



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

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

**Le mardi 20 août 2019 — Vol. 45 N° 25**

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 (10)

**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 mardi 20 août 2019 — Vol. 45 N° 25**

**Table des matières**

Étude détaillée (suite)

1

**Intervenants**

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Andrée Laforest

Mme Lise Thériault

Mme Christine St-Pierre

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

\* Mme Maude Morissette, idem

\* Témoins interrogés par les membres de la commission



Le mardi 20 août 2019 — Vol. 45 N° 25

**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 (10)**

*(Neuf heures trente-quatre minutes)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Bonjour, tout le monde. Bienvenue, bon retour. Pour certains d'entre vous, même, je pense, la plupart d'entre vous, c'est un retour, donc j'espère que vous avez passé tous et toutes un très bel été. Maintenant qu'on a constaté le quorum, je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de poursuivre l'étude détaillée du projet de loi n° 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et 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. M. Simard (Montmorency) est remplacé par M. Campeau (Bourget); Mme Charbonneau (Mille-Îles) est remplacée par Mme St-Pierre (Acadie); Mme Perry Mélançon (Gaspé) est remplacée par M. LeBel (Rimouski).

**Étude détaillée (suite)**

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Lors de l'ajournement de nos travaux, le 14 juin dernier, les discussions portaient sur un amendement de l'article 26 de Mme la ministre. Mme la ministre, je vous cède la parole.

**Mme Laforest :** Bon, alors, bonjour, tout le monde, rebonjour à vous tous. On va continuer le projet de loi sur une nouvelle lancée estivale. Je suis contente de recommencer, je pense que ça devrait bien aller. On a eu des belles discussions ce matin tout le monde ensemble, puis je pense qu'on va repartir sur une bonne note. Comme je le dis toujours, ce projet de loi là est essentiel pour tout le monde, puis je dis toujours, pour la Régie du logement, qu'il y a vraiment des changements importants à faire. Alors, on va essayer d'y aller, comment je pourrais dire, cordialement et avec beaucoup de souplesse.

Alors, au niveau de l'article... on était rendu à l'article 26, tout le monde. Bonjour, mes chers collègues, je suis contente de vous voir. Merci d'être là. C'est tellement important, hein? Mais, en même temps, je sais que vous faites un grand don de soi. Alors, merci beaucoup à vous tous.

On est rendu à l'article 26...

**Une voix :** À l'amendement.

**Mme Laforest :** À l'amendement qui est là, O.K. On était... je vais recommencer au début. Alors, c'était pour remplacer le deuxième alinéa de l'article — on dirait qu'on repart de loin, mais on était rendu là quand même — remplacer le deuxième alinéa de l'article 1064 du Code civil proposé par l'article 26 de ce projet de loi par l'alinéa suivant :

«La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.»

Alors, cet amendement précise que seules les contributions aux charges communes relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties peuvent être réparties différemment de la règle générale si cela est prévu dans la déclaration de copropriété. Puis cet amendement-là, c'était suite aux commentaires du Barreau du Québec et de la Chambre de notaires du Québec.

Est-ce qu'on l'avait distribué?

**Mme Thériault :** Non, je pense qu'il n'avait pas été distribué parce qu'on avait suspendu, on avait posé des questions, je ne me souviens pas pourquoi.

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

**Le Secrétaire :** On l'avait distribué...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça avait été... mais est-ce que vous voudriez qu'on redistribue?

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

**Mme Laforest :** On va le redistribuer?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, s'il vous plaît.

**Mme Laforest :** O.K., c'est bon.

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

*(Suspension de la séance à 9 h 38)*

*(Reprise à 9 h 39)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Tout le monde a leur copie? Donc, Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. En fait, au niveau de l'amendement, c'est qu'on précise que les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.

Au niveau de la terminologie, en fait, c'est important de mentionner qu'ils contribuent seuls aux réparations mineures ou majeures de leur partie à eux. Et je pense que ça va de soi. Au niveau des charges communes, on en avait parlé assez régulièrement au printemps.

• (9 h 40) •

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

**Mme Thériault :** Merci, Mme la Présidente. Évidemment, puisque c'est la première fois que je prends la parole, vous me permettez de saluer les collègues du gouvernement. Évidemment, c'est toujours un plaisir de les revoir après une si longue absence au parlement. Vous allez me permettre également, Mme la Présidente, de remercier Mme la ministre ainsi que son équipe de juristes. Ce matin, on a eu une très bonne rencontre en bréjefing technique sur les différences entre le projet de loi n° 16 et le projet de loi n° 401, qui avait été déposé à l'époque. Évidemment, le travail qu'on a fait là, je vous dirais, c'est un travail qui enlève beaucoup de temps en commission, où on a pu poser des questions, voir ce qui était différent, qu'est-ce qui a été ajouté, qu'est-ce qui a été déplacé, la terminologie.

Donc, évidemment, on ne fera pas l'économie de poser les questions et de mettre en perspective les bonnes choses, mais je tiens à saluer la collaboration dont la ministre et son équipe ont fait part ce matin. Je pense que, quand on fait une étude de projet de loi, c'est important de savoir où est-ce qu'on s'en va, qu'est-ce que la ministre a entendu par rapport aux consultations, par rapport aux demandes des groupes qui sont venus nous dire : Bien, faites attention quand vous faites ça. Faites ça, plutôt, etc. Donc, ça permet de mieux savoir où on s'en va puis, en même temps, bien, évidemment, ça a permis de répondre à différentes questions, qu'on ne refera pas le débat ici. Donc, je pense que c'est le mode d'emploi si on veut être certains que le projet de loi puisse avancer.

Je vais réitérer, Mme la Présidente, à mes collègues ainsi qu'à la ministre le désir de l'opposition officielle de voir le projet de loi n° 16 adopté. Donc, évidemment, comme je suis une femme consciencieuse tout autant que la ministre, on va faire le travail très correctement, ce qui ne nous empêche pas de se poser des questions sur le pourquoi du comment et pourquoi tel terme au lieu de tel terme. Donc, je pense qu'on va avoir un bon travail devant nous.

Donc, j'aimerais rassurer les collègues parce que je suis sincèrement convaincue que ce qu'on fait ici est vraiment important pour la copropriété. Vous savez, on ne le dira pas assez, il y a eu, pendant 10 ans, 15 ans, il y a eu des groupes de travail qui ont déposé différents rapports. Il était temps qu'on fasse quelque chose sur la copropriété. Je suis heureuse de voir que la ministre a pu reprendre le projet de loi assez rapidement. Mais je suis aussi de l'école que... parce qu'on est dans le Code civil du Québec puis qu'on ne rouvre pas le Code civil aussi facilement, rarement, quand ce n'est pas la ministre de la Justice, en plus, c'est encore doublement plus rare. Donc, c'est sûr qu'on est là, donc on va essayer de faire le meilleur travail possible.

Dans les discussions que j'ai eues avec la ministre aussi ce matin, il y a différentes problématiques qui nous ont été soumises tout au long de l'été et lors des consultations. Donc, ne soyez pas surpris si on arrive avec différents amendements. Et je dois dire que, suite aux discussions qu'on a eues ce matin avec Mme la ministre, nous avons préparé une quinzaine d'amendements, qu'on a retirés, nous, parce que ce que la ministre semble vouloir aller... On verra dans le libellé final de l'amendement si ça nous convient. Donc, je pense que le travail qu'on a fait ce matin fait vraiment la différence, Mme la Présidente.

Quant à l'amendement de la ministre, c'est vrai que c'est là que nous étions au mois de juin, lorsqu'on a suspendu les travaux pour la période estivale. Je comprends que ce que l'on fait, ça vise évidemment à clarifier les rôles, les responsabilités de chacun par rapport à l'introduction de son amendement, que c'est une recommandation qui avait été faite par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec. Je me posais la question, cependant, parce que j'aurais peut-être un sous-amendement pour l'amendement de la ministre où il y a eu une recommandation du regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec à l'effet où on... dans le mémoire, là, c'est facile à retrouver, où on demandait que l'article 1064 du code de l'article 26 proposé par le projet de loi qu'on pouvait ajouter que le syndicat est toujours le maître d'oeuvre des travaux de réparation, remplacement et entretien à fins conservatoires des parties communes à usage restreint. Je pense que ça va permettre aussi de ne pas déresponsabiliser le syndicat par rapport aux réparations qui sont à faire.

C'est une demande qui avait été faite, comme je vous le mentionne, par le Regroupement des gestionnaires de copropriété, dont Me Joli-Coeur et M. Émery, qui est le directeur général.

Ça fait qu'on peut peut-être suspendre, Mme la Présidente, pour que je dépose le sous-amendement, que la ministre puisse l'avoir, puis après ça, bien, on pourrait regarder... qu'on puisse traiter du sous-amendement avant d'aller sur l'amendement, parce que, de toute façon, je vais vouloir faire la discussion. Ça fait qu'on peut faire la discussion sur l'amendement de la ministre tout de suite, là, mais, tant qu'à faire la discussion, on va la faire dans son ensemble, avec le sous-amendement puis avec l'amendement de la ministre.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Bon, on va suspendre quelques minutes.

**Mme Laforest :** On va vérifier, parce que je crois que ça se retrouve ailleurs dans un autre article, mais on va vérifier.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On suspend pour quelques minutes, on va distribuer les copies pendant ce temps-là. Merci.

*(Suspension de la séance à 9 h 45)*

*(Reprise à 9 h 59)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre. Donc, je cède la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** O.K. Alors, qu'est-ce qu'on disait, c'est que cette demande d'ajouter «[toutefois] le syndicat est toujours le maître d'oeuvre des travaux de réparation, remplacement et entretien», maître d'oeuvre, on s'est posé la question parce qu'en fait ce n'est pas le syndicat qui est maître d'oeuvre des travaux, le syndicat est responsable. Par contre, cette demande-ci est à l'article 1039 du Code civil, qui dit : «La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale — donc, qui est le syndicat — qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.» On le retrouve à l'article 1039. Donc, on dit que le syndicat est obligé de s'occuper des travaux, est responsable complètement des travaux.

**Mme Thériault :** Mme la Présidente.

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

• (10 heures) •

**Mme Thériault :** J'entends ce que la ministre dit, effectivement, sauf que, dans le 1039, on parle de la collectivité, entre guillemets, des devoirs et responsabilités du syndicat de copropriété, pourquoi on crée un syndicat, on va dans les grandes lignes de ses responsabilités, ce qui est correct aussi, j'en conviens. Par contre, lorsqu'on lit, exemple, «qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration [de sa partie commune]», là, on est dans les généralités.

L'amendement qu'on vise à... qu'on a déposé, un, nous est proposé par... le sous-amendement, pardon, pour prendre le bon terme, a été écrit par le Regroupement des gestionnaires de copropriété. C'était dans le mémoire qui nous a été présenté par Me Joli-Coeur aussi. Puis moi, je pense que ça vient juste préciser ici que le syndicat, en tout temps, est toujours le maître d'oeuvre des travaux. Donc, on ne peut pas déléguer une responsabilité lorsqu'on parle de réparations. Et le sous-amendement qu'on fait ne fait que viser à confirmer, à mettre les ceintures, la bretelle, que ça sera toujours le syndicat qui va être le maître d'oeuvre des travaux, parce que je pense qu'on ne doit pas déléguer une responsabilité comme ça non plus. Donc, il est évident qu'il m'apparaît sage et opportun de bénéficier de l'expertise de Me Joli-Coeur ainsi que le regroupement des gestionnaires de condo. Je pense qu'on ne parle pas pour ne rien dire non plus en tant que législateurs.

Il ne faut jamais oublier, Mme la Présidente, qu'à l'époque lorsque le Code civil a été modifié pour établir des règles de copropriété, ça s'est fait voilà 25 ans, 30 ans, si je ne m'abuse... et qu'on s'est inspiré en grande partie de ce qui s'était fait en France et en Belgique. Mais la France et la Belgique ayant leurs particularités, le Québec a les siennes aussi. Je pense que ce n'est pas de trop de dire qu'on va clairement définir ici que le syndicat sera toujours le maître d'oeuvre. Et je suis convaincue que, si ça n'avait pas d'utilité, on ne se serait pas permis, au Regroupement des gestionnaires de copropriété, de nous faire cette suggestion-là. C'est à même le mémoire de Me Joli-Coeur et du regroupement de M. Émery.

Ça fait que moi, je pense que ça vaut la peine d'être plus pointilleux dans les détails pour s'assurer qu'on sait bien qui est responsable de quoi, puis... le maître d'oeuvre des travaux de réparation, de remplacement et d'entretien... quand on parle d'un parc immobilier qui est vieillissant en plus de ça au niveau de la copropriété, beaucoup d'édifices ont déjà 25 ans, 30 ans, je pense que c'est correct de le faire, là. Ça ne causera pas de préjudice à personne non plus. On fait juste dire : Bien, c'est plus clair puis c'est comme ça. Puis c'est à la demande du regroupement qui s'occupe des gestionnaires de copropriété.

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

**Mme Laforest :** Bien, en fait, si on regarde comme il faut, puis je le disais tantôt, là, quand on dit que le syndicat est toujours le maître d'oeuvre... maître d'oeuvre, le syndicat, ce n'est pas lui qui fait les travaux, en fait. Puis, quand on dit que ça touche l'article 1064 du Code civil du Québec, si on regarde l'article 1064 du Code civil, on inclut... ça parle de la

contribution des propriétaires, donc, à ce moment-là, on inclut le côté financier. Tandis que l'article 1039, c'est l'article, vraiment, qui donne la responsabilité complète au syndicat. C'est déjà dans l'article 1039.

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

**Mme Thériault :** Merci, Mme la Présidente. Par contre, on ne dit pas c'est qui est responsable de la mise en oeuvre. C'est pour ça qu'on a utilisé la formation «maître d'oeuvre». Mais là, puisque mon sous-amendement n'est pas déposé officiellement, si, pour satisfaire et rejoindre l'objectif de la ministre et celui du Regroupement des gestionnaires de copropriété... on pourrait toujours écrire : «Toutefois, le syndicat est responsable de la mise en oeuvre des travaux de réparation, remplacement et d'entretien», donc on vient confirmer. Moi, je n'ai absolument aucun problème avec... qu'on ne prenne pas «maître d'oeuvre», mais qu'on dise qu'il est responsable de la mise en oeuvre. Donc, je comprends, selon l'argumentaire de la ministre, que ce n'est pas le syndicat qui fait lui-même, mais il va être responsable de la mise en oeuvre. Donc, il ne peut pas se défilier de ses responsabilités non plus.

Ça permettrait, dans un autre temps, Mme la Présidente, en plus, qu'effectivement, lorsque les gens ont des travaux à faire faire qui sont importants, puis ils ne les font pas pour une question x, monétaire ou peu importe, c'est important de définir la responsabilité du syndicat de copropriété. Donc, c'est pour ça que je pense qu'il faut vraiment venir le préciser ici, dans la loi.

Bien là, je n'ai pas déposé le sous-amendement, on en discute. Considérez que ça fait partie de la discussion générale sur l'article de... sur l'amendement de la ministre, évidemment. Moi, je pense que, tant qu'à l'écrire, on peut-u l'écrire correctement, on peut-u bien le faire puis juste venir le préciser? Donc, je pense que «responsable de la mise en oeuvre» serait tout aussi bon que dire que c'est le maître d'oeuvre, là.

Parce que, comme syndicat de copropriété, il y a une responsabilité de faire effectuer les travaux. Puis quand on... Puis je vais vous donner un exemple, Mme la Présidente. Vous avez certainement lu, ça va sonner des cloches aux gens, c'est parce que je ne me souviens pas du nom, là, mais il y a un immeuble à copropriété qui est en face du parc La Fontaine, à Montréal, je pense que c'est l'immeuble le dauphin, si je ne me trompe pas, où il y a... le syndicat, il a fait faillite, il y a eu toutes sortes d'affaires. Il y a tellement de réparations majeures sur la bâtisse qui n'ont pas été faites, que ce soit au niveau de la brique, la piscine, la piscine qui est en haut, qui coule, il y a des réparations que c'est comme... il n'y a pas personne qui veut s'en occuper parce qu'on a été négligent.

Ça fait que c'est important de préciser qu'à quelque part, bien, il faut que le syndicat soit responsable de la mise en oeuvre des travaux. Il faut qu'il soit imputable, là, tu sais. Sinon, bien, tu sais que tu as des affaires à faire, puis tu ne les fais pas. Puis ça, c'est peut-être le bon exemple, justement, pour pouvoir faire en sorte qu'on vient clarifier clairement que ce n'est pas juste de faire la comptabilité comme telle, puis s'assurer que l'argent soit dans le compte de banque, puis que le fonds de prévoyance soit correct, puis que les gens paient leur cotisation mensuelle. C'est aussi faire en sorte qu'on a responsabilisé le syndicat puis qu'il soit obligé de les faire faire. Ça fait que c'est pour ça que je dis responsable de la mise en oeuvre.

Ça fait que je pense qu'il faut être logique aussi, là, mais on n'aurait pas les cas qu'on voit, puis de plus en plus. Surtout avec un parc qui est vieillissant, de bâtisses, bien, ça se peut qu'il y ait des travaux à faire faire. Donc, je pense qu'ici on vient juste de bien confirmer que la mise en oeuvre, c'est le syndicat de copropriété. Ça fait qu'on ne peut pas repousser ad vitam aeternam puis dire... Non, non, si ça prend une cotisation spéciale, faisons-la.

Tu sais, je pense à d'autres cas, Mme la Présidente, là, dans les bâtisses patrimoniales, exemple, dans le Vieux-Québec, dans Vieux-Montréal, il y a des édifices qui sont en copropriété, qui sont des bâtisses patrimoniales, qu'on doit demander des permissions spéciales avec le ministère pour bien conserver puis s'assurer qu'on ne fait pas n'importe quoi. Mais tout le monde sait que quand tu fais des rénovations sur des bâtisses patrimoniales, la plupart du temps, ça coûte plus cher puis ça prend une expertise plus poussée. Parlez-en aux gens de l'île d'Orléans puis vous allez voir que ce que je dis, c'est véridique. Ça fait que c'est sûr que moi, je pense qu'il faut dire qui est responsable de la mise en oeuvre.

Là, je comprends qu'il y a des discussions aussi du côté de la ministre, Mme la Présidente. Je vais peut-être vous suggérer une courte suspension pour qu'ils puissent terminer les discussions, à moins qu'elles soient faites...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que ça va ou vous voulez que je suspende?

**Mme Laforest :** On va suspendre. On va ajouter peut-être un mot, puis je crois que ça va...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K. Bon, on va suspendre quelques minutes.

**Mme Laforest :** On va suspendre un petit peu.

*(Suspension de la séance à 10 h 8)*

*(Reprise à 10 h 12)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre les travaux. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

**Mme Thériault :** Merci, Mme la Présidente. Donc, on a suspendu quelques instants, puisque nous étions en discussion auparavant avec Mme la ministre et le sous-ministre par rapport au fait de la responsabilité de la mise en oeuvre,



qui était l'objet de ce que j'aurais déposé comme sous-amendement. Mais, puisqu'on a une bonne collaboration, Mme la Présidente, la discussion sert à bien placer les choses. Je comprends que le sous-ministre nous dit que la discussion qu'on a par rapport à la responsabilité de la mise en oeuvre, plutôt que de le mettre dans l'article 1064 du Code civil, donc avec l'article n° 26 qu'on a ici, ce qu'on nous suggère de faire, c'est de passer à l'amendement de la ministre pour l'article 26 qui va modifier l'article 1064 du Code civil et que l'objet de la discussion qu'on avait par rapport à la responsabilité de la mise en oeuvre, que l'équipe de la ministre va redéposer un amendement tout de suite après pour venir modifier l'article 1039 du Code civil. Donc, ça va être un nouvel amendement et non pas un amendement. Et, à ce moment-là, on va parler de responsabilité de mise en oeuvre telle qu'on a évoquée comme discussion.

Donc, pour les fins de compréhension pour les gens qui suivent ce qu'on fait, on va tout simplement sur l'amendement que la ministre a proposé, nonobstant la discussion qu'on a eue, puisqu'on a l'engagement qu'on va revenir. Je n'ai pas de problème à ce qu'on puisse passer au vote, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K., parfait. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement, tel qu'amendé, à l'article 26...

**Une voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...l'amendement, oui, c'est ça, à l'article 26 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Laforest :** ...dépose un autre amendement, c'est ça?

**Des voix :** ...

**Mme Laforest :** O.K., pour l'article 1039, c'est ça?

**Mme Thériault :** Oui, il faut adopter l'article 26 tel qu'amendé.

**Mme Laforest :** O.K. Puis là on revient à 10...

**Mme Thériault :** Non, il faut adopter l'article 26 tel qu'amendé.

**Mme Laforest :** O.K., c'est bon.

**Mme Thériault :** Parce qu'on a amendé.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, c'est adopté. Est-ce que l'article 26 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Thériault :** Adopté tel qu'amendé.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Tel qu'amendé, bon.

**Mme Thériault :** Donc là, techniquement, Mme la Présidente, on va vous demander une petite suspension pour que les légistes aillent terminer la rédaction de l'article qu'on discutait par rapport avec la mise en oeuvre qui va modifier l'article 1039 du Code civil.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons suspendre quelques minutes.

*(Suspension de la séance à 10 h 15)*

*(Reprise à 10 h 26)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre. Donc, je cède la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Bon, alors, je vais demander consentement, si c'est possible, pour revenir à l'article 23.1 pour avoir un nouvel amendement si on peut dire. On va... C'est bon? O.K. Alors, je vais le relire à partir du début, l'article, pour corriger d'ailleurs l'article 1039, c'est ce qu'on fait.

«La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

«Elle prend le nom de syndicat.»

Et là on ajouterait : «Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.»

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Interventions? Mme la députée.

**Mme Thériault :** Oui. Merci, Mme la Présidente. Donc, effectivement, ça rejoint l'essence de la discussion qu'on a eue précédemment, lors du dépôt de l'amendement de la ministre. Je trouve que c'est vraiment important de faire cette précision-là. Je remercie les légistes, d'ailleurs, ainsi que la ministre d'avoir fait cette modification-là. Vous voyez, Mme la Présidente, de consentement, on peut tout faire. On peut revenir sur des articles qui ont été adoptés, on peut revenir sur des choses qui n'ont pas été changées. Pourquoi? Parce qu'on est là-dedans. On est en train d'ouvrir une loi... On touche le Code civil, plutôt, et non pas la loi. Et je pense que ça permet aussi de démontrer aux gens, quand ils viennent en commission parlementaire, que les recommandations qu'ils nous font sont basées, la plupart du temps, sur la grande expérience et l'expertise que les gens ont développées au fil des années.

C'est sûr que je comprends que c'est difficile de prendre les commentaires de tous et chacun qui ont aussi tous des intérêts qui peuvent être divergents pour des raisons qui leur appartiennent, mais je pense qu'au départ lorsqu'on a fait les consultations les gens sont quand même conscients que cette réforme en copropriété, elle s'impose d'elle-même. Ça fait longtemps qu'on en parle, ça fait longtemps qu'on y travaille. Donc, je suis heureuse de voir que les légistes ainsi que la ministre ont accepté d'introduire un nouvel amendement.

Et, comme je l'ai mentionné un peu plus tôt, c'est sûr que les... quand tu es propriétaire d'une copropriété, on se vote des administrateurs, on leur donne des responsabilités puis on s'attend à ce que notre syndicat de copropriété soit mené par le conseil d'administration qui va prendre les décisions diligentes au moment où elles doivent d'être prises. Il faut leur faire confiance. On leur donne le mandat de le faire de toute façon.

Donc, il est évident que cet amendement-là de la ministre, ce que ça permet de faire, c'est vraiment de préciser que le syndicat de copropriété doit faire tout ce qui est en son pouvoir pour préserver l'état de la bâtisse. C'est très, très bien accueilli. On a eu l'occasion... Je vais saluer Me Joli-Coeur, qui est dans la salle avec nous, je ne l'avais pas vu tout à l'heure, qui disait que c'est un excellent amendement qui est déposé, il hoche de la tête présentement, parce que, justement, ça permet des responsabiliser les administrateurs de syndicat de copropriété, mais ça permet aussi de sécuriser les acheteurs de copropriété qui se disent : Bien, moi, mon syndicat de copropriété a l'obligation de veiller à ça. C'est lui qui est responsable de la mise en oeuvre.

• (10 h 30) •

Donc, je pense que c'est clair, net et précis, parce qu'effectivement c'est sûr que, quand on achète une copropriété la première fois, on peut se demander aussi : Oui, mais c'est quoi, les responsabilités de l'un par rapport aux responsabilités de l'autre? Ça fait que dans ce cas-ci, ici, je pense que c'est clair. Et c'était judicieux aussi, de la part des légistes, de dire : Bon, on va aller le mettre avec l'article 1039 pour respecter la cohérence du Code civil.

Donc, effectivement, Mme la Présidente, je vais dire que je suis en accord avec l'amendement qui a été déposé par la ministre suite aux discussions qu'on a eues.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que... Oui, Mme la députée de...

**Mme St-Pierre :** Acadie.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...de l'Acadie.

**Mme St-Pierre :** Alors, merci beaucoup, merci beaucoup de me laisser prendre la parole. Alors, tout d'abord, je veux féliciter la commission parce que je vois qu'il y a une atmosphère de collaboration qui est absolument remarquable. Alors, parfois, on parle des commissions parlementaires qui sont plus difficiles sur le plan de la tension, mais là, aujourd'hui, je pense que les citoyens qui nous regardent à la télévision peuvent constater à quel point le travail est constructif et peut être constructif aussi.

Évidemment, je ne connais pas autant le domaine que ma collègue Mme la députée d'Anjou, qui a été aussi ministre et qui connaît très, très, très bien ce dossier-là parce qu'elle avait, à l'époque, déposé un projet de loi, mais, en même temps, je peux dire que, moi, ce que je vois de cet amendement-là, c'est que ça devient rassurant aussi. C'est rassurant pour les propriétaires et c'est rassurant aussi pour les futurs acheteurs de voir que le syndicat, la collectivité des propriétaires, bien, se dote d'une organisation, mais l'organisation a des responsabilités, puis tout le monde prend ça très au sérieux.

Et j'ajouterais là-dessus aussi, c'est rassurant aussi pour... quand on parle de la conservation et l'entretien des immeubles. Il y a beaucoup, beaucoup de copropriétés dans des immeubles historiques au Québec. Et la conservation, c'est tellement important de faire en sorte que les biens soient bien conservés. Il y a des règles, évidemment, dans les municipalités qu'il faut préserver. Il y a notamment ici, à Québec... il faut... par exemple, si vous êtes dans l'arrondissement historique, vous avez des fenêtres à changer, bien, vous devez aller demander les autorisations puis avoir les vrais matériaux, et tout ça, c'est très, très surveillé.

Mais, quand même, je pense qu'il y a quelque chose d'intéressant là-dedans, d'ajouter le mot : «Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.» Le législateur ne parle jamais pour rien, et je pense que d'ajouter le mot «conservation», ça vient encore plus dire et envoyer un message à la population que la conservation des immeubles nous tient à coeur, mais encore plus la conservation aussi de tout ce qui est

patrimonial, parce qu'il va y avoir aussi dans les années à venir, très certainement... on le voit dans le parc immobilier des églises, on le voit dans des institutions de religieuses qui veulent transformer des édifices. Bien, si ces édifices-là sont transformés dans des lieux d'habitation, bien, on a l'assurance qu'on va... ils sont protégés. Il y a une protection qui vient s'ajouter à la loi.

Alors, moi, je vous félicite pour cet amendement-là et je suis très, très, très heureuse de me joindre à vos travaux.

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

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, le nouvel article 23.1 est adopté.

**Mme Laforest :** Alors, on...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la ministre, je vous cède la parole.

**Mme Laforest :** Merci. On retourne à l'article 27, qui dit :

L'article 1065 de ce code est remplacé par le suivant :

«1065. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété doit le notifier au syndicat dans les 15 jours. Le copropriétaire qui loue sa partie privative ou la prête en vertu d'un prêt à usage doit également [la] notifier et [le] mentionner, selon le cas, le nom du locataire ou de l'emprunteur, ainsi que la durée du bail ou du prêt.»

Alors, la modification proposée vise à permettre au syndicat des copropriétaires d'être informé de l'identité de ses membres, des locataires et des emprunteurs qui occupent l'immeuble détenu en copropriété.

Alors, on a un amendement ici qu'on va déposer. En fait, c'est juste comme... on parlait de refaire la formulation globale, notre amendement, au niveau des informations qu'on doit donner.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On va le distribuer. Est-ce qu'on a besoin de suspendre?

**Mme Thériault :** ...je vais vous demander une courte suspension, Mme la Présidente, parce que moi, j'avais deux modifications, j'avais deux amendements. Donc, je veux juste voir si je retire, parce que ce n'était pas... ça ne disait pas nécessairement la même chose. Donc, je voudrais prendre... en prendre...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K. Nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 10 h 35)*

*(Reprise à 11 h 3)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Donc, nous allons reprendre les travaux. Je cède la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, qu'est-ce qu'on va faire, on va retirer l'amendement qu'on avait tantôt déposé pour en redéposer un autre, évidemment.

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

**Mme Laforest :** Est-ce qu'il y a consentement? Oui?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Consentement pour retirer l'amendement?

**Des voix :** Consentement.

**Mme Laforest :** C'est bon? Oui? O.K. Alors, comment on devrait le lire, l'article 1065, je vais le recommencer depuis le début :

«Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction doit en aviser le syndicat dans les 15 jours.

«Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit, dans le même délai, en aviser le syndicat. Il indique le nom du locataire, la durée du bail ainsi que la date à laquelle il lui a remis une copie du règlement de l'immeuble. Il en est de même, compte tenu des adaptations nécessaires, lorsque la partie privative est autrement occupée.»

Puis qu'est-ce qu'on disait au niveau du bail, qu'est-ce qu'on ne pouvait pas faire, parce qu'après plusieurs rencontres il y avait une question de notion privée, en fait, au niveau des biens, au niveau du montant payé par mois, au niveau de l'endroit où ça avait été signé. Alors, on rentrait dans des notions qui étaient privées, on ne pouvait pas embarquer là-dedans. S'il y a quelque chose, Nicolas, tu peux ajouter, peut-être, si vous êtes d'accord, oui. C'est bon?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Monsieur. C'est la première que vous intervenez?

**M. Paradis (Nicolas) :** Oui, aujourd'hui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, ce matin, oui. Donc, vous devez dire vos fonctions.

**M. Paradis (Nicolas) :** Nicolas Paradis, sous-ministre adjoint aux politiques au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Dans le cadre des consultations, certains ont évoqué l'intérêt de voir remise une copie du bail d'une unité qui est louée dans une copropriété, donc qu'une copie soit remise au syndicat de copropriété, ce qui soulève plusieurs difficultés, tout particulièrement en termes de protection des renseignements et de la confidentialité, les baux pouvant contenir un certain nombre de renseignements ayant cette caractéristique de confidentialité. Pensons notamment au montant du loyer, le mode du paiement, le lieu de paiement, différentes autres conditions qui peuvent être prévues dans le bail, comme, par exemple, les meubles qui sont compris, donc qui sont protégés usuellement, là, en termes de renseignements plus... qui pourraient être plus délicats et que le syndicat n'a pas à connaître pour, dans le fond, mener à terme correctement sa mission, mission qui peut être bien assurée, d'assurer justement la protection de la copropriété, par l'ensemble des éléments qui sont compris dans le nouvel amendement que la ministre vient de déposer, donc s'assurer que le copropriétaire qui loue sa partie puisse informer, donc, le syndicat, d'une part, du nom du locataire, de la durée du bail, et puis, avec le dernier élément, donc s'assurer que le règlement de l'immeuble a été remis au locataire.

Et tout ça, il faut combiner le tout avec la lecture de l'article 1894 du Code civil du Québec, qui prévoit cette obligation-là, pour le locateur, de remettre le règlement de l'immeuble au locataire. Et le deuxième alinéa de l'article 1894 du Code civil prévoit expressément que ce règlement fait alors partie du bail, ce qui permet, à ce moment-là, au syndicat d'assurer la protection des intérêts... des règles prévues dans le règlement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Donc, Mme la ministre, vous déposez, parce qu'il n'y a pas eu de dépôt d'amendement, vous déposez l'amendement.

**Mme Laforest :** On dépose l'amendement. On avait retiré l'autre auparavant. Puis là, on va voter sur notre nouvel amendement puis, après ça, on va voter sur l'article 27.

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

**Mme Thériault :** C'est bon? Oui? Un petit commentaire, Mme la Présidente. Évidemment, je remercie la ministre et les juristes pour cette explication-là parce que c'est fascinant de voir comment, dans le Code civil des fois, on va retrouver quelque chose dans une section de copropriété, woups! on le retrouve de l'autre côté avec la Régie du logement, puis qu'il n'y a pas nécessairement de lien qui a été fait entre un et l'autre, alors que le commun des mortels, entre vous puis moi, ne prend pas le Code civil comme lecture de chevet le soir. Puis ce n'est pas évident non plus... peut-être les avocats, là, mais même pas, je ne pense pas. Je fais une farce, je fais une farce, là, quand je dis ça, tu sais. Mais c'est sûr que le Code civil, il y a quand même pas mal de matière aussi.

Ça fait que je trouve ça rassurant de voir qu'on a démontré de l'ouverture à faire en sorte qu'on puisse, avec la copropriété, venir compléter le fait que le copropriétaire doit aviser qu'il a donné une copie des règlements. Donc, ça permet vraiment de faire en sorte que les deux bouts se touchent et se complètent, bien sûr que tu as... et, un, au niveau de la relation locateur-locataire et, de l'autre côté, bien, le locateur, qui, lui, est aussi copropriétaire, donc doit aviser son syndicat de ce qu'il a remis, de ce qu'il a fait.

Donc, évidemment, je comprends, dans les argumentaires aussi, que le bail, il peut y avoir de l'information un peu plus sensible, comme ce qui fait partie de la location dans les meubles, les tarifs, etc. Je comprends qu'il y a une confidentialité là-dedans. Donc, on va au moins se contenter de dire qu'on a le nom et la durée du bail pour savoir qu'il y a une unité qui est louée quelque part et qu'en aucun temps, de toute façon, le copropriétaire est libéré de ses obligations par rapport à son syndicat de copropriété et de ses responsabilités.

Donc, je pense que l'amendement ici, Mme la Présidente, vous voyez encore une fois comment, lorsque le climat est bon, qu'on est en mode discussion, comment on peut déposer un amendement, avant de réintroduire un autre sous-amendement puis un autre amendement, bien, des fois, le fait d'en parler permet justement de faire un article qui est beaucoup plus complet. Ça nous permet à nous, comme législateurs, de faire un meilleur travail, en fait, parce qu'il y a quelque un quelque part qui va lire ce qu'on fait aussi. Donc, le fait de pouvoir le traiter dans son ensemble, c'est toujours bien apprécié.

Donc, ça va pour mes commentaires, Mme la Présidente. Moi, je serais prête à passer au vote.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 27 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Et est-ce que l'article 27, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

• (11 h 10) •

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, Mme la ministre, je vous recède la parole.

**Mme Laforest :** Alors, l'article 28. L'article 1066 de ce code est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

«Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire ou à l'emprunteur, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.»

Alors, la modification proposée vise à élargir l'obligation du syndicat des copropriétaires de donner un avis à tout emprunteur qui occupe une partie privative lorsque des travaux, mais non urgents, doivent être effectués dans cette partie privative ou lorsqu'il y a lieu d'en vérifier l'état.

Il s'agit du même avis que celui qui doit être donné aux locataires d'un logement.

Alors, évidemment, on vient élargir la possibilité aux personnes qui bénéficient du logement d'être avisées en cas de travaux.

**Mme Thériault :** Mme la Présidente, Mme la ministre...

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

**Mme Thériault :** Je m'excuse. J'aurais peut-être dû avoir une petite discussion avant sur d'autres choses. Puis je vais faire très, très rapidement, ici, si ça ne vous dérange pas, parce que dans... Puis, je le dis, quand les gens viennent nous voir, déposent des mémoires, font des recommandations... Il y a une recommandation qui nous a été faite par le Regroupement des gestionnaires de copropriété, que je vais vous lire comme suit. O.K.? Ça dit ici, à 1066 : «Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents — qui est écrit, là, O.K.?

«Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire...» Ça, c'est correct.

Le «ou des travaux urgents», on s'est fait dire que c'était vraiment trop restrictif, qu'il y avait des problèmes d'interprétation et que «des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble», c'est aussi... ça peut être considéré comme étant des travaux d'urgence.

Donc, c'est pour ça que, je ne le sais pas, le fait... C'est... Ici, moi, avant, là, O.K., ce que je vous dirais, c'est que je pense qu'il faudrait faire enlever le «ou des travaux d'urgence». C'est ça? Oui?

**Une voix :** ...

**Mme Thériault :** C'est ça. C'est parce que je suis avant votre amendement à vous. Ça fait qu'on peut-u suspendre juste quelques secondes pour que ça soit clair? Je n'ai peut-être pas l'air cohérente, Mme la Présidente, mais j'ai laissé la ministre introduire un article, alors que j'aurais dû faire cette intervention-là avant.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K. Nous allons suspendre quelques minutes.

*(Suspension de la séance à 11 h 13)*

*(Reprise à 11 h 15)*

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

**Mme Laforest :** ...parce qu'on parle de la notion, dans le Code civil, de travaux urgents. Je vais laisser Mme Morissette expliquer justement qu'est-ce que... dans le Code civil est bien indiqué «travaux urgents», parce que, si on enlève ça, «travaux urgents» est indiqué à plusieurs endroits dans le Code civil. Alors, on ne peut pas l'enlever.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K., ça prend un consentement.

**Mme Laforest :** Est-ce qu'on a consentement?

**Une voix :** Oui, consentement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Voulez-vous vous identifier, s'il vous plaît?

**Mme Morissette (Maude) :** Maude Morissette, légiste pour le ministère de la Justice.

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

**Mme Morissette (Maude) :** Donc, au premier alinéa de l'article 1066, on parle des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Pour ce qui est des travaux nécessaires à la

conservation de l'immeuble décidés par le syndicat, c'est donc des travaux qui ont été votés soit par le conseil d'administration soit par l'assemblée des copropriétaires. Pour ce qui est des travaux urgents, dans les commentaires du ministre relatifs à cet article-là, on vient préciser que c'est pour des travaux qui n'ont pas eu le temps d'être votés en raison de leur urgence.

Si je peux lire le commentaire, ça dit : «La mention relative aux travaux urgents permet l'exécution, à l'intérieur de sa partie privative, de travaux urgents qui n'ont pu être décidés par l'assemblée des copropriétaires faute de temps.»

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a... commentaires, Mme la députée d'Anjou?

**Mme Laforest :** ...si je peux ajouter, là, j'ai ajouté... je comprends tout à fait la notion, étant donné que c'est réparti à plusieurs endroits dans le Code civil, mais «travaux urgents», on s'entend qu'avec... je donnais l'exemple tantôt, avec toutes les inondations qu'on a vues, cet article-là doit vraiment rester tel quel.

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

**Mme Thériault :** Oui. Je comprends qu'il faut être cohérent aussi, j'entends l'argumentaire de la ministre par rapport à «urgents». C'est correct, Mme la Présidente. C'est beau. On va... C'est correct. Je pense qu'on...

C'est parce que j'essaie de prévoir l'imprévisible, tu sais, puis c'est sûr que la responsabilité du syndicat de copropriété, comme on l'a fait aussi, c'est que tu l'as, l'obligation de les faire réaliser, les travaux. Puis, comme j'ai expliqué, bien, il y en a qui ne les font pas réaliser, les travaux. Ça fait que c'est sûr qu'à un moment donné ce qui est important devient urgent, tu sais. Ça fait que c'est sûr qu'il y a une notion entre les deux aussi, mais je comprends qu'un sentiment d'urgence on ne peut pas nécessairement voter en syndicat de copropriété, parce qu'on peut bien convoquer des assemblées générales annuelles, c'est une chose, une assemblée spéciale, il y a des limites de temps dans lesquels il faut faire quand on la convoque. Donc, je comprends qu'on ne peut pas tout passer en assemblée puis que, si on se donne des administrateurs pour gérer notre syndicat de copropriété, c'est parce que, quelque part, il faut leur faire confiance.

**Mme Laforest :** C'est bon.

**Mme Thériault :** Mais j'entends aussi qu'il y a... que ce que vous venez de faire comme déclaration, j'espère que ça va... Évidemment, lorsqu'on parle et qu'on décide, qu'on discute sur ce qu'on met ou pas dans la loi, le pourquoi de le faire, pourquoi ne pas le faire aussi, ça laisse une trace au niveau de nos journaux, dans nos délibérations. Et, lorsque les avocats, les juges ont besoin de se remémorer quelle était l'intention du législateur, bien, il pourra se référer aux propos qui ont été tenus par rapport au caractère urgent, c'est les travaux. Parfait. C'est beau.

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

**Mme Laforest :** Alors, on dépose un amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Vous allez déposer un amendement?

**Mme Laforest :** O.K. Pour le 28, on dépose l'amendement.

**Mme Thériault :** Mme la Présidente, ce que j'ai fait, c'est que j'ai interrompu la ministre parce que... à cause du questionnement que j'avais, il fallait que je l'introduise avant la lecture de l'article qu'elle nous a faite.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, l'amendement, est-ce qu'il est distribué? O.K. Vous voulez lire l'amendement?

**Mme Laforest :** Est-ce que vous voulez que je le lise encore? Oui? O.K.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Faire la lecture.

**Mme Laforest :** Alors, oui, O.K. Alors : L'article 1066 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, de ce qui suit :

«Lorsque la partie privative est occupée autrement que par location, le syndicat donne à l'occupant un avis indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire.»

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, on va distribuer cet amendement.

**Mme Laforest :** Est-ce que vous... oui? C'est bon. O.K. C'est bon.

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

**Mme Laforest :** Est-ce que...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On va suspendre quelques minutes, les gens ne l'ont pas. On va le distribuer.

*(Suspension de la séance à 11 h 20)*

*(Reprise à 11 h 22)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On va reprendre. Donc, je vais céder la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** ...propose de préciser que le syndicat doit non seulement transmettre un avis concernant les travaux au locataire d'une partie privative résidentielle et à l'emprunteur, mais également à d'autres occupants d'une partie privative, notamment aux usufruitiers et aux usagers.

Cet amendement propose aussi de clarifier que l'avis qui doit être transmis à un locataire d'une partie privative résidentielle n'est pas le même que celui qui doit l'être à d'autres occupants de l'immeuble. De plus, les conséquences juridiques de l'avis transmis à ce locataire ne doivent pas s'appliquer aux autres occupants. En effet, celui-ci bénéficie d'un statut juridique particulier et a notamment droit de refuser de quitter les lieux.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va, Mme la ministre?

**Mme Laforest :** Oui, ça va.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Oui. J'ai des questions, Mme la Présidente, parce que je me suis juste demandé, O.K... «Cet amendement propose de clarifier que l'avis qui doit être transmis à un locataire d'une partie privative [...] n'est pas le même que celui qui doit l'être à d'autres occupants de l'immeuble.» C'est quoi, la différence? C'est quoi, la différence? Parce qu'on dit : Ce n'est pas le même avis, O.K., «n'est pas le même que celui qui doit [être] à d'autres occupants de l'immeuble.» Il y a-tu une différence d'avis?

**Mme Laforest :** Bien, la différence est avec les... C'est avec les usufruitiers que c'est, la différence.

**Mme Thériault :** Oui, c'est dans l'avis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Je vais y aller, oui.

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

**M. Paradis (Nicolas) :** Merci. Donc, la distinction résulte du fait qu'il y a des avis bien particuliers qui sont prévus pour les locataires dans la section du bail de logement, donc 1922, 1931, pour éviter...

Dans le fond, la difficulté qui se retrouvait, que nos légistes ont identifiée, c'est que ces articles-là ont donc un... se situent dans un environnement particulier, celui de la location, des locataires, avec des droits particuliers qui sont accordés aux locataires. S'il se trouve que ce sont des occupants qui ne sont pas des locataires, donc locataires résidentiels protégés par les règles du Code civil, il se retrouvait qu'on ne pouvait pas faire une référence purement et simplement à ces avis-là, des locataires résidentiels, qui auraient pu amener comme résultat, comme interprétation, que les droits afférents en termes de refus d'évacuation, les droits d'indemnités puissent s'appliquer aux occupants.

Alors, la technique qui a été prise ici par les légistes, c'est de dire : Ne référons pas aux articles 1922, 1931, mettons le contenu de l'avis qu'on souhaite qui soit transmis aux autres occupants. Ça va faire le même travail, mais, à ce moment-là, on ne risquera pas de voir appliquer l'ensemble des autres conséquences, ou bénéfices, ou avantages qu'ont les locataires résidentiels par leur régime juridique particulier.

**Mme Thériault :** Il y en a-tu beaucoup comme ça, des locataires puis les copropriétaires? Parce que, là, ça fait deux articles qu'on passe où tu as une autre section du Code civil. Ça fait que je fais juste me demander, là : Présentement, avec ce qu'on est en train de faire dans la copropriété, on a-tu beaucoup d'articles qui sont... que tu as des choses qui vont toucher, exemple, la Régie du logement ou ce qui s'appelle «locataire» puis qui ont un impact de notre côté? C'est une question particulière, mais c'est parce que je me demande... O.K., ça fait juste dire : Woups!

**M. Paradis (Nicolas) :** Là, je ne pourrais pas vous répondre pour dire quels sont tous les autres articles. C'est toujours, disons, l'enjeu, si je peux dire ainsi, de l'intervention dans une loi très générale, portée générale comme le Code civil. Vous savez, il y a beaucoup, beaucoup de chapitres, beaucoup de volets qui sont abordés, donc, inévitablement, il peut y avoir des liens entre d'autres chapitres, comme il était fait ici, d'ailleurs, à l'article original. Il y avait un lien qui avait été fait avec un autre, un renvoi. Mais là, parfois, les renvois, ils peuvent entraîner des interrogations, et ce qu'on a constaté, là, par la suite, ce qui a été constaté. Donc, pour éviter cette ambiguïté-là, bien là la précision est ainsi effectuée.

**Mme Thériault :** O.K. Puis c'est ça, la différence entre une loi de portée générale puis une loi spécifique aussi où, justement, ici, c'est le Code civil qui prévaut parce qu'on est dans le Code civil, on comprend, sauf...

**M. Paradis (Nicolas) :** C'est la loi de portée générale la plus, je vous dirais... la plus... le meilleur exemple de loi de portée générale, le Code civil, effectivement.

**Mme Thériault :** Oui, c'est celle-là. Mais c'est sûr que, si on avait eu une loi pour la copropriété, une loi spécifique de la copropriété, on aurait été obligé de s'inspirer des articles du Code civil, mais on aurait pu mettre à peu près n'importe quoi qui aurait eu préséance en matière de copropriété, non? Oui?

**M. Paradis (Nicolas) :** Vous auriez... Quels que soient les choix effectués par les législateurs, il y a tout le temps les liens de cohérence et de concordance qui doivent être effectués avec les autres lois. Donc, un exercice comparable aurait dû être effectué.

**Mme Thériault :** O.K., c'est beau. C'est bon. O.K. Là, il y avait : «De plus, les conséquences juridiques de l'avis transmis à un locataire ne doivent pas s'appliquer aux autres occupants.» Pourquoi? Parce que ce n'est pas les mêmes droits, juste ça? O.K.

**M. Paradis (Nicolas) :** Effectivement, parce que ce n'est pas les mêmes droits. Dans le fond, les autres occupants n'ont pas nécessairement les droits du locataire résidentiel, du maintien dans les lieux, le droit à l'indemnité, le cas échéant.

**Mme Thériault :** O.K. Puis là on dit que «celui-ci bénéficie d'un statut juridique particulier et a notamment [le] droit de refuser de quitter les lieux». C'est particulier.

**M. Paradis (Nicolas) :** Le locataire résidentiel.

**Mme Thériault :** Le locataire résidentiel.

**M. Paradis (Nicolas) :** Effectivement, il peut y avoir, à ce moment-là, des droits... qu'il peut faire valoir ses droits pour dire : Ce n'est pas justifié, l'évacuation. Et puis, bien, il y a toutes les protections afférentes, là, dans le Code civil.

**Mme Thériault :** O.K. Ça fait qu'à ce moment-là c'est vraiment le droit du locataire qui va primer plutôt que le droit d'arranger la bâtisse ou la partie, c'est ce qu'on comprend.

**M. Paradis (Nicolas) :** Bien, je ne dirais pas primer, mais tant, peut-être, que l'équilibre...

**Mme Thériault :** Il va pouvoir faire valoir ses droits pour l'équilibre.

**M. Paradis (Nicolas) :** Exactement. Oui, effectivement. Oui.

**Mme Thériault :** O.K., parfait. C'est bon pour ça. O.K.

Là, j'ai une question pour vous. Vous savez, ce matin, à la blague, je vous disais qu'il y avait une clause du député de Chomedey lorsqu'on a fait l'étude du projet de loi n° 1 où on demandait à ce que ce soit fait par écrit. Là je vois votre chercheuse... votre attachée politique qui sourit, mais c'est de bonne guerre, c'est correct, là, il n'y a pas de problème. Où on dit... dedans votre amendement, vous dites : «Lorsque la partie privative est occupée autrement que par [la] location, le syndicat donne à l'occupant un avis indiquant», vous me voyez venir avec mes gros sabots : Pourquoi on n'écrit pas «par écrit» ici? Parce que ça peut être un avis verbal.

**Mme Laforest :** Parce qu'on l'avait travaillé, ça. Auparavant, on l'avait travaillée, la notion «par écrit».

**Mme Thériault :** Bien, c'est ça, c'est...

**Mme Laforest :** Dans quel article on l'avait déjà travaillée? Ça ne sera pas long.

**Mme Thériault :** C'est ça, hein, c'est loin, hein? C'est au mois de mai, juin? O.K.

**Mme Laforest :** C'est loin, mais on revient, là, je pense qu'on...

**Mme Thériault :** Oui, c'est ça, c'est parce qu'on n'est pas mentalement dans le... C'est la première séance après presque deux mois, là. Ça paraît, il y a une différence dans...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que vous voulez une suspension?

**Mme Laforest :** Non.



**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va aller? O.K.

**Mme Laforest :** Parce que la notion «par écrit», on l'avait discutée au printemps.

(Consultation)

**Mme Laforest :** ...c'est ça, c'est de la logique. Un avis, c'est par écrit. Un avis verbal, un avis par écrit.

**Mme Thériault :** Bien, c'est parce que ma logique, Mme la Présidente, s'inscrit... Je pense que, lorsqu'on a discuté de cette notion-là, on l'a fait avec l'inspection en bâtiment et non pas avec la section copropriété où, là, on est dans le Code civil, où on précise, à peu près chaque mot a son importance ou pas.

**Mme Laforest :** On peut juste ajouter «un avis par écrit», là.

**Mme Thériault :** Puis c'est ça, c'est parce que... Puis je vais pousser un petit peu loin la discussion, parce qu'effectivement peut-être un petit peu loin, pour toute la section du Code civil qui touche la copropriété, c'est que l'avis... quand on a fait l'étude du projet de loi n° 1, bon, avis par écrit pour s'assurer que ça soit transmis puis que les gens l'ont...

**Mme Laforest :** ...un avis comme ça. Automatiquement, ici, ça prévaut pour avis écrit ou verbal.

• (11 h 30) •

**Mme Thériault :** Oui, oui, parce que, moi, ça me soulève de... «Par écrit», ça peut être par courriel... Puis le Code civil, à l'époque, il n'a pas été fait... Ça peut être affiché. Ça peut être affiché, là, dans un babillard, dans l'ascenseur ou en bas. Donc, c'est pour ça, je veux juste qu'on s'assure que l'information soit bien transmise. Tu sais, parce que ça peut être par écrit, ou courrier électronique, ou tout autre mode que... Tu sais, je veux juste qu'on prévienne, parce que mon questionnement, puis je vais vous dire c'est où qu'il est légitime, c'est que, si on fait juste faire un avis écrit puis qu'on l'affiche, bien, ça se peut que quelqu'un ne l'ait pas vu, ça se peut que le propriétaire ne l'ait pas vu, que le locataire l'ait vu, mais le propriétaire ne l'a pas vu, lui, il n'est pas là. Ça fait que tu as beau l'afficher, mais il ne l'a pas reçu. Ça fait que c'est pour ça que l'avis par écrit, c'est... ça peut être par mode de courrier électronique ou par le mode qu'il voudra, il n'y a pas de problème, mais c'est juste de s'assurer que ce n'est pas un avis verbal : Eh! «by the way», on fait ça. Donc... Parce qu'on est dans le code, là, tant qu'à... Puis à l'époque, bien, quand ça a été fait, les courriers électroniques, il n'y en avait pas, il n'y avait pas de pages Facebook, il y a un paquet d'affaires qui n'existaient pas.

**Mme Laforest :** Oui, c'est beau. On va ajouter «par écrit».

**Mme Thériault :** «Par écrit»? O.K. Donc, à ce moment-là...

**Mme Laforest :** Alors, on va redéposer.

**Mme Thériault :** On va redéposer un nouvel amendement avec «par écrit».

**Mme Laforest :** On retire, on va redéposer, puis ça va être correct.

**Mme Thériault :** Parfait. Juste le temps que vous le faites. Parfait.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K. Là, on retire l'amendement?

**Mme Laforest :** On le retire, on va ajouter le mot «par un avis écrit».

**Mme Thériault :** Honnêtement, je pense que c'est peut-être plus facile de juste déposer un sous-amendement puis d'insérer «par écrit» entre vos deux mots, puis peut-être juste de prendre avis aussi, pour les gens qui vous accompagnent, Mme la ministre, s'il y a ailleurs, dans la section Copropriété, les avis, jusqu'il y ait de la concordance, O.K., et pas de la redondance mais de la concordance, pour qu'on puisse préparer d'avance les petites modifications à faire par écrit.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est bon. Donc, est-ce qu'il y a dépôt de sous-amendement?

**Mme Thériault :** On va déposer un sous-amendement.

**Mme Laforest :** On peut déposer un sous-amendement.

**Mme Thériault :** Donnez-nous juste le temps de le mettre sur papier, puis on va vous le donner, ça fait que suspendez quelques instants.

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

(Suspension de la séance à 11 h 32)

(Reprise à 11 h 36)

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

(Interruption)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, quand l'imprimante marche, on a de la difficulté à entendre les conversations. Mme la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Oui. Merci, Mme la Présidente. Donc, évidemment, pour reprendre les travaux, j'avais mentionné que l'avis, bon, il peut être affiché, il peut être par courriel. Donc, suite à cette discussion-là, ce qu'on a convenu, c'est de proposer un sous-amendement, Mme la Présidente, ça va simplifier de beaucoup, où on vous propose simplement d'ajouter le mot «écrit» entre le mot «avis» et le mot «indiquant». Donc, ce qui va donner à l'amendement de la ministre, donc c'est un sous-amendement, qui dit : «Lorsque la partie...» Ça fait qu'au final ce que ça va donner comme texte, c'est :

«Lorsque la partie privative est occupée autrement que par [la] location, le syndicat donne à l'occupant un avis écrit indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire.»

Donc, à ce moment-là, je pense qu'on prévoit qu'on puisse remettre correctement. Donc, c'est le sous-amendement, Mme la Présidente, à l'amendement de la ministre.

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

**Une voix :** Non.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que le sous-amendement à l'amendement de l'article 28 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Et nous allons procéder aussi à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement, tel qu'amendé, à l'article 28 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

(Consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, c'est ça. Est-ce que l'article 28, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

**Mme Laforest :** L'article 29 : Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1068, des suivants :

«1068.1. Celui qui vend une fraction de copropriété divise doit remettre au promettant acheteur, qui ne peut y renoncer, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article 1072.2.

«Il n'y est tenu qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.» Également :

«1068.2. Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période [duquel] il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785.»

Alors, l'article 29 vise à permettre à tout promettant acheteur d'une fraction de copropriété divise d'obtenir des renseignements pour prendre une décision plus éclairée. D'abord, il propose que le vendeur d'une fraction soit responsable de remettre l'attestation prévue à l'article 1072.2 introduit par l'article 35 du projet de loi. Donc, il a plus de renseignements. Ensuite, il propose que le promettant acheteur puisse obtenir du syndicat des renseignements additionnels concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de consentir de façon éclairée.

• (11 h 40) •

**Une voix :** ...

**Mme Laforest :** Il y a un amendement qui est déjà distribué présentement? O.K., qui est en cours de distribution. O.K., c'est bon.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, vous déposez un amendement, Mme la ministre?

**Mme Laforest :** Oui. Alors, il y a un amendement qui est distribué présentement, que je vais lire. Alors, ce code est... Remplacer l'article 29 de ce projet de loi par le suivant :

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1068, des suivants :

«1068.1. Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.

«À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

«Ces obligations existent à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

«1068.2. Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.

«Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.»

Alors, l'amendement concernant l'article 1068.1 propose une réécriture des règles qui étaient prévues à cet article et au nouvel article 1072.2 introduit par l'article 35 du présent projet de loi, en un seul article, en plus d'apporter certaines modifications. Il est notamment proposé de changer le nom de l'«attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété» par «attestation sur l'état de copropriété» afin d'éviter des difficultés interprétatives.

Ensuite, l'amendement propose de retirer l'impossibilité, pour le promettant acheteur, de renoncer à recevoir l'attestation. D'une part, le copropriétaire qui vend sa fraction est tenu de remettre ce document et engage sa responsabilité à défaut de le faire. D'autre part, il existe certaines situations qui justifient une renonciation de la part du promettant acheteur, par exemple lorsqu'un conjoint copropriétaire indivis achète la part de l'autre conjoint, un autre indivisaire.

L'amendement concernant l'article 1068.2, quant à lui, propose une rédaction simplifiée et plus claire faisant ressortir l'obligation du syndicat de fournir les renseignements avec diligence tout en rappelant son obligation de respecter les règles concernant la protection de la vie privée.

Il propose également de supprimer un exemple qui n'est pas nécessaire et précise que, dans le cas où des frais seraient prévus aux règlements de l'immeuble pour répondre à une demande, ils sont à la charge du promettant acheteur. Finalement, il précise que le syndicat doit transmettre au vendeur les renseignements ou les documents qu'il a fournis au promettant acheteur.

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

**Mme Thériault :** C'est un gros amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui. Donc, je vais céder la parole... Mme la ministre, ça va? Oui? Je vais céder la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

**Mme Thériault :** Je veux juste être bien sûre de ce qu'on fait. Puis c'est parce que moi, j'avais une petite recommandation aussi, qui émane toujours du regroupement des gestionnaires en copropriété, où on venait se donner un pouvoir réglementaire aussi, pour fins de discussion, Mme la Présidente, où je voulais donner un pouvoir réglementaire à la ministre : «Le gouvernement peut, par règlement, déterminer la nature des renseignements, et le format de la demande du promettant acheteur, et le format de la réponse du syndicat», pour se donner plus de marge de manoeuvre.

**Mme Laforest :** ...

**Mme Thériault :** Oui, c'est ça. Ici, c'est écrit : «Le gouvernement peut, par règlement, déterminer la nature des renseignements, le format de la demande du promettant acheteur et le format de la réponse du syndicat.» Donc, ce qui veut certainement dire, si je retourne dans les notes que j'avais...

(Consultation)

**Mme Thériault :** C'est ça, ça permettait juste de faire en sorte que, si, avec le temps, il y a une nature de renseignements supplémentaires qu'on voudrait avoir, bien, on ne serait pas obligé de rouvrir la loi. Ça permettrait d'avoir un pouvoir réglementaire de dire : Bon, bien là, je ne sais pas, moi, il y a telle nouvelle affaire qui arrive, bien, on a l'obligation de le transmettre, de le donner. Bien, si on se donne la possibilité de le faire par règlement, ça évite de rouvrir la loi. Ça donne plus de marge de manoeuvre. La nature du renseignement, le format, la demande.

**Mme Laforest :** Bien, on l'a ici, tout de suite, à 1068.1.

**Mme Thériault :** À 1068.1?

**Mme Laforest :** Oui.

**Mme Thériault :** ...

**Mme Laforest** : «...une attestation [...] sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.»

**Mme Thériault** : «...sont [définies] par règlement du gouvernement.»

**Mme Laforest** : C'est bien indiqué ici.

**Mme Thériault** : La forme et le contenu... ne bougez pas... Le format de la demande, la nature des renseignements et le format de la demande. Là, vous avez mis ici «la forme et le contenu sont déterminés par règlement». O.K., correct.

**Mme Laforest** : C'est bon?

**Mme Thériault** : C'est beau.

**Mme Laforest** : O.K.

**Mme Thériault** : Oui, je pense qu'on est au même endroit. O.K., c'est beau. Ça va pour ça.

Là, dans vos commentaires, vous avez dit : «...propose une réécriture des règles qui étaient prévues à cet article — il y a un nouvel article, un seul article, ça, c'est correct — en plus d'apporter certaines modifications. [...]le nom de l'"attestation sur l'état [des] finances et de l'immeuble détenu en copropriété" par [une] "attestation sur l'état de la copropriété" afin d'éviter des difficultés interprétatives.» Qu'est-ce que vous voulez dire par là? Parce que moi, quand je lis «l'attestation sur l'état de ses finances», je comprends que c'est une attestation qui dit que les finances sont en bon état, pas bon état, le fonds, il est plein, il n'est pas plein, ou peu importe. «Et de l'immeuble détenu en copropriété» par une «attestation sur l'état de la copropriété», j'ai peur que ça soit trop limitatif, l'état de la copropriété.

**Mme Laforest** : Non, à ce moment-là, ça devient plus général.

**Mme Thériault** : Donc, ce qui veut dire que vous ajoutez quoi?

**Mme Laforest** : Au niveau des notions interprétatives? À cette phrase-là?

**Mme Thériault** : Oui.

**Mme Laforest** : Bien, c'est parce qu'on les englobe au complet. Toutes les possibilités sont incluses à ce moment-là.

**Mme Thériault** : O.K., donc...

**Mme Laforest** : C'est bien ça, Nicolas? Peut-être me reprendre, mais... C'est bien ça?

**Mme Thériault** : Un complément d'information.

**M. Paradis (Nicolas)** : Oui, c'est effectivement pour dans l'idée que ça soit plus global, on puisse aller chercher davantage d'éléments en fonction du règlement du gouvernement qui serait édicté, «l'état de ses finances», certains pouvant y voir la possibilité d'une interprétation comme étant des états financiers, qui pourraient être vérifiés avec une portée plus limitée. Alors, en le mettant très général dans une dynamique d'attestation sur l'état de la copropriété, ça peut viser différents éléments liés à l'état de celle-ci, puis le règlement du gouvernement, qui prescrirait donc le contenu de cette attestation, permettrait de viser les éléments financiers, pourrait viser d'autres caractéristiques, le cas échéant, s'il y avait un besoin en ce sens-là.

**Mme Thériault** : O.K. Puis les règlements vont suivre, j'imagine, après l'adoption du projet de loi. Il va y avoir certainement une discussion avec les différents intervenants, que ça soit la Chambre des notaires, le regroupement des gestionnaires en copropriété, pour savoir quelle sorte de renseignements on a besoin d'avoir là-dedans, pour être sûr que tout le monde puisse faire son travail, puis que les acheteurs puissent avoir la bonne information, puis être sûr que le vendeur ou le syndicat transmette cette information-là, qui est capitale quand tu achètes le bien le plus important de ta vie, qui est ton premier immeuble très souvent.

**Mme Laforest** : Exact.

**Mme Thériault** : O.K., Là, après ça, on dit : «Ensuite, l'amendement propose de retirer l'impossibilité pour le promettant acheteur de renoncer à recevoir l'attestation.» Pourquoi? Ça, c'est dans vos notes explicatives, là. Je veux juste comprendre pourquoi on fait ça.

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

**M. Paradis (Nicolas) :** Merci. C'est dans la dynamique où il peut y avoir des situations bien particulières, où certains copropriétaires indivis ont une fine connaissance de l'immeuble et peuvent y renoncer parce qu'ils disent : Bon, bien, je n'ai pas besoin de l'avoir, je suis déjà au fait. Passons à la dynamique d'un condo divis, qui est propriété de deux conjoints, donc en indivis. Un des deux laisse sa part à l'autre, mais dire : Bien non, je suis déjà, dans le fond, dans l'immeuble, je n'ai pas besoin d'avoir cette attestation-là.

C'est vraiment un cas de cette nature-là, qui, à défaut de ça, s'il y avait même un défaut de remettre l'attestation, dans un cas comme ça, alors qu'il ne peut pas renoncer ou que certains pourraient y voir des risques quant à la transaction immobilière... puis on ne veut pas nuire à ces possibilités, qui sont plus de la nature de l'exception.

**Mme Thériault :** O.K., parce que ça, c'est comme, mettons, les parents qui vont donner à leur enfant ou un conjoint qui transfère à l'autre conjoint. Ça fait que c'est comme... on est supposé de connaître déjà l'état de la copropriété. Ça évite un irritant, on va le dire comme ça, ou une surcharge sur le syndicat de copropriété à remettre quelque chose puis, en même temps, ça permet aussi de ne pas poursuivre, exemple, le syndicat si jamais il y avait quelque chose qui n'a pas été porté à la connaissance, parce qu'on a la possibilité de le faire. O.K.

«L'amendement concernant[...], quant à lui, propose une rédaction simplifiée et plus claire, faisant ressortir l'obligation [...] de fournir les renseignements avec diligence tout en rappelant son obligation de respecter les règles...» O.K. «...propose également de supprimer un exemple qui n'est pas nécessaire [...] précise que dans le cas où des frais seraient prévus au règlement de l'immeuble pour répondre à une demande, ils sont à la charge du promettant acheteur.» C'est quoi, ça, qu'on veut dire par là, de supprimer un exemple qui n'est pas nécessaire?

• (11 h 50) •

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que vous voulez... Me Morissette, la parole est à vous.

**Mme Morissette (Maude) :** Mme la Présidente, en fait, on a supprimé le passage qui indiquait «...y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de [...] 1785.» Cet exemple-là, en somme, va de soi. Puis la raison pour laquelle il apparaissait dans le projet de loi n° 401, c'est qu'il faut se rappeler que ces articles-là étaient dans la section qui s'appliquait aux constructeurs et aux promoteurs.

**Mme Thériault :** O.K. Ça fait que, là, on change de section, là.

**Mme Morissette (Maude) :** Donc là, maintenant, dans le nouveau contexte où est-ce qu'on est, c'est encore moins nécessaire de mettre cette mention-là.

**Mme Thériault :** De le mettre, O.K. Puis restez là, tant qu'à être là : «Finalement, il précise que le syndicat doit transmettre au vendeur les renseignements ou les documents qu'il a fournis au promettant acheteur.» Donc, ce qui veut dire que, exemple, je vends mon condo, mon syndicat va transmettre des documents au vendeur. Il a l'obligation... À l'acheteur, pardon. Il a l'obligation de me transmettre la même chose qu'il a transmis. Pourquoi l'obligation de me transmettre et non pas de m'informer qu'il a transmis ça?

**Mme Morissette (Maude) :** C'était pour assurer que les deux parties à la vente aient exactement les mêmes informations puis éviter, des fois, des difficultés de communication entre les parties.

**Mme Thériault :** O.K. C'est beau. O.K.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, on va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 29 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 29 est adopté?

**Mme Thériault :** Tel qu'amendé?

**Mme Laforest :** Tel qu'amendé.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Tel qu'amendé.

**Mme Thériault :** Tel qu'amendé, oui, Mme la Présidente.

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

**Mme Laforest :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Je cède la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Juste une seconde. O.K., O.K., c'est bon. L'article...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** 30.

**Mme Laforest :** 30. L'article 1069 de ce code est modifié, dans le premier alinéa :

1° par l'insertion, dans le texte anglais et après «fraction of», de «an immovable under»;

2° par l'insertion, après «paiement», de «, avec les intérêts.».

L'article 30. L'article 1069 du Code civil du Québec. Le premier paragraphe de cet article propose de modifier le texte anglais pour assurer sa cohérence avec le texte actuel de la loi.

Le deuxième paragraphe propose de préciser que l'acquéreur d'une fraction de copropriété divise est tenu au paiement des intérêts sur les charges communes et payées relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

Alors, voici l'article 1069 du Code civil du Québec tel que modifié :

«1069. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement, avec les intérêts, de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

«Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.

«L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.»

Alors, est-ce que... Voici le texte anglais de l'article 69 du Code civil. Alors, il a été traduit. Est-ce que ça va?

**Mme Thériault :** Pour la traduction, oui, il n'y a pas de problème.

**Mme Laforest :** En fait, c'est pour... je crois, c'est les traducteurs de l'Assemblée nationale. Ça va?

**Mme Thériault :** Oui. Je comprends que, dans votre deuxième alinéa, l'insertion, après les paiements, de «avec les intérêts», vous donnez suite, en quelque sorte, à la recommandation qui a été faite par la Chambre des notaires du Québec, c'est bien ça? A la recommandation de leur mémoire.

**Des voix :** ...

**Mme Thériault :** La Chambre des notaires a demandé ici, ne bougez pas, 1069, ils demandaient... Recommandation : «Clarifier l'article 1069 [...] afin de préciser qu'il s'applique également au fonds de prévoyance ainsi qu'aux intérêts sur les arrrages.» Non, là, vous parlez ici, «après paiement», d'«[après] les intérêts».

**Mme Laforest :** Si je ne me trompe pas, je crois que c'est la Chambre des notaires qui avait demandé ça. Mais je suis pas mal sûre. Est-ce que je peux vérifier?

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

**Mme Laforest :** On va suspendre. Je vais le demander. Mais je suis sûre que c'est ça.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 11 h 55)*

*(Reprise à 11 h 56)*

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

**Mme Laforest :** Alors, oui, juste pour confirmer que c'est bel et bien la Chambre des notaires.

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

**Mme Thériault :** Merci, Mme la ministre. J'aurais un autre questionnement. On a aussi l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec qui nous a donné un mémoire. Ils sont venus ici, il y avait un paquet de formulaires, c'est franchement fort impressionnant, pour être sûr de ne pas passer à côté, et, dans leur mémoire, ils disaient : «De même, l'article 1069 du Code civil du Québec actuel n'oblige aucunement le syndicat à répondre à une demande d'un promettant acheteur quant à l'état des charges communes impayées relativement à la fraction qu'il désire acheter. L'acquéreur n'est tenu au paiement des charges dues que si l'état des charges communes impayées est fourni dans les 15 jours par le syndicat. Or, il y aurait sans doute lieu d'obliger le syndicat à fournir cette information dans tous les cas. La présence de charges impayées dans une copropriété peut être un indice d'une administration déficiente ou être annonciateur de problèmes financiers, advenant qu'au surplus des travaux importants sont prévus et qu'une cotisation spéciale est imminente, voire déjà en vigueur. Il s'agit là d'informations importantes que tout acquéreur potentiel devrait connaître en vue de prendre une décision éclairée.»

Donc, évidemment, je pense que c'est une demande qui, à mes yeux, est tout à fait légitime, là, parce que c'est sûr que, quand tu viens pour acheter... puis il faut savoir s'il y a des cotisations spéciales, s'il y a des choses qui s'en viennent, parce que ce n'est pas nécessairement noté au procès-verbal, qui, lui, se fait juste une fois par année. Il peut y avoir quelque chose, entre deux assemblées générales annuelles, qui fait qu'il va y avoir des charges supplémentaires. Puis je pense que, quand tu viens pour acheter, c'est important de le savoir aussi.

Tu sais, moi, j'ai pour mon dire que, quand tu le sais, tu le sais, tu es prévenu, ça fait qu'à ce moment-là quand tu viens pour faire ta transaction au niveau de ton institution financière, tu sais que tu vas avoir une charge supplémentaire parce que tu as des frais... tu as une cotisation spéciale pour faire quelque chose puis que tu veux vraiment le condo, bien, tu vas pouvoir dire : Bien, O.K., je vais aller chercher une hypothèque à la mesure de ou je vais me donner la marge financière que j'ai de besoin dans ma marge hypothécaire pour être capable de faire face à mes nouvelles obligations. Mais encore faut-il savoir qu'il y a des nouvelles obligations qui se pointent. Donc, je pense que c'est une demande qui n'est pas frivole non plus, qui permet peut-être de bien protéger les futurs acheteurs de condo, puis être sûr que l'information se fasse en toute transparence.

Moi, Mme la Présidente, les gens m'ont entendue parler ici beaucoup de mon expérience de copropriétaire, là, je vais le dire pour la première fois : J'ai vendu mon condo qu'on a réparé, sur lequel j'ai été en cotisation spéciale depuis le début, neuf ans, et, bien, aujourd'hui, c'est correct de l'acheter, là, honnêtement, tout a été refait, pour de vrai, O.K., les fenêtres, les portes, les balcons, le toit, la brique, tout a été refait, il n'y en a pas, de problème. Quelqu'un qui va aller acheter là, là, franchement, il est très bien servi, puis c'est comme si tu remets les compteurs à zéro. Ça fait que le nouveau propriétaire qui arrive, lui, tout a été fait, ça fait qu'il sait qu'il n'a pas de grosse dépense à première vue, dans un horizon qui est relativement court. Mais c'est sûr que l'information, elle était disponible. Puis j'ai une dernière cotisation spéciale, Mme la Présidente, et, puisqu'elle a été décidée lors de l'ancienne assemblée générale annuelle, je vais payer cette cotisation spéciale là avec grand plaisir, il n'y a pas de problème, ça ne me dérange pas, parce que c'est une décision qui était antérieure à l'acte de vente du condo. Donc, effectivement, il y a responsabilité quelque part, c'est moi qui l'ai, puis c'est numéro un, je n'ai pas de trouble avec ça.

Ça fait que c'est pour ça que, quand tu as un questionnement comme ça, il me semble que c'est légitime, puis je me demande pourquoi on n'y donne pas suite là. Ou rassurez-moi puis dites-moi qu'on va y donner suite ailleurs.

• (12 heures) •

**Mme Laforest :** Bien, c'est ça, c'est ça que j'allais dire. On a pris l'information, puis, c'est vrai, c'est une information vraiment pertinente. On va le déterminer dans notre règlement, c'est certain. On peut le prendre en note, on peut s'entendre qu'on a bien entendu.

**Mme Thériault :** Vous allez le déterminer par règlement ou si, un peu plus tard, vous allez introduire dans la loi la possibilité que, par règlement, vous obligez cette information-là? Juste que je comprenne la mécanique puis que les gens qui suivent...

**Mme Laforest :** Bien, je ne suis pas sûre qu'on a besoin, avec ce qu'on... Oui, je ne suis pas sûre qu'on a besoin, parce que, si je relis ici, là, 1068.1 : «Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.» Sauf que... Puis ça, ça vient confirmer que ce que vous avez amené comme renseignement, puis c'est vrai, là, pour le courtage immobilier, ils ont raison, on va le... on va prendre en note puis on va le déterminer avec le gouvernement.

**Mme Thériault :** Mais je me pose juste la question parce que par... «déterminés par règlement»... que le gouvernement détermine par règlement, on l'attache avec l'article 29. Là, on est dans l'article 30, par rapport aux charges payées aussi. Donc, est-ce que ça va être un seul règlement qui va faire tout le projet de loi?

**Mme Laforest :** Bien, ça va faire partie de l'article 30, Nicolas?

**Mme Thériault :** C'est ça, je fais... je pose la question...

**Mme Laforest :** Je vais laisser Nicolas peut-être...

**Mme Thériault :** ...ou si on doit l'introduire de manière différente?

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

**M. Paradis (Nicolas) :** On n'a pas besoin, dans le fond, de faire un ajout dans les autres articles dans la mesure où l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, comme on l'a mentionné un peu plus tôt, est plus globale, plus générale, de sorte que le règlement du gouvernement va pouvoir prescrire, comme on disait, la forme et le contenu de cette attestation, qui nous permettra alors d'aller chercher des éléments comme celui apparenté ici. Même s'il y a déjà une obligation de le fournir à la demande, le gouvernement pourra, à ce moment-là dans le règlement, le prescrire, qu'il devra faire partie également de l'attestation.

**Mme Thériault :** O.K. Donc, j'ai votre engagement, l'engagement de la ministre que, dans le règlement... qu'on règle cette question-là qui nous a été soulevée.

**Mme Laforest** : Oui, tout à fait.

**Mme Thériault** : Donc, ça fera partie du règlement. Parfait. C'est beau, Mme la Présidente.

**Mme Laforest** : C'est bon.

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

**Mme Laforest** : Non.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 30 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

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

**Mme Laforest** : O.K. Alors, ici, on a un amendement qu'on pourrait... Ah! je vais... l'article, je vais le lire.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : 31.

**Mme Laforest** : O.K. L'article 31 : L'article 1070 de ce code est modifié par le remplacement des premier et deuxième alinéas par les suivants :

«Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de tous les copropriétaires, locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage; ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.

«Le syndicat tient aussi à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.»

Alors, cet article propose de modifier l'article 1070 du Code civil de manière à préciser et à élargir le contenu du registre tenu par le syndicat et qui est mis à la disposition des copropriétaires.

Il propose d'abord de préciser que ce registre ne peut contenir que le nom et l'adresse postale d'une personne, à moins qu'elle ne consente à ce que d'autres renseignements personnels la concernant s'y trouvent. Il propose également de préciser que l'adresse qui doit se trouver au registre est l'adresse postale de l'occupant.

Ces modifications visent à protéger la vie privée des personnes et à assurer le respect de l'article 37 du Code civil. Par concordance avec la modification proposée par l'article 27 du projet de loi quant à l'article 1065 du Code civil, il est aussi proposé que le nom des emprunteurs se trouve également au registre.

Ensuite, cet article impose que les résolutions écrites ainsi que le règlement d'immeuble et ses modifications soient tenus à la disposition des copropriétaires. Cette règle vise à faciliter la consultation et la connaissance du règlement de l'immeuble en regroupant les modifications qui ont été apportées.

Cet article prévoit que le syndicat devrait tenir à la disposition des copropriétaires les nouveaux documents qu'il devra faire établir en application de la présente loi. Ces documents sont le carnet d'entretien, nouvel article 1070.2, et l'étude du fonds de prévoyance, article 1071 tel que modifié par le projet de loi.

Alors, notre amendement que nous voulons introduire, c'est : Remplacer l'article 31 de ce projet de loi par le suivant :  
31. L'article 1070 de ce code est modifié :

1° par le remplacement des premier et deuxième alinéas par les suivants :

«Parmi les registres de la copropriété, le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire; ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.

«Ce registre contient aussi la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.»

2° par le remplacement, dans le troisième alinéa, de «Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires» par «Ce registre contient enfin».

Alors cet amendement vise à clarifier les renseignements personnels accessibles aux copropriétaires et il précise que le registre ne contient que le nom et l'adresse postale de chaque propriétaire et d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble s'il y consent expressément.

De plus, il vise à préciser que les certificats de localisation de l'immeuble qui sont disponibles doivent être contenus au registre tenu à la disposition des copropriétaires. Cet amendement, en fait, est en cohérence avec l'amendement proposé à l'article 54 du projet de loi.



Enfin, il permet d'intégrer à l'article 1070 du Code civil le pouvoir du gouvernement de prévoir d'autres documents ou renseignements à être tenus au registre. Ce pouvoir réglementaire se trouvait à l'article 1070.1 du Code civil, introduit par le prochain article du projet de loi, soit l'article 32.

Alors, c'est bon? On a ajouté, je crois, si je ne me trompe pas, les certificats de localisation. C'est ça? C'est ça. On a ajouté l'obligation de remettre les certificats de localisation.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...céder la parole à la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Est-ce que je peux vous demander juste une courte suspension? Parce que j'aimerais ça juste lire les articles avec l'amendement qui est proposé par la ministre pour voir essentiellement... Parce que je ne veux pas... Sinon, là, je vais vous faire ça paragraphe par paragraphe.

**Mme Laforest :** Non, non, non. On va y aller comme ça rapidement.

**Mme Thériault :** Juste un petit cinq minutes pour que je puisse voir la différence entre les deux...

**Mme Laforest :** O.K. Un petit cinq minutes. Parfait.

**Mme Thériault :** ...parce que moi, j'avais un petit amendement aussi à apporter là, puis peut-être que vous le touchez. Ça fait que je veux juste être bien sûre de ne pas... Parfait?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 12 h 8)*

*(Reprise à 12 h 17)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre. Donc, Mme la ministre, la parole est à vous.

**Mme Laforest :** Oui. Bien, je crois qu'on avait une question.

**Mme Thériault :** Oui. Mme la Présidente, quand on regarde la nouvelle formulation qui est déposée par la ministre au niveau de l'amendement, c'est inscrit «*parmi les registres de la copropriété*», alors que tout partout on a parlé du registre de la copropriété. Est-ce qu'on peut savoir pourquoi on utilise le «*les registres*»? Est-ce qu'il y a plus qu'un registre? Quels sont ces registres? C'est quoi la différence d'un registre à l'autre? À quoi ils servent?

**Mme Laforest :** O.K. Bien, oui, il peut avoir plusieurs registres. Selon l'article 342 du Code civil, il peut avoir plusieurs registres. Puis il y a... Également, c'est important d'avoir d'autres registres, parce qu'il y a des registres qui peuvent être publics, si je peux dire, d'autres, confidentiels. Ça fait qu'il y a des données qui doivent se retrouver dans des registres privés, si je peux dire, confidentiels, puis d'autres peuvent être justement avec le regroupement des copropriétaires. C'est pour ça qu'il y a plusieurs... qu'il peut avoir plusieurs registres.

**Mme Thériault :** O.K., mais qui visent tous la même chose en fait. Non?

**Mme Laforest :** Pas nécessairement, non. Ils ont juste la possibilité d'y avoir plusieurs registres qui peuvent viser justement différents sujets.

**Mme Thériault :** O.K. On peut-u avoir...

**Mme Laforest :** Des exemples des registres?

**Mme Thériault :** Oui, de types de registres différents.

**Mme Laforest :** Je peux laisser Nicolas donner des exemples à ce moment-là, M. Paradis.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, la parole à M. Paradis. Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Merci. Oui, on peut imaginer certains autres renseignements qu'un syndicat trouverait opportun et nécessaire d'obtenir. Par exemple, il prévoirait un registre dans lequel il consignerait la liste des travaux effectués dans les parties divisées, qui n'ont pas nécessairement un intérêt pour tout le monde, à supposer qu'un syndicat pourrait requérir ça. Encore, mention liée à... les polices d'assurance liées à des condos divisés comme tels.

Donc, ce ne sont pas... Il pourrait... En somme, ce que le conseil d'administration peut faire, il peut obtenir... tenir tout registre qu'il juge nécessaire à son administration. C'est ce que dit le Code civil. Et ce que prévoit donc l'article, ici, 1070, tel

qu'il serait amandé, c'est de dire quel est le registre qui, lui, doit rester à la disposition comme telle des copropriétaires, avec quels renseignements. Parce que ce ne sont pas tous les renseignements qui sont, disons, d'intérêt pour les copropriétaires, mais ils peuvent l'être, par contre, comme je le mentionnais, pour le syndicat comme tel, pour la saine gestion de l'immeuble.

• (12 h 20) •

**Mme Thériault** : O.K. Ce qui veut dire que, parmi les documents que le syndicat de copropriété pourrait avoir, là, on dit qu'il y a différents registres. Donc, les exemples que vous avez donnés sont fort pertinents, mais ça pourrait être aussi le registre des quotes-parts, entre guillemets, on va dire ça comme ça. Puis, par contre, là, à l'intérieur de tout ça, il faut absolument qu'il y ait au moins un endroit où on a le nom du copropriétaire ainsi que son adresse postale, mais qu'on ne retrouve pas, sauf s'il n'a pas donné son consentement, l'adresse de courrier électronique, exemple, ou le téléphone pour pouvoir le rejoindre, parce que ça peut exister, mais c'est avec le consentement seulement, c'est ça? O.K. «...ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un [...] occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément.» Donc, c'est là qu'on comprend, c'est possiblement le téléphone au bureau, le téléphone à la maison, le courriel, ou le téléphone cellulaire, ou peu importe.

«Ce registre contient [...] les procès-verbaux des assemblées — ça va, les assemblées, donc ce qui veut dire autant l'assemblée annuelle qu'une assemblée spéciale — conseil d'administration, les résolutions [...], le règlement [...], ainsi que les états financiers.»

Il n'y a pas d'autre qui va être là, outre ce que vous prévoyez au deuxième paragraphe, le deuxième alinéa, où on dit : «...la déclaration de copropriété, les copies de contrats [...] il est partie, [...] du plan cadastral, [...] plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents [...] renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat [...] prévus par règlement du gouvernement.» Est-ce qu'il y a d'autres choses qu'on prévoit ajouter dans le règlement pour prévoir d'autre chose?

**Mme Laforest** : On a touché, je pense, on a tout ajouté.

**Mme Thériault** : Parce que ça dit ici : «...l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus [au] règlement [par] gouvernement.»

**M. Paradis (Nicolas)** : Le pouvoir réglementaire du gouvernement permettrait de prévoir d'autres renseignements, d'autres documents qui sont d'intérêt, essentiels, d'avoir une accessibilité ainsi dans ce registre-là disponible pour les copropriétaires. Donc, ça permet de tenir compte de l'évolution, de l'avis qu'aura ce registre-là et des besoins qui pourraient être exprimés sans requérir à une modification législative.

**Mme Thériault** : À la loi. O.K. Parfait. Et le reste, j'imagine que c'est une question de français lorsqu'on remplace «le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires» par «ce registre contient enfin». C'est purement linguistique?

**M. Paradis (Nicolas)** : Purement légistique, pour une meilleure formulation dans ce cas-ci, compte tenu que le registre, c'est le registre qui est... qui doit être tenu à la disposition dans l'alinéa précédent, le premier alinéa qu'on a vu, là. Donc, après ça, on n'a pas besoin de dire que le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires tel élément, on s'assure que ces éléments-là soient plutôt compris dans le registre.

**Mme Thériault** : Dans le registre parce que ça ne veut pas dire nécessairement qu'on les tient à la disposition des copropriétaires, ça peut être à la disposition du notaire qui a à faire une transaction, ça peut être à la disposition d'un promettant acheteur, ça peut être plus que juste qu'une copropriété... un copropriétaire qui est existant. Ça fait qu'à ce moment-là en disant «ce registre contient enfin», on vient définir ce que contient le registre pour toute personne qui pourrait éventuellement le consulter et non pas que les copropriétaires. C'est ce qu'il faut que je comprenne aussi?

**Mme Laforest** : En fait, c'est une question de meilleure compréhension, si je peux dire, pour clarifier les renseignements personnels. C'est simplement ça.

**Mme Thériault** : Oui, mais, au-delà de cette question-là, c'est qu'ici avant on disait, par le remplacement, O.K. «le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires». Si on prend la peine d'enlever «contient à la disposition des copropriétaires», ça veut dire parallèlement que d'autres personnes pourraient le consulter, qui ne sont pas copropriétaires. Donc, «ce registre contient enfin», pourquoi on fait une nuance comme ça autre que pour le français?

**M. Paradis (Nicolas)** : C'est vraiment dans la rédaction. Dans le fond, l'idée, c'est que le registre en question, il est à la disposition des copropriétaires. S'il se trouve qu'il y a un promettant acheteur qui veut avoir de l'information, mais le copropriétaire va fournir... pourra fournir les éléments parce qu'il a accès au registre.

**Mme Thériault** : Est-ce qu'on le prévoit dans la loi que quelqu'un d'autre peut avoir accès aux différents registres?

**M. Paradis (Nicolas)** : C'est le copropriétaire qui a accès au registre, ce ne sont pas des tiers.

**Mme Thériault** : O.K. Ce n'est pas des tiers.

**M. Paradis (Nicolas) :** Donc, c'est vraiment dans cette logique-là, c'est dans une logique d'un alinéa supplémentaire, donc à l'article... dans l'amendement, je me permets pour bien le cibler, dans le fond, si je le lisais, le premier alinéa, on dit : Parmi les registres de copropriété, le syndicat tient à la disposition» telle affaire, tel registre avec tel élément, et on continue, deuxième alinéa : Ce registre contient aussi les éléments suivants.

**Mme Thériault :** Et on revient : «Ce registre contient enfin...»

**M. Paradis (Nicolas) :** Exactement, «enfin», c'est dans cette logique-là. Tout à fait.

**Mme Thériault :** Et non pas pour donner nécessairement accès au registre à un tiers.

**M. Paradis (Nicolas) :** Non, non.

**Mme Thériault :** Sauf que le syndicat pourrait le faire aussi, donner accès à une partie d'un registre, exemple, quand il y a une transaction qui se fait puis que le notaire a besoin de savoir des choses.

**M. Paradis (Nicolas) :** Il va avoir des renseignements qui vont être requis pour la transaction, effectivement. Ça va être soit le copropriétaire qui va pouvoir fournir les renseignements ou ils vont les obtenir autrement par le biais...

**Mme Thériault :** O.K. À l'heure actuelle, quand tu as une transaction qui se fait — c'est juste pour bien comprendre le processus, puis que les comprennent — il n'y a pas de carnet d'entretien qui existe, on n'a pas accès à tous les documents qu'on rajoute ici. Donc, évidemment, quand tu as une transaction qui se fait, moi, comme personne vendeur, bien, je dis : O.K., faites la transaction. Mon notaire communique avec le syndicat de copropriété qui va faire remplir une déclaration d'où on en est. Il va demander les documents pertinents. Et le syndicat de copropriété va remettre les informations pertinentes au notaire, qui, lui, va compléter la transaction pour que l'acheteur ait toutes les informations potentielles sur ce qu'il achète parce qu'il n'a pas accès à cette information-là avant la transaction, entre guillemets.

**Une voix :** Exact.

**Mme Thériault :** O.K. Donc là, le fait qu'on va avoir plus d'une chose pourrait implicitement... C'est parce que je fais juste penser que peut-être quelqu'un, avant de se rendre chez le notaire, pourrait dire : Bien, moi, j'aimerais avoir le carnet d'entretien. On prévoit qu'il le voie comment?

**Mme Laforest :** Mais, dans l'article 29, on le spécifiait au complet. Tantôt, on l'a passé puis on disait comment, justement, comment ça devait se faire pour qu'il y ait un consentement éclairé de l'acheteur pour la fraction de...

**Mme Thériault :** O.K. O.K. Correct.

**Mme Laforest :** On l'a passé tantôt.

**Mme Thériault :** On l'a passé là.

**Mme Laforest :** C'est bon?

**M. Paradis (Nicolas) :** Oui, absolument, vous avez raison.

**Mme Thériault :** O.K. Parfait, c'est beau.

**Mme Laforest :** C'est bon.

**Mme Thériault :** O.K., c'est beau, on peut continuer.

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

**Mme Laforest :** Alors, on pourrait adopter.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Non? Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 31 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 31 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Thériault :** Tel qu'amendé, adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Tel qu'amendé, je m'excuse.

**Mme Laforest :** Tel qu'amendé, adopté, oui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Il est adopté. Donc, comme il reste... nous allons, compte tenu de l'heure, là, il reste comme 4 minutes, la commission, on va suspendre les travaux jusqu'à 14 heures. Merci.

*(Suspension de la séance à 12 h 27)*

*(Reprise à 14 h 1)*

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

J'aimerais faire une petite mise au point parce que j'ai eu certains commentaires qui m'ont dit qu'on suspendait de façon trop fréquente. Donc, quand on pourra y aller, comme on dit, live, on donnera les explications parce que c'est dans le but aussi que les citoyens puissent nous suivre. Mais, si on doit suspendre, bien, nous suspendrons, je suspendrai, là, il n'y a pas de problème. Ça fait que, si on peut régler les choses puis que nos citoyens nous suivent au maximum, bien, ça sera une chose importante, là, de rester en ondes, mais, sinon, on va suspendre, s'il y a besoin.

Lors de la suspension de nos travaux, on a adopté l'article 31 tel qu'amendé. Nous sommes à l'étude de l'article 32 du projet de loi. Mme la ministre, je vous cède la parole.

**Mme Laforest :** Oui. O.K. Alors, article 32 : Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1070, des suivants :

«1070.1. La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir une copie du contenu du registre et de ces documents.

«Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.

«1070.2. Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.

«La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement.»

Alors, cet article 32 explique et introduit d'abord un nouvel article 1070.1 au Code civil qui prévoit les modalités minimales de consultations par les copropriétaires du registre et de tout document tenu à la disposition de ceux-ci.

Le nouvel article 1070.1 prévoit que cette consultation doit pouvoir se faire en présence d'un membre du conseil d'administration ou d'une personne désignée par lui à cette fin. Il prévoit que le copropriétaire peut obtenir des copies moyennant des frais raisonnables. Le règlement de l'immeuble pourra également prévoir des modalités d'accès et des consultations complémentaires.

Enfin, cet article donne un pouvoir réglementaire au gouvernement pour qu'il puisse prévoir d'autres documents qui doivent être tenus à la disposition des copropriétaires et qu'il puisse établir d'autres modalités de consultation de ce registre et de ces documents.

Cet article propose ensuite d'insérer un nouvel article, 1070.2 au Code civil, lequel oblige le syndicat de copropriété à faire établir un carnet qui documente les entretiens effectués sur l'immeuble détenu en copropriété et ceux à y faire. Il a pour objectif d'assurer l'entretien et de prévenir la détérioration des immeubles détenus en copropriété et ultimement d'éviter les difficultés financières qui pourraient en résulter. De manière générale, cette modification vise à assurer la préservation du parc immobilier québécois.

Alors, est-ce que je lis l'amendement?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, il y a un amendement déposé? Vous déposez un amendement?

**Mme Laforest :** Oui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** D'accord.

**Mme Laforest :** Avez-vous la copie? Oui? C'est bon?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que les gens ont leur copie? On va les distribuer.

**Mme Laforest :** Alors, l'amendement, c'est de modifier l'article 32 de ce projet de loi :

1° par le remplacement du deuxième alinéa de l'article 1070.1 du Code civil proposé par l'alinéa suivant :

«Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.»;

2° par l'insertion, dans le deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil proposé et après «l'établir», de «et le réviser».

Alors, cet amendement propose de modifier l'article 1070.1 du Code civil, introduit par l'article 32 du projet de loi, pour supprimer le pouvoir réglementaire qui concerne le contenu du registre tenu à la disposition des copropriétaires par le syndicat.

Cet amendement est en fait en concordance avec celui apporté à l'article 31 du projet de loi, lequel a rapatrié ce pouvoir réglementaire à l'article 1070 du Code civil.

Le remplacement du deuxième alinéa de l'article 1070.2, introduit par l'article 32 du projet de loi, est nécessaire pour clarifier la portée du pouvoir réglementaire en ce qui concerne les personnes qui pourront établir le carnet d'entretien. Merci.

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

**Mme Thériault :** Mme la Présidente...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui. Est-ce que... Mme la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Lorsqu'on regarde le texte initial par rapport à l'amendement que vous déposez, vous avez dit : «Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres conditions, modalités ou limitations...» Donc, dans le texte initial, c'était : «...peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre...» Donc, à ce moment-là, c'est comme si, dans l'ancien texte, il y avait comme deux choses très différentes, alors que, dans celui-là, tout est lié à la consultation du registre. Bien, en tout cas, moi, je le lis comme ça, là : «Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent», alors qu'avant on disait : «Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation [...] copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.»

(Consultation)

**Mme Laforest :** En fait, c'est ça, c'est qu'on est allé chercher un pouvoir réglementaire pour l'incorporer dans l'article 1070. Le pouvoir qui était réglementaire auparavant dans le 31 est maintenant dans le...

**Mme Thériault :** On l'a mis là.

**Mme Laforest :** Exactement.

**Mme Thériault :** C'est la discussion qu'on a eue avant dîner. O.K.

**Mme Laforest :** Exact.

**Mme Thériault :** Parfait. Dans le 1070.2, vous avez ajouté, après «l'établir», «et le réviser». Donc, ça veut dire : «La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser — donc, on parle toujours... le carnet, donc c'est au début... et le faire — sont déterminés par règlement du gouvernement.» Là, c'était écrit : «...de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés...» «...contenu et [...] modalités de tenue et de révision», mais la fréquence n'est pas là.

**Mme Laforest :** La fréquence...

• (14 h 10) •

**Mme Thériault :** La fréquence n'est pas là, parce que, là, je comprends qu'à partir du moment où on décide de réviser le carnet d'entretien ou de... «La forme, le contenu [...] modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser — on parle de réviser le carnet d'entretien, est-ce qu'on le révisé à chaque année, est-ce qu'on le révisé aux trois ans, est-ce qu'on le révisé aux cinq ans? — sont déterminés par règlement du gouvernement.»

**Mme Laforest :** J'ai ma réponse, mais on va vérifier.

**Mme Thériault :** Oui, il n'y a pas de problème. On peut rester en ondes. Il y a juste des blancs pendant ce temps-là.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est ça. Il n'y a pas de problème.

(consultation)

**Mme Laforest :** Dans le deuxième paragraphe, là, c'est indiqué : «Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents [na, na, na] que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre...» Donc, ça va être... Ça va se faire par règlement.

**Mme Thériault :** C'était le but de ma première intervention : «...ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre...» Là, on est à la consultation du registre, alors que, dans le deuxième, le 1070.2, là on parle de révision du carnet d'entretien parce que, là, vous établissez le carnet d'entretien qui est nouveau, là. Ça fait que...

**Mme Laforest :** Mais le carnet d'entretien, on avait...

**Une voix :** ...

**Mme Laforest :** C'est ça exactement. Donc, ça va aller aux cinq ans.

**Mme Thériault :** Sauf que c'est la première fois... O.K. Mais c'est parce que ce n'est pas dit que c'est aux cinq ans. Parce que la manière que c'est écrit ici, là, on ne le voit pas. Puis c'est juste qu'il va venir quelque part, là, la révision obligatoire aux cinq ans. Est-ce que c'est aux trois ans? Est-ce que c'est aux cinq ans? Ça fait que, si on ne parle pas de l'obligation de le réviser, bien là... Oui, on parle l'obligation de le réviser, mais le terme, la modalité, elle n'est pas là.

**Mme Laforest :** O.K. Mais dans 1070.2, dans notre amendement, si on lit, là, c'est bien écrit : «La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement...» Donc, ça va être déterminé par le règlement du gouvernement.

**Une voix :** ...

**Mme Laforest :** «Tenus» veut dire la fréquence dans l'amendement ici. L'avez-vous le... L'avez-vous le...

**Mme Thériault :** ...que «tenus», ça veut dire la fréquence.

**Mme Laforest :** Non, mais, en fait, tout est bien indiqué ici.

**Mme Thériault :** Je vais vous dire, «tenus», c'est on tient, on écrit, la tenue de livres, la tenue de...

**Mme Laforest :** Bien, c'est parce que ça va se faire quand même en continu.

**Mme Thériault :** Oui. O.K. Sauf que, quand vous allez faire le règlement...

**Mme Laforest :** C'est ça.

**Mme Thériault :** Pardon?

**Mme Laforest :** Ça se fait en continu. Ça se fait périodiquement. Mais ça se fait en continu, évidemment, puis ça...

**Mme Thériault :** O.K. Bien, c'est parce que mon point, c'est... Quand on parle de la révision du carnet d'entretien, je comprends qu'on va l'établir une première fois puis on va dire : Tout dépendant... On va parler avec ces exemples, ça va être plus facile, O.K.? On va parler puis on va dire : O.K., le carnet d'entretien, là, le gouvernement va décider d'un règlement qui va dire que le carnet d'entretien va venir dire : L'ascenseur, quand il y a un ascenseur, on va le faire vérifier aux années, ou aux deux ans, ou aux trois ans. Quand il y a une dalle de béton pour un stationnement souterrain ou un garage, bien, la dalle de béton, on est tenu de la vérifier aussi.

Si je me fie à ce qui existe déjà au niveau de la Régie du bâtiment puis de la loi qui existe, où un propriétaire est tenu de s'assurer que les gens qui vivent et qui travaillent dans sa bâtisse soient toujours sécurés, à l'époque, on avait fait les changements quand la dalle de béton est tombée au centre-ville de Montréal puis quand il y a un garage qui s'est effondré. Dans les deux cas, c'est des événements malheureux qui ont obligé les propriétaires de grands édifices à bureaux, et autres, de s'occuper de leur entretien. C'est là que la première notion du carnet d'entretien a été développée à l'époque.

Après ça, il y a eu la légionellose ici, à Québec, où on a rajouté dans le carnet d'entretien l'obligation de faire nettoyer les systèmes de ventilation sur le toit, ces tours de refroidissement qui ont causé des cas... mais on a ajouté ça après, O.K.?

**Mme Laforest :** Si on revient, là, juste... parce que, tantôt, j'ai lu l'article de la... Si on écoute bien l'article 1070.2 au départ : «Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire.» Donc, c'est déjà tenu dans le carnet d'entretien. «Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.» Donc, ça se fait automatiquement. Ça se fait... Le carnet d'entretien, en le révisant et en le mettant à jour, ça va se faire automatiquement.

**Mme Thériault :** O.K., mais c'est parce que ma question, c'est...

**Mme Laforest :** Puis la forme, c'est le... la mention que j'ai faite tout à l'heure... parce que : «La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement...» En fait, les deux derniers paragraphes, c'est vraiment bien expliqué.

**Mme Thériault** : Sauf que ce que je veux comprendre puis ce que j'aimerais que les gens comprennent aussi, c'est la révision... là, je comprends qu'il va y avoir une révision du carnet d'entretien. C'est ce qu'il faut comprendre?

**Mme Laforest** : Oui. Oui.

**Mme Thériault** : O.K. La révision va se faire une fois par trois ans, une fois par cinq ans?

**Mme Laforest** : Bien là, on va le déterminer par règlement, comme c'est écrit ici, là, on va le déterminer par règlement.

**Mme Thériault** : O.K. Puis l'intention, c'est quoi?

**Mme Laforest** : L'intention, on va le déterminer par règlement. L'intention, en fait, on va continuer de rencontrer nos groupes, on va le déterminer, mais c'est certain que ça, c'est entre trois et cinq ans.

**Mme Thériault** : O.K. Ce qui veut dire... mettons que vous pourriez très bien décider par règlement, après les consultations des groupes, de dire : Bien, les spécialistes en ascenseurs nous disent qu'eux, pour s'assurer que la bâtisse est correcte, ça peut vouloir dire telle affaire périodique une fois par année puis telle affaire aux trois ans ou aux cinq ans, tout dépendant de ce que les spécialistes vont venir vous dire. Que quelqu'un de dalles de béton, qui est spécialisé dans les fondations ou dans les structures, va venir vous dire : Bien, ça, on devrait faire... toutes les années, on devrait faire l'entretien comme ça, faire ça comme ça, etc.

**Mme Laforest** : Exactement.

**Mme Thériault** : S'il y a une tour de refroidissement, les spécialistes vont vous dire : O.K., nous, on va vous suggérer tant d'étapes à faire, ça fait que vous allez tout passer, selon les différentes possibilités qu'on a devant nous, pour s'assurer que l'entretien est fait comme il faut puis que ce soit noté au carnet d'entretien.

**Mme Laforest** : Oui. Par exemple, il y a plusieurs condos qu'une fois par année il faut réviser, il faut vérifier les stationnements intérieurs.

**Mme Thériault** : O.K.

**Mme Laforest** : Alors, c'est comme ça que ça va être déterminé. À chaque... il y en a que c'est à chaque année pour voir la structure du stationnement intérieur, donc ça va se déterminer comme ça, avec le carnet d'entretien.

**Mme Thériault** : Ça fait que, pour chacun des aspects à vérifier qui sera noté dans le carnet d'entretien, vous allez travailler avec chacune des corporations professionnelles, je vais le dire de même, ou chacune des associations de spécialistes, là, en climatisation, chauffage, ascenseur, etc., parce que j'imagine que ça existe, de toute façon, pour avoir les points de vue des gens.

**Mme Laforest** : Oui, bien, c'est ça, exactement. Les ascenseurs, c'est plus fréquent, ça fait qu'on va y aller comme ça.

**Mme Thériault** : O.K. Parfait. Ça va. On va aller du côté des recommandations des gens. Dans le mémoire de l'APCHQ, à la page 10 : «L'APCHQ — recommandation n° 4 — [recommandait] l'adoption de [...] pratique [de] carnet d'entretien et de la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance pour les syndicats de copropriété. [Demandait] toutefois au législateur de définir les modalités — donc, ça, vous le faites — ainsi que l'entrée en vigueur des articles 32 et 33 dans le règlement.» Est-ce que vous allez mettre une date d'entrée en vigueur?

**Mme Laforest** : Du?

**Mme Thériault** : Du règlement. L'APCHQ demandait une révision d'étude de fonds ainsi que l'entrée en vigueur des articles 32 et 33 dans le règlement.

**Mme Laforest** : On va faire l'article 33, sauf que, oui, ça va être déterminé, la date de commencement, c'est certain, là.

**Mme Thériault** : Dans le règlement. O.K.

**Mme Laforest** : C'est sûr qu'on va le déterminer...

**Mme Thériault** : O.K. Parfait. C'est juste pour savoir si vous donnez suite aux recommandations des gens.

**Mme Laforest** : Oui.

**Mme Thériault :** C'est le questionnement. Je suis sûre qu'ils vont être très heureux d'entendre que ça sera écrit dans le règlement, les dates d'entrée en vigueur. Donc, les gens vont pouvoir se préparer.

**Mme Laforest :** Parce que 33, moi, je... en tout cas, 32, je peux vous dire que c'est oui, mais 33, c'est... Peut-être... Oui, peut-être M. Paradis pourrait préciser, pour l'article 33, parce qu'on...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** M. Paradis, allez-y.

**M. Paradis (Nicolas) :** Oui. Merci. Pour les articles 32 et 33, pour leur entrée en vigueur, c'est l'objet de votre question, dans le fond, c'est l'article 147 du projet de loi, dans les dispositions finales, sur l'entrée en vigueur qui les prévoit. Et là ce qu'on dit plus particulièrement, bon, à l'égard de différents éléments : Partie de ces articles-là entrera en vigueur à la date d'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de l'article 1070.2 ou 1070.11.

**Mme Thériault :** Mais ce sera dans le règlement.

**M. Paradis (Nicolas) :** Bien, ou... pas tant dans le règlement, mais en même temps que... à la date d'entrée en vigueur du règlement, de sorte que le règlement est adopté, et là la prise... l'entrée en vigueur est concomitante, bien entendu, pour ne pas qu'il y ait de vide juridique.

**Mme Thériault :** O.K. Parfait. La recommandation n° 5, elle recommandait une entrée en vigueur par phases, selon les années de construction, sur une période de cinq ans. Puis souvenez-vous, on avait eu une discussion soit par les phases, tu sais... Et ça vient à ce qu'on disait ce matin pour un autre dossier, Mme la ministre, sur le fait que tu as des petites copropriétés, trois, quatre, cinq propriétaires, une copropriété avec 20 propriétaires, avec 40, avec 100, avec 300, avec 1 000, ce n'est pas tout à fait la même chose.

Est-ce que vous pensez, dans l'élaboration de votre règlement, de prévoir une entrée en vigueur soit par phases, style de... par unité, nombre d'unités? Ou on avait parlé aussi par types. C'est sûr que, quand tu es...

• (14 h 20) •

**Mme Laforest :** On avait parlé par année aussi.

**Mme Thériault :** C'est ça, par année de construction, c'est ça. Ça fait que c'est au niveau de l'entrée en vigueur. Est-ce que vous pensez qu'on devrait garder des phases ou... Qu'est-ce qui est prévu?

**M. Paradis (Nicolas) :** L'examen qui a été effectué amenait à considérer que l'entrée en vigueur par phases en fonction d'année d'un bâtiment n'aurait sans doute pas amené au résultat escompté en ce qu'on peut imaginer des copropriétés qui ont été construites, supposons, dans les années 40, mais qui ont eu l'entretien nec plus ultra, une A1 tout le long, qui sont parfaites, et puis qu'on prévoit en fonction de la date aurait été peu utile pour eux dans un contexte où, supposons, on a une copropriété des années 90, qui, elle, aurait été mal entretenue, n'a pas fait l'objet de suivis, puis, 20 ans après, bien là on a un problème majeur. Donc, la notion de... Après analyse, la question de l'année de construction ne permettait pas d'arriver à... le résultat escompté par... selon nous, par certains groupes.

Par ailleurs, la catégorie d'immeubles pouvait amener des difficultés de la même nature en ce qu'on peut avoir des grandes propriétés, des petites, bien ou mal entretenues. C'est pour ça que c'est plus dans une dynamique d'un délai qui est prévu pour permettre à l'ensemble des copropriétés de s'acquitter de leurs obligations. On ne veut pas que ce soit effectué dans les six mois de l'entrée en vigueur, parce que ce ne sera pas possible, mais qu'il y ait, dans le fond, trois ans qui soient donnés pour leur permettre de s'acquitter de leurs obligations à cet égard-là.

**Mme Thériault :** Vous avez considéré que trois ans, pour se permettre de s'acquitter de ses obligations, c'est aussi le temps qu'on a besoin pour avoir la quantité d'inspecteurs nécessaire sur le terrain aussi, j'imagine, pour aider avec les professionnels.

**Mme Laforest :** Qui vont être formés.

**Mme Thériault :** Oui, pour pouvoir aider, oui.

**Mme Laforest :** On essaie de voir pour les trois ans.

**Mme Thériault :** O.K. Autre question, parce que j'ai aussi avec moi le Barreau du Québec, qui demandait : «Ce carnet d'entretien, en vertu du nouvel article 1070.2, devra être établi par le syndicat. Il serait important de préciser à cet article que le carnet d'entretien doit être établi par le conseil d'administration du syndicat pour éviter toute confusion quant à l'organe responsable d'établir ce carnet.» Ça, c'était à la page 4 du mémoire du Barreau du Québec.

Donc, eux jugeaient, le Barreau, qu'il était pour y avoir confusion. Et ils ont souligné... Parce que, vous, dans votre texte, c'était : Devra être établi par le syndicat, et ce qu'ils demandent, c'est : «Il serait important de préciser à cet article que le carnet d'entretien doit être établi par le conseil d'administration du syndicat...» C'est le Barreau.

**Mme Laforest :** Qu'est-ce que vous en pensez?



**Mme Thériault :** Bien, c'est parce que la responsabilité va porter sur le conseil d'administration. Je pense que, si le Barreau demande à ce que ce soit le conseil d'administration qui soit chargé d'établir, selon les normes qui auraient été mises en vigueur, le carnet d'entretien puis faire les professionnels, c'est probablement plus facile si c'est le conseil d'administration que le syndicat, qui va demander une assemblée générale annuelle ou une assemblée générale spéciale pour faire approuver toutes les démarches liées au carnet d'entretien.

Donc, à mon avis, je pense que ce que le Barreau demande... que ce soit le conseil d'administration qui l'établisse pour éviter toute confusion quant à l'organe qui sera responsable d'établir le carnet. Je pense, c'est plus une question de responsabilité, là, dans leur commentaire, ce qui est logique aussi, parce qu'à partir du moment où les règlements sont sortis on aura le carnet d'entretien. Là, est-ce que c'est le conseil d'administration qui va faire le travail, qui va le faire approuver? Vous comprenez?

**Mme Laforest :** Parce que, si on regarde, là, les informations dans le Code civil, on dit que toute personne morale, comme on l'a dit tantôt, il y a le... trois articles précédemment qu'on a travaillés, était responsable, dont ici, c'est le syndicat qui fait établir un carnet d'entretien. C'est bien indiqué dans le Code civil.

**Mme Thériault :** ...que la recommandation du Barreau, c'est justement : plutôt que ce soit le syndicat, à 1070.2, «le syndicat fait établir un carnet d'entretien», eux vous recommandent que ce soit : Le conseil d'administration du syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble.

**Mme Laforest :** Moi, j'aurais peut-être...

**Mme Thériault :** Parce que la différence, c'est que le conseil d'administration, c'est lui qui va exécuter. C'est comme un exécutif, en fait, qui va préparer le travail. C'est lui qui prépare l'assemblée générale annuelle, c'est lui qui va préparer le carnet, c'est lui qui va s'assurer d'avoir ses affaires, de voir aux règles.

Parce qu' imaginez le fouillis s'il y a 100 copropriétaires. Vous faites une assemblée spéciale avec 100 copropriétaires, puis il faut s'entendre sur le carnet d'entretien, on n'est pas sorti du bois, alors que c'est tout à fait logique que la responsabilité repose sur le conseil d'administration du syndicat. Parce que, là, il y a du monde qui vont vous dire : Bien là, l'ascenseur, pourquoi le faire aux trois ans? Non, on fait ça aux cinq ans. Puis l'autre va dire : Non, non, on va faire ça à l'année, pareil comme les gicleurs. Tu sais, parce que, les gicleurs, on les fait vérifier à chaque année. Moi, à la copropriété, on a nettoyé les conduites de sècheuses, bien, c'est une fois par quatre ans. Ça coûte des frais, mais c'est une fois par quatre ans. C'est déjà établi. Ça fait qu'il y a quand même une certaine... il y a une base, là.

Ça fait que c'est juste pour la responsabilité. C'est qui qui va la faire, la job? Ça fait qu'on est aussi bien de le définir tout de suite que c'est le conseil d'administration et non pas le syndicat.

**Mme Laforest :** O.K.

**Mme Thériault :** Oui.

**Mme Laforest :** C'est bon. Je vais proposer quelque chose.

**Mme Thériault :** Parfait. On va continuer la discussion juste par rapport aux recommandations des autres. Donc, comme ça, s'il y a des modifications à faire, on pourra les faire. Donc, j'entends qu'au lieu du syndicat ça sera le conseil d'administration du syndicat, à peu près comme le Barreau.

**Mme Laforest :** Ce serait le syndicat par son C.A.

**Mme Thériault :** Par son C.A., parfait. C'est juste dans la formulation, je n'ai pas de problème, mais on comprend que la responsabilité va incomber au conseil d'administration. Parfait.

L'encadrement... n° 5, lequel? L'Ordre des évaluateurs, recommandation n° 5 : «Dans le cas où les recommandations 1 à 4 ne sont pas retenues, l'Ordre des évaluateurs [...] recommande que le premier carnet d'entretien et la première étude du fonds de prévoyance que le promoteur doit fournir au syndicat, tel que mentionné à l'article 54 du projet de loi n° 16, soient réalisés par un membre d'un ordre professionnel, indépendant, spécialiste de l'immobilier et régi par le Code des professions.»

**Mme Laforest :** Puis la question?

**Mme Thériault :** La question, c'est : Est-ce que vous acquiescez à ça? Juste ça.

**Mme Laforest :** C'est bien déterminé. C'est ça.

**Mme Thériault :** Oui.

**Mme Laforest :** C'est ici, là, la même affaire en bas de 1070 : «La forme, le contenu et les modalités de tenue des révisions du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, seront déterminés par règlement du gouvernement.»

**Mme Thériault :** O.K. Ça fait que vous êtes en train de me dire que ça va nécessairement être des spécialistes des ordres.

**Mme Laforest :** C'est certain mais on va quand même... Et, c'est ça, c'est des spécialistes, c'est certain.

**Mme Thériault :** O.K. Parce que j'aime bien ça l'entendre dans le micro. Au moins, ça laisse une trace, les gens... Je pense que ça va rassurer l'Ordre des évaluateurs.

**Mme Laforest :** Ne soyez pas inquiète, c'est sûr que ça va être fait par des spécialistes. Mais, comme je le dis, il faut entendre aussi.

**Mme Thériault :** Parfait.

**Mme Laforest :** On va consulter les groupes.

**Mme Thériault :** Oui, j'entends.

**Mme Laforest :** Mais, oui, sans problème.

**Mme Thériault :** Quand on parle de le réaliser par un membre d'un ordre professionnel, indépendant, spécialiste de l'immobilier et régi par le Code des professions, donc ça laisse assez de marge de manoeuvre pour être sûr que ce soit des personnes qualifiées...

**Mme Laforest :** Oui, sans problème.

**Mme Thériault :** ...sérieuses...

**Mme Laforest :** Oui, sans problème, sans problème.

**Mme Thériault :** ...qui vont être capables de faire le travail correctement.

**Mme Laforest :** Professionnelles.

**Mme Thériault :** O.K. Vous voyez, même dans le Regroupement des gestionnaires de copropriétés aussi, les gens recommandaient que ce soit : «Le conseil d'administration fait établir le carnet d'entretien...» Eux aussi, ils avaient la même recommandation que le Barreau. Et, dans les dispositions transitoires, on aura l'occasion d'en reparler un peu plus loin.

Les notaires : «Que le Code civil [...] soit modifié de façon à préciser les modalités d'accès aux registres du syndicat...» C'est fait, vous l'avez.

«...le droit du syndicat d'exiger des frais raisonnables de consultation...» Est-ce qu'il y en a, des frais? Oui, parce qu'on a déposé un amendement ce matin, mais je pense qu'on avait enlevé les frais. «Que le Code civil [...] soit modifié de façon à préciser le droit du syndicat d'exiger des frais raisonnables de consultation des registres, lesquels seront déterminés conformément aux dispositions du règlement de l'immeuble.»

Les notaires aussi recommandaient que ce soit un professionnel qui fasse le carnet d'entretien.

**Mme Laforest :** O.K. C'est le mot «frais raisonnables», c'est ça que vous avez...

**Mme Thériault :** Oui. Avec des frais, oui.

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

**Mme Thériault :** Bien, c'est parce que le but de ça, c'est de s'assurer qu'il n'y ait pas un syndicat de copropriété qui dise : Bien, ça va te coûter 200 \$ pour consulter quelque chose.

**Mme Laforest :** Il est à l'intérieur, les «frais raisonnables», si je le vois bien.

**Mme Thériault :** C'est ça, le «frais raisonnables» est là.

**Mme Laforest :** Ah! il est là encore. Oui, on l'a gardé.

**Mme Thériault :** C'est ça, vous l'avez gardé.

**Mme Laforest :** Oui.

• (14 h 30) •

**Mme Thériault :** Parfait. O.K. O.K.

(Consultation)

**Mme Thériault** : C'est bon pour l'amendement.

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

**Mme Thériault** : Oui, c'est bon pour l'amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Est-ce qu'il y a d'autres questions? Est-ce que des gens veulent intervenir.

**Mme Laforest** : D'autres questions? Non, merci.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : S'il n'y a pas d'intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement, tel qu'amendé, à l'article 32 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**Mme Thériault** : Adopté. Et, avant d'adopter l'article, je vais avoir un amendement.

**Une voix** : Pour le C.A.?

**Mme Thériault** : Oui, le C.A., oui. Oui. Vous allez faire le C.A.?

**Mme Laforest** : Le syndicat, par son C.A.

**Mme Thériault** : Par son C.A. O.K.

**Mme Laforest** : Par son C.A.

**Mme Thériault** : On va le faire. Puis ça va donner le temps, nous, de faire...

**Une voix** : ...

**Mme Thériault** : Parfait.

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

**Mme Laforest** : Ça ne sera pas long. Il faut déposer l'amendement.

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

*(Suspension de la séance à 14 h 31)*

*(Reprise à 14 h 36)*

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Nous allons reprendre les travaux. Je pense que, Mme la ministre, vous avez un autre amendement à déposer.

**Mme Laforest** : Excusez! Excusez! Alors, je vais déposer l'amendement qui est de modifier le premier alinéa de l'article 1070.2 du Code civil proposé par l'article 32 de ce projet de loi par le remplacement de «syndicat» par «conseil d'administration».

**Une voix** : ...

**Mme Laforest** : Par le remplacement du mot «syndicat», de «syndicat», par «conseil d'administration».

**Mme Thériault** : Conseil d'administration du syndicat?

**Mme Laforest** : C'est...

**Mme Thériault** : C'est automatique?

**Mme Laforest** : Oui, c'est automatique.

**Mme Thériault** : O.K. C'est beau. Non, mais c'est clair. Au moins, c'est dit. C'est beau.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Il faudrait avoir quand même une copie papier. On va... Bien, je pense que je n'ai pas le choix, je vais suspendre. Je vais suspendre.

*(Suspension de la séance à 14 h 37)*

*(Reprise à 14 h 39)*

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Nous allons reprendre les travaux. Donc, est-ce qu'il y a d'autres commentaires, d'autres interventions?

**Une voix** : Non.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Ça va? Donc, nous allons procéder à la mise aux voix.

**Mme Thériault** : Juste vous dire, Mme la Présidente, que c'est conforme à la discussion qu'on a eue précédemment, pour les gens qui se demandent ce qu'on fait, étant donné qu'on était suspendu, où, entre le syndicat de copropriété qui décide et le conseil d'administration, ça évite d'attendre une année puis ça met une responsabilité sur le conseil, qui a toute la légitimité pour faire établir le carnet d'entretien.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Merci pour la précision.

**Mme Thériault** : Merci à la ministre et à son équipe.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Bienvenue. On va maintenant passer à la mise aux voix pour l'amendement modifiant l'article 32. Est-ce que c'est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Nous allons procéder maintenant à la mise aux voix de l'article 32. Est-ce adopté?

**Des voix** : Tel qu'amendé, adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Tel qu'amendé.

**Des voix** : Adopté.

• (14 h 40) •

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

**Une voix** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Oui, super! Donc, nous allons pour... Mme la ministre, l'article 33.

**Mme Laforest** : L'article 33 : L'article 1071 de ce code est modifié :

1° par la suppression de « liquide et disponible à court terme »;

2° par le remplacement de la dernière phrase par les suivantes : « Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration. »; alors

3° par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

« Tous les cinq ans, le syndicat obtient une étude de fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude.

« Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance. »

Alors, cet article propose d'abord d'assouplir l'exigence voulant que le fonds de prévoyance soit liquide et disponible à court terme afin de permettre que les sommes qui le constituent puissent être placées à plus long terme et ainsi offrir de meilleurs rendements.

De plus, cet article propose de préciser qu'il revient au conseil d'administration de déterminer l'utilisation du fonds de prévoyance.

Cet article introduit ensuite l'obligation pour le syndicat des copropriétaires d'obtenir une étude du fonds de prévoyance. Cette obligation a notamment pour objectif d'outiller les administrateurs dans la planification et la gestion de la copropriété. Elle vise à prévenir la détérioration des immeubles détenus en copropriété et les difficultés financières qui pourraient en résulter, ainsi que, de manière générale, à assurer la préservation du parc immobilier québécois.

À cette fin, cet article propose enfin de prévoir que les sommes à verser au fonds de prévoyance doivent être déterminées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété.

En fait, c'est pour... on a un amendement, évidemment.

(Consultation)

**Mme Laforest :** Oh! O.K. Excellent!

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

**Mme Laforest :** Alors, l'amendement qu'on a présentement tient compte de ce qu'on vient de corriger tout à l'heure pour le conseil d'administration versus le syndicat, ça fait que c'est tout de suite corrigé à l'intérieur de l'amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Vous déposez un amendement?

**Mme Thériault :** ...le conseil d'administration obtient une étude de fonds?

**Mme Laforest :** Oui.

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

**Mme Thériault :** Dans les commentaires, Mme la Présidente, je vais retourner sur ce que les gens nous ont dit en commission parlementaire avec les recommandations, parce qu'on a vu quand même que le conseil d'administration, c'était une des recommandations du Barreau puis on a changé «syndicat» pour «conseil d'administration». Ça fait que je vais essayer de continuer sur une bonne lancée avec vous pour pouvoir faire des petites modifications, peut-être. Ici, ça disait, dans le mémoire du Barreau du Québec...

(Consultation)

**Mme Thériault :** L'amendement, c'est... Est-ce que l'amendement, c'est juste le conseil d'administration ou si c'est d'autre chose?

**Mme Laforest :** Est-ce que je peux... parce qu'il y a des... complémentaires. Est-ce que je pourrais prendre le temps de vous le lire?

**Mme Thériault :** Oui, O.K. O.K.

**Mme Laforest :** O.K.

**Mme Thériault :** Je pensais que c'était juste le conseil d'administration...

**Mme Laforest :** Non.

**Mme Thériault :** Donc, on va vous laisser lire votre amendement.

**Mme Laforest :** O.K. L'article 33 : Remplacer le paragraphe 3° de l'article 33 de ce projet de loi par le suivant : 3° par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

«Tous les cinq ans, le C.A. — le conseil d'administration — obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit [suffisamment] pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études.

«Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.

«Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds doivent correspondre à [5 %] de la valeur à neuf de l'immeuble.»

Cet amendement propose de prévoir que le gouvernement doit prendre un règlement concernant les normes applicables aux études du fonds de prévoyance au lieu de «peut prendre» un tel règlement.

De plus, cet amendement propose de déterminer clairement comment fixer les sommes à verser au fonds de prévoyance pendant la période au cours de laquelle que le promoteur détient le contrôle sur le syndicat. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Interventions? Mme la députée.

**Mme Thériault :** Oui, merci. Question concernant le troisième alinéa. Vous ajoutez : «Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes [...] verser à ce fonds doivent correspondre à 0,5 %...» C'est parce que vous avez dit 5 %, puis là c'est écrit 0,5 %.

**Mme Laforest :** 0,5 %, c'est vrai.

**Mme Thériault :** Donc, c'est un demi de 1 %...

**Mme Laforest :** C'est bon, oui.

**Mme Thériault :** ...de la valeur à neuf de l'immeuble. Comment on a fait pour déterminer le 0,5 %, le demi de 1 % de la valeur à neuf? Sur la base de quoi? Est-ce que c'est ce qui est... Est-ce que c'est les règles en pratique qui existent?

**Mme Laforest :** On avait eu des recommandations, si je ne me trompe pas. C'était avec... O.K. C'était après les recommandations du rapport du comité... oui, du comité consultatif en 2012. Alors, il y a eu le rapport sur la copropriété, présenté avec la Chambre des notaires du Québec. C'est à la suite de cette consultation-là, de cette rencontre-là.

**Mme Thériault :** Ça fait que ça, c'était une recommandation qui datait de 2012.

**Mme Laforest :** De la Chambre des notaires, qui date de 2012.

**Mme Thériault :** O.K.

**Mme Laforest :** J'aimerais ça, le lire, parce que c'est quand même important.

**Mme Thériault :** Oui, oui, lisez-le, parce que je pense que c'est important que les gens comprennent pourquoi... un demi de 1 %, ça sort d'où, qu'est-ce que ça vise. Parce que c'est la première fois qu'on en parle. Ce n'était pas à l'intérieur du projet de loi. Les entrepreneurs, quand ils sont venus, ils nous en ont... Parce que vous les avez rencontrés, tout comme moi, d'ailleurs. Donc, je pense qu'ils ont... je ne me souviens pas qu'ils aient parlé d'un pourcentage quelconque. Donc, ce serait important de comprendre pourquoi on fait ça.

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

«Suite à l'analyse économique qui se retrouve en quatrième partie du présent rapport, les membres du comité recommandent d'opter pour une formule d'établissement des contributions au fonds de prévoyance fondée sur le coût de remplacement — ou la valeur assurable — du bâtiment — plutôt que sur les charges communes — et de fixer à 0,5 % le pourcentage minimal applicable annuellement à cette nouvelle base de calcul, jusqu'à ce qu'une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme ait permis d'établir avec précision le coût et l'échelonnement dans le temps des travaux majeurs requis. Lors des consultations publiques, un consensus à l'effet que le taux de 1 % semble trop élevé a été dégagé.»

**Mme Thériault :** O.K. Donc, on comprend qu'avant c'était 1 % puis que là, maintenant, ça va passer de 1 % à 0,5 %.

**Mme Laforest :** Oui.

**Mme Thériault :** O.K. Donc, d'un demi.

(Consultation)

**M. Paradis (Nicolas) :** C'est que, dans les travaux de ce comité-là, ils avaient formulé une première recommandation qui était de l'ordre de 1 %. Et là ils ont consulté à nouveau, puis le consensus qui s'est dégagé après coup, c'est qu'il ne faudrait pas que ce soit... il faudrait que ce soit 0,5 %.

**Mme Thériault :** ...que la bâtisse, elle est neuve aussi, de toute façon. Donc, le temps que tout le monde arrive pour ne pas mettre un poids supplémentaire sur les entrepreneurs, le temps qu'ils vendent leurs condos, parce que ça oblige à prendre des provisions à envoyer dans le fonds. C'est de l'argent qui passe directement dans le fonds.

**M. Paradis (Nicolas) :** Exactement, pour garder un équilibre là-dedans. Et c'est toujours aussi dans la période transitoire. C'est jusqu'à ce qu'il y ait une étude de fonds de prévoyance. Si le promoteur, pour une raison ou une autre, décidait d'en faire une, bien là, à ce moment-là, il va coller sur l'étude du fonds de prévoyance. C'est vraiment un entre-deux.

**Mme Thériault :** O.K. Ça fait que ça devrait vraiment pousser les promoteurs de faire leur étude de fonds de prévoyance presque en partant, au début de la construction, ou que l'étude soit faite à partir du moment où ils commencent à vendre pour éviter qu'ils mettent un 0,5 % dans un fonds tant que le syndicat, il n'est pas constitué.

**Mme Laforest** : C'est certain.

**Mme Thériault** : O.K.

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

• (14 h 50) •

**Mme Thériault** : Oui, je veux juste passer au travers des recommandations qu'on avait, Mme la Présidente.

O.K. Le Barreau du Québec disait que, comme prévu au projet de loi, il indique que «le fonds de prévoyance est "la propriété du syndicat et que son utilisation est déterminée par le conseil d'administration"». Ça, c'est à la page 4 du mémoire du Barreau, qu'ils disent : «Nous recommandons de préciser que cette utilisation des fonds déterminée par le conseil d'administration doit être réservée exclusivement à des dépenses admissibles aux fonds, soit les réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes.»

Et le pourquoi je vous l'amène aussi, je vais vous le dire. J'ai eu l'occasion de parler avec des promoteurs qui font des développements résidentiels au niveau des condos, et il est arrivé que le nouveau syndicat de copropriété trouve que l'intercom n'était pas suffisamment performant à leur goût. Donc, plutôt que de prendre ce qui avait été fait par le promoteur, prendre les factures, de demander une mise à jour, ou une mise à niveau, ou un «upgrade», appelez-le comme vous voulez, pour que le système soit plus performant, le syndicat a décidé de prendre l'argent dans le fonds de prévoyance puis de changer le système, alors que le système, il ne méritait pas d'être changé. Puis c'est comme... Ça a coûté 30 000 \$ de plus de factures que le fonds de prévoyance. On a sorti 30 000 \$ du fonds de prévoyance pour changer quelque chose qui n'était pas défectueux, qui n'était pas brisé, qu'on aurait pu augmenter la qualité en faisant affaire avec le même promoteur, avec le même entrepreneur qui l'a posé, pardon, le système de communication, puis on a pris 30 000 \$ dans le fonds de prévoyance comme ça.

Ça fait que je comprends que cette recommandation-là du Barreau sert, entre autres, à éviter qu'un conseil d'administration, qu'un syndicat puisse décider : Je prends l'argent dans le fonds de prévoyance pour faire à peu près ce que je veux. Je pousse, là, quand je dis ça. O.K.? Je pousse, là.

**Mme Laforest** : Non, c'est parce qu'on l'a mis par contre... C'est inséré, là. Si on regarde l'article 33, le point 2°, là, si on regarde, là, c'est tout, tout bien expliqué qu'on va le faire déjà. Le point 2°, par le remplacement de la dernière phrase par les suivantes : «Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti.»

**Mme Thériault** : Attendez une minute. Dans... Attendez, là. Vous êtes...

**Mme Laforest** : Pas dans l'amendement.

**Mme Thériault** : Vous n'êtes pas dans l'amendement, là. Vous dans l'autre. O.K. Ne bougez pas, là. Cet article... Ah! voilà. Allez-y.

**Mme Laforest** : Puis la dernière phrase, c'est bien écrit : «Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.»

**Mme Thériault** : Par le conseil. Parfait.

**Mme Laforest** : C'est bien.

**Mme Thériault** : Donc, c'est mot pour mot. Vous précisez que cette utilisation... O.K. Sauf qu'il disait : «Nous recommandons de préciser que cette utilisation de fonds déterminée par le conseil d'administration doit être réservée exclusivement à des dépenses admissibles au fonds...» C'est ça. Regardez, là.

**Mme Laforest** : «Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti.»

**Mme Thériault** : Parce que, dans la recommandation du Barreau, c'était, en fait, justement sur l'article que vous venez de... sur l'extrait que vous venez de me lire, là, O.K., qui est : «...la propriété du syndicat et [...] son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.» Ce que le Barreau demande, c'est qu'après le «par le conseil d'administration», en fait, O.K. : «Nous recommandons de préciser que cette utilisation des fonds déterminée par le conseil d'administration doit être réservée exclusivement à des dépenses admissibles aux fonds, soit les réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes», alors que, là, de la manière que c'est formulé, on ne vient pas préciser. On vient juste dire que c'est le syndicat, il est la propriété du syndicat, puis son utilisation est déterminée par le conseil d'administration. Le Barreau, lui, vient vous dire : Oui, vous avez raison, mais, pour éviter que le syndicat fasse n'importe quoi, je suis à l'extrême, là, O.K., que le conseil d'administration prenne ces sommes-là pour faire des dépenses qui ne sont pas jugées importantes ou prioritaires... C'est de l'argent. Le fonds de prévoyance, il ne doit pas servir à changer le système de communication parce que monsieur ne le trouve pas simple.

**Mme Laforest** : Regardons l'article 33, là.

**Une voix** : Ça, c'est l'amendement.

**Mme Laforest :** Dans l'amendement, on va retourner à l'amendement dans l'article 33.

**Mme Thériault :** On s'en va dans l'amendement. O.K.

**Mme Laforest :** Oui.

**Mme Thériault :** Ne bougez pas. Oui. Quel paragraphe?

**Mme Laforest :** Si on relit, là : «Tous les cinq ans, le conseil d'administration obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études.»

**Mme Thériault :** Mais je ne suis pas là, non.

**Mme Laforest :** Mais là on ne touche pas au Code civil, à l'honnêteté et la loyauté? Est-ce que c'est automatique? C'est ça.

**Mme Thériault :** Oui, mais c'est parce que, là, présentement, il n'y a absolument rien qui empêche un conseil d'administration de faire une dépense à même le fonds de prévoyance, de prendre l'argent qui est là puis de changer quelque chose sans que ça soit prévu ou qu'il y ait vraiment une nécessité. Puis le cas de figure que je vous ai donné, c'est le bon cas de figure, là. Puis c'est une vraie affaire qui s'est passée.

Si, dans la loi, le conseil d'administration ne peut pas prendre de l'argent dans le fonds de prévoyance puis faire n'importe quoi avec, ça doit servir, comme le Barreau nous le demande, «de préciser que cette utilisation des fonds déterminée par le conseil [...] doit être réservée exclusivement à des dépenses admissibles aux fonds, soit les réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes».

Tu sais, mettons, là, le fonds de prévoyance, l'argent qui est là-dedans, c'est pour réparer l'ascenseur, pour réparer le garage, pour faire le toit, pour faire la brique, changer les balcons, pas pour créer des nouvelles aires communes puis d'ajouter... à mettre plein de luxe puis faire toutes sortes d'affaires, des terrasses dehors, puis tout ce que vous voulez, puis de construire un tempo ou «whatever». Ce n'est pas fait pour ça, là. Ça fait que le Barreau, tout ce qu'il demande, c'est de préciser l'utilisation des fonds déterminés.

Ça fait que, dans le fond, moi, je vous demande juste d'ajouter une petite phrase qui va dire que l'argent qui est au fonds de prévoyance doit servir exclusivement à des dépenses admissibles au fonds... que les dépenses admissibles soient les réparations majeures puis le coût de remplacement des parties communes.

**Mme Laforest :** O.K., on va prendre l'article au complet. On va le décortiquer puis on va le... Tu peux l'expliquer? On va le... oui.

**M. Paradis (Nicolas) :** Alors, ce que je vous proposerais, en reprenant le 1071, tel qu'adopté et tel que modifié et amendé, dans le fond, d'entrée de jeu, il se lirait ainsi : «Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance affecté uniquement à ces réparations et remplacements.» Donc, ça, c'est la règle de base. C'est uniquement à ces fins-là que le fonds de prévoyance doit être constitué, de sorte que le syndicat ne peut pas l'utiliser à d'autres fins. Il faut que ce soit... le fonds de prévoyance, il soit uniquement destiné aux réparations majeures et aux coûts de remplacement. Et là, après ça, on ajoute, avec les éléments : «Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il [devient] la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.» Donc là, on vient avec les autres éléments.

Donc, le premier alinéa confirme que ça ne peut être utilisé qu'à ces fins-là, O.K.? Donc, après ça, on vient avec tous les éléments qui suivent. Donc : «Tous les cinq ans, le [syndicat] obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par [...] règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres peuvent être habilités à faire ces études. Et

«Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations prévues [dans] l'étude...»

Donc, d'entrée de jeu, ça ne peut pas servir à autre chose. En somme, s'il devait y avoir des décisions de syndicat qui affecteraient des sommes du fonds de prévoyance à des fins autres que celles de réparations majeures et de coût de remplacement des parties communes, bien, ils ne respecteraient pas ce premier alinéa de l'article 1071 du Code civil.

**Mme Thériault :** Il arrive quoi s'ils ne le respectent pas? Ils s'exposent à des poursuites ou on va leur taper sur les doigts? On fait quoi?

**M. Paradis (Nicolas) :** Bien, à ce moment-là, comme toute infraction à la loi, c'est dans un contexte qu'il pourrait y avoir un recours pris par la personne qui s'en trouve lésée, donc un recours devant les tribunaux pour faire contester la décision qui serait ainsi prise par le syndicat, au même titre que n'importe quelle contravention à la loi. Parce qu'on n'est pas... bien entendu, on n'est pas... c'est une dynamique civile, là, c'est du droit civil. Donc, la personne qui en subit un préjudice prend un recours pour faire valoir ses droits.



**Mme Thériault :** Ça fait que, dans le cas que je vous expliquais, ça veut dire qu'un des copropriétaires de l'immeuble pourrait décider de prendre un recours contre le syndicat qui a fait quelque chose qu'en principe il n'aurait pas dû faire, même si ça a été entériné par une assemblée de copropriété, mettons.

**Mme Laforest :** Si les gens ne s'en sont pas servi uniquement pour les rénovations et les travaux de remplacement.

**Mme Thériault :** Parce que le questionnement, là, il est là, O.K.? C'est qu'à partir du moment où, même si la loi dit ça puis qu'on arrive en assemblée générale annuelle, puis que le syndicat, lui... le conseil d'administration va suggérer quelque chose, puis que les gens vont le voter puis vont dire : Oui, O.K., c'est beau, pas de trouble, bien là c'est parce qu'ils vont à l'encontre de la loi même s'ils votent, là. C'est ça. Moi, je veux juste m'assurer, là, que l'argent qui est mis de côté pour le fonds de prévoyance serve uniquement à ça...

**Mme Laforest :** Serve uniquement... oui.

**Mme Thériault :** ...puis qu'on ne peut pas, en assemblée générale annuelle, décider autrement de l'utilisation de cet argent-là. C'est ça que je veux faire, parce qu'en fait, là, c'est de protéger l'argent des copropriétaires qui s'en va dans un fonds. Et vous savez comme moi qu'il va y avoir des centaines de milliers de dollars et des millions de dollars dans les fonds de prévoyance.

**Mme Laforest :** Mais c'est parce que, là, en fait, qu'est-ce que... si on s'en va dans cette ligne-là, moi... qu'est-ce qu'on pourrait écrire et qu'on ne peut pas écrire? Puis ce serait impossible d'écrire ça, c'est que la personne qui ne suit pas ça risque d'être poursuivie, blablabla, là. Ça fait que, là, on est rendus plus loin. Quelqu'un qui ne s'en sert pas uniquement comme c'est bien écrit, aux réparations puis au remplacement, bien, c'est sûr que, là, il risque des poursuites, là. Mais ça, c'est dans la normalité des choses.

Ça fait qu'on ne peut pas écrire ici, continuer qu'admettons la personne morale qui ne se sert pas uniquement des sommes du fonds de prévoyance pour des réparations ou des travaux de remplacement risque d'être poursuivie. Mais ça, c'est la loi, là, tu sais, je veux dire, c'est la loi, c'est la logique, là. Parce que je ne sais pas qu'est-ce que...

**Mme Thériault :** Est-ce que ça serait possible de préciser que, même en assemblée générale annuelle, les membres du syndicat ne peuvent pas aller à l'encontre de ça?

• (15 heures) •

**M. Paradis (Nicolas) :** C'est parce que ce que je vous dirais, c'est qu'en dehors des dispositions c'est aussi vrai à l'égard de bien d'autres dispositions qui sont prévues dans le Code civil, il faut qu'ils respectent la loi. Et de le dire à un endroit pourrait laisser présager ou présumer, plutôt, que, si on ne l'a pas dit ailleurs, l'assemblée pourrait passer outre aux prescriptions impératives de la loi. Donc, on risque d'y voir là d'autres difficultés ou d'autres problèmes dans le contexte où 1071 exprime clairement et fermement que les sommes du fonds de prévoyance doivent être destinées aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Je veux le dire correctement, là. C'est ça.

**Mme Laforest :** C'est réparations et remplacement.

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

**Mme Thériault :** O.K., correct. Honnêtement, je pense que ce qu'il faut retenir... C'est parce qu'il faut que l'argent serve à la bonne chose. Puis ce n'est pas essayer de vous poser des colles, là, c'est d'essayer d'être sûrs qu'on est bien protégés puis que... Parce que je trouve que ça peut laisser... Parce qu'on me l'a raconté, ça fait que c'est vrai, ça s'est passé, puis là c'est...

**Mme Laforest :** Bien, je comprends, puis tantôt je disais...

**Mme Thériault :** C'est l'inquiétude, tu sais.

**Mme Laforest :** Je comprends très bien parce que, tantôt, je disais... c'est sûr que, là, c'est les poursuites possibles qui peuvent arriver. Mais, en même temps, moi, je demandais tantôt à M. Paradis : Est-ce que ce serait mieux d'écrire «uniquement et strictement»? Mais, en fin de compte, un vaut l'autre, là. Ça fait qu'«uniquement» veut tout dire. Mais là on tombe sur des possibles poursuites, ça fait qu'on est ailleurs.

**Mme Thériault :** O.K. Dans le même mémoire, le Barreau disait aussi de prévoir la possibilité pour les copropriétaires de placer des sommes détenues au fonds de prévoyance. Donc, de... Parce que, là, il va y avoir de l'argent dans le fonds de prévoyance. Donc, on dit possibilité pour les copropriétaires, na, na, na.

«Il pourrait être intéressant de considérer la possibilité de mutualiser les fonds de prévoyance[...]. Ainsi, les plus petites copropriétés seraient également incitées, malgré les fonds limités[...].

«Le Barreau se réjouit de la possibilité donnée aux copropriétaires de placer [les] sommes détenues dans [des] fonds de prévoyance et invite l'Assemblée à réfléchir sur la possibilité de permettre la mutualisation des fonds de prévoyance.»

Puis le pourquoi je le ramène là, je trouve ça intéressant, il y a un parallèle à faire, Mme la ministre, avec les différentes coopératives, présentement, qui travaillent avec la Société d'habitation du Québec, qui voulait mutualiser pour

justement avoir un meilleur pouvoir d'achat. Ça fait qu'il y a vraiment... Je trouve que c'est une idée qui est intéressante à regarder, parce qu'il est vrai que, quand tu es un grand syndicat, beaucoup d'argent, beaucoup de copropriétaires à fournir dans le fonds, tu fais des petits beaucoup plus facilement, mais, quand tu es dans un petit syndicat de trois, quatre, cinq, six, 10, ce n'est pas la même chose. Ça fait que c'est pour ça, je trouvais intéressante cette idée-là. Et, puisqu'on est dans les fonds de prévoyance puis que je viens de vous dire d'une voix : Il faut que l'argent ne serve qu'à ça... Là, je comprends qu'il y a un paragraphe quelque part avec les intérêts, puis tout ça. Je veux...

C'est sûr que, bon, placer l'argent puis se faire des petits, c'est une chose, mais de mutualiser... Tant qu'on est dans la loi, est-ce qu'on ne pourrait pas... est-ce qu'on ne pourrait pas peut-être dire juste... vous donner la latitude, O.K., que, par règlement, le gouvernement peut, donc pas «doit», par règlement, le gouvernement peut procéder à la création d'une mutuelle pour... Puis je pense qu'il n'y a peut-être juste une manière de l'écrire, parce que ça va entrer en vigueur juste la journée que vous allez le faire, de toute façon, mais la loi va vous donner cette possibilité-là. Là, présentement, vous ne l'avez pas. Ça fait que... Mais là on l'écrit, on est dans le fonds de prévoyance, là, sur l'argent, ce qu'on peut faire avec. Ça fait que le gouvernement peut, par... déterminer une date qui lui conviendra, de prévoir un mécanisme de mutualisation de fonds de prévoyance.

**Mme Laforest :** Parce qu'il y a des enjeux aussi, comme vous le dites, là, avec les coopératives, là, c'est... il y a d'autres enjeux aussi qu'on est en train d'étudier. Puis ça, cet aspect-là, j'en avais discuté aussi avec M. Joli-Coeur, je m'en rappelle très bien.

Maintenant, c'est trop tôt, on trouvait que... Parce qu'on s'est posé énormément la question, comment le faire, qui va le gérer, qui va s'occuper de cette mutualisation-là, puis... C'est sûr qu'il y a énormément d'argent qui va arriver dans ce fonds-là. Alors, je ne sais pas comment est-ce qu'on peut dire qu'on va... C'est sûr, on se penche là-dessus, on en parle, on... J'en ai... Je me suis même... J'ai discuté avec M. Joli-Coeur, que oui, mais comment? Puis je pense qu'on n'est pas là, là. On ne pourrait pas le mettre là-dedans.

Mais, en même temps, moi, je vous le dis, puis on regarde la possibilité, on regarde comment ça pourrait être géré, puis on a un enjeu aussi qu'on est en train de vérifier certaines modalités avec les coops. Mais, écoute, on est à l'étape de vérification, de discussion. On va avoir d'autres rencontres. Puis je ne suis pas fermée à ça, je vous le dis, puis M. Joli-Coeur est là pour l'entendre. Mais c'est quand même beaucoup de sous.

Alors, comment qu'on pourrait arriver à faire ça? Qui pourrait gérer ça? Comment ça pourrait se faire si c'est... Tu sais, c'est énorme, là.

**Mme Thériault :** Parce que j'entends ce que vous dites, sauf que la journée que vous allez être prête à le faire, il va falloir ouvrir la loi, puis je me demande juste...

**Mme Laforest :** Mais ça va être... tu sais, c'est... il y a...

**Mme Thériault :** Parce que, là, la loi ne le prévoit pas, ça fait qu'il va falloir le prévoir. La loi ne le prévoit pas. Il n'y a aucune possibilité de pouvoir le faire ni pour les coopératives ni pour les syndicats de copropriété.

**Mme Laforest :** Mais on voulait justement... Parce que je vous le dis, là, ce point-là est vraiment important aussi dans le projet de loi, puis j'ai comme certains... En tout cas, je suis portée quand même à...

**Mme Thériault :** O.K. Je peux-tu vous donner une porte de sortie, Mme la ministre?

**Mme Laforest :** Bien, je voudrais... J'ai la porte d'entrée. La porte de sortie, on va la travailler ensemble. Mais je vous dis que je ne suis pas fermée à l'idée.

**Mme Thériault :** O.K. Regardez, je pense que... Là, on est dans la copropriété, on aura la Régie du logement, la Société d'habitation du Québec après. Peut-être que ce serait intéressant de voir présentement, là, avec vos équipes de légistes, quand on arrivera à la portion Société d'habitation du Québec, s'il n'y a pas quelque chose qu'on peut faire, puis, à ce moment-là, on pourra voir la possibilité de réintroduire au niveau des syndicats en même temps parce que c'est le même processus. Parce que ça va donner le temps à vos gens peut-être de regarder avec le ministère des Finances, les gens de la Société d'habitation...

**Mme Laforest :** C'est parce que, si on introduit ça avec la Société d'habitation du Québec, ça va être encore beaucoup plus complexe. C'est pour ça que je voudrais traiter les deux choses différemment. Mais, comme je vous dis, insérer ça dans le projet de loi, c'était vraiment trop précipité, puis, honnêtement, pas parce que j'étais fermée à l'idée, je suis ouverte à l'idée, mais, quand même, j'ai eu plusieurs personnes, plusieurs professionnels qui m'ont dit différentes versions, comment ils feraient ça, eux, puis c'était complètement l'opposé. Ça fait que, tu sais, il faut vraiment valider. Il faut voir comment qu'on pourrait faire ça.

**Mme Thériault :** Parce qu'à mon avis ça, de toute façon, vous pouvez le faire par règlement, vous le déterminez par règlement après. C'est juste de donner le pouvoir habilitant que vous n'avez pas présentement. C'est ça que je trouve dommage.

**Mme Laforest :** Mais c'est ça. Est-ce qu'on peut le déterminer? Est-ce qu'on peut le déterminer tout de suite par règlement? Puis on ne pouvait pas le faire par règlement.

**Mme Thériault :** Non, mais c'est ça. Je ne parle pas du contenu du règlement.

**Mme Laforest :** Oui, O.K. Oui, je comprends.

**Mme Thériault :** Je dis juste de vous donner la possibilité de le faire. Ça fait qu'un amendement ce qu'il fait, c'est qu'il vient habilitier le ministre de l'Habitation à regarder ça puis à le mettre dans le règlement en temps et lieu et de la bonne façon, avec les bonnes... de la bonne manière avec la bonne expertise. Mais, si vous ne l'avez pas, le pouvoir dans la loi, vous ne pouvez pas le faire. Il va falloir rouvrir la loi.

Moi, ce que je dis, c'est : Donnez-vous, donnons-nous la possibilité de pouvoir penser à mutualiser. Au mieux, si vos gens travaillent l'article, vous le mettez en vigueur quand il y aura un règlement qui serait prêt, puis, au pire, bien, il ne sera jamais entré en vigueur. C'est juste ça, parce qu'on est là, là. Ça fait que, des fois, c'est plus facile de dire...

**Mme Laforest :** Non, oui, je vous comprends. Puis je suis sûre que vous comprenez bien aussi parce que c'est un gros morceau. Puis comme... Ce n'est pas qu'on est fermés, c'est que c'est un gros, gros morceau, tu sais, on parle quand même... c'est... Si on commence ça, comment on va le... Tu sais, il faut bien le faire... trop précipité pour le mettre. Mais ce que je vous dis, puis tout le monde est là pour l'entendre également, c'est que, oui, on va regarder pour la possibilité, c'est certain. Puis, si la possibilité est logique, et, comment je pourrais dire, concrète, et bien gérable, bien, à ce moment-là, on pourra aller de l'avant. O.K.?

**Mme Thériault :** O.K. Merci. O.K. «L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec recommande que l'étude [de] fonds [...] doive être réalisée par un professionnel externe...» Ça, ça va, c'est à l'intérieur. «...recommande de définir [consultant] "réparations majeures" financées...» Le regroupement, une lettre d'entretien, je pense qu'on est direct dedans. Puis les notaires, le mot «notaire», c'était correct aussi, hein? «...syndicat de constituer un fonds de prévoyance.» Conseil d'administration, encore une fois, le conseil, c'est bon. C'est trois ans, hein, la transition? Trois ans, vous avez dit, Mme la ministre?

**Mme Laforest :** Trois ans.

**Mme Thériault :** La période de transition, trois ans, O.K. C'est ce que les notaires demandaient aussi. La recommandation 2.3.2.3 de la Chambre des notaires, c'était : «Que le Code civil [...] soit modifié de façon à permettre aux administrateurs des syndicats de copropriété de recourir à des véhicules de placement à plus long terme pour les sommes déposées au fonds de prévoyance, sans qu'il ne soit nécessaire pour ce faire de s'adresser à l'Autorité des marchés financiers ou au tribunal.» Est-ce que vous l'avez regardé, ça? C'est à la page 20, je crois, du mémoire de la Chambre des notaires.

**Mme Laforest :** ...

**Mme Thériault :** Oui.

**Mme Laforest :** Je vais laisser M. Paradis répondre pour ça.

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

• (15 h 10) •

**M. Paradis (Nicolas) :** Merci. Effectivement, c'est un lien direct qui est fait à l'article 1341 du Code civil concernant l'administration des sommes de biens d'autrui où on prévoit expressément ces conditions-là, de faire en sorte d'assurer que, s'il y a des placements qui peuvent être faits à plus long terme, il faut que le remboursement du dépôt soit pleinement garanti par l'AMF et... autrement il faut l'autorisation du tribunal.

C'est pour ça que dans... on a, dans la disposition, cette obligation qu'une partie de la somme soit en partie liquide. On veut que ce soit facile pour le syndicat d'utiliser ces sommes-là lorsqu'il y a un besoin, bien entendu, ce qui aurait effectivement pu compliquer les choses et entraîner à l'égard même...

L'examen, c'est de s'assurer qu'on puisse être dans ces modalités de flexibilité pour le syndicat et de garantie à l'égard des sommes, pour ne pas que les sommes soient placées puis qu'ils soient à risque, ce qui a fait en sorte qu'il ne nous amenait pas, pour l'heure, avec les études qui ont été réalisées à ce jour, d'apporter une modification à ces règles.

**Mme Thériault :** ...que la Chambre des notaires, qui demande... Exemple, un nouveau syndicat qui commence, là. On commence à placer de l'argent. On comprend qu'on va placer de l'argent en fonction d'éventuellement de changer le toit, de faire de la brique, de changer le balcon, mais cet argent-là est placé, on n'en a pas besoin. On n'en aura pas besoin, à tout le moins, peut-être les 10... les premières années, les 15 premières années.

Donc, c'est beaucoup d'argent qu'on peut placer ou un pourcentage d'argent qu'on peut placer sans demander à l'Autorité des marchés financiers. C'est que je comprends... Pourquoi il faut demander nécessairement à l'Autorité des marchés financiers comment placer l'argent?

**M. Paradis (Nicolas) :** L'importance ici, là... Il n'y a pas une impossibilité de placement. Ce qu'il faut se rappeler, c'est que le fonds doit être en partie liquide, qu'il n'est pas en... il ne doit pas l'être nécessairement en totalité. Il doit être... Et on dit : «...doit être en partie liquide, disponible à court terme — donc, ce n'est pas nécessairement des placements à 25 ans, on s'entend — et son capital doit être garanti.»

C'est les règles qui doivent être présentes, l'idée étant toujours que, même si on prévoit que la toiture doit être réparée dans 25 ans, puis on met de l'argent de côté, s'il s'avère qu'il y ait une tornade, un bris, un événement, puis il faut le faire l'année prochaine, il faut qu'on l'ait, les sommes, qu'il soit déjà disponible, là.

**Mme Thériault :** O.K. Bien, j'imagine que, si les notaires ont quand même déposé ça comme recommandation, ce n'est pas pour rien, c'est parce qu'il devait y avoir des écueils. Le fait qu'on doit s'adresser aux tribunaux, ça doit être plus coûteux, entre guillemets, parce que ça va... associé avec des frais juridiques. De demander une permission de... C'est le questionnement que j'ai.

Parce que, d'après ce qui est écrit ici, ça dit vraiment : «Que le Code civil [...] soit modifié de façon à permettre aux administrateurs des syndicats de copropriété de recourir à des véhicules de placement à plus long terme...»

**Mme Laforest :** Bien, c'est peut-être ce qu'on parlait tantôt, le principe de mutuelle. C'est peut-être dans la même lignée.

**Mme Thériault :** ...c'est vraiment avec l'argent qui est présentement dans le fonds. Parce que je comprends...

**Mme Laforest :** C'est ça. Les fonds, c'est peut-être la même chose. D'après moi, c'est le...

**Mme Thériault :** Non, ce n'est pas la même chose.

**Mme Laforest :** Non?

(Consultation)

**Mme Thériault :** J'imagine qu'on aura... C'est parce que j'ai un questionnement, puis ce n'est comme pas clair. Ça fait qu'honnêtement je pense qu'on va attendre de parler à la Chambre des notaires. On va continuer, là. S'il y a de quoi, on reviendra, de toute façon. Mais je veux savoir pourquoi ils demandaient ça, parce que, là, il y a quelque chose qui m'échappe, puis c'est probablement sur de la manière, on place l'argent, puis j'aimerais ça avoir des cas de figure. Ça fait qu'on appellera à la Chambre des notaires pour comprendre pourquoi ils nous ont fait ça comme recommandation. Je vais passer par-dessus elle, là, parce que je ne veux pas... je ne veux vraiment pas retarder l'étude, là. O.K. O.K.

Le dernier petit commentaire que je vais passer, c'est que l'Organisme d'autoréglementation de courtage en immobilier du Québec s'interrogeait «sur le fait de prévoir la fréquence à laquelle l'étude devra être réalisée à la loi plutôt qu'à un règlement, ce qui assurerait davantage de flexibilité». Parce qu'on va le définir dans la loi ou dans le règlement? C'est dans le règlement qu'on le fait, hein? Excusez-moi, c'est dans le règlement, la fréquence?

**Une voix :** Oui, oui, oui.

**Mme Thériault :** C'est dans le règlement maintenant, hein? Vous l'avez mis là. Donc, ça va sécuriser ce que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier demandait. Puis ils trouvaient que le délai de cinq ans était rigide puis qu'il ne tenait pas compte de la diversité des immeubles détenus en copropriété. Mais on comprend que cinq ans, c'est un minimum. O.K. C'est beau. O.K.

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

**Une voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça fait le tour. Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement, tel qu'amendé, à l'article 33 est adopté?

**Mme Thériault :** L'amendement tel qu'amendé?

**Mme Laforest :** Amendé?

**Mme Thériault :** L'amendement tel qu'amendé?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** L'amendement, excusez.

**Mme Thériault :** Est-ce que l'amendement est adopté? Adopté, Mme la Présidente.

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

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** S'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que l'article 33, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

**Mme Laforest :** L'article 34 : L'article 1072 de ce code, tel que modifié par l'article 640 du chapitre 23 des lois de 2018, est de nouveau modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de «, après avoir déterminé» par «qui comprennent»;

2° par la suppression du deuxième alinéa.

En fait, c'est seulement un déplacement. Est-ce qu'on... on continue? O.K.

Dans un premier temps, l'article 34 propose d'uniformiser la terminologie utilisée dans le Code civil pour désigner l'ensemble des dépenses qui doivent être supportées collectivement par les copropriétaires : les charges communes. Celles-ci comprennent les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance. Elles comprendront également les sommes à verser au fonds d'auto assurance à compter de l'entrée en vigueur de l'article 640 de la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, 2018, chapitre 23.

Dans un deuxième temps, cet article propose de supprimer le deuxième alinéa de l'article 1072 du Code civil puisque les modalités de fixation des contributions au fonds de prévoyance seront désormais prévues à l'article 1071 de ce code tel que modifié par l'article 33 du projet de loi.

Moi, je n'ai pas d'amendement.

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

(Consultation)

**Mme Thériault :** Un petit questionnement. Avant, c'était écrit... c'est parce que, là, vous ne l'avez pas repris, puis, ce matin, on n'en a pas parlé, c'est... La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance doit être fixée conformément à une étude établissant... nécessaire, que les fonds soient suffisants pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures, le coût de remplacement des parties communes. Cette étude du fonds doit être révisée tous les cinq ans afin... O.K., c'est parce qu'on l'a tout ailleurs, c'est ça que je comprends, hein? O.K. parfait, c'est qu'on l'a décortiqué puis on l'a envoyé dans différents articles. O.K., c'est beau, parfait. C'est beau, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 34 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la ministre, l'article 35.

**Mme Laforest :** Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1072, des suivants :

«1072.1. Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

«1072.2. Le syndicat tient à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété. Il en remet copie, dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en fait la demande.

«Le syndicat n'a l'obligation de tenir à jour une telle attestation qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

«La forme, le contenu et les modalités de cette attestation sont déterminés par règlement du gouvernement.»

Alors, cet article propose d'insérer deux nouveaux articles au Code civil, soit les articles 1072.1 et 1072.2.

L'article 1072.1 propose d'obliger le conseil d'administration à consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

• (15 h 20) •

L'article 1072.2 prévoit que le syndicat des copropriétaires doit tenir à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété. Ce document regroupera des renseignements nécessaires au promettant acheteur d'une fraction de copropriété pour connaître l'état de la copropriété sur les plans technique, financier et légal. Cet article doit se lire avec le nouvel article 1068.1, introduit par l'article 29 du projet de loi, qui oblige le vendeur à remettre cette attestation au promettant acheteur. La forme, le contenu et les modalités de l'attestation seront déterminés par règlement du gouvernement.

Dans les nouvelles copropriétés, le syndicat n'aura l'obligation de tenir une telle attestation qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, soit dans les 90 jours suivant le moment où le promoteur d'une copropriété ne détiendra plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

Alors, ici on a un amendement. Je peux vous lire l'amendement?

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

**Mme Laforest :** Alors, ce serait de modifier l'article 35 de ce projet de loi :

1° par le remplacement, dans ce qui précède l'article 1072.1 du Code civil proposé, de «des suivants» par «le suivant»;

2° par la suppression de l'article 1072.2 du Code civil proposé.

Alors, cet amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 29 du projet de loi, concernant l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété.

Par souci de clarté, les dispositions des articles 1068.1, 1072.2 ont été rassemblés dans un nouvel article 1068.1 du Code civil. Alors, merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que vous avez des explications, Mme la ministre?

**Mme Laforest :** Non, mais, en fait...

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

**Mme Thériault :** Comment on va devoir le lire maintenant?

**Mme Laforest :** Alors, 1068.1 : «Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.

«À cette fin, le syndicat complète l'attestation à la demande de tout copropriétaire et la lui remet dans un délai de 15 jours.

«Ces obligations existent à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.»

On l'a fait adopter à l'article 29.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a des interventions? Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement est adopté, de l'article 35?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 35 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, Mme la députée.

**Mme Thériault :** Avant de passer à l'article 36, on avait une discussion ce matin dans un briefing technique, où j'ai fait état de certaines problématiques à la ministre que les gens nous ont fait part, de toute façon, même en commission parlementaire, où, à l'époque du précédent gouvernement, le projet de loi n° 141, le projet de loi n° 150 ont été fusionnés, adoptés un peu à la fin complètement de la législature, donc ce qui fait qu'il y a des choses qui ont été adoptées... parce qu'on a comme refondu, d'après ce que j'ai cru comprendre, on a mixé du 150 puis du 141 dans un projet de loi pour faire en sorte qu'on puisse aller de l'avant. C'est un projet de loi qui touchait le ministère des Finances.

Par contre, à l'intérieur de ce projet de loi là, il y a eu des articles qui ont touché l'assurance de la copropriété, qui sont problématiques aujourd'hui à entendre les commentaires que les gens nous ont faits soit lors de l'étude... lors des consultations, pardon, ou même après les consultations, où il y a des cas de figure qui arrivent. Je dois... juste peut-être pour bien mettre la table, Mme la Présidente, je vais lire ce qu'on a présentement dans le Code civil, donc ça va permettre aux gens de comprendre aussi.

Ce qu'on a, dans le Code civil, qui a été introduit par le projet de loi n° 141, c'est au 1074.1 :

«Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.» Donc, on comprend que c'est en cas de sinistre que le syndicat peut bénéficier soit de la police d'assurance qu'il a ou pas pour faire les réparations.

Là où ça se corse un peu, c'est que par la suite on dit : «Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance — donc, on parle :

«1° un copropriétaire;

«2° une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;

«3° une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.»

On continue, 1074.2 : «Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.

«Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.»

Et le troisième article pour les fins de la discussion, 1074.3 : «Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances [de] première ligne.» O.K.? Bon.

J'aimerais ça qu'on ait la discussion, Mme la Présidente. Je sais qu'on ne pourra pas le régler aujourd'hui, parce que c'est une juridiction sous le ministère des Finances, je vais le dire comme ça, parce que, de toute façon, c'est le ministère des Finances qui avait fait cette modification-là. Par contre, on est en train de faire la copropriété, on parle du carnet d'entretien, on parle du fonds de prévoyance, on parle du syndicat, du conseil, on parle de tout. Bien, les assurances, là, il y a une problématique. Donc, évidemment, on a été saisis de la question des différentes problématiques.

Et c'est pour ça que j'ai tenu à lire ça, Mme la Présidente, parce que, moi, on a porté à mon attention que, là, ce qui se passe présentement, c'est qu'on réclame au syndicat de copropriété, donc à chacun des copropriétaires, des franchises, exemple, de 25 000 \$ pour être couvert. Bien, honnêtement, quand tu es quatre dans ton syndicat de copropriété, une facture de 25 000 \$, là, c'est 6 000 \$ et quelques chaque, là. C'est beaucoup d'argent pour répondre à ça.

Puis là, c'est comme je me dis : Bien, pourquoi on prend une assurance, nous, comme copropriétaires, puis que celle qui va tout avoir le fardeau de la preuve puis de la charge, en fait, c'est l'assurance de la copropriété? Parce qu'on sait qu'on a tous les deux des assurances conjointes. Mais c'est comme si on vient dire : Bien, toi, comme propriétaire, tu peux ne pas t'assurer ou t'assurer au minimum. Ce n'est pas grave, parce que, de toute façon, c'est l'assurance de la copropriété qui va être responsable. Ça fait qu'on fait reposer sur le fardeau de tous les copropriétaires, par le biais de la police d'assurance commune qui est payée à même nos frais de cotisation de condo, les responsabilités au niveau des assurances.

Alors, vous comprenez bien que, quand tu as une partie d'assurance puis que tu la privatives, honnêtement, là, c'est ma partie, c'est à moi. Si moi, je fais un dégât, je vais l'assumer, puis ma prime, elle va s'augmenter en fonction de. Là, ce qu'on a fait avec ça ici, c'est que c'est comme... on vient dire : Bien, vous autres, les propriétaires, ce n'est plus votre problème, bon. Tiens, nous autres, parce que c'est moins de trouble, c'est le syndicat de copropriété. Bien là, vous devez mettre l'argent. C'est pire, Mme la Présidente.

Ça fait que moi, je peux juste vous dire que j'ai eu beaucoup de discussions avec des copropriétaires qui... Honnêtement, là, il y a une grosse lumière rouge d'allumée sur leur tableau de bord. Puis je vais le dire ici avec plein de candeur, là, j'ai eu une discussion, moi, avec l'ancien ministre des Finances, mon collègue le député de Robert-Baldwin, qui aurait pu être ici aujourd'hui en train de nous dire que ce qui a été fait dans 141 qui a donné ce résultat-là, ce n'était pas l'intention du législateur de faire en sorte qu'un petit syndicat de copropriété puisse se ramasser avec un fonds à prévoir puis mettre des milliers de dollars là-dedans, O.K.? Moi, comme ministre de l'Habitation, je n'ai jamais vu ça. Dans la foulée du 141, 150, je ne l'ai jamais vu. Ça touche la copropriété, j'aurais dû le voir. Donc, honnêtement, c'est sûr que, là, on a un problème, et je pense qu'il faut régler le problème, là, on est dedans. Il y en a un, problème, il est sérieux. Je vois des gens qui hochent de la tête de l'autre côté.

On a eu des échanges de correspondance. Si vous allez voir dans le site Greffier, là, il y a un monsieur qui nous a envoyé une correspondance assez élaborée sur ce qu'il doit mettre comme fonds. Puis j'avais demandé à mon député de Robert-Baldwin de venir nous confirmer dans le micro que ce n'était pas ça qu'il voulait, mais... Je sais qu'on n'a pas le droit de souligner l'absence d'une personne. Il n'est pas membre de la commission, Mme la Présidente, mais il est parti en mission parlementaire à quelque part ailleurs au Canada, dans l'Ouest canadien, sinon il aurait été ici pour dire que ce n'était pas ça que ça visait, O.K.?

• (15 h 30) •

Puis, vous m'avez entendue le dire au début, quand on ne sait pas que quelque chose qui est brisé, on ne peut pas le réparer, on ne le sait pas. Mais, quand on sait qu'il y a quelque chose qui ne marche pas, puis que la loi fait exactement le contraire de ce qu'elle est supposée de faire, bien, c'est notre devoir comme législateur de pouvoir réparer ce bout-là.

Donc, j'ai eu une discussion ce matin avec la ministre. Je suis parfaitement consciente que c'est un bout qui appartient au ministère des Finances, que la ministre n'a pas la marge de manoeuvre pour pouvoir le... séance tenante, me déposer un amendement, mais je comprends qu'il y a présentement des discussions qui sont en cours et qu'on pourrait demander à... parce que je pourrais déposer des amendements, là, O.K. qui vont parler d'assurance parce que j'en ai. Ça fait que moi, je veux juste dire : Parfait! Là, c'est une procédure un peu inhabituelle, Mme la Présidente, puis je peux déposer un amendement juste pour vous faire un amendement qu'on va laisser en suspens, mais je veux être sûre qu'on va revenir faire la vraie discussion un coup que Mme la ministre aura discuté avec son collègue parce que, s'il y a une modification, il faut qu'elle passe au Conseil des ministres, puis je comprends qu'elle va avoir besoin de temps.

Ça fait que je veux juste qu'on se donne la marge de manoeuvre qu'on a de besoin. Ça fait que je vais me fier à la marche à suivre qu'on peut prendre. Peut-être, Mme la ministre, vous allez dire...

**Mme Laforest :** Je pense que je demanderais de suspendre, si c'est possible, parce que c'est un enjeu particulier puis ça touche le député de Groulx également. Ça fait que, là, je pense que, même s'il y a des amendements déposés... mais on va discuter ensemble.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, on suspendrait l'article 36? Vous voulez suspendre un moment?

**Mme Laforest :** Je vais suspendre, je vais aller discuter.

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

(Suspension de la séance à 15 h 32)

(Reprise à 15 h 47)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons reprendre les travaux, puis je cède la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Bien, en fait, on a eu une discussion, je crois, et... par rapport à ce qu'on a commencé à discuter auparavant avant de suspendre. Au niveau du sujet des assurances, on a discuté ensemble, mais il y a des travaux qui se font présentement. Il y a des gens qui travaillent, qui discutent sur cet enjeu-là. On est au courant qu'il y a des enjeux particuliers au niveau du fardeau entre copropriétaires et syndicats, on est au courant de ça. Maintenant, il y a des gens, je peux vous le confirmer, qui travaillent ce dossier. Alors, je voulais justement vous rassurer pour dire que les gens étaient au courant. Il y a des enjeux particuliers. Ça a été soulevé. Puis il y a des gens autres que moi qui travaillent ce dossier.

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

**Mme Thériault :** Pour les fins d'enregistrement et d'engagement de la ministre, Mme la Présidente, c'est pour revenir à la discussion qu'on avait, c'est que, techniquement, on ne peut pas passer au 36 tant qu'on n'a pas adopté l'article 35.1. Sauf que, si je dépose un amendement, je risque d'être à côté complètement. Donc, on est un peu dans une drôle de situation où on a une discussion sur un article qui n'existe pas encore parce qu'il n'a pas été déposé. Je ne veux pas déposer l'amendement, parce que je veux que les gens puissent avoir le temps de faire le travail comme il faut.

Ce que la ministre m'a dit est de nature à me rassurer par rapport au travail qui se fait et c'est comme si on est un peu trop vite par rapport à ce qu'on devrait voir éventuellement. Donc, on comprend tous que, si on passe à l'article 36, ça veut dire que, techniquement, on n'a pas la possibilité de revenir à faire un 35.1. Mais ce que nous avons eu comme discussion à l'extérieur, Mme la Présidente, c'est de dire que le 35.1, bien, le temps que les gens fassent le travail... il ne faut pas arrêter là, hein, parce que, techniquement, de consentement, on peut tout faire dans ce Parlement-là. Et, à partir du moment où la ministre s'engage à dire : On reviendra pour faire un 35.1 quand on aura le bon libellé, il n'y a pas de problème, on pourrait passer à l'article 36 en autant que vous répétez : Il n'y a aucun problème qu'on reviendra au 35.1 en temps et lieu avec le bon libellé.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a consentement pour le 35.1 en fin de compte?

**Mme Laforest :** Consentement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Bon, super!

**Mme Laforest :** C'est bon?

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

**Mme Thériault :** Absolument. Merci, Mme la Présidente. Merci, Mme la ministre.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous passons à l'article 36.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, l'article 36. L'article 36, il était quasiment identique. Ah! non, il y a un petit amendement, O.K.

36. Ce Code est modifié par l'insertion, après l'article 1076, du suivant :  
«1076.1. Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires.»

Cet article propose d'insérer un nouvel article au Code civil, soit l'article 1076.1, lequel oblige le syndicat des copropriétaires à consulter l'assemblée des copropriétaires avant de consentir une hypothèque sur ses créances. En fait, c'est tout à fait logique. Je crois que c'est assez simple.

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

**Mme Laforest :** Oui, l'amendement est lu. Je pense que c'est assez...

**Mme Thériault :** Est-ce qu'on peut juste avoir une copie de l'amendement?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On n'a pas les copies de...

**Mme Thériault :** Est-ce qu'on peut juste avoir une copie de l'amendement? On ne l'a pas.

• (15 h 50) •

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On va vous les distribuer dans quelques secondes.

(Consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la députée d'Anjou.



**Mme Thériault :** Oui, je vais passer un petit commentaire, parce que, dans le mémoire de la Chambre des notaires, on retrouve le début de votre amendement qui est là. Eux, dans leurs recommandations, ils disaient, c'est la recommandation 2.3.3.1, 2a : «Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière...» Ça, c'est ce que vous avez écrit.

**Mme Laforest :** Oui.

**Mme Thériault :** Eux continuaient, par contre, et le reste du paragraphe est intéressant, c'est : «...de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes aux conditions suivantes : après consultation de l'assemblée pour les travaux de réparations majeures et de remplacement ou pour tout autre sujet, sous réserve de ce qui suit [...] avec l'approbation de l'assemblée à la majorité de l'article 1097 [du] Code civil du Québec pour les travaux d'amélioration, de remplacement [ou] d'agrandissement des parties communes.» Donc, c'est comme si vous avez pris le début de la résolution, mais pas le reste. Pourquoi? Ça, c'est à la page 29 du mémoire de la Chambre des notaires, le commentaire que je viens de vous lire.

**Mme Laforest :** O.K. Je vais laisser Nicolas...

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

**M. Paradis (Nicolas) :** Avec l'amendement, dans le fond, 1076.1, avec l'amendement, fait en sorte que, dans tous les cas où il y a une hypothèque mobilière que le syndicat souhaite consentir, il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Donc, dans toutes les situations, cette autorisation-là va être requise, toutes les...

**Mme Thériault :** ...plutôt que juste celles qui étaient visées par la recommandation de la Chambre des notaires.

**M. Paradis (Nicolas) :** Exactement. Donc, c'est un rempart encore plus grand pour assurer la protection des droits de l'ensemble des copropriétaires. Ils devront, dans tous ces cas-là, se prononcer. Ils devaient, auparavant, avec la version qui était dans le projet de loi... l'assemblée devait être consultée, mais, à l'avenir, il devra toujours y avoir une autorisation spécifique.

**Mme Thériault :** Pas juste consulter, l'autorisation spécifique pour...

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

**Mme Thériault :** Parfait. Je pense qu'on protège bien l'ensemble des gens.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement de l'article 36 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 36 est adopté?

**Mme Thériault :** Tel qu'amendé.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Tel qu'amendé, excusez. Je voulais juste voir si vous suivez.

**Mme Thériault :** On suit très bien, Mme la Présidente. Malgré tous les papiers devant nous, on sait où on est rendus, ne soyez pas inquiète.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Le point 37... L'article 37, Mme la ministre.

**Mme Laforest :** J'ai une question, comme ça. Quand les articles sont identiques, est-ce qu'on peut les nommer puis dire qu'ils ont été consultés et tous les articles sont identiques, si vous n'avez pas d'amendement? Non? Je ne sais pas, c'est une question comme ça.

**Mme Thériault :** Si vous faites la lecture, Mme la ministre, on va l'adopter du moment que vous allez l'avoir lu.

**Mme Laforest :** O.K. J'y vais, je commence. L'article 37 : L'article 1079 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative.»

Alors, l'article 37. Cet article propose d'accorder au syndicat des copropriétaires la possibilité de demander que cesse la permission d'occuper une partie privative lorsque l'occupant cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. Il s'agit de la même possibilité que celle déjà prévue à l'encontre d'un locataire.

Est-ce que ça va?

**Mme Thériault :** Je n'ai pas de question ou commentaire, Mme la Présidente, on peut passer au vote.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 37...

**Une voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est une belle collaboration, j'en conviens. Est-ce que... Nous allons procéder, il n'y a pas d'autres commentaires, à la mise aux voix. Est-ce que l'article 37 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** L'article 38. Mme la ministre.

**Mme Laforest :** L'article 38 : Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1083, du suivant :  
«1083.1. Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande.»

Alors, on propose que le syndicat puisse obtenir directement les plans et devis de l'immeuble détenu en copropriété en relevant l'architecte et l'ingénieur qui les détiennent du secret professionnel à l'égard de leur client, soit le promoteur. Ça, c'est merveilleux. C'est important. Nous, on a ajouté, d'ailleurs, «à ses frais», c'est vrai. Ce n'était pas... Si on le reprend, là, on a ajouté «à ses frais», qui n'était pas dans l'ancien projet de loi.

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

**Mme Thériault :** C'est très judicieux de l'avoir ajouté, «à ses frais», parce qu'il faut toujours savoir qui paie, Mme la Présidente. Donc, vous savez, des fois, on ajoute des choses, ça vaut vraiment la peine. Donc, je n'ai pas de commentaire, on peut passer aux voix.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 38 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** L'article... Vous...

**Mme Thériault :** Oui.

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

**Mme Thériault :** Avant le 39, j'aurais un 38.1, Mme la Présidente, parce qu'on a eu une grosse discussion aussi puis, entre le n° 401 et le projet de loi n° 16, ce matin, lorsqu'on a eu le briefing, on s'est posé des questions par rapport aux différences, qu'est-ce qui était correct, qu'est-ce qui était rajouté, etc. Donc, c'est pour ça que, Mme la Présidente, que ça va très bien aujourd'hui, parce qu'on sait le travail qui a été fait. On comprend mieux pourquoi. Évidemment, quand on a les réponses à nos questions, c'est beaucoup plus facile puis ça permet de dire : Bon, on continue, parce que c'est beau, il n'y a pas de questions, c'est clair.

Par contre, même lors des consultations, à peu près tout le monde est venu nous dire qu'au niveau de la formation, l'encadrement... la gestion, pardon, excusez-moi, de la gestion comme telle, il fallait mettre des balises, Mme la Présidente. Dans le projet de loi n° 401, il y avait la gestion de copropriétés qui était touchée, alors que, dans le n° 16, on ne l'a pas du tout, et il nous apparaît vraiment opportun et important de pouvoir toucher ce secteur-là au niveau de la gestion. Donc, sans surprise, je vais introduire un 38.1, Mme la Présidente, qui se lit comme suit, on va déjà le donner :

38.1. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1085, du suivant :

«1085.1. Toute personne qui exerce le métier de gérant de copropriété doit être membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement ou avoir complété avec succès une formation reconnue par ce règlement. Dans le cas d'une personne morale, d'une société ou d'une fiducie, cette condition s'impose alors aux personnes physiques qui exercent pour son compte les fonctions de gérance.

«Le règlement peut assujettir l'exercice des fonctions de gérant de copropriété à d'autres conditions ou en permettre l'exercice à des conditions différentes et [à] préciser les modalités d'exercice de ces fonctions.»

Donc, évidemment, Mme la Présidente, dans ce qui existe présentement dans le Code civil, le 1085, c'est : «Le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.» C'est ce qu'on a. Donc, évidemment, c'est très simpliste, pardonnez-moi l'expression, alors qu'on comprend tous que le travail est pas mal plus complexe.

• (16 heures) •

Donc, je suggère tout simplement de réintroduire l'article qui avait été concocté par les légistes à l'époque du projet de loi n° 401, ce qui permet de donner la latitude nécessaire au ministre, à la ministre, par règlement, pour venir bien encadrer. Pourquoi ça? Il y a aussi le fait qu'au cours des années on a vu des gens qui s'improvisaient aussi, qui partaient avec la caisse. Il est arrivé toutes sortes d'histoires d'horreur en fait. Puis moi, je pense qu'on peut bien faire confiance aux gens, mais encore faut-il faire confiance aux bonnes personnes. Des fois, on a quelqu'un qui est près de nous, mais on pense

que la personne... tu sais, on est prêt à mettre la main au feu pour cette personne-là puis on se rend compte qu'il peut y avoir une problématique sérieuse. Donc, ce n'est pas une question de confiance ou pas de confiance, c'est plus une question de pouvoir dire : Est-ce qu'on peut faire en sorte qu'on vienne bien encadrer pour éviter aussi que les gens s'abrogent des pouvoirs qu'ils n'ont pas dans leur fonction de gérance?

Puis je le dis bien gentiment parce qu'il y a un cas qui me vient à l'esprit. Il y a quelqu'un qui a travaillé avec moi, qui, eux, dans leur édifice à copropriété, ils ont une espèce de gérant administrateur qui fait une double fonction, mais cette personne-là fait toutes sortes d'affaires, y compris, je dirais... elle peut avoir des discussions avec des gens qui frôlent un peu l'intimidation. Je vais le dire comme ça pour être gentille, là. Je ne veux pas m'immiscer dans une potentielle cause qui pourrait peut-être éventuellement judiciaire, où les gens pourraient avoir des recours, puis je ne veux pas porter préjudice à personne non plus, ça fait que vous comprenez que je ne nommerai pas de nom. Mais il me semble important de pouvoir bien définir les rôles et les responsabilités de chacun, de tous et chacun.

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

**Mme Laforest :** Bien, en fait, oui, on a eu des discussions par rapport à cette demande d'amendement, en fait, parce que qu'est-ce qu'on a discuté ce matin puis qu'est-ce qui était notre position, c'est qu'il y a eu plusieurs discussions à savoir si on nomme la fonction de gérant de copropriété, si on oblige la formation de gérant de copropriété, on s'est demandé chez nous, au ministère : Est-ce que c'est... comment... Est-ce que ça peut se faire? Puis est-ce que ça peut se faire avec des plus petits immeubles de condos, si je peux dire? Parce qu'il y a des immeubles de condos qui sont très, très bien gérés, si je peux dire ce mot-là, ils sont très bien gérés. Mais je comprends très bien que, quand on arrive avec des immeubles de 75, 100 condos, tu sais, c'est énorme. Alors, on est en train de voir justement, au niveau de la formation de la gérance des copropriétés, comment qu'on pourrait voir ça. Puis, en même temps, c'est certain que moi aussi, j'ai rencontré plusieurs personnes, puis il y en a qui me disaient : Moi, j'ai tant de condos, puis ça va très bien, je n'ai pas besoin de formation, ça se passe très bien.

Alors, la notion du nombre de copropriétés a été discutée. Il y a un questionnement par rapport à ça. Alors, il y a du travail qui est en train de se faire, il y a du travail qu'on est en train d'évaluer également. Alors, il faut aller doucement également, parce que, comme je le disais tantôt, ceux qui font la gestion de plus petites copropriétés et que ça se passe très bien, il ne faudrait pas non plus arriver avec une obligation par rapport à des plus petits condos de, par exemple, 4, 6 unités.

Alors, cette notion-là est étudiée de notre côté. On n'est pas prêts présentement, mais je peux vous dire qu'incessamment on va avoir une avancée pour cette position-là. On va pouvoir étudier rapidement la question. Maintenant, moi, je demande qu'on puisse y revenir. Est-ce qu'on peut revenir à l'article également? C'est parce que c'est quand même un enjeu important, puis moi, j'ai des gens à consulter.

**Mme Thériault :** À ce moment-là, Mme la Présidente, regardez, moi, je comprends ce que la ministre dit. Tu sais, moi, à mon avis, lorsqu'on procède par règlement, ça peut permettre d'exclure, O.K., de ne pas obliger un certain nombre, exemple, les petites copropriétés, puis on peut se permettre de reconnaître ou de donner des droits acquis avec des clauses orphelins quelque part pour les personnes qui sont déjà en place, O.K.? Je pense qu'il faut regarder toutes les options. Et évidemment il nous reste encore d'autres articles. Je n'ai aucun problème à suspendre. J'aimerais mieux suspendre cet article-là pour que vous puissiez voir, de votre côté, comment vous pouvez le réintroduire, quitte à réintroduire un nouvel article qui va tenir compte de cette notion-là puis qui vous donne la marge de manoeuvre pour pouvoir le faire par règlement. Donc, comme ça, vous allez avoir la marge de manoeuvre et la latitude nécessaire.

**Mme Laforest :** On va suspendre rapidement, si vous voulez.

**Mme Thériault :** Ça fait qu'on peut suspendre le 35.1.

**Mme Laforest :** On va suspendre l'article.

**Mme Thériault :** On va suspendre le 35.1.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Le 38.1.

**Mme Thériault :** Excusez, 38.1, oui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** 38.1. Est-ce qu'il y a consentement?

**Mme Laforest :** Consentement, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K. Merci. Donc, je n'adopterai pas... L'article 39.

**Mme Laforest :** Alors, l'article 39 : L'article 1086 de ce code est modifié par la suppression, à la fin, de «ou au fonds de prévoyance».

Est-ce que je dois expliquer? Oui, hein? O.K. Cet article fait partie d'une série d'articles qui proposent 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. C'est tout.

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

**Mme Thériault :** Mme la Présidente, aucun. On peut passer au vote.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, est-ce que l'article 39 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Écoutez, avant de passer à l'autre article, comme on siège encore pour deux heures, là, il est 4 h 5, on prendrait une petite pause d'une dizaine de minutes. Merci.

*(Suspension de la séance à 16 h 6)*

*(Reprise à 16 h 27)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons reprendre les travaux. Nous sommes rendus à l'article 40. Mme la ministre.

**Mme Laforest :** L'article 40 : Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1086, des suivants :

«1086.1. Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

«1086.2. Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

«L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

«1086.3. Si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

«1086.4. Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.»

Alors, avec l'article 40, on propose d'introduire quatre nouveaux articles au Code civil. Le premier, soit l'article 1086.1, qui oblige le conseil d'administration à informer les copropriétaires des décisions qu'il prend, évidemment.

Le second, soit l'article 1086.2, permet la révision, par le tribunal, des décisions prises par le conseil d'administration lorsqu'elles constituent un abus de droit.

Le troisième, soit l'article 1086.3, permet au tribunal de rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée en cas de blocage des décisions du conseil d'administration.

Et le quatrième, soit l'article 1086.4, accorde au tribunal le pouvoir de remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire, par exemple en cas de dysfonctionnement majeur de la copropriété. Il donne au tribunal le pouvoir de déterminer les conditions et les modalités de cette administration provisoire.

Alors, je crois que, si on...

**Une voix :** ...

**Mme Laforest :** Oui, on a un... on va déposer un amendement, excusez-moi. En fait, c'est pour que les procès-verbaux soient transmis au lieu de simplement être notifiés. On lit l'amendement?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que les gens sont en train de le distribuer? Oui.

*(Consultation)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, vous pouvez en faire la lecture, Mme la ministre.  
• *(16 h 30)* •

**Mme Laforest :** Oui. Alors, l'article 40, l'amendement :

Remplacer les articles 1086.1 et 1086.3 du Code civil proposés par l'article 40 de ce projet de loi par les suivants :  
«1086.1. Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

«1086.3. Outre les règles prévues par l'article 341, si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.»

Alors, on voit que cet amendement propose de modifier l'article 1086 pour clarifier que le conseil d'administration doit transmettre le procès-verbal ou la résolution écrite aux copropriétaires et non leur notifier ces documents. Il s'agit d'un allègement procédural. De plus, il propose de préciser que seuls les procès-verbaux et les résolutions écrites qui contiennent une décision doivent être transmis.

Cet amendement a pour but d'éviter au conseil d'administration de devoir transmettre des documents qui ne font état que des discussions.

Cet amendement propose de modifier l'article 1086.3 pour préciser que celui-ci s'applique en plus des règles prévues à l'article 341 du Code civil. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Commentaires? Mme la députée.

**Mme Thériault :** Petit commentaire, Mme la Présidente. Évidemment, sur le 1086.1, au niveau de l'amendement, «doit transmettre aux copropriétaires» au lieu de «notifier», c'est une correction du français fort appréciée, parce que «notifier», c'est «to notify». Donc, on comprend qu'il y a eu une adaptation au niveau du langage. C'est bon.

Par contre, vous avez écrit : «Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal...» C'est : Copie du procès-verbal? C'est une copie qu'on transmet et non pas le procès-verbal?

**Mme Laforest :** ...une copie.

**Mme Thériault :** C'est ça. Bien là, c'est parce que c'est...

**Mme Laforest :** Une copie. Oui, oui.

**Mme Thériault :** Oui. C'est juste... Parce qu'ici moi, je l'ai vraiment en correction qui nous provenait du regroupement, le RGCQ. Donc : «Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires copie du procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou de toute résolution...»

Donc, c'est juste pour s'assurer que toutes les copies, autant du procès-verbal que d'une... tu sais, ou : «...procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte», là, O.K., c'est une copie. Juste peut-être ajouter le mot «copie». Donc, je pense que ça serait correct aussi...

**Mme Laforest :** Transmettre... C'est important de mettre une copie...

**Mme Thériault :** Oui, transmettre aux copropriétaires la copie du procès-verbal.

**Mme Laforest :** C'est-u écrit?

**M. Paradis (Nicolas) :** La difficulté... Si vous me permettez, la difficulté quant à l'ajout de la mention «copie» est dans la logique d'autres dispositions qu'on retrouve au Code civil où il y a effectivement des dispositions où on prévoit l'obligation de transmettre le procès-verbal. Il n'en demeure pas moins que c'est une copie, c'est un exemplaire, une reproduction. Ça ne sera pas nécessairement l'original, signé, qui est consigné dans les registres. Si on met «copie» ici, on devra se poser la question dans tous les autres endroits.

À titre d'exemple, j'en ai un ici, à 237, qui prévoit que «lorsqu'une demande [de] révision d'une décision du conseil est notifiée, le secrétaire transmet, sans délai, au greffe du tribunal, le procès-verbal». Ça fait que, dans d'autres situations... Ça fait qu'on a beaucoup d'autres dispositions dans le Code civil. Un ajout comme ça va nuire à l'interprétation des autres. Inévitablement, l'original va rester consigné entre les mains du syndicat, si je peux le dire ainsi, puis ils vont transmettre une copie, à défaut de quoi ils prendraient une version originale puis ils la feraient circuler ou dans les mains de tout le monde, ce qui amènerait un non-sens, je vous dirais, législatif. Donc, on ne peut comprendre autre chose.

**Mme Thériault :** Par contre un peu plus loin, là on dit aussi : «Le conseil d'administration...» On recommence : «Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution...» Ce n'est pas «de toute résolution» aussi? J'ajouterais un «de» là aussi pour inclure «toute», «ou de toute résolution écrite qu'il adopte»? Un «de». Pourquoi non?

**M. Paradis (Nicolas) :** Donc, ce n'est pas le procès-verbal. On transmet le procès-verbal de toute décision prise...

**Mme Thériault :** De toute décision prise au cours d'une réunion.

**M. Paradis (Nicolas) :** ...ou toute résolution, donc écrite.

**Mme Thériault :** Ou de toute résolution écrite.

**M. Paradis (Nicolas) :** C'est ça. Donc, procès-verbal d'une décision versus résolution. Ce n'est pas procès-verbal d'une résolution.

**Mme Thériault :** Donc, vous, vous ne mettez pas «de». O.K.

**M. Paradis (Nicolas) :** Parce que ce n'est pas le pas procès-verbal d'une résolution, mais c'est bel et bien la résolution proposée au procès-verbal de la décision dans le texte. Donc, c'est deux types de documents.

**Mme Thériault** : O.K. Dans le 1086.3, vous avez ajouté «outre les règles prévues par l'article 341». C'est ce qu'on ajoute pour venir préciser la suite du paragraphe comparativement à ce qui a été déposé dans le projet de loi n° 16, évidemment, qui était identique à avant. Pourquoi avoir juste mis ça, «outre les règles prévues par l'article 341»?

**Une voix** : ...

**Mme Thériault** : Oui. Au début. Oui. C'est parce que vous vouliez faire des exclusions ou préciser, mais sans les nommer, là.

**M. Paradis (Nicolas)** : Mais, à vrai dire, le «outre les règles», donc en plus, c'est... le «outre», ici, c'est une dynamique d'«en plus» des règles, c'est pour éviter de ne pas limiter l'application de l'article 341 — je peux vous le lire — qui prévoit : «Si, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains administrateurs, le conseil ne peut plus agir selon la règle de la majorité ou selon une autre proportion prévue, les autres peuvent agir seuls pour les actes conservatoires; ils peuvent aussi agir seuls pour des actes qui demandent célérité, s'ils y sont autorisés par le tribunal.»

Et le deuxième alinéa : «Lorsque la situation persiste et que l'administration s'en trouve sérieusement entravée, le tribunal peut, à la demande d'un intéressé, dispenser les administrateurs d'agir suivant la proportion prévue, diviser leurs fonctions, accorder une voix prépondérante à l'un d'eux ou rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée suivant les circonstances.»

Si on donne un pouvoir, on affirme, on exprime un pouvoir précis à 1086.3, on ne souhaite pas limiter l'exercice des pouvoirs qui existent par ailleurs à 341, qui donnent des protections supplémentaires, bien entendu, dans ces cas-là. Donc, c'est un complément, d'où cet ajout-là pour éviter cette ambiguïté potentielle liée à l'interprétation.

**Mme Thériault** : O.K. Parfait. Petite question pour vous à 1086.2 : «Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier...» Pourquoi on demanderait de modifier quelque chose? On peut demander d'annuler, mais pourquoi on voudrait modifier? Puis je vous pose la question, parce que, dans le mémoire du regroupement, on nous suggérait d'enlever le «ou de modifier une décision», parce qu'à ce moment-là ça veut dire que le tribunal, c'est lui qui va devenir juge... il va se substituer, en fait, puis qui va modifier une décision, qu'elle soit bonne ou qu'elle ne soit pas bonne, il va la modifier. Pourquoi tout simplement pas «annuler»?

**Mme Laforest** : Bien, il y a une marge de manoeuvre à ce moment-là.

**Mme Thériault** : Bien, c'est le juge. C'est parce qu'honnêtement, là, c'est comme si on vient dire : Bien, le juge peut modifier puis, en même temps, il va modifier mais il va décider c'est quoi, la modification qu'il fait, alors qu'il n'est pas là pour décider à la place du syndicat de copropriété et encore moins le conseil d'administration.

**Mme Laforest** : Sauf que, là, c'était dans le cas d'une administration provisoire. Ça, c'est à la suite, là.

**Mme Thériault** : Tout... demander... du conseil d'administration... «[Dont] une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.» Ce n'est pas une administration provisoire, ça, c'est une décision qui a été prise par le conseil d'administration.

**M. Paradis (Nicolas)** : En complément de ce que la ministre mentionnait en termes de plus grande latitude ou marge de manoeuvre pour le tribunal, c'est que, s'il est vrai que les tribunaux peuvent avoir également d'eux-mêmes une réserve à intervenir pour modifier une décision, ils vont plus y aller habituellement dans une dynamique d'annulation. Et on pourrait se trouver dans une situation plus exceptionnelle où l'historique des décisions d'une copropriété amène le tribunal à dire : Bien là, dans ce cas-ci, je vais modifier la décision pour s'assurer que ça fonctionne. Prenons la situation où il y a une décision qui est prise, est annulée par le tribunal, on retourne... après ça, il y a une nouvelle décision qui est prise, la même décision antérieure qui est prise, à nouveau annulée par le tribunal, on pourrait tourner en rond longtemps. Alors, le tribunal aurait cette latitude-là, on s'entend que c'est pour des situations qui sont toujours exceptionnelles, de dire : Bien, dans ce cas-ci, la règle qui va s'appliquer sera la suivante. Et puis, à ce moment-là, ça donne cette marge de manoeuvre là nécessaire pour assurer le bon fonctionnement du syndicat, qu'on ne se retrouve pas dans un cul-de-sac et puis que les droits de l'ensemble des copropriétaires soient protégés.

**Mme Thériault** : Ça, ça me fait penser à la clause «nonobstant». Je m'explique. Vous allez trouver qu'il y a un drôle de parallèle. La clause «nonobstant», on a eu une discussion très enrichissante lorsque j'étais à Halifax, en mission parlementaire, avec l'assemblée des parlementaires du Commonwealth, Canada, et le Québec a fait une présentation sur la clause «nonobstant», qui dit que c'est aussi légitime un que l'autre, tout dépendant, les constitutionnalistes, de quel côté qu'ils se placent, à savoir qu'il y a un juge qui a le droit de trancher puis de décider, mais il y a le législateur aussi qui a le droit de légiférer. Puis tu as des gens qui vont dire : Bien, c'est le législateur qui va décider, puis il y en a d'autres qui vont dire : Bien, c'est le juge qui va décider.

Ça fait que moi, je fais juste me dire ici : On est en train de demander au tribunal de non seulement annuler une décision, mais on lui donne toute la marge de manoeuvre. Personnellement, comme législateurs, j'aime mieux qu'on se garde la marge de manoeuvre, nous, comme législateurs, de décider de changer ou pas. Je trouve que c'est de donner un pouvoir peut-être un peu trop... Bien, c'est une simple comparaison que je faisais avec une opinion personnelle.

**Mme Laforest :** Je comprends. Je comprends très bien, mais on l'a repris... c'est... dans les deux, ils sont là, hein? Dans le n° 401 et dans le n° 16, c'est les deux.

**Mme Thériault :** Oui. Oui, oui. Bien, indépendamment...

**Mme Laforest :** Ça fait que vous êtes d'accord, quand même...

**Mme Thériault :** Oui, indépendamment qu'il était dans le n° 401 ou pas...

**Mme Laforest :** Ah! c'est juste la comparaison pour dire, oui...

• (16 h 40) •

**Mme Thériault :** Tu sais, c'est parce que j'ai fait une comparaison en disant : Bien, pourquoi? Parce que le regroupement a soulevé la question entre ce qu'on donne dans la loi, c'est la possibilité d'annuler la décision, pas de la modifier, parce que la modifier, c'est un autre geste que tu vas poser en tant que... c'est le juge qui va se substituer, entre guillemets, aux administrateurs pour décider de modifier une décision, alors que c'est légitime que ce soit le conseil d'administration ou l'assemblée générale de la copropriété qui va modifier. Et là, ici, on est en train de dire : Bien, M. le juge, modifiez-la. Alors que... puis...

Et le cadre qui est ici, c'est : «...une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.» Donc, c'est pour ça que je me disais juste : Bien là, je comprends qu'on vient de donner plus de marge de manoeuvre, alors que, dans les faits, c'est comme si le juge se substitue à la décision qui... seul le conseil devrait modifier. Vous comprenez?

**Mme Laforest :** Non, mais on a peut-être une idée. On pourrait peut-être juste ajouter «de manière exceptionnelle», parce que c'est vraiment...

**Mme Thériault :** Ça se fait-u, ça?

**Mme Laforest :** Bien, c'est ça qu'on vérifie.

**Mme Thériault :** Ça se fait? Ça se fait, les légistes, qu'on...

**Mme Laforest :** «Exceptionnellement».

**Mme Thériault :** «Exceptionnellement». C'est une bonne idée.

**Mme Laforest :** C'est bon?

**Mme Thériault :** Oui. Je vais vous laisser écrire.

**Mme Laforest :** O.K. On va faire la correction.

**Mme Thériault :** Oui, «de manière exceptionnelle». Oui, c'est une bonne idée.

**Mme Laforest :** C'est bon.

**Mme Thériault :** Parce que vous comprenez mon point, hein? C'est que je pense que ce n'est pas au juge à commencer à décider pour les syndicats puis pour les conseils d'administration, parce que, là, on n'en finira plus, c'est le juge qui va continuer de modifier. Que tu décides puis que tu annules, O.K., c'est correct. Mais que tu commences à faire les décisions, c'est qui, le juge, pour prendre cette décision-là? Sans rien enlever au pouvoir du juge, là, et à son jugement, évidemment.

Ça. Ne bougez pas. O.K. Dans 1086.4, vous avez écrit : «Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.» C'est ce que vous parliez, Mme la ministre.

Mon questionnement suite au commentaire du Regroupement des gestionnaires de copropriété, c'est lorsqu'on dit : «Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire», O.K., mais il le remplace par quoi? Ici, ce qu'on a comme recommandation, c'est de... «...justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur tiers...» Par un administrateur tiers. Donc, à ce moment-là, ce serait le juge qui définit que, oui, il va y avoir un autre administrateur tiers dans le cas d'un provisoire. Parce que, là, si on fait juste le lire, ça dit : «...peut, [...]remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire», point. Et ce qu'on nous suggère de dire, c'est de le remplacer par «un administrateur tiers».

**Mme Laforest :** Pourquoi? Juste ça que je ne comprends pas.

**Mme Thériault :** Un administrateur...

**Mme Laforest** : Tiers...

**Mme Thériault** : ...par un administrateur tiers.

**Mme Laforest** : Je ne sais pas, je ne comprends pas.

**Mme Thériault** : C'est ça, il est écrit comme ça. Il y a certainement une bonne raison. «Un administrateur tiers» au lieu d'un «administrateur provisoire».

**Une voix** : ...administrateur judiciaire.

**Mme Thériault** : Oui.

**Une voix** : Ici, c'est «judiciaire».

**Mme Thériault** : C'est judiciaire?

**Une voix** : C'est judiciaire, ce n'est pas tiers.

**Mme Thériault** : C'est judiciaire. Ah! désolée, il y a une erreur. Il y a une coquille qui s'est glissée dans le texte. Ce n'est pas «un administrateur tiers», «un administrateur judiciaire», ce qui n'est pas tout à fait la même chose. Moi aussi, je dis : Voyons! C'est donc bien spécial, ça? En tout cas. O.K., au lieu d'un «administrateur provisoire», un «administrateur judiciaire».

**Mme Laforest** : Qu'est-ce que... Expliquez-moi.

**Mme Thériault** : Bien, moi, j'aurais tendance à vous dire qu'un administrateur judiciaire puis un administrateur provisoire, on vient ici d'éviter que n'importe qui puisse s'improviser administrateur provisoire puis qu'on vient juste de mieux faire en sorte que l'administrateur provisoire sera issu du judiciaire... ou...

**Mme Laforest** : Je ne comprends pas non plus parce qu'un administrateur judiciaire, dans...

**Mme Thériault** : ...on peut-u suspendre quelques instants? On va clarifier la pensée puis on va revenir.

**Mme Laforest** : Parce qu'un administrateur judiciaire...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Bien, on va suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 16 h 44)*

*(Reprise à 16 h 45)*

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

**Mme Laforest** : Alors, oui, c'est ça, dans le cas... pourquoi c'est un administrateur provisoire, c'est parce que c'est dans le but que ce soit à court terme. Alors, il faut vraiment que les délais soient très courts, donc c'est pour ça qu'on écrit «provisoire». Si on écrit «administrateur judiciaire», ça pourrait s'étendre en longueur. C'est pour ça que «provisoire», le mot «provisoire» est vraiment important, parce qu'on parle du court terme. Est-ce que c'est bien ça, les légistes?

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

**Mme Thériault** : Parce que, de toute façon, dans le projet de loi tel quel, c'est écrit aussi que vous déterminez les conditions, modalités de son administration, ce qui veut dire, définitivement, vous allez... quand... «Le tribunal peut — hein, là, tout de suite, là, on a un "peut" au lieu d'un "doit" — si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire [...] déterminer les conditions et modalités de son administration.» Ce qui veut dire que le tribunal va aussi définir la quantité de temps que l'administration va se faire. Donc, tout de suite, en partant, c'est provisoire, ce n'est pas permanent. Bien, le judiciaire, c'est la même chose, ce n'est pas permanent. On ne peut pas se substituer ad vitam aeternam à un conseil d'administration qui prend des décisions dans le cas d'un syndicat de copropriété. Ce ne serait pas logique. À partir du moment où la situation, elle est rétablie, je pense que le syndicat va reprendre ses droits, son conseil d'administration aussi. Sauf que, là, c'est déjà défini...

**Mme Laforest** : ...un bémol, par exemple, parce que... Je vais laisser Me Paradis, là, au niveau des termes légaux... Sauf que, si je regarde encore là avec la SHQ, par exemple, avec certains OSBL, peu importe, quand ça ne fonctionne pas,



il y a toujours, dans la loi, l'administration provisoire. Puis ça, on le voit partout. Alors, je ne sais pas, ici, j'ai comme un malaise parce qu'on est encore dans l'habitation. Le terme «administrateur provisoire» est souvent répété au niveau de la loi. Je ne sais pas ici pourquoi on changerait «administrateur provisoire» quand on sait qu'au niveau de l'habitation ce terme-là est assez répétitif.

Alors, je vais laisser Me Paradis, quand même... si vous avez un ajout?

**M. Paradis (Nicolas) :** Bien, c'est vraiment dans cette dynamique, là. L'administration... Si on utilise les termes «administrateur provisoire», c'est pour mettre en opposition, effectivement, le fait que ce n'est pas permanent, qu'usuellement les décisions sont prises par un conseil d'administration. Il est remplacé, donc, par une personne de manière temporaire, provisoire pour exercer les fonctions. Et on laisse, en plus de ça, la latitude, la discrétion au tribunal de pouvoir prendre sa décision quant au meilleur joueur qui va être possible en fonction de la situation qui se présente. Donc, «administrateur provisoire» nous amène donc cette latitude-là pour le tribunal, mais tout en lui permettant de déterminer les conditions et modalités qui sont afférentes à son administration.

Alors, limiter le tout à «administrateur judiciaire», d'une part, ça peut soulever des questions dans la dynamique de qu'est-ce qu'on veut dire par «administrateur judiciaire». On ne trouve pas dans... ce qu'on m'indique, dans notre corpus législatif, d'occurrence apparentée, donc, d'administrateurs judiciaires. Par ailleurs, la dynamique du caractère provisoire ne serait plus présente. Puis ce qu'on veut ultimement s'assurer pour nos syndicats de copropriétés, c'est qu'ils aient des conseils d'administration et que cette situation-là demeure elle aussi du caractère exceptionnel puis temporaire, de manière provisoire.

C'est pourquoi cette utilisation... c'est les termes qui ont été utilisés et qui trouvent écho dans d'autres dispositions dans les différentes lois du Québec, cette notion d'administrateurs provisoires qui peuvent être désignés soit par le tribunal, soit par d'autres instances, le cas échéant, là.

**Mme Thériault :** O.K. Mais, normalement, un administrateur provisoire, c'est nommé par qui? Parce ce qui existe, un administrateur provisoire, particulièrement en droit de copropriété, exemple, ça va être quand le promoteur va... avant de céder les rennes au syndicat de copropriété, il peut nommer un administrateur provisoire, parce qu'il faut quand même se référer à la copropriété. Là, je comprends qu'il y a des termes usuels au niveau juridique ailleurs dans le Code civil, là, je n'ai pas de problème avec ça, mais l'administrateur provisoire présentement en copropriété, c'est un terme qui est utilisé par le promoteur de sa bâtisse de condo.

Donc, pour éviter qu'il y a un problème d'interprétation entre l'administrateur provisoire, quand c'est le promoteur qui décide de son administration provisoire en attendant, puis l'administrateur provisoire nommé par le tribunal, parce que cette problématique-là peut survenir pas juste quand le syndicat, il est juste bien formé, puis tout ça, là, tu sais, c'est avant ça aussi, là. L'administration provisoire, c'est l'administrateur provisoire. Je veux juste qu'on se mette comme en tête qu'on est dans la copropriété. On ne parle pas d'un administrateur provisoire pour une compagnie. Tu sais, ce n'est pas la même chose, là. O.K.? Puis c'est un terme qui est déjà employé. Ça fait qu'à partir du moment où le terme d'administrateur provisoire est déjà employé en copropriété, habituellement, usuellement, au début de l'avis d'une copropriété... On peut peut-être suspendre quelques instants jusque pour qu'on puisse la faire, la distinction judiciaire.

• (16 h 50) •

**Mme Laforest :** Oui, sauf qu'il y a une affaire qu'il faut vraiment faire attention, parce qu'au niveau des OSBL au niveau des affaires municipales, justement, la notion d'«administrateur provisoire» est répétitive, et souvent, souvent, au niveau de la loi, on le voit beaucoup. On va parler de la Régie du logement également. Puis, dans le projet de loi également aux Affaires municipales, on parle justement que les OSBL qui ont besoin ou qui ont des problèmes d'administration doivent justement avoir un administrateur provisoire. Ça fait que, si on change ça ici et qu'on voit toujours ça, c'est certain qu'on va questionner. Mais, dans toute logique, un administrateur provisoire, c'est simple, puis ça le dit, c'est...

**Mme Thériault :** Sauf... Oui, vous avez raison, Mme la ministre. Sauf que, dans le cas des OSBL, il n'y a pas d'administrateur provisoire au départ, il y a des administrateurs, point, puis il y a un administrateur...

**Mme Laforest :** Il y a des administrateurs, sauf qu'un OSBL, par exemple une résidence pour aînés qui est en difficulté puis qui est super mal gérée, bien, c'est ça, à ce moment-là que, là, on veut regarder la possibilité d'avoir un administrateur provisoire.

**Mme Thériault :** Oui, je suis d'accord, je vous le donne.

**Mme Laforest :** Donc, on reprend les mêmes termes.

**Mme Thériault :** Je suis en accord. Sauf que la problématique là-dedans, au niveau de la copropriété, c'est qu'au départ la copropriété, il y a un administrateur provisoire qui existe déjà, alors qu'ailleurs ça n'existe pas. Mais, en copropriété, ça existe. Et l'administrateur provisoire, c'est une administration qui est mise provisoirement par le gestionnaire de la copropriété...

**Mme Laforest :** Oui, ça, je suis au courant. Oui.

**Mme Thériault :** ...le promoteur, en attendant. Donc, c'est sûr que la définition d'administrateur provisoire, là, ça dépend. On prend-tu la définition française? La définition des Belges? La définition qu'on a? Sauf qu'au départ on l'a

déjà dans notre droit, c'est déjà reconnu, O.K., particulièrement en copropriété. Si on prend le même terme au niveau de la copropriété, ça va porter à confusion parce qu'il y a un administrateur provisoire au départ de la copropriété. Et là c'est comme si on fait un autre administrateur provisoire pour d'autres choses.

Ça fait que c'est pour ça que je vous demandais une modification qui m'apparaît tout à fait logique aussi, là, donc. Puis je comprends la problématique des OSBL, je la comprends parfaitement. Mais, dans ce cas-là ou ailleurs quand on parle d'une administration provisoire, il n'y a pas personne qui a eu une administration provisoire, sauf si ça a mal été géré puis qu'ils sont tombés sur contrôle judiciaire, entre guillemets, là, par les tribunaux.

**Mme Laforest :** Oui, mais, moi, je vais juste terminer avant de laisser la parole à Maude.

En fait, c'est... Quand vous dites : C'est habituel, c'est vrai si on dit juste «administrateur judiciaire». Encore là, dans le Code civil, je ne suis pas sûre que c'est fréquent d'entendre ça. Vous allez me corriger.

**Mme Morissette (Maude) :** Il n'y a aucune occurrence.

**Mme Laforest :** Bon, ça ne se dit pas. Ça fait que, là, si on change...

**Mme Thériault :** Quoi?

**Mme Morissette (Maude) :** Il n'y a aucune occurrence.

**Mme Thériault :** Pardon?

**Mme Morissette (Maude) :** Il n'y a aucune occurrence d'«administrateur judiciaire» dans le Code civil.

**Mme Laforest :** Ça fait que, là, on ouvre une porte à quoi? Que veut dire «administrateur judiciaire» dans le Code civil?

**Mme Morissette (Maude) :** Ni dans le corpus au complet.

**Mme Laforest :** Moi, c'était en toute logique. Mais je vais vous laisser... s'il y a d'autres questions, là.

**Mme Thériault :** Bien, vous savez, des fois, on fait du droit nouveau, hein? Donc, moi, je n'ai pas de problème avec le droit nouveau, j'en ai fait à quelques reprises dans les législations. Donc, non, je n'ai pas de problème à ça, moi. Eh bien, ça pourrait même être un administrateur provisoire, temporaire, judiciaire ou peu importe, là. Vous comprenez?

**Mme Laforest :** Oui, mais c'est parce que, là, on ouvre... vous comprenez aussi qu'on ouvre un autre terme, puis c'est justement ce qu'il ne faut pas faire, là. Moi, je prétends, en tout cas, qu'on doit rester avec l'administrateur provisoire.

**Mme Thériault :** Des fois, il faut le faire.

**Mme Laforest :** Tout le monde sait comment ça fonctionne, tout le monde connaît le terme, puis... Je vais laisser...

**Mme Thériault :** En fait... Oui.

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

**Mme Laforest :** Je vais laisser, oui, notre juriste...

**Mme Thériault :** Soyez convaincante, là.

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

**Mme Morissette (Maude) :** Bien, en fait, c'est que le terme «administrateur provisoire» est adéquat dans le cadre de cette disposition-ci. En amenant un autre terme, donc le terme «administrateur judiciaire», on ne viendrait pas aider l'interprétation de l'article en introduisant une nouvelle notion. Dans le Code civil, en matière de copropriété, il n'y a pas de mention d'«administrateur provisoire» pour ce qui est de l'administrateur qui est nommé, qui est désigné par le promoteur au départ. Ça, ce n'est pas dans le Code civil, c'est la pratique qui a amené cette utilisation-là. Donc, en introduisant à l'article 1086.2 la notion de l'administrateur provisoire, on ne vient pas créer une incohérence au sein des dispositions dans le Code civil.

**Mme Thériault :** Donc, vous êtes en train de me dire que les promoteurs de condos, on devrait trouver un autre terme afin de clarifier pour être sûrs que ce qui est usuel et courant présentement, depuis qu'il y a des copropriétés, parce que c'est quand même comme ça qu'on les appelle, ça pourrait porter à confusion, on devrait trouver un autre terme pour l'administration temporaire, mettons, des gestionnaires de condos avant que la transition soit faite par un syndicat de copropriété, ce qui répondrait à la demande qu'on a ici, de ne pas créer un nouveau terme pour une administration provisoire. À ce moment-là, bien, laissons aller sur celui-là. Puis, pour bien définir, clarifier les rôles...

Le carnet d'entretien n'existait pas dans le Code civil. On l'a créé. Mais regardez, on va juste suivre la logique, là. O.K.? Le carnet d'entretien n'existait pas dans le Code civil. On l'a créé. C'est un nouveau terme. Partout dans le Code civil, vous n'en trouverez pas, là. Vous ne le trouverez pas. On l'invente. On vient de le mettre. On fait du droit nouveau.

**Mme Laforest :** ...ouvrir juste une parenthèse. Carnet d'entretien, si vous comparez carnet d'entretien puis administration judiciaire, c'est deux choses différentes, un étant un objet qu'on va se servir pour, puis l'autre, c'est une fonction. Alors là, la fonction de devenir administrateur judiciaire, ça ouvre une porte assez large. Puis là ça donne des fonctions différentes.

**Mme Thériault :** Mais ce que je suis en train de dire, Mme la ministre, c'est que, parfait, laissons, tel que vous le proposez, l'administrateur provisoire, je n'ai pas de problème, mais allons changer au début parce que je vous dis que le terme, il porte à confusion parce qu'on l'utilise ailleurs usuellement. C'est ce que vous avez dit? C'est utilisé.

**Mme Morissette (Maude) :** Pas dans le cadre. Pas dans le cadre de... En fait, le terme...

**Mme Thériault :** Pas légal.

**Mme Morissette (Maude) :** Ce n'est pas un terme qui est utilisé légalement, c'est un terme qui est dans la pratique.

**Mme Thériault :** Qui est dans la pratique, mais c'est un terme de pratique qui est reconnu. Puis vous savez comme moi, même si je ne suis pas avocate, que, même en droit de la copropriété, on va faire certaines choses, puis c'est reconnu, c'est là, ça existe depuis x nombres d'années. Il va avoir période de prescription puis on va vivre avec la pratique reconnue que les gens ont prise. Ça fait qu'à partir du moment où il y a un terme qui peut porter à confusion, ce que je dis : Parfait. J'entends vos arguments. On ne veut pas créer un nouveau terme judiciaire. Parfait. Laissons l'administrateur provisoire là où il est, avec l'article que vous visez, 186.4, c'est beau, et, parce qu'on est en train de réécrire la section Copropriété, où on définit des nouvelles actions, des nouveaux termes, est-ce qu'on ne pourrait pas trouver un terme approprié pour ce qui est usuel et courant présentement avec les promoteurs pour pouvoir dire : Bien non, on va... Ce qu'eux utilisent présentement, là, qui n'est comme pas codifié présentement, mais que tout le monde appelle des administrateurs provisoires, bien, pourquoi on le... on le...

(Interruption)

**Mme Thériault :** Mon Dieu! Excusez-moi. Je ne suis pas supposée avoir du son là-dessus. Pourquoi on ne trouve pas un autre terme dès le début en fait?

**Mme Laforest :** Votre idée est intéressante, mais c'est impossible à fonctionner parce que c'est impossible à mettre en application ici. Parce que, je vous le dis, là, avec cette notification-là, c'est vraiment le fait de permettre au tribunal de remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire. Provisoire, c'est clair, c'est concis, c'est précis, puis on sait tout de suite qu'est-ce que ça veut dire. Puis si on change pour dire «permettre au tribunal», comme vous dites, «administrateur judiciaire», là, on ne sait plus, là, où on va, là. Ça fait que, là, ce n'est pas le temps de faire ça, parce que la fonction est simple ici.

En lisant ça, on sait tout de suite que ça ne fonctionne pas avec le conseil d'administration puis, au niveau légal, on fait toujours ça. Ça ne fonctionne pas. Ça fait que, là, je ne sais pas...

**Mme Thériault :** Je le laisse, là...

**Mme Laforest :** Oui, c'est une bonne idée, mais elle a peut-être...

**Mme Thériault :** Mais ce que je vous dis, Mme la ministre, c'est que, comme ça, là, oubliez ma suggestion. Laissez-le provisoire comme là, là, pas de problème. Ce que je dis, par contre, c'est qu'au départ de la copropriété le promoteur, lui, a une administration provisoire. C'est de même qu'il l'appelle. Et ce n'est pas notifié nulle part dedans notre droit de la copropriété, là, ce qu'on est en train de faire. Moi, ce que je dis, c'est que, puisque le terme... pour éviter qu'on puisse porter à confusion un terme qui est employé usuellement présentement dans le marché de la copropriété avec les promoteurs, O.K... Avant de passer la main au syndicat de copropriété, ils appellent déjà ça une administration provisoire, là. O.K.

Bon, là, vous me dites : Parce que le droit fait que c'est le terme qu'on utilise tout partout quand on est sous administration provisoire à la fin, je dis : O.K., parfait, on ne l'appellera pas judiciaire pour le bout qui est à 1086.4. C'est beau. On va le laisser comme vous faites. Numéro 1. Mais n'empêche que, dans la vraie pratique au départ, l'administration provisoire qui est faite par le promoteur avant de donner, je dis juste que c'est celui-là, à ce moment-là, qu'on devrait trouver un autre terme pour éviter d'utiliser deux fois «administrateur provisoire» avec deux significations différentes. C'est juste ce que je dis.

Ça fait que, si on ne le change pas à la fin, donc, dans le 1086.4, on va le laisser comme ça, c'est beau, pas de problème, je me range à vos arguments. C'est partout dans le Code civil. Numéro 1. Mais n'empêche qu'usuellement parlant dans le domaine de la copropriété, le terme est utilisé quand même au départ. Ça fait que, pour éviter qu'on interprète de

mauvaise manière, on est dans la loi, là, c'est juste ça, je dis : Peut-être est-ce qu'on peut avoir un autre terme pour le début. Vous avez un commentaire à faire, Me Paradis?

• (17 heures) •

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Me Paradis, je vous cède la parole.

**M. Paradis (Nicolas) :** Un élément qu'on peut ajouter, c'est que cette période-là du promoteur qui gère son immeuble de manière, je vais dire, différente n'est pas consacrée dans le Code civil. Dans la dynamique de la copropriété, il y a une copropriété, on crée un syndicat et on crée un conseil d'administration.

Là, toute la question est, après ça, quant au contrôle que peut avoir le promoteur sur le conseil d'administration parce qu'il en est... il est détenteur de la majorité des unités de copropriété, mais, dans un tel cas, il n'y a aucun concept d'administration provisoire, temporaire, avec des modalités particulières pour le promoteur.

Dès lors qu'il y a une constitution d'une copropriété, il y a création d'un syndicat de copropriété, et création, et constitution du conseil d'administration en conséquence, de sorte que la création de l'administration provisoire, de l'administrateur provisoire prévue... cette mention-là qui est prévue par ce nouvel article n'amène aucune ambiguïté juridique de fait.

**Mme Thériault :** Je comprends ce que vous dites, sauf que, techniquement, l'administrateur provisoire qui est désigné par le promoteur ne répond pas au tribunal pour parler du terme qui utilise les deux. Lorsqu'on parle de l'administrateur judiciaire, lui, il répond au tribunal de son administration, ce qui est bien différent. Il y a un régime particulier pour l'administrateur provisoire à l'article 1102 du code... 1105, pardon, du Code civil.

Ça fait que je comprends très bien qu'on a un «provisoire» à la fin, là. Moi, je fais juste dire qu'au début il y en a un qui répond au promoteur puis il y en a un qui répond au tribunal parce que c'est deux administrateurs différents. Parce que le bon qualificatif est à une place ou à l'autre place, moi, je fais juste dire que ce n'est pas pareil, là, parce qu'il y en a un qui répond vraiment à l'administrateur... excusez, au promoteur et non pas au tribunal, mais c'est quand même un administrateur provisoire.

Ça fait que, pour éviter la confusion, je dis juste qu'il faudrait avoir un terme différent. Puis, si vous allez lire l'article 1105, je suis convaincue que vous allez comprendre ce que je veux dire par là.

**M. Paradis (Nicolas) :** «1105. Le conseil d'administration, lors de cette assemblée, rend compte de son administration. «Il produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport...»

**Mme Thériault :** ...dans le 10 ou le 11, là? Excusez.

**M. Paradis (Nicolas) :** 1105.

**Mme Thériault :** 1105. Excusez-moi.

**Mme Laforest :** C'est deux choses différentes, hein?

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

(Consultation)

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

(Suspension de la séance à 17 h 4)

(Reprise à 17 h 9)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous reprenons les travaux. Je ne sais pas. Mme la ministre?

**Mme Laforest :** Bien, moi, en fait, je reste sur ma position, c'est ça qu'on disait, là, d'essayer de trouver un autre terme pour «administrateur provisoire» plutôt de le nommer «administrateur judiciaire». Je disais également que, si on commençait à nommer «administrateur judiciaire»... C'est un terme qui est utilisé en France, donc on ne commencera pas, je ne pense pas, à utiliser des termes ici pour les changer dans notre Code civil, à moins que je me trompe, de commencer à utiliser des termes français, parce que, chez nous, «administrateur provisoire», tout le monde sait c'est quoi, tout le monde sait à quoi ça sert, évidemment, dans une question de problématique... Alors, moi, c'est pour ça que le 1086.4, permettre au tribunal de remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire, c'était clair.

Alors, même dans le Code civil, l'administrateur judiciaire, c'est un terme qu'on n'utilise pas. Alors, je ne voudrais pas qu'on commence à entrer d'autres termes. Mais, oui, la possibilité de voir c'est quoi et où... avec quoi, avec qui et comment on pourrait travailler avec le nom d'administrateur judiciaire, on peut regarder. Mais, à ce moment-ci dans l'article 40, je pense que ce serait inapproprié d'ouvrir la porte à un autre terme.

**Mme Thériault** : Oui, Mme la Présidente...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Commentaires, madame...

• (17 h 10) •

**Mme Thériault** : Oui, je vais tout simplement y aller de quelques petits commentaires en vous disant que je comprends très bien qu'une administration provisoire décidée par tribunal parce qu'il y a quelque chose qui s'est passé de pas correct avec un syndicat de copropriétés, c'est tout à fait normal, le terme est bon, il est correct, il n'y a pas de problème.

Là, ce que je dis simplement, c'est que c'est évident que, parce qu'il y a deux types d'administration provisoire, une au début de vie, avant même que le syndicat prenne forme, et à la fin, pour ne pas porter à confusion, il aurait été sage, dans notre démarche, de mieux encadrer toutes les règles de gestion de copropriété, de faire en sorte que, dès la première étape, on s'assure de ne pas créer de confusion entre un titre... parce que, moi, dans ma tête dorénavant, ça va être un administrateur provisoire qui aurait été nommé par le tribunal quand il y a un problème dans un syndicat, alors qu'il y a quelqu'un d'autre qui va entendre, lui : Mon administrateur provisoire, c'est en attendant que le conseil d'administration du nouveau syndicat soit créé. Donc, pour éviter cette confusion-là, c'est la raison pour laquelle je nous invitais à désigner un nouveau terme. Je voudrais aussi porter à votre attention que, dans le mémoire de la Chambre des notaires, il y avait aussi une recommandation à cet effet.

Et, pour ce qui est de la France, bien, je veux juste vous porter à votre attention que le Code civil a été copié sur la loi française. Donc, évidemment, on ne peut pas faire abstraction ici. On utilise autant la common law que la loi française. Donc, évidemment, lorsqu'on a créé la copropriété ici, dans le Code civil, on s'est inspiré largement de ce qui existait en France et en Belgique pour pouvoir se doter de règles. Donc, c'est un peu normal que 25 ans après, quand c'est la première occasion qu'on rouvre cette loi-là pour faire des modifications qui s'imposent, qu'on regarde aussi ce que nos voisins ont fait ou les gens sur qui on a pris exemple au départ, quand on a créé la loi.

Mais on peut passer au vote.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Mme la ministre, vous avez des interventions?

**Mme Laforest** : Bien, il faut ajouter le mot «exceptionnellement» dans l'article 1086.2. Il ne faut pas oublier. On l'avait...

**Mme Thériault** : Oui, c'est vrai. Parfait.

**Mme Laforest** : On va redéposer un amendement, ça va être moins compliqué. On va le simplifier pour la rédaction.

**Mme Thériault** : Donc, vous allez enlever le premier amendement que vous avez fait et vous allez en redéposer un autre avec l'amendement qu'on vous a demandé pour le «exceptionnellement».

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Bon, on va... Ça prend consentement pour retirer le premier amendement.

**Mme Thériault** : On va le donner, oui.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Oui. Et on va déposer le nouvel avec le mot «exceptionnellement».

**Mme Laforest** : Exactement. Puis il est prêt. À moins que je me trompe, je pense qu'il est prêt.

**Une voix** : ...

**Mme Laforest** : Il est transmis? O.K.

**Mme Thériault** : On peut-u avoir des copies?

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Nous les faisons.

**Mme Thériault** : On va avoir les copies.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Donc, est-ce qu'il y a d'autres commentaires? D'autres interventions? Ça va?

**Mme Thériault** : Mme la Présidente, je suis très satisfaite qu'on puisse dire que c'est de manière exceptionnelle.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Merci. Ça fait que, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 40 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Est-ce que l'article 40, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

**Mme Laforest :** Est-ce que l'article 41 est adopté?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oh! on pourrait faire...

**Une voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, Mme la ministre, je vous cède la parole pour l'article 41.

**Mme Laforest :** 41. L'article 1089 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, de la phrase suivante : «Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.»

Alors, l'article 1089 du Code civil du Québec. La modification proposée prévoit que les décisions visées à l'article 1097 du Code civil ne peuvent être prises lors d'une assemblée pour lesquelles le quorum est réduit. Évidemment, cette modification devra se lire avec l'article 1097 de ce code tel que modifié par l'article 47 du projet de loi.

Alors, si on lit l'article tel que modifié, 1089 : «Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

«Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.

«L'assemblée où il n'y a plus le quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.»

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va, Mme la ministre?

**Mme Laforest :** Ça va, moi, merci.

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

**Mme Thériault :** Juste un petit commentaire. La Chambre des notaires avait fait une recommandation là-dessus où elle parlait, 2.1.1 : «Que lorsqu'une assemblée est tenue avec un quorum réduit en application du deuxième alinéa de l'article 1089 [du] Code civil[...], les décisions requérant actuellement une double majorité ne puissent être votées, malgré ce quorum réduit, que si au moins 50 % plus un des voix des copropriétaires sont présentes ou représentées.» Alors, en avez-vous tenu compte?

**Mme Laforest :** À quel article, ça?

**Mme Thériault :** Bien, c'est la recommandation de la Chambre des notaires qui était... la page 36 de leur mémoire, où ils étaient à l'article 41, ils faisaient une recommandation. Parce que, là, vous avez : «Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si [les] membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.»

(Consultation)

**Mme Laforest :** En fait, pourquoi on a écrit l'article comme ça, c'est parce que les syndicats, on le sait, il y a plusieurs difficultés, là, à réunir les copropriétaires pour les rencontres. Puis c'était un problème, d'ailleurs, que ce projet de loi essaie de résoudre. Alors, c'est pour ça qu'on l'a indiqué comme ça, on l'a formulé comme ça, parce qu'étant donné qu'on a beaucoup de difficultés à rassembler les gens, là, pour les réunions, vous le savez, pour les assemblées, c'est pour ça qu'on doit le formuler comme ça.

**Mme Thériault :** Ce qui veut dire que les gens vont pouvoir prendre les décisions, même s'il n'y a pas le 50 % plus un, c'est ce qu'on comprend?

**Mme Laforest :** Non, il va y avoir la majorité...

**Mme Thériault :** Non, c'est ça... Excusez.

**Mme Laforest :** ...c'est bien indiqué ici que ça prend la majorité.

**Mme Thériault :** En tout temps.

**Mme Laforest :** «...au moins, la majorité des voix de tous les copropriétaires.»

**Mme Thériault** : O.K. Parce que je veux juste m'assurer que...

**Mme Laforest** : Qu'il y ait la majorité, évidemment.

**Mme Thériault** : ...bien oui, qu'il y ait la majorité. Quand tu prends des décisions, tu sais, c'est comme... souvent, tu as une facture qui arrive avec, hein? Donc, c'est important que tout le monde puisse avoir la majorité.

**Mme Laforest** : O.K. C'est bien.

**Mme Thériault** : O.K. «...ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si [les] membres représentent au moins la majorité des voix de tous les [copropriétés].» O.K. C'est beau.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 41 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**Mme Laforest** : Article 42. L'article 1090 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.»

Alors, l'article 42, qui est l'article 1090 du Code civil du Québec, la modification proposée vise à faciliter la prise de décision et le calcul des voix lorsqu'une fraction de copropriété est détenue en copropriété indivise.

• (17 h 20) •

Alors, l'article 1090 du Code civil, tel que modifié, dit que chaque copropriétaire dispose à l'assemblée d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise. L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires à moins qu'il ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement au droit des autres indivisaires dans l'indivision.

**Des voix** : ...

**Mme Laforest** : En fait, le terme «par écrit», on en a discuté ce matin. À moins que, Nicolas, tu veux ajouter quelque chose.

(Consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Est-ce que ça va, M. Paradis? Vous voulez prendre la parole?

**M. Paradis (Nicolas)** : Non, ça va.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Non, ça va?

**Mme Thériault** : Non, c'est juste qu'on a déplacé le «par écrit», en termes de compréhension, entre l'ancien et le nouveau, c'est beau.

**Mme Laforest** : C'est vraiment un déplacement.

**Mme Thériault** : Il y avait des recommandations de modification qui avaient été faites autant par la Chambre des notaires que le regroupement des gestionnaires, donc ne soyez pas surprise de m'entendre en faire état. Le 1090, «chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée», le regroupement, eux, suggérait de biffer complètement «l'indivisaire d'une fraction absent à une assemblée [peut] présumé». Donc, il biffait complètement le deuxième alinéa. Et les notaires, eux, vous demandaient de modifier l'article 1090 en y ajoutant une présomption simple à l'effet que «l'indivisaire absent d'une assemblée a donné mandat aux autres indivisaires de le représenter tout en lui réservant le droit de donner un mandat écrit à un tiers à cette fin». Donc, je comprends que, pour les notaires, c'est comme... Est-ce que c'est à l'origine du changement qui a été fait pour «par écrit»? Pour répondre à cette demande-là? Eux, c'est la page 37 de leur mémoire, recommandation 2.1.1.

(Consultation)

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

**Mme Laforest** : O.K. Oui, ça répond à la demande, justement, des notaires. Il peut être représenté en donnant un mandat par écrit.

**Mme Thériault :** Vous avez tenu compte de la recommandation des notaires, mais pas celle du regroupement, qui demandait de biffer le deuxième alinéa, qui parle de... bien : «L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires...» Voyez-vous? Oui, ils demandaient de le biffer, pas les notaires, puis vous avez changé le mot «par écrit». C'est drôle, des fois, hein?

**Mme Laforest :** On ne peut pas faire plaisir à tout le monde.

**Mme Thériault :** Ah! je suis sûre qu'il y a quelqu'un qui va l'entendre, celle-là. O.K. C'est correct. Il faut savoir choisir ses batailles aussi, hein, vous savez.

**Mme Laforest :** Et voilà. C'est bien dit.

**Mme Thériault :** D'accord. C'est bon. C'est bon, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** D'autres commentaires?

**Mme Thériault :** Non, ça va.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 42 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Laforest :** Alors, l'article 43 : L'article 1092 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «qui lui sert de résidence» par «qu'il occupe».

Alors, l'article 43, l'article 1092 du Code civil du Québec. La modification proposée clarifie le droit en matière de calcul des votes dans les copropriétés qui comportent des parties privatives non résidentielles. Les voix attachées aux parties non résidentielles qui sont la propriété du promoteur et qui sont occupées par celui-ci sont exclues du calcul visant à déterminer s'il dispose de plus de 60 % de l'ensemble des voix.

Alors, l'article 1092 du Code civil du Québec tel que modifié :

«Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription [et] de la déclaration de copropriété.

«Ce nombre est réduit à [25] par la suite.»

Si je ne me trompe pas, c'était identique également dans les deux projets de loi. C'est ça? O.K. Est-ce que vous avez des questions?

**Mme Thériault :** Bien non, juste un commentaire. Vous savez combien j'attache beaucoup d'importance aux commentaires qui nous sont faits en commission. Donc, la Chambre des notaires avait mis deux recommandations aussi, à la page 38, à l'article 43, je m'excuse, une recommandation qui vous demandait de faire une petite modification en remplaçant «outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence» par les mots «outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe physiquement [et] aux fins auxquelles elle est destinée» et modifier l'article 1093 en remplaçant les mots... pour la même chose, par... pour l'habiter.

Bien, je comprends que vous faites le choix d'avoir vu le commentaire de la Chambre des notaires, mais de décider que vous gardez votre formulation originale.

**Mme Laforest :** Et voilà.

**Mme Thériault :** Parfait, ça, c'est beau. On peut mettre aux voix, Mme la Présidente.

**Mme Laforest :** C'est bon?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 43 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Laforest :** O.K. C'est bon?

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

**Mme Laforest :** L'article 44 : L'article 1093 de ce code est modifié par le remplacement de «l'habiter» par «l'occuper».

Article 1093 du Code civil du Québec. La modification proposée vise à clarifier le libellé actuel, qui prévoit que celui qui acquiert une fraction non résidentielle pourrait être considéré comme un promoteur au sens de l'article 1093 du Code civil. Cette qualification du promoteur peut créer un déséquilibre entre les acquéreurs de fractions résidentielles et



ceux de fractions non résidentielles. En effet, l'article 1092 de ce code prévoit, dans certaines circonstances, une réduction de voix du promoteur lors d'un vote de l'assemblée des copropriétaires.

Alors, l'article 1093 du Code civil. Tel que mentionné, est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'occuper une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande. Alors, c'est... oui.

**Des voix : ...**

**Mme Laforest :** Alors ici, si on regarde, en raison de l'utilisation de mots «habiter» de l'article 1093, celui qui achète du promoteur une fraction non résidentielle est considéré comme ayant cause du promoteur et il subit à réduction de voix prévue à 1092. Ainsi, un commerçant qui acquiert une fraction de bonne foi pour un prix égal à sa valeur marchande et dans l'intention de l'occuper subit une forme d'injustice, puisque son droit de vote est réduit, et ce, même s'il n'y a aucun lien avec le promoteur, outre celui d'avoir acheté une fraction. Ceci crée un déséquilibre entre les propriétaires de parties résidentielles et non résidentielles. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Des interventions?

**Mme Thériault :** Oui.

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

**Mme Thériault :** Donc, on comprend au départ, quand on a fait la copropriété, ce qui avait été prévu voilà belle lurette, dans les années, c'était vraiment la copropriété avec habitation seulement, et non... on n'avait prévu une formule de mixité, mais il pouvait y avoir des commerçants ou des gens d'affaires qui occupent des bureaux ou un espace commercial. Ici, on vient, en partie, venir dire : Bien, on va corriger une iniquité, parce qu'au départ ça a été créé pour que vous habitiez. On comprend qu'on le corrige pour que les gens puissent l'occuper.

Par contre, ça suscite un questionnement chez moi, où, lorsque les gens sont venus nous parler ici, ils ont dit que le marché de copropriété avait beaucoup évolué, qu'on parle au niveau des phases, même, la phase 1, une phase 2, une phase 3, le fait qu'il y a eu une mixité avec certains pourcentages, là, on s'est concentrés... Je comprends qu'à date on s'est beaucoup concentrés sur les devoirs du syndicat, les responsabilités du syndicat, du conseil d'administration, mais est-ce qu'ailleurs dans le projet de loi on touche plus le volet occupation commerciale, entre guillemets, je vais le dire comme ça?

**Mme Laforest :** Non, on ne l'a pas ailleurs dans le projet de loi.

**Mme Thériault :** Non? Il n'y a pas d'autre endroit? C'est le seul endroit?

**Mme Laforest :** Non, on ne l'a pas.

**Mme Thériault :** Est-ce qu'éventuellement vous ne pensez pas qu'il serait bien de pouvoir venir clarifier différentes responsabilités avec le commercial, étant donné qu'il y a une mixité qui n'existait pas dans le temps, quand on a fait la loi?

**Mme Laforest :** Bien, en fait, là, vous posez la question, puis même moi, je me pose la question : Est-ce que ça relève du volet habitation à ce moment-là?

**Mme Thériault :** Bien, la question est tout à fait légitime, là, mais c'est parce que, là, on est en train de faire une modification qui touche la copropriété, même si ce n'est pas l'habitation. Ça fait que c'est ça, on est dans la copropriété.

**Mme Laforest :** Non, mais, en même temps, est-ce que c'est notre chapeau? Je ne suis pas sûre qu'on devrait porter ce chapeau-là, mais c'est une bonne question, oui.

**Mme Thériault :** Mais c'est un questionnement qui est intéressant à avoir sur le principe que, quand les gens sont venus nous dire... parce que c'est l'habitation quand même, là, mais, tu sais, c'est... Vous avez la Régie du bâtiment. On construit tout, là, tu sais. La Régie du bâtiment est sous votre responsabilité. Vous avez même les jeux de fêtes foraines sous votre responsabilité, comme ministre de l'Habitation, parce que c'est la Régie du bâtiment, c'est dans ses responsabilités, comme vous avez à gérer aussi les installations de gaz pour les petits équipements.

• (17 h 30) •

Donc, le gaz propane que je vais avoir chez moi, là, c'est sous la responsabilité de la Régie du bâtiment et vos responsabilités. Donc, si jamais il y a une question en Chambre là-dessus, ça sera à vous de répondre, même si on dit que le gaz puis l'habitation, ce n'est pas nécessairement ensemble, là. Sauf qu'il va falloir se poser la question à un moment donné, parce que les promoteurs en ont parlé ici aussi. Je pense que, dans les rencontres que vous avez eues, la mixité fait qu'il peut y avoir des responsabilités différentes aussi. Ça fait que peut-être ça serait intéressant, lors d'une autre séance, Mme la ministre, peut-être demain ou lors des autres séances qui sont planifiées à l'agenda, si on pourrait avoir une intention par rapport au volet commercial, savoir il va arriver quoi à un moment donné. Est-ce qu'on va avoir des travaux où on va

pouvoir se pencher un peu plus ou si vous avez peut-être l'intention de faire une espèce de comité pour voir c'est quoi la suite des choses? Parce que cette réalité, elle est là au départ, toute la copropriété, tout le droit qui touche la copropriété a été fait pour les gens qui habitent les copropriétés et non pas pour ceux qui opèrent une place d'affaires dans une copropriété, alors que c'est bien évident qu'il peut y avoir des responsabilités différentes.

Puis, exemple, je vais en prendre un, exemple. Tu as un restaurant, tu es copropriétaire d'une bâtisse, le local t'appartient, bien, ton risque avec les risques de feu, d'incendie, avec l'explosion d'un four au gaz, mettons, est comme pas mal plus supérieur à la balance des propriétaires de condominiums qui sont dans la chose. Puis les questions d'assurances qu'on a vues tout à l'heure, bien, on comprend que le restaurateur, lui, c'est comme s'il va décharger sa responsabilité d'assurance, puis il envoie ça dans le fonds de la copropriété, avec une plus grosse franchise, parce que tu as un restaurant qui utilise le gaz dans la bâtisse. Honnêtement, je ne trouve pas ça normal que ce soient les citoyens, M. et Mme Tout-le-monde, qui, lui, c'est son lieu d'habitation, soient pris avec l'odieuse de compenser parce qu'il y a une mixité commerciale dans l'édifice. Ça fait qu'il faut être capable de le prévoir éventuellement. Juste, si vous avez... peut-être nous laisser savoir vos intentions là-dessus éventuellement. Ça serait intéressant.

**Mme Laforest :** Mais, en fait, nos intentions n'étaient pas justement d'impliquer le sujet des commerçants par rapport à cet article-là. Maintenant, oui, notre but, c'est de protéger tout le monde, vous le savez. Au niveau de l'habitation, votre question est intéressante. On pourrait en discuter sans problème, là. Mais, oui, c'est intéressant, puis, de plus en plus, oui, il y a des commerces avec les condos et...

**Mme Thériault :** Bien, il y a toutes sortes de formules, hein?

**Mme Laforest :** Mais, oui, c'est très intéressant, mais de l'ouvrir là, dans le projet, non.

**Mme Thériault :** O.K. non, je ne dis pas de l'ouvrir là, là, O.K.?

**Mme Laforest :** Oui, mais tout à fait, j'ai bien entendu. Oui.

**Mme Thériault :** On s'entend, on est à la même place. Sauf qu'il y a quand même des parcs industriels en copropriété présentement, il y a des hôtels en copropriété. C'est un outil de développement commercial qui est de plus en plus utilisé dans beaucoup d'endroits pour être capable de tirer son épingle du jeu. Ça fait qu'on comprend que, dans le projet de loi n° 16, on n'en parle pas. Mais je comprends aussi que vous allez une discussion...

**Mme Laforest :** Je comprends aussi votre inquiétude.

**Mme Thériault :** ...avec votre collègue au Développement économique, parce que, quand tu as une mixité, tu sais, ce n'est pas parce que tu vis dans un condotel, entre guillemets, que tes responsabilités vont... ne seront pas les mêmes.

**Mme Laforest :** Tout à fait.

**Mme Thériault :** Ça fait que c'est juste que je pense que, pour les fins d'auditions, on en parle ici, mais je suis sûre que vous allez nous revenir avec : J'ai discuté avec le ministre du Développement économique parce que, oui, effectivement, c'est un bel outil de développement économique, particulièrement pour nos régions. Et comme au niveau des Affaires municipales aussi, ça peut être une belle manière de pouvoir développer certains parcs industriels dans certaines régions.

**Mme Laforest :** Tout à fait.

**Mme Thériault :** Donc, je pense que c'est peut-être quelque chose qui serait intéressant à regarder. Puis je suis convaincue que certaines sommités et personnes qui sont bien intentionnées pourraient certainement... Si vous avez l'intention peut-être éventuellement de créer un comité, ça serait intéressant qu'on puisse avoir une belle mixité. Puis je suis convaincue que Me Joli-Coeur apprécierait énormément être sur votre comité.

**Mme Laforest :** Merci, c'est bien entendu.

**Mme Thériault :** D'accord.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y d'autres... Je m'excuse. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Donc, on procède à la mise aux voix. Est-ce que l'article 44 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Laforest :** L'article 45 : L'article 1094 de ce code est modifié par la suppression de «ou sa contribution au fonds de prévoyance».

Alors, l'article 45, l'article 1094 du Code civil du Québec. Cet article fait partie d'une série d'articles qui proposent d'uniformiser la terminologie utilisée dans le Code civil pour désigner l'ensemble des dépenses qui doivent être supportées collectivement par les copropriétaires, les charges communes.

Alors, voici l'article 1094 du Code civil du Québec tel que modifié :  
«Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes, est privé de son droit de vote.»

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

**Mme Thériault :** Oui.

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

**Mme Laforest :** La définition des charges communes pour les...

**Mme Thériault :** Non, pas du tout. Mais c'est parce que, là, il y a une petite incongruité, c'est qu'on dit qu'il va être privé de son droit de vote, mais on ne l'empêche pas d'être administrateur.

**Une voix :** ...

**Mme Thériault :** Oui, parce qu'on ne peut pas empêcher personne d'être administrateur, sauf si on le prévoit dans la loi. Ça fait qu'ici quelqu'un qui est pris en défaut, qui ne paie pas ses quotes-parts, pourrait très bien se présenter comme administrateur puis, par défaut, parce qu'il n'y a pas personne qui va se présenter, il va être élu administrateur. Ça fait que j'aimerais proposer un amendement où on pourrait ajouter, à la fin de l'article, «est privé de son droit de vote et est inéligible à la fonction d'administrateur». Ça fait que je vais demander une suspension pour qu'on puisse rédiger l'amendement.

**Mme Laforest :** Tout à fait d'accord.

**Mme Thériault :** Parfait. Alors, juste une petite suspension.

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

**Mme Thériault :** On va rédiger l'amendement, Mme la Présidente, puis on va vous le donner.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...et le distribuer.

*(Suspension de la séance à 17 h 36)*

*(Reprise à 17 h 52)*

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

**Des voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** S'il vous plaît! Nous allons...

**Des voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** S'il vous plaît! On va reprendre les travaux. Donc, on était à l'article 45. Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Alors, si on reprend... je peux placer ici. Alors, l'article se lirait comme suit : «Le copropriétaire qui, depuis plus de six mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes, est inhabile à être administrateur.»

**Mme Thériault :** ... parce que ça va rester au 1094 ou vous le mettez ailleurs? On l'envoie au 1086, là.

**Mme Laforest :** 1086, oui. O.K., excusez.

**Mme Thériault :** O.K. Donc, ce qui veut dire que, techniquement, pour les gens qui nous suivent, là, qu'on comprenne ce qu'on est en train de faire, c'est que, puisqu'à 1086 ça parlait des responsabilités de l'administrateur, il y avait cette possibilité-là d'être suspendu de son rôle d'administrateur, là, ça occasionne que je retire l'amendement qu'on a déposé pour l'article 45 et qu'on introduise... vous allez introduire un amendement qui va venir modifier un autre article qui déjà été adopté. C'est ça?

**M. Paradis (Nicolas) :** Introduit un article à 39.1.

**Mme Thériault :** Vous introduisez un article à 39.1.

**Mme Laforest** : À 39.1.

**Mme Thériault** : O.K. Ça fait que vous allez le mettre dans la bonne section parce que c'est quelque chose qu'on n'a pas touché.

**Mme Laforest** : Exactement. Puis là vous avez la copie, ça fait qu'on va pouvoir le vérifier.

**Mme Thériault** : O.K. Donc, ça, ça veut dire que c'est l'article 1086 modifié par l'ajout... O.K. Est-ce que ça serait juste possible pour vous de relire au complet ce que ça va donner dans cet article-là, étant donné qu'on ne l'avait pas vu? Parce que, là, on modifie quelque chose, puis je veux juste être bien sûre que le 1086, pour les fins des légistes qui nous écoutent, qu'ils comprennent exactement ce qu'on fait.

Parce que le but de l'intervention que j'ai faite tout à l'heure, c'est que, dans ce qu'on avait, on disait que quelqu'un qui n'a pas payé sa charge était privé de son droit de vote. Moi, je vous disais : Mais il faut aller plus loin. Non seulement il n'a pas le droit de vote, mais, s'il ne paie pas, de quel droit il va venir gérer mon argent puis se mettre les deux mains dans le plat de bonbons? Je vais dire ça comme ça pour être polie. Parce qu'en tout cas si tu n'es pas capable de payer tes affaires... c'est un drôle d'administrateur.

Je comprends qu'ailleurs vous avez quelque chose, puis c'est pour ça qu'on l'introduit comme ça. C'est ça?

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

**Mme Laforest** : Oui, puis on a eu une discussion...

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

**Mme Laforest** : Allez-y.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Pour introduire à l'article 39.1, ça prend consentement... pour retourner à l'article 39.1.

**Mme Laforest** : Il y a consentement.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Consentement, Mme la députée?

**Mme Thériault** : Oui, oui.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : C'est le consentement pour retourner à l'article 39.1.

**Mme Thériault** : Oui. Bien là... Oui, il y a un consentement. Je vais retirer mon amendement pour aller... pour retourner, non? On retourne. O.K. On retourne. Oui, allez-y, on retourne.

**Mme Laforest** : Alors, on insère, après l'article 39 de ce projet de loi, l'article suivant :

39.1. L'article 1086 de ce code est modifié par l'ajout, avant le premier alinéa, de l'alinéa suivant :

«Le copropriétaire qui, depuis plus de six mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur.»

Et on poursuit également en disant que «le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes» ou au fonds de prévoyance. En fait, il y a eu une discussion par rapport à un délai de trois ou de six mois, mais, quand même, l'administrateur devient inhabile à sa fonction.

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

**Mme Thériault** : Oui. Là, on parle de six mois au lieu de trois mois. Je comprends, dans l'explication que la ministre m'a donnée, que c'est parce qu'on voulait donner une autre chance au cas où que je ne sais pas trop quoi, parce qu'honnêtement moi, j'ai un peu de problèmes, là, tu sais, si tu ne paies pas ta cotisation puis tu vas aller gérer. Je comprends que vous avez une sensibilité. Puis je me demande pourquoi passer de trois à six.

**Mme Laforest** : Pour la raison qu'on disait tout à l'heure, quand on a discuté... quand on a suspendu, en fait. C'est que moi, je trouvais que c'était quand même très, très sévère, trois mois. On s'entend. Puis, si on le dit, ici, ouvertement, je me disais : Il y a plusieurs personnes qui n'ont des condos. Oui, je comprends que c'est des administrateurs parfois, mais la personne, par exemple, qui décide de quitter plus de trois mois, quatre mois, admettons, à l'extérieur, revient puis perd tous ses droits, quand c'est un oubli, je trouvais que c'était un petit peu très sévère. Ça fait qu'il perd... il devient inhabile quand même à siéger pour garder son poste, mais en même temps on y va jusqu'à une période de six mois.

**Mme Thériault** : Mais je comprends ce que vous dites, sauf que, techniquement, quelqu'un qui s'en va en Floride aujourd'hui, avec le mode de paiement préautorisé, automatique, qui est comme usuel dans à peu près tous les condos...

Là, en tout cas, moi, c'est ça que j'ai, là. Même si on ne l'avait pas il y a trois ans, ce n'est plus des chèques qu'on fait, c'est des paiements préautorisés maintenant. Ça fait que je me dis : Bien, quelqu'un qui s'en va à l'extérieur, normalement, ses paiements sont faits. Puis ce n'est pas parce que tu t'en vas à l'extérieur que tu n'as pas la responsabilité de t'acquitter de tes devoirs puis de tes charges. Puis, honnêtement, je pense que quelqu'un qui ne paie pas sa quote-part, il abuse de ses voisins qui, eux autres, paient puis qui mettent l'argent dans le fonds, puis il ne mérite pas d'être administrateur. C'est juste ça, là, tu sais. C'est comme si vous me dites, tu sais, quand... On veut avoir des administrateurs qualifiés, mais on prend les mauvais payeurs pour qu'ils soient administrateurs. C'est comme à peu près pas normal, là, tu sais. Ça fait que c'est pour ça que je me dis : Bien là, tu sais, ça ne marche pas, là.

**Mme Laforest :** Mais ça... Oui, mais... Oui, mais, si on revient... On l'ajoute quand même, l'article 1086, puis on dit quand même que le syndicat peut remplacer l'administrateur. C'est bien indiqué à 1086.

**Mme Thériault :** Oui. Sauf que, là, on est en train de dire qu'on lui donne six mois pour le faire.

**Mme Laforest :** Il peut remplacer l'administrateur, mais on a discuté ensemble, en tout cas, tout à l'heure à micro fermé, puis qu'est-ce qu'on disait, c'est que, souvent puis régulièrement dans un conseil d'administration, peut-être que la personne a oublié, on va dire, de payer sa quote-part. Mais, en même temps, si la personne est excellente pour amener la clientèle ou qu'il y a d'autres qualités, que cette personne-là est nécessaire sur le C.A., puis il y en a qui veulent le garder, tu sais, on peut quand même dire : O.K. Ça fait qu'on s'entend. Nous, c'était notre position.

**Mme Thériault :** Je comprends. Je comprends ce que vous dites, sauf qu'actuellement à l'article ça dit qu'il peut remplacer, et il n'y a pas de délai. Là, ce qu'on est en train de faire, c'est qu'on va mettre un délai de six mois. Ça fait que, même s'il veut... Présentement, il peut remplacer avant si c'est problématique parce qu'il n'a pas payé. C'est de même, là.

Regardez, article 1086 : «Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.» Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant. O.K. C'est ça. Il peut le faire présentement. Il n'a pas besoin de trois mois. Il n'a pas besoin de six mois. Il peut le faire du moment qu'il néglige de payer. Mais, honnêtement, on veut des administrateurs qualifiés.

Je trouve que, présentement, la modification que vous apportez, c'est encore pire, parce qu'au lieu de le faire au deuxième ou au troisième mois, ils sont obligés d'attendre six mois pour le faire. Ça fait qu'on est aussi bien de ne pas faire ça, ça va être pire, parce que tu laisses la possibilité de rester là plus longtemps. Puis, honnêtement...

**Mme Laforest :** Avant, on parlait du droit de vote, il ne faut pas oublier non plus, là.

**Mme Thériault :** Oui, oui, oui, mais...

**Mme Laforest :** Là, on parlait du droit de vote. Puis là on parle d'être administrateur. C'est deux choses. Mais je vais laisser Me Paradis terminer l'explication, là.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Dernière explication, parce qu'il est 17 h 59. Il reste une minute.  
• (18 heures) •

**M. Paradis (Nicolas) :** Il faut donc lire ces deux alinéas de manière complémentaire. D'une part, on a un nouvel alinéa qui est introduit par l'amendement, qui a pour effet de créer une inhabilité. Donc, formellement, cette personne-là ne pourra plus être administrateur au terme de cette période-là de six mois de non-paiement de ses quotes-parts, mais, par ailleurs, s'il se trouvait qu'avant ces six mois-là le syndicat, pour cause de négligence de payer sa contribution, jugeait opportun quand même de le remplacer, il aurait le loisir de le faire, à la différence qu'après six mois, bien là il est inhabile. Donc, cette personne-là ne fait plus partie du conseil d'administration. Donc, c'est deux moyens qui sont mis à la disposition pour protéger.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, je pense qu'on va le... La nuit porte conseil. Vous allez continuer la discussion.

Donc, je vous remercie pour votre collaboration.

Compte tenu de l'heure, on ajourne les travaux jusqu'à demain, mercredi le 21 août, où elle poursuivra l'étude détaillée du projet n° 16. Merci, tout le monde.

(Fin de la séance à 18 h 1)