



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

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

**Le mercredi 21 août 2019 — Vol. 45 N° 26**

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 (11)

**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 mercredi 21 août 2019 — Vol. 45 N° 26**

**Table des matières**

Étude détaillée (suite)

1

**Intervenants**

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Andrée Laforest

Mme Lise Thériault

Mme Christine St-Pierre

M. Louis-Charles Thouin

M. Éric Girard

M. Denis Tardif

Mme MarieChantal Chassé

M. Mathieu Lemay

M. Monsef Derraji

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

\* Mme Maude Morissette, idem

\* Témoins interrogés par les membres de la commission



Le mercredi 21 août 2019 — Vol. 45 N° 26

**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 (11)**

*(Neuf heures trente-quatre minutes)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ayant constaté le quorum, je constate... je déclare, je m'excuse, la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de poursuivre l'étude détaillée du projet de la 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.

Mme la secrétaire, y a-t-il des remplacements?

**La Secrétaire :** Oui, Mme la Présidente. Mme Guillemette (Roberval) est remplacée par M. Lemay (Masson); M. Provençal (Beauce-Nord) est remplacé par Mme Chassé (Châteauguay); M. Simard (Montmorency) est remplacé par M. Tardif (Rivière-du-Loup—Témiscouata); Mme Charbonneau (Mille-Îles) est remplacée par Mme St-Pierre (Acadie); Mme Nichols (Vaudreuil) est remplacée par M. Derraji (Nelligan); et Mme Lessard-Therrien (Rouyn-Noranda—Témiscamingue) est remplacée par M. Nadeau-Dubois (Gouin).

**Étude détaillée (suite)**

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Lors de l'ajournement de nos travaux, nous avons suspendu l'étude de l'article 45 et entamé des échanges sur l'amendement de la ministre introduisant l'article 39.1.

Mme la ministre, je vous cède la parole. Je vous rappelle également que l'étude de l'amendement de la députée Anjou—Louis-Riel introduisant l'article 38.1 est suspendue. Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, hier, c'est ça, on avait eu des discussions avec l'article... l'amendement 39.1, justement, puis on avait discuté, à savoir le délai au niveau du droit de vote d'un administrateur, de trois mois ou qui pouvait aller jusqu'à six mois. On jugeait que c'était rapide, le délai de trois mois.

Alors, qu'est-ce qu'on va faire aujourd'hui, après mûre réflexion, évidemment... parce qu'on a vraiment statué au fait que, même à la Régie du logement, quand quelqu'un ne paie pas son loyer, après un mois, c'est inacceptable. Alors, on ne peut pas donner d'un côté puis enlever de l'autre. Alors, ce qu'on a statué, c'est qu'évidemment on va faire un sous-amendement à l'amendement puis on va accepter la proposition du délai de trois mois, qui est tout à fait logique.

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

**Mme Thériault :** Oui. Merci, Mme la Présidente. Je comprends qu'on était retournés dans un autre article qui... le 35.1... 39.1, pardon. Par contre, cet amendement-là, on était à l'article 45. Donc, je me demande : Est-ce que vous voulez qu'on le fasse à 45? Parce que ça va avec le reste où on dit : «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.» Donc, c'est ce qu'on a déjà à l'article 45. Et moi, je vous demande tout simplement d'ajouter, donc de faire un amendement, «et [...] inéligible à la fonction d'administrateur».

Donc, à ce moment-là, ça permet de clarifier les choses et de ne pas mélanger le genre... De toute façon, nous, on est déjà là avec le fait que cette personne-là ne pourra pas voter.

**Une voix : ...**

**Mme Thériault :** Non, mais c'est parce que ce qu'on a fait, c'est que ça, c'était à l'article 45. Hier, c'est là qu'on était rendus. C'est à ce moment-là que j'avais l'intention d'introduire cet amendement-là. Les légistes de la ministre disaient : Oui, mais, ailleurs, on prévoit la possibilité que les gens peuvent être suspendus de leurs fonctions d'administrateur. Donc, c'est la raison pour laquelle on est retournés antérieurement à l'article 45, pour le faire au bon endroit, évidemment.

Donc, je comprends ce matin que le six mois ne tient plus. Parfait, je n'ai pas de problème. Donc, je fais juste me demander si... bien, la pertinence, le fait qu'à l'article 45 on parle déjà qu'on prive le droit de vote. Un administrateur qui ne paie pas pendant trois mois sa quote-part pourrait aussi être inéligible à être administrateur à cet article-là.

Pourquoi à cet article-là? Je pense, c'est peut-être important de pouvoir le préciser, Mme la Présidente. Ce n'est pas tellement le fait que, si c'est un administrateur, en cours de route, il perd son droit d'être administrateur. Je pense que, dans l'article en question qui est devant nous, ça le dit bien. Puis tu n'as pas de limite de temps à ce moment-là. Ça fait que moi, je n'ai pas de problème avec ça. Je pense que chacun des conseils d'administration a sa marge de manoeuvre.

Je comprends également que quelqu'un qui est à l'extérieur pour x nombre de raisons, qui ne serait pas en mesure de participer aux réunions puis de faire sa charge, ça ne veut pas dire qu'il perd son droit de siéger sur le conseil d'administration, loin de là. Moi, je le liais beaucoup plus au fait que, quand tu ne paies ta quote-part, ta cotisation ou comme ton loyer, ce n'est pas normal que, d'un côté, tu ne paies pas puis, de l'autre côté...

Si, en même temps... Imaginez si, en même temps, il y a des élections qui arrivent pour le conseil d'administration. Cette personne-là n'a pas le droit de vote, mais elle peut se présenter puis, par défaut, s'il y a quelqu'un qui ne veut pas se présenter sur le conseil d'administration, puis qu'il reste encore des postes, bien, la personne pourrait être... elle est apte présentement à se présenter.

Honnêtement, je pense que, quand quelqu'un ne paie pas sa quote-part, fait peser... fait reposer la responsabilité sur les autres copropriétaires, une charge financière supplémentaire, cette personne-là, je considère qu'elle n'a pas... elle ne devrait pas être administratrice. En tout cas, moi, je ne le laisserais pas toucher à mes finances. Si tu n'es pas capable de payer ton loyer puis ta quote-part pendant trois mois, comment voulez-vous que cette personne-là soit en mesure de gérer les finances d'un syndicat, alors que ce qu'on s'appête à faire, c'est d'être capable de protéger le fonds de prévoyance, protéger l'argent qu'il y a là-dedans? On a parlé de l'encadrement des gestionnaires de fonds aussi. Donc, je pense que les questions sont intimement reliées. Ici, on parle du droit de vote. Bien, à mon avis, puisque c'est lors de l'assemblée générale annuelle où tu vas décider qui sont tes administrateurs, bien, tu perds ton droit de vote puis tu es inéligible à être administrateur, tu ne peux pas te porter candidat. Donc, je pense que c'est peut-être le meilleur endroit pour pouvoir le faire d'une manière très claire, c'est à l'article 45, donc à l'article 45 proposé par le projet de loi, ce qui donne à l'article 1094 du Code civil.

• (9 h 40) •

**Mme Laforest** : C'est bon. Alors, c'est justement une question du Code civil, avec le Code civil. Je vais laisser Me Paradis l'expliquer.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : S'il vous plaît, donnez vos fonctions et votre nom.

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

Le choix de l'emplacement de l'amendement tient compte des différentes sections et divisions qu'il y a dans le Code civil. L'article 1094, qui est prévu par l'article 45 du projet de loi, s'inscrit dans la section de l'assemblée des copropriétaires, d'où le fait où la perte du droit de vote d'un copropriétaire est inscrite, donc, dans cette section. Par contre, à partir du moment où qu'on vient toucher à la notion d'administrateur, là, on ne parle plus de l'assemblée des copropriétaires, mais plutôt du conseil d'administration du syndicat, d'où l'importance d'intervenir, en termes de modifications législatives, dans la section VI, celle qui précède et qui comprend l'article 1086 du Code civil. Et c'est donc à cet endroit-là qu'est donc effectué l'amendement pour tenir compte de cette division-là et assurer encore là, une fois, la cohérence de chacune des sections du Code civil. Donc, à 1086, on parlerait de l'incapacité à pouvoir assumer cette charge d'administrateur lorsqu'il y a défaut, effectivement, de paiement, tout en conservant les autres pouvoirs, par ailleurs, pouvant être exercés par le syndicat de copropriété.

**Mme Thériault** : Oui. Mme la Présidente, j'entends ce que le sous-ministre dit. Par contre, hier, on disait exactement l'inverse. Je m'excuse, là. Puis, dans mon livre, tu as être qualifié puis garder ta qualification puis pouvoir te présenter à un poste électif. Ce sont deux choses complètement différentes.

Que, dans l'article 1089 du Code civil, on vient statuer si la personne peut perdre sa qualité d'administrateur parce qu'elle n'a pas payé ses charges, vous l'avez déjà en tant qu'administrateur, pas de problème. Moi, je vous parle en tant que poste électif. Et, avant de donner un pouvoir au conseil d'administration, ce sont tous les copropriétaires qui vont voter leur administrateur, même chose qu'une élection d'un député, d'un maire, d'un conseiller municipal, qu'on soit au fédéral ou au provincial. Il faut d'abord avoir la qualité d'électeur, il faut être éligible. Une personne qui ne paie pas ses frais de condo pourrait, à l'heure actuelle, si on ne fait pas le changement dans la loi, à l'article 1094, pourrait se présenter. C'est aussi simple que ça. Parce qu'on n'est pas venu encadrer les conditions d'éligibilité.

Je sais quand même de quoi je parle, là, j'ai été élue sept fois, je vote à tous les niveaux, puis c'est déjà arrivé qu'il y a du monde qui ont perdu leur qualité d'électeur, hein? Puis, quand tu perds ta qualité d'électeur dans la loi du directeur général des élections, il y a des places que tu n'as pas le droit de te présenter non plus. Ça va avec, O.K.? Parce que c'est un privilège. Il ne faut jamais oublier, là, qu'un vote c'est un privilège. Puis se présenter à un poste électif, là, il y a des responsabilités qui vont avec ça. Puis, d'après moi, il y a des prérequis aussi. Puis, si quelqu'un n'est pas capable de payer ses frais de condo pendant trois mois, je ne vois pas pourquoi cette personne-là, cette personne-là, on lui donnerait la permission d'être administrateur d'une copropriété.

Si c'était quelque chose, là, que je sors de mon chapeau comme ça, parfait, c'est beau, pas de problème. Ce n'est pas ça que j'ai fait. Je me fie sur le Regroupement des gestionnaires en copropriété, qui nous ont demandé expressément de faire ça. Pourquoi? Parce qu'il y en a un, problème. Ce n'est pas logique que quelqu'un qui ne paie pas ses frais de condo puisse gérer l'argent des autres copropriétaires, parce que, par défaut, par défaut... Je vous le dis, là, il y a des petits syndicats, des fois, le monde, ils ne veulent pas se présenter, les postes sont à combler, ils ne savent pas quoi faire avec les postes, puis il y a des gens qui sont obligés de rester là. Bien, il y a des postes qui sont ouverts. Ça fait qu'une personne qui n'a pas payé pourrait se présenter dans un poste ouvert puis, par défaut, parce qu'il n'y a pas personne qui va se présenter contre cette personne-là, elle sera élue par acclamation. Élu par acclamation, voyons donc, ça n'a pas de bon sens!

**Mme Laforest :** Mais c'est exactement ce qu'on est en train de faire. C'est vraiment, exactement... c'est ce qu'on fait présentement. Oui, c'est vraiment ça. Nicolas, voudrais-tu ajouter...

**M. Paradis (Nicolas) :** Je peux reprendre chacun des paramètres, à ce moment-là, pour bien resituer. C'est parce que ça s'inscrit exactement dans l'objectif qui est visé par l'amendement, c'est-à-dire... Et on peut le reprendre sur l'élément, peut-être le mot qui peut aussi, je veux dire, bien clarifier les choses, c'est l'utilisation du mot «inhabile». Donc, en introduisant une règle, à 1086, qui se veut l'article qui... un article dans la section du conseil d'administration, qui dit clairement que «le copropriétaire qui — on le lirait ainsi à la suite du sous-amendement — depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur». Ça signifie donc qu'il... s'il est administrateur, il ne peut plus l'être parce qu'il est inhabile. Ça signifie également que, s'il n'est pas administrateur, il est un copropriétaire, et il souhaite se présenter comme administrateur et qu'il est inhabile, ça signifie qu'il ne peut pas se présenter, il ne peut pas être élu à cette charge-là.

Donc, dans cet article-là, qui... à 1086, ça cadre vraiment avec la logique du Code civil et ça fait en sorte que, lors de l'assemblée des copropriétaires, une personne qui serait ainsi inhabile ne pourrait pas se présenter.

**Mme St-Pierre :** J'aurais une question.

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

**Mme St-Pierre :** Si la personne ne peut pas se présenter, mais, si elle est déjà en poste, est-ce qu'elle ne devient plus...

**M. Paradis (Nicolas) :** Elle devient inhabile, donc elle cesse... elle ne peut plus exercer cette fonction-là, d'administrateur, automatiquement.

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

**Mme Thériault :** À l'article 1086, on lit : «Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant...» Ce n'est même pas «doit» remplacer, c'est «peut». Il n'est même pas obligé. Nulle part, on n'écrit qu'il perd sa qualité d'administrateur. Un «peut» puis un «doit», depuis le temps que je fais de la législation, il y a une grosse différence, là. Puis je comprends qu'on parle du Code civil, mais, honnêtement, il faut être capable de se qualifier comme administrateur. Ce n'est pas vrai... Ça, c'est une chose. Mais, quand on se fait élire, c'en est un autre. Puis on a plein de lois ici, là, au Québec, là, où c'est que les gens peuvent ne pas se présenter à une fonction électorale.

Tu ne peux pas te présenter à l'élection du Barreau, hein, sur le conseil d'administration du Barreau, si tu n'as pas payé ta cotisation de membre. Minimum. Si tu n'es pas membre de l'ordre, là, tu n'es pas au tableau, là, tu ne peux pas, même si tu es avocat. Bien, moi, à mon sens, là, je m'excuse, mais c'est une condition sine qua non qu'on doit mettre dans la loi. Tu ne paies pas, tu ne peux pas te présenter comme administrateur.

Puis je veux juste qu'on se rappelle collectivement, Mme la Présidente, là, moi, je ne suis pas ici pour marquer des points, hein, pas pantoute. Moi, là, je suis ici pour faire un beau projet de loi, un bon projet de loi, qui va protéger les copropriétaires, qu'on va s'assurer que les gens qui administrent les fonds de prévoyance des copropriétés soient des gens qui sont bien intentionnés puis qui font bien leur travail. Puis la base d'être bien intentionné puis de bien faire son travail, le minimum, c'est de payer sa quote-part, Mme la Présidente. Voyons donc! Dans notre droit, là, on peut prendre une hypothèque légale au bout de 30 jours que quelqu'un qui n'a pas payé. C'est ça, la réalité.

Ça fait que, là, je comprends que, quelque part, quand on parle du 1086, c'est : «Le syndicat peut — pas "doit", il n'a même pas l'obligation — remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes [...] au fonds de prévoyance» ou au fonds d'autoassurance. «Peut». Bien, je m'excuse, là, mais, pour tous les légistes qui sont en train d'écouter ce qu'on fait, Mme la Présidente, là... Même dans le 1086, là, on devrait déposer un amendement pour enlever le «peut» puis dire «doit» pour être obligé de les démettre de leurs fonctions. Même dans cet article-là.

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

**Mme Laforest :** On va reprendre les deux articles, on va les lire, sauf qu'il y a peut-être une possibilité qu'on pourrait ajouter, sans mettre «doit», on pourrait mettre un élément, «peut, dans le délai de trois mois» pour revenir au délai de trois mois. Ça fait qu'on va relire, Nicolas... monsieur... Me Paradis va relire les deux articles, puis on pourrait peut-être... on pourrait discuter ensemble pour ajouter «dans un délai de trois mois» suite au mot «peut». Ça fait qu'on va le relire, peut-être que ce serait mieux compris comme ça.

• (9 h 50) •

**M. Paradis (Nicolas) :** Donc, pour revenir avec l'article... prenons l'article 1086, là, dans son intégralité, là, avec l'amendement et sous-amendement. Et c'est l'élément que j'expliquais hier, par ailleurs. Donc, le premier nouvel alinéa... le premier... nouveau premier alinéa se lirait donc comme suit : «Le copropriétaire qui, depuis [six] mois — trois mois, pardon — n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur.»

Effet automatique, ce n'est pas un «peut». Ça, c'est une obligation. C'est un effet de droit, il est inhabile. Le fait qu'il arrive, il est inhabile, il ne peut donc pas se présenter, il ne peut pas... il occupe la charge, il perd sa charge. Il n'y a pas d'ambiguïté à source d'aspect d'obligation légale.

Peut-être que l'élément qui suit est lié à l'autre pouvoir que possède le syndicat. Le deuxième alinéa dit : «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.» On l'a modifié, là, avec un article antérieur pour parler de fonds de prévoyance parce que compris dans les charges communes.

Alors, il peut remplacer l'administrateur qui néglige de payer sa contribution. On n'est pas dans une dynamique de délais ici. Ce qui signifie qu'avant l'inhabilité, s'il se trouvait que nous avions un administrateur qui négligeait de payer sa contribution et que le syndicat jugeait opportun de le remplacer, supposons, après deux mois, il pourrait le faire. C'est ce que dit le deuxième alinéa.

Avec la proposition de la ministre, pour évacuer toute potentielle ambiguïté, ce qui pourrait être fait dans ce deuxième alinéa, on pourrait dire : Le syndicat peut, avant ce délai, les légistes pourront nous le dire, ou avant l'expiration de ce délai, ou dans ce délai de trois mois, remplacer l'administrateur.

On laisse toutes les possibilités au syndicat parce qu'il pourrait juger opportun que, parce que tu n'as pas payé pendant deux, moi, je veux te remplacer comme... et, quand tu auras acquitté, tu reviendras rejoindre les rangs du conseil d'administration. On ne parle pas de question d'inhabilité dans ce cas-ci. Il y aurait une question de remplacement.

Si, par contre, il est remplacé après deux mois et qu'après trois mois il n'a toujours pas payé ses charges communes, il deviendrait inhabile du fait du premier alinéa de l'article 1086.

**Mme Laforest :** Donc, on vient enlever tout doute possible si on ajoute le délai de trois mois, dans un délai de trois mois.

**Mme Thériault :** J'entends ce que vous dites par rapport à la fonction d'administrateur, mais ça ne l'empêche pas de se présenter à un poste électif. Sinon, vous allez m'écrire dans un amendement : «Et ne peut se présenter à un poste du conseil d'administration.» C'est aussi simple que ça.

Parce que, là, présentement, de la manière que c'est écrit à l'article 45... Puis je veux juste qu'on soit bien clair, là, ce n'est pas moi qui l'a écrit, O.K.? Ça, c'est les gens de Me Joli-Coeur. Envoyez-lui un message, là. Posez les questions au Barreau, posez les questions à n'importe qui que vous voulez, là, mais, quand on lit ça comme ça : «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.» Parfait. Mais surtout il n'y a pas une place où on est en train de dire qu'il ne peut pas se présenter à un poste électif. Puis je pense qu'il faut le faire. Il faut qu'on protège l'argent qui est dans les fonds de prévoyance. On n'a pas parlé de la gestion encore. On ne veut pas confier l'argent à n'importe qui. Là, on est en train de confier les fonds de prévoyance, puis c'est des centaines de milliers de dollars et, dans quelques cas, des millions de dollars, à du monde qui ne paie pas leurs quotes-parts. Ils vont pouvoir se faire élire sur un conseil d'administration de syndicats de copropriétés, c'est aberrant. Est-ce qu'on peut protéger les gens? C'est tout ce que je demande.

Puis, quand on veut se faire élire sur un ordre professionnel, dans une association, il faut être membre, il faut être membre de l'ordre, il faut être membre du Barreau, il faut être membre de l'Ordre des CPA, il faut être membre de la chambre de commerce si on veut aller sur un conseil d'administration. Il faut se faire élire. Il faut avoir la qualité. Ici, quelqu'un qui ne paie pas sa quote-part perd sa qualité, mais ce n'est pas écrit comme ça. N'importe qui peut se présenter. Et j'ai parfaitement raison en donnant ce que je vous dis. Moi, ce que je veux faire, c'est de m'assurer qu'il n'y a pas personne se présente s'ils ne paient pas leur cotisation par défaut, parce que, s'il y avait foule dans les postes électifs, hein, puis qu'on aurait droit à des campagnes électorales comme nous, parfait, pas de problème. C'est le meilleur qui gagne. Tu fais ta cabale, tu vas voir tes copropriétaires, tu vas chercher tes appuis, parfait. Mais la réalité, la réalité, fait que les gens sont par défaut administrateurs. Le monde ne se présente pas. C'est ça, la réalité.

**Mme Laforest :** Juste une petite question : Est-ce que, quand vous dites ça, est-ce que vous parlez le jour 1 que la personne que la personne n'a pas payé ou dans le délai de trois mois?

**Mme Thériault :** Ce que j'ai dit, c'est que quelqu'un...

**Mme Laforest :** Parce qu'il y a une ambiguïté.

**Mme Thériault :** Oui.

**Mme Laforest :** On est en train de vérifier.

**Mme Thériault :** Quelqu'un qui n'a pas payé pendant trois mois ses frais de condo, O.K., mettons, moi, là...

**Mme Laforest :** Oui, mais en...

**Mme Thériault :** Regardez, je vous donne l'exemple, là. Moi, là, mon association de copropriété, là, c'est au mois de septembre, c'est le 15 septembre. Je n'ai pas payé mai, juin, juillet, août, O.K.? Je leur dois quatre mois, mettons. Je n'étais pas là, j'étais en vacances, j'étais partie en Europe. O.K. Je n'étais pas là. Je leur dois quatre mois, l'assemblée générale annuelle arrive, il n'y a pas personne qui veut gérer le condo. O.K. C'est correct. Je vais mettre mon nom. Vous pouvez être sûre je l'avoir, le poste, là, même si je n'ai pas payé. Ce n'est pas normal. Si je n'acquies pas mes charges, ce n'est pas normal que je puisse me faire élire. Il n'y a rien dans la loi qui dit que je ne peux pas me faire élire. Ce n'est pas normal.

Puis il y a une grosse lumière rouge qui devrait s'allumer sur le tableau de n'importe quel syndicat de copropriété à partir du moment où tu as quelqu'un qui ne paie pas sa quote-part. Tu ne paies pas tes frais pendant trois mois puis tu

veux être en mesure de gérer l'argent du monde. Hé! méchant banquier, là! Méchant conseiller financier! Je m'excuse, là, mais voyons donc! Tu sais, c'est...

Mme la Présidente, vous savez comme moi, là, que, quand on se présente à des postes électifs, là, il faut être plus blanc que blanc, hein? On le sait, nous autres. On le sait, nous aussi, là. Il faut être plus blanc que blanc. Si on a un squelette dans nos placards, à un moment donné, ça va rebondir puis ça ne sera pas drôle, O.K.? Bien là, moi, je vous parle de se faire élire. Bien, se faire élire, ce n'est pas avec ta fonction de gestion, c'est deux choses différentes, c'est dans mes tâches que j'acquiesce, c'est une chose. Si je perds ma qualité en cours de mandat parce que je n'ai pas été correcte puis je n'ai pas payé mes frais de condo, parfait, pas de problème. Je le sais à part de ça. Mais là, de la manière que la loi est écrite, bien, n'importe qui, qui n'a pas payé pendant trois mois, quatre mois, s'en va à l'assemblée générale annuelle, il ne peut pas voter. C'est ça qu'on fait, là, il ne peut pas voter, il ne peut pas voter. C'est le seul empêchement qu'il a. Il n'est pas empêché de se présenter. Il peut se présenter, Mme la Présidente. C'est utopique. Faisons-le, le changement, je ne vois pas aujourd'hui pourquoi on ne le ferait pas.

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

**Mme Laforest :** Quand on dit... Moi, j'ai une autre question, en fait. Quand on dit qu'il est inhabile à être administrateur, là, O.K., on le dit : «Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur», ça le dit automatiquement, là. C'est parce que vous, vous voudriez qu'on écrive «est inhabile à être administrateur», donc n'a pas droit de vote, mais c'est automatique parce qu'il ne peut pas se présenter ou n'a pu se présenter.

**Mme Thériault :** On parle de deux articles différents.

**Mme Laforest :** Oui, mais il est jugé inhabile déjà avec cet amendement-là.

**Mme Thériault :** Bien, quand tu es inhabile, tu ne perds pas nécessairement ton droit de vote.

**Mme Laforest :** Mais c'est indiqué aussi, le droit de vote.

**Mme Thériault :** Puis là le droit de vote est ailleurs, puis tu ne perds pas ton droit de te présenter comme administrateur non plus. Bien là, je m'excuse, là, mais, si on perd le droit de vote, là, on va aller le qualifier dans l'autre article, dans le deuxième article. Puis vous allez trouver que je ne lâche pas le morceau ce matin, mais n'importe qui qui écoute nos débats, là, va dire que j'ai parfaitement raison. Voyons donc! Tu peux perdre...

Tu sais, je comprends très bien que... je vais faire l'exemple avec le Barreau, O.K.? Vous êtes membre du Barreau, vous? Vous payez votre cotisation? Si vous arrêtez de payer votre cotisation puis vous êtes administrateur, c'est vrai que vous allez perdre votre qualité d'administrateur, numéro un, mais...

**Mme Laforest :** On peut suspendre un petit peu? On va discuter un petit peu.

**Mme Thériault :** On peut. Suspendez.

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

*(Suspension de la séance à 9 h 58)*

*(Reprise à 10 h 5)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre les travaux. Donc, je vais céder la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, merci pour le temps qu'on a pris pour vérifier si c'était inclus, votre demande, dans d'autres articles. Et on a vérifié, et Me Morissette va bien expliquer parce que ça se retrouve à d'autres endroits, dans d'autres articles, votre demande, votre inquiétude se retrouve, puis Me Morissette va bien l'expliquer.

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

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

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

**Mme Morissette (Maude) :** En fait, ce qu'il faut comprendre, c'est que les conséquences de ne pas payer la contribution aux charges communes se trouvent dans deux sections différentes du Code civil. La première, en fait, c'est, quand on ne paie pas les charges communes, on peut se faire remplacer en tant qu'administrateur. Ça, c'est prévu à l'article 1086 du Code civil.

Puis l'amendement, ce qu'il vise à faire, c'est qu'en plus de pouvoir donner la possibilité au syndicat de remplacer l'administrateur on vient dire qui... après trois mois ou six mois de ne pas avoir payé la contribution, on est inhabile. Ce que ça vient faire, c'est que, d'une part, on ne peut pas se présenter en tant qu'administrateur, on est inéligible, et, deuxième part, si jamais on est nommé actuellement, au moment où est-ce qu'on est en défaut de payer la cotisation, on se trouve à devenir inhabile et à ne plus pouvoir exercer la fonction.

Dans la section de l'assemblée des copropriétaires, on vient préciser les conséquences en tant que copropriétaire à ne pas avoir payé les cotisations. Donc, c'est ce que prévoit l'article 1094. On vient dire que, lorsqu'on n'a pas payé la cotisation aux charges communes, la conséquence est d'être privé de son droit de vote. Donc, ça, c'est le droit en tant que copropriétaire. C'est pourquoi les règles doivent se trouver dans deux articles différents, un en lien avec les conséquences sur la charge d'administrateur et un sur les conséquences par rapport à la qualification de... aux conséquences qui sont liées au droit de propriété.

Puis aussi je tiens à ajouter que l'inhabilité est déjà prévue à l'article 327 du Code civil. Donc, venir préciser que l'inhabilité entraîne l'inéligibilité. Ça pourrait avoir pour conséquences de créer des incohérences au sein du Code civil.

**Une voix :** Merci.

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

**Mme Thériault :** Mme la Présidente, j'entends très bien ce que maître dit, mais, honnêtement, là, c'est deux choses différentes. Puis quand bien même vous feriez le tour des avocats puis que vous vous assoirez tous sur la chaise, là, je ne suis pas d'accord avec vous, mais pas du tout, parce que la réalité, là, la réalité dans le pratico-pratique, c'est que quelqu'un, par défaut présentement, peut parce qu'on ne l'interdit pas.

Puis nous, là, on fait des lois. O.K. Je comprends, je ne suis pas avocate, là, mais j'en fais des lois puis j'en ai fait des lois. Puis, des fois, là, on va mettre la ceinture puis les bretelles. On va faire les deux. Ça fait que, moi, dans mon livre, là, faut être capable de le mettre, parce qu'avoir une charge d'administrateur puis garder sa compétence en cours de mandat, c'est une chose. Puis avoir le droit de se présenter ou pas, c'en est une autre. Puis, dans mon livre, je pense qu'il faut venir l'écrire.

Ça fait que je suis d'accord avec la modification qui a été proposée par rapport à l'article 1086, on ne s'obstine pas là-dessus, là, je suis d'accord, mais ce que je vous dis, c'est qu'à l'autre article, l'article 45, je ne suis pas d'accord à ce qu'on laisse passer ça comme ça. Parce que c'est de là qu'est partie la discussion. Souvenez-vous. C'est de l'article 45.

Ça fait que, je viens tout simplement vous dire que la modification qu'on est en train de faire, je n'ai pas de problème avec ça. Mais ce que je dis, c'est qu'à l'article 45, par exemple, je vais revenir avec des modifications, c'est clair, parce que, pour moi, parce que, pour moi, la réalité, c'est qu'aujourd'hui il y a des gens qui ont perdu des charges, là, qui ont été condamnés, qui ont perdu le droit de gérer des fonds publics, puis ils ont été capables de se présenter dans des postes électifs, puis ils ont gagné en plus de ça. Puis ça, c'est vrai, ça existe.

Donc, j'ai un gros, gros bémol, Mme la Présidente. Puis je peux annoncer les couleurs tout de suite, là, je ne suis pas là pour faire de l'obstruction, je l'ai dit. Ça fait que, moi, celle-là, là, l'article que vous venez de faire, le 1086, là, on peut le passer au vote, là, pas de problème. Mais on va retourner au 45, puis j'ai deux amendements à proposer, moi. Ça fait que je n'ai pas de trouble, on peut passer l'avant-midi là-dessus, Mme la Présidente.

Ça fait que j'ai un premier amendement puis j'ai un deuxième amendement si jamais le premier, il est rejeté. Ça fait qu'il y a peut-être des gens qui vont dire que je filibuste, là, je ne filibuste pas, Mme la Présidente. Je veux protéger, je veux protéger les propriétaires, les copropriétaires, puis je veux m'assurer que les gens qui gèrent leur argent le gèrent correctement. Puis ce n'est pas normal que quelqu'un qui ne paie pas ses frais de condo puisse avoir les mains dans le plat de bonbons puis accès à l'argent de tout le monde de la copropriété. Notre rôle à nous, là, comme législateurs, quand on fait des lois, c'est de protéger le monde. Puis c'est exactement ça qu'on fait.

Ça fait que je comprends qu'à l'article 1086 les fonctionnaires de la ministre, les avocats de la ministre, les juristes vont finir de rédiger l'amendement, comme ils ont dit. Parfait, pas de problème, on peut le mettre au vote, Mme la Présidente. Puis on va voter en accord. Puis c'est correct. On protège. À l'article 45, on va revenir avec d'autres amendements, Mme la Présidente.

• (10 h 10) •

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

**Mme Laforest :** Oui, il n'y a pas de problème. Je suis d'accord avec ça, on va les... on va déposer un sous... on va suspendre, mais on va déposer un sous-amendement.

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

(Suspension de la séance à 10 h 11)

(Reprise à 10 h 13)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre les travaux. Je vais céder la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. Je vais laisser la parole au député de Rousseau.

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

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

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je cède la parole au député de Rousseau.

**M. Thouin :** Alors, Mme la Présidente, j'aimerais déposer un sous-amendement, c'est à l'article 39.1, c'est... En fait, l'objectif est de remplacer, dans l'alinéa ajouté à l'article 1086 du Code civil par l'amendement insérant l'article 39.1 de ce projet de loi, «six mois»... on va remplacer les termes «six mois» par «trois mois». Voici notre proposition.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Nous allons procéder à la mise... Oui, je m'excuse.

**Mme Thériault :** Oui, effectivement, je vais réitérer qu'on est en accord avec le «trois mois». Je n'ai absolument pas de problème à cette section-ci. Donc, il est prévu que, pour ça, c'est beau, pas de problème, c'est le reste qui me pose un problème. Pas de problème, on est... amendement. Je pense que les gens sont mieux protégés avec un «six mois»... avec un «trois mois» qu'un «six mois», comme ça a été présenté hier.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que le sous-amendement à l'amendement 39.1 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires pour le projet de loi n° 16? L'article, l'article, je m'excuse.

**Mme Thériault :** Oui. Mme la Présidente, c'est sûr que, comme la ministre a fait mention ce matin, quelqu'un qui ne paie pas son loyer, dès le premier mois, le propriétaire peut prendre des recours. Je comprends ici que ce n'est pas de la même nature, mais disons que le trois mois, c'est quand même un nombre de mois, je veux dire, qui peut sembler bizarre puisqu'on considère que c'est un privilège, d'être administrateur. Donc, c'est sûr que ça me laisse un petit point d'interrogation, là, mais je pense que c'est mieux de mettre trois mois que six. Donc, c'est la raison pour laquelle on est en accord.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Votre temps est...

**Mme Thériault :** Ah! mon temps est écoulé sur celui-là?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Votre temps est écoulé.

**Mme Thériault :** Avoir su, j'aurais parlé sur le sous-amendement, Mme la Présidente. Mais c'est correct.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons revenir à Mme la ministre. L'article 45?

**Mme Laforest :** Oui. Mais on... Non, non, non. Là, on va voter, présentement.

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

**Mme Laforest :** Oui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K. Il y a d'autres commentaires? Non? Ça va?

**Mme Laforest :** Ça va.

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

**Mme St-Pierre :** Je veux faire un commentaire, Mme la Présidente?

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

**Mme St-Pierre :** Alors, écoutez, moi, j'écoute ce débat-là depuis quelques minutes. Je pense que ma collègue a vraiment... En fait, c'est de la bonne volonté puis c'est aussi d'être rassurant envers les propriétaires de condo. On a vécu, dans le passé, beaucoup d'histoires d'horreur, et je pense qu'il faut être le plus rassurant possible. Alors, moi, j'abonde vraiment dans le sens de ce qu'elle... Et je salue l'ouverture de la ministre, parce que je pense qu'il faut vraiment écrire noir sur blanc ces conditions-là. Puis, comme elle a dit, c'est un privilège, d'être administrateur, c'est un privilège, d'être élu par ses pairs puis c'est un privilège aussi dans d'autres domaines de la société. Et je pense qu'on n'est jamais assez méticuleux sur ces questions-là.

Donc, je considère que le travail qui est fait ce matin, c'est un bon travail puis c'est un travail pour faire avancer et progresser. Puis il faut que les gens qui nous écoutent comprennent que le travail qui est fait, c'est vraiment pour donner encore plus de... être plus rassurant... puis encore plus de sécurité au propriétaire. Puis il y en a là-dedans, ce sont les économies de leur vie, et c'est... Une résidence, c'est l'économie d'une vie, puis il y en a qui achètent dans une copropriété et se retrouvent à un moment donné avec des gens qui n'ont pas des... qui sont mal intentionnés ou qui essaient d'influencer des décisions en n'étant pas... en ne respectant pas leurs propres charges. Alors, je pense qu'il faut être vraiment clair, il faut être sévère, puis ça va être rassurant pour les propriétaires. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** D'autres commentaires? Ça va? Donc, on va passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduit à l'article 39.1 est adopté tel qu'amendé?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Adopté. Bon, nous pouvons poursuivre.

**Une voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, on revient à l'article 45.

**Mme Laforest :** L'article 1094 de ce code est modifié par la suppression de «ou sa contribution au fonds de prévoyance».

Alors, l'article 45, 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, 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.» Merci.

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

• (10 h 20) •

**Mme Thériault :** Oui. Mme la Présidente, on revient à la case départ, on était là hier. Donc, je vais essayer de faire preuve de beaucoup de pédagogie. Lorsque les gens viennent nous voir en commission parlementaire, prennent la peine d'écrire des mémoires, de faire des recommandations, les gens le font avec un bagage d'expérience terrain. Je vais le dire comme ça, Mme la Présidente, je vais le dire comme ça. C'est sûr que, pour quelqu'un qui est copropriétaire, on comprend pas mal plus c'est quoi, la réalité. Quelqu'un qui n'est pas copropriétaire comprend un peu moins la réalité, parce qu'on n'a pas tous le même vécu, je vais le dire comme ça. Ça fait que c'est vrai dans la réalité de la copropriété, mais c'est vrai aussi dans n'importe quel secteur.

On a la chance, au Québec, d'avoir des gens qui se consacrent à des causes, puis il y a beaucoup de gens qui, au cours des... particulièrement les 10 dernières années, Mme la Présidente, ont été très motivés à faire en sorte qu'on fasse une réforme du droit de la copropriété. C'est le cas du Barreau, c'est le cas de la Chambre des notaires, c'est le cas du Bureau de l'assurance du Canada, c'est le cas de l'ordre des... l'OAIC, les administrateurs, nommez-les tous, Mme la Présidente, l'organisme d'autoréglementation. Les gens sont venus nous dire que ce qu'on faisait, ça faisait longtemps qu'ils l'attendaient.

Hier, on a été capables de passer au travers de 22 articles, Mme la Présidente. C'est dû en grande partie parce que la ministre a accepté qu'on puisse avoir un briefing technique sur la différence fondamentale entre le projet de loi n° 401 puis le projet de loi n° 16. Parfait. On a été capables d'avancer. Pourquoi, Mme la Présidente? Elle est attendue, cette réforme-là. Moi, mon but, là, ce n'est pas de bloquer. Mon but, c'est de faire le plus meilleur, comme n'importe qui dirait, projet de loi, Mme la Présidente. Je veux être sûre qu'on peut protéger les administrateurs, les copropriétaires. Vous savez, il y a des gens qui sont administrateurs, là, ils n'ont aucune idée de leur charge des responsabilités. Il y en a qui n'ont même pas d'assurance responsabilité, qu'on pourrait poursuivre demain matin.

La copropriété, présentement, c'est le far west, on va dire ça comme ça. Ça a pris du temps avant qu'enfin on décide de se pencher sur la question. Bien, moi, j'ai eu la chance, comme ministre de l'Habitation, de le déposer, le projet de loi n° 401. Je ne prétends pas que c'était un projet de loi qui était parfait. Au contraire, on est en train de le modifier. Il y a des choses que la ministre a reprises allègrement. Il y a des choses qu'elle a mises de côté. C'est des choix politiques. Il y a des choses qu'elle a décidé qu'elle ramenait suite aux amendements, suite à l'argumentation qu'on a eue, parce qu'on l'avait dans le n° 401, puis ce n'était pas dans le n° 16, puis c'est correct, on l'a passé. C'est normal, c'est notre travail de parlementaires de faire ça, Mme la Présidente.

Moi, je fais... Là où je pourrais mettre échec dans mon bulletin, Mme la Présidente, c'est si je n'écoutais pas ce que les gens viennent nous dire en commission parlementaire, c'est si je ne faisais pas tout ce qui est en mon pouvoir pour porter à l'attention de ceux qui nous écoutent, mais aussi de ceux qui font les lois, donc les collègues ici, les légistes de l'autre côté, la ministre : Bien, telle recommandation nous a été faite par un groupe. Qu'est-ce qu'on fait avec ça?

Puis hier c'est ce que j'ai fait, là, vraiment. J'ai pris les recommandations du Barreau, de la Chambre des notaires, de l'OACI, de... en vous les lisant, en plus de ça, vous citant la page, le mémoire, qu'est-ce qu'eux avaient demandé puis mon intention à la ministre : Ah! O.K. Vous avez donné suite, c'est une recommandation du notaire, de la Chambre des notaires. Parfait. Le Barreau aussi, il faisait la même recommandation, le Regroupement des gestionnaires en copropriété du Québec aussi. Parfait, vous avez dit oui, les trois, numéro un. Vous faites un bon travail. Super.

Maintenant, moi, Mme la Présidente, quand je vois une modification comme ça qui arrive, je pense que ce qu'on a fait dans l'article 1089, c'est correct, ça avait sa place, parce que, là, on est administrateur, on est en cour. Pas de problème.

Là, on est en train de dire ici, O.K., que ce qu'il faut faire, c'est aller plus loin que de priver le droit de vote d'une personne. C'est ça qu'on est en train de faire par rapport à un poste électif dans un syndicat de copropriété sur un conseil d'administration. Puis, si quelqu'un perd son droit de vote parce qu'il n'a pas payé pendant trois mois, alors que, partout ailleurs, Mme la Présidente...

Un loyer, au bout de 15 jours, il y a... au bout d'un certain nombre de temps, il y a déjà des recours. À la Régie du logement, c'est un mois quand tu n'as pas payé. Ici, on est à trois mois, là, puis c'est correct, on est fair-play. Tu sais, on comprend que tu es propriétaire, que tu ne peux pas vendre ça facile de même. Des fois, c'est un peu plus difficile. Pas de problème, je comprends ça. C'est correct qu'il y ait une marge de manoeuvre. Mais, honnêtement, quelqu'un qui ne paie pas pendant trois mois, Mme la Présidente, je ne lui confierais pas mon compte de banque. Puis là ce n'est pas juste mon compte de banque, là, c'est mon investissement à moi, de ma copropriété, mais c'est aussi l'investissement de tous les autres copropriétaires, là.

Ça fait que je pense que, dans ce qu'on est en train de faire, l'article 45, il serait de mise que je vous dépose un amendement, Mme la Présidente, et on va ajouter, tel que le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec le demandait, qu'on ajoute «et [...] inéligible à la fonction d'administrateur» à l'article qui est devant nous, à l'article 45, Mme la Présidente.

Donc, ça se lirait comme suit, et on va vous déposer l'amendement par écrit, je vais vous demander une brève suspension, qu'on puisse le distribuer. Donc, ça se lirait comme suit : «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 et est inéligible à la fonction d'administrateur.»

Donc, je vais vous demander une suspension, qu'on puisse terminer la rédaction et la distribution.

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

*(Suspension de la séance à 10 h 25)*

*(Reprise à 10 h 28)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre les travaux. Donc, je vais céder la parole à la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Merci, Mme la Présidente. Donc, évidemment, Mme la Présidente, j'ai eu l'occasion de l'expliquer. On a commencé cette discussion-là hier soir, hier, avant de suspendre les travaux, aux alentours de 17 h 45. Donc, 15 minutes de discussion, ça fait une heure qu'on en parle, on a réglé le côté lorsque les gens sont... le jeune administrateur. Je pense que la modification que la ministre a faite, c'est correct, il n'y a pas de problème. Par contre, je maintiens, je persiste et je signe que ça prend la ceinture et les bretelles pour s'assurer que n'importe qui ne soit pas administrateur.

On est ici pourquoi, Mme la Présidente? Des histoires d'horreur, là, ma collègue la députée de l'Acadie, elle l'a dit, on en a vu, là. On a vu, il y a des gens dans leurs copropriétés... ont cédé la gérance de leur fonds à des similis administrateurs qui sont partis avec la caisse. Bon, on voit toutes sortes d'histoires d'horreur. Il y a des gens aussi qui font des emprunts dans le fonds, bon. On peut-u faire en sorte que, quand quelqu'un se présente comme administrateur, parce qu'il va avoir accès à des centaines de milliers de dollars, des millions, voire, tout dépendant du type de syndicat et de la quantité de copropriétés à l'intérieur du syndicat... Ces personnes-là ont accès à des fonds.

• (10 h 30) •

Moi, je ne vous demanderai pas ce que vous en pensez, Mme la Présidente, mais je pense que, pour le commun des mortels ici, là, ton portefeuille puis la clé de ton compte de banque, tu ne donnes pas ça à n'importe qui. Puis quelqu'un qui ne paie pas ses frais de condo parce qu'il a un problème financier, ça en dit long. Si tu as un problème parce que tu n'es pas capable de payer tes frais de condo, on n'est pas obligé d'aller donner la clé du compte de banque, là, puis c'est ce qu'on est en train de faire. On est assez sage pour dire qu'il perd... il est privé de son droit de vote. C'était prévu dans notre loi... dans le Code civil pour la copropriété, c'est prévu, il perd son droit de vote. O.K. Nulle part ce n'est écrit, particulièrement pour la copropriété, que quelqu'un qui a perdu son droit de vote ne peut pas se présenter comme administrateur. Nulle part.

Moi, tout ce que je veux, c'est qu'on puisse l'écrire. Honnêtement, là, si à l'article 45, ici, on est en train de dire que les gens perdent leur droit de vote, hein, on parle d'un vote à l'assemblée générale annuelle, ou à l'assemblée générale spéciale, ou peu importe, là, où on prend un vote, on peut-u s'assurer que, s'il y a des postes électifs, que les gens ne peuvent pas se présenter, surtout par défaut? Parce que la réalité, je l'ai dit puis je vais le répéter, ce n'est pas tout le monde qui veut être administrateur d'une copropriété, d'un syndicat de copropriété, Mme la Présidente. Il y a des gens qui n'aiment pas ça, se faire déranger par leurs voisins qui viennent porter les chèques ou bien parce qu'ils ont des problèmes, puis qu'ils ne sont pas contents, puis qui appellent toujours. Il y a du monde qui n'aime pas ça. Il y a du monde qui ne sont tout simplement pas à l'aise de gérer l'argent des autres, parce qu'il y a beaucoup d'argent aussi. C'est vrai. Il y a des gens qui ont plus de compétence, j'en conviens aussi. Mais ça, c'est notre société qui est comme ça.

Mais quelqu'un qui ne paie pas ses frais de condo, ce n'est pas ce que j'appellerais un prérequis bien, bien brillant pour être capable de gérer un fonds de gestion... un fonds de prévoyance puis l'argent qu'il y a dans un syndicat de copropriété, là. Honnêtement, là, ça fait pas mal broche à foin, Mme la Présidente, pour prendre une expression qui est très populaire. Ça fait que vous comprenez bien, Mme la Présidente, qu'en déposant un amendement comme ça, pour dire que la personne, elle est inéligible à la fonction d'administrateur, c'est clair, c'est net, c'est précis.

Vous savez, Mme la Présidente, on fait des lois, hein, ici, on en fait des centaines par législation, là... par législature. Puis le propre des lois, c'est de permettre... Le propre de notre système, c'est de permettre à vous et moi, qui sommes élues par le peuple, de faire des lois puis de décider qu'on met ça dans une loi. Puis on vit dans un système législatif où, quand les gens pensent que nos lois ne sont pas bonnes puis qu'elles ne sont pas correctes, ils s'en vont devant les tribunaux puis ils les contestent, hein? C'est comme ça qu'on vit. C'est de même qu'on marche dans notre système.

Moi, il n'y a pas personne qui va me faire dire que d'écrire qu'est inéligible à la fonction d'administrateur quelqu'un qui n'a pas payé pendant trois mois ses frais de condo, que ce n'est pas correct de le faire. Je pense qu'on met la ceinture puis les bretelles. Puis, si quelqu'un veut contester ça, bien, il le contestera, Mme la Présidente, pas de problème avec ça. Puis savez-vous quoi? Ça a le mérite d'être clair.

Quand on fait de la législation puis qu'on écrit un «peut», on donne une possibilité. Quand on fait de la législation puis qu'on écrit un «doit», c'est une obligation, c'est un devoir. Il y a une grosse nuance aussi entre les deux termes utilisés. Et, dans tous nos projets de loi, Mme la Présidente, il y a une grosse nuance entre un «peut» puis un «doit», puis c'est pour ça qu'on va voir : Le syndicat peut, le syndicat doit. Puis, de manière générale, on ne s'enfarge pas dans les fleurs du tapis entre un «peut» puis un «doit». On ne le fait pas. Je ne le fais pas, moi, en tout cas. Je ne le fais pas. Ce n'est pas... Tu sais, dans la vie, il faut être capable de choisir ses batailles. Mais là-dedans, pour celle-là... Puis on a eu l'occasion de discuter sur des incongruités où il y avait des gens qui ont perdu leur qualité à gérer des charges publiques puis des fonds publics, qui ont pu se présenter à une charge électorale puis gagner leur élection. Puis vous savez, Mme la Présidente, on en a parlé.

Ici, là, on est à peu près dans le même style, mais à un niveau moindre, sauf que ces personnes-là, qui ne paient pas leurs frais de condo, vont pouvoir avoir accès au compte de banque des 40 autres propriétaires, ou des 20 autres propriétaires, ou des six autres propriétaires, ou des 1 000 autres propriétaires, qui, eux autres, se sont acquittés avec diligence de leurs frais de condo. Puis habituellement, quand tu as de l'argent dans un compte de banque, bien, c'est sûr que tu fais des intérêts. Bien là, tu as quelqu'un qui ne participe pas comme il devrait participer puis qui ne respecte pas les règles fondamentales de la vie en copropriété, soit s'acquitter de ses responsabilités puis payer ses factures. Ça va être beau, ça, tout à l'heure. Ça, c'est le type de personne, là, qui est sujette à une poursuite, hein? Puis on est en train de dire, là, que cette personne-là peut se présenter comme administrateur.

Moi, je ne suis pas convaincue par les explications qui m'ont été apportées par les légistes tout à l'heure, mais pas du tout, à part de ça. Ça fait que, si, ici, on est en train de dire qu'ils perdent leur droit de vote, parce que c'est écrit, là, on ne l'a pas inventé, c'est écrit, c'est de même depuis le début, j'imagine, parce qu'on n'y a pas touché, bien, c'est ici que je pense qu'il faut qu'on ajoute aussi qu'il est inéligible à la fonction d'administrateur, parce qu'il n'a pas payé pendant trois mois ses frais, alors que tout le monde sait ici, là, qu'une hypothèque légale c'est au bout de 30 jours qu'on peut prendre ça.

Ça fait qu'honnêtement Mme la Présidente, on a... on pourrait dire ce matin qu'on a frappé un os, peut-être. Mais ce n'est pas comme si on était de même, opposés à deux affaires, là. Je pense qu'à partir du moment où on va pouvoir dire que ce qui est important, c'est de protéger les syndicats de copropriété... des fois contre eux, hein, contre eux-mêmes, parce qu'à défaut d'avoir des gens qui se présentent sur les postes d'administrateurs, tu prends des administrateurs qui ne sont pas bons. Bien, on peut-ils les protéger contre eux autres?

Vous savez, Mme la Présidente, qu'il y a une autre option, hein, qui s'appelle la gestion par des compagnies spécialisées. On n'est pas obligé de prendre des administrateurs qui ne paient pas leurs frais de condo pour gérer nos fonds. On peut donner ça à des compagnies de gestion. Ça existe, il y en a, hein? Le Regroupement des gestionnaires de copropriété, il doit y avoir une panoplie de personnes qui font ça, qui sont accréditées, qui sont professionnelles, Mme la Présidente, puis je suis sûre qu'ils paient leur loyer, eux autres, en plus de ça, ainsi que leur cotisation à leur ordre professionnel.

Ça fait qu'il y en a, une autre option, sur la table, là. Moi, je vous demande juste de faire en sorte qu'on puisse mieux protéger les gens. Il va y avoir des milliers, des centaines de milliers de dollars là-dedans, des millions, des fois, tout dépendant du type de copropriété, puis je ne peux pas croire qu'on va laisser passer que quelqu'un, par défaut, pourrait être administrateur parce qu'il n'y a pas personne qui peut se présenter. Ah! c'est un peu ordinaire, Mme la Présidente.

Ça fait que vous comprenez bien que je tiens à mon amendement, je l'ai dit. Je pense que ce serait de bon augure de dire que, oui, on va protéger les gens. Donc, je pense encore que c'est le meilleur endroit pour pouvoir le faire.

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

**Mme Laforest :** Bon, alors merci. Je voudrais peut-être mettre une chose au clair, parce que qu'est-ce qu'on fait, c'est prévu, c'est bien écrit, c'est bien indiqué. L'article 1086 enlève le droit d'être administrateur. L'article 1094 enlève le droit de vote. Puis ensuite, si on se réfère dans le Code civil... J'aimerais le lire parce que, oui, je comprends que c'est une demande du RGCCQ, mais en même temps, peut-être, j'ai... peut-être que l'article 327 du Code civil, il n'a pas été lu, parce que, peut-être... Je comprends très bien que c'est une demande... Puis je regarde ici M. Joli-Coeur. Mais, en même temps, on le dit, c'est bien écrit. L'article 1086 enlève le droit d'être administrateur, et 94 enlève le droit de vote. On ne peut pas faire plus que ça. Notre amendement est parfait.

Maintenant, si on lit l'article 327 du ministère de la Justice... Bien, je vais le lire parce que c'est important, peut-être, que vous l'entendiez : «Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction.

«Cependant, les mineurs et les majeurs en tutelle peuvent être administrateurs d'une association constituée en personne morale qui n'a pas pour but de réaliser des bénéfices [pécuniers] et dont l'objet les concerne.»

Alors, ça, c'est la Loi sur les compagnies. C'est l'extrait du ministère de la Justice. Puis je comprends très bien que peut-être l'extrait du ministère de la Justice, il n'a pas été considéré dans cette demande-là, mais, en même temps, je pense qu'il faut respecter que, quand ça vient du ministère de la Justice... Peut-être, la demande du RGCCQ... Je comprends votre

demande, mais, si vous lisez très, très bien l'article 327 du Code civil, 1086 et 1094, vous êtes tout à fait protégé. C'est écrit dans la loi. On l'a, on est protégé. Notre amendement vous le permet, en plus.

Alors, je comprends, mais, en même temps, tu sais, je pense que... Moi, je comprends qu'il y a énormément de compétences et de connaissances, mais, en même temps, en plus, avec l'article 327 du ministère de la Justice qui vient confirmer nos deux articles, 86, 94, notre amendement est tout à fait, tout à fait en protection de tous les copropriétaires. C'est complètement... On prévoit que, oui, les copropriétaires vont être protégés à partir de trois mois.

Hier, on se posait la question si on allait y aller jusqu'à six mois, on a retracé, évidemment, durant une période de trois mois parce qu'on considère que, même après un mois, un locataire doit payer son loyer, évidemment, ça fait qu'on n'aurait pas permis jusqu'à six mois. Mais moi, j'aimerais ça que vous le preniez en note l'article 327 du Code civil, 1086, 1094, et notre amendement respecte justement l'obligation au niveau du droit de vote et au niveau du droit d'être administrateur. Alors, on vient bien clarifier ça, c'est fait, c'est prévu, c'est dans la loi, en plus. On est vraiment épaulé avec l'article 327 du Code civil.

Alors, moi, tout est dit, tout est là, tout est sur papier. Les articles sont bien définis. Je n'ai pas d'autre commentaire.

Merci.

• (10 h 40) •

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

**Mme Thériault :** Oui. Mme la Présidente, l'article 327 du Code civil, O.K., on va le décortiquer : «Sont inhabiles — O.K., inhabiles, pas le droit — à être administrateurs les mineurs — on ne parle pas de mineurs, là — les majeurs en tutelle — on ne parle pas de personne qui est en tutelle — ou en curatelle — non plus, après ça c'est écrit, Mme la Présidente : les faillis — les personnes qui ont fait des faillites, on ne parle pas de ça — et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction.» On ne parle pas de ça non plus. On parle de quelqu'un qui n'a pas payé ses frais de condo pendant trois mois. Ce n'est pas écrit nulle part, ça, là, nulle part dans le 327, Mme la Présidente. On continue :

«Cependant, les mineurs et les majeurs en tutelle peuvent être administrateurs — on dit qu'ils peuvent être administrateurs ici — d'une association constituée en personne morale qui n'a pas pour but de réaliser des bénéfices pécuniaires et dont l'objet les concerne.» Ce qui pourrait être un syndicat de copropriété, c'est une personne morale d'après ce que je comprends, là, Mme la Présidente. C'est ça qu'il vient dire 327. On dit clairement : «Ceux qui sont inhabiles à être administrateurs — on le dit, là, ils sont inhabiles, c'est prévu, on le dit — les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis puis les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction.» Est-ce que vous êtes en train de me dire que je dois ajouter là-dedans quelqu'un qui n'a pas payé ses frais de condo pendant trois mois? Là, on parle de ceux qui sont inhabiles, là, mais il n'y a pas personne présentement qui répond à l'article 327 dans les frais de copropriété, là. Voyons donc! Je m'excuse, là, mais je suis capable de lire un article aussi puis je suis capable de l'interpréter.

Puis je vais le relire sans faire de pause, sans ajouter de mot. L'article 327 : «Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction.

«Cependant, les mineurs et les majeurs en tutelle peuvent être administrateurs d'une association constituée en personne morale qui n'a pas pour but de réaliser des bénéfices pécuniaires et dont l'objet les concerne.»

Ça fait qu'on vient dire nommément ceux qui ne peuvent pas, Mme la Présidente. Ce n'est pas vrai que le 327, on est en train de me dire qu'avec celle-là on a les bretelles, là. Non, non, non. Ça, c'est nommément ceux qui ne peuvent pas. Ça fait que je comprends que l'article 327 peut peut-être s'appliquer dans la copropriété, là. C'est vrai qu'un mineur ne pourra pas, sauf si, parce qu'on le permet. Une personne qui est en curatelle ne pourrait pas être administrateur. Parfait. Pas de problème. Quelqu'un qui est failli, O.K., pas de problème, encore faut-il le savoir, Mme la Présidente. Honnêtement, là, le 327, il ne règle pas le problème, pas du tout, pas du tout, Mme la Présidente.

Donc, je m'excuse, là, mais je pense que je suis à la bonne place, Mme la Présidente, puis vous comprenez bien que, quand on me dit que le 327, là, il vient faire exactement ce que je dis, puis que c'est exactement l'inverse, là, je m'excuse, là, mais ça me donne... ça me renforce dans ma conviction de dire que ce que je suis en train de faire là, de rendre inéligible à la fonction d'un administrateur quelqu'un qui n'a pas payé pendant trois mois ses frais de condo, un syndicat de copropriété, bien, je pense que je suis à la bonne place, Mme la Présidente. Au mieux, au mieux, si jamais on trouve que ce n'est pas la bonne place qu'on doit le mettre, là, on peut aller faire un amendement à l'article 327, par exemple, ça me ferait plaisir aussi, là, parce qu'on va venir marquer ici : «Quelqu'un ne pourrait pas être administrateur d'une société s'il ne s'est pas acquitté de ses droits pendant trois mois.» Pas de problème, on peut, ça va de soi, mais je pense qu'ici, là, ce que je vous ai déposé à l'article 45, là, c'est le meilleur endroit pour pouvoir le mettre, Mme la Présidente.

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

**Mme Laforest :** J'ai tout dit, tout est bien dit.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Mme la députée de l'Acadie.

**Mme St-Pierre :** Merci, Mme la Présidente. Je pense que trop fort ne casse pas. Je pense qu'il faut... Si les légistes, les avocats du ministère disaient : Bien, si on introduit ça, ça vient... ça a des effets négatifs ou ça peut avoir des effets, entre guillemets, là, le mot n'est peut-être pas bon, pervers sur d'autres éléments dans la loi, je comprendrais la réticence. Moi, je le vois comme étant vraiment d'ajouter la ceinture puis les bretelles, de faire en sorte qu'on rassure les propriétaires de condo. Je reviens à cette idée que, souvent, ce sont les économies d'une vie, et les gens font confiance à leurs administrateurs et doivent faire confiance à l'administrateur puisqu'ils vont les élire, ces administrateurs-là. Donc, je pense que les mots sont

quand même assez clairs, «et est inéligible à la fonction d'administrateur». Ça vient vraiment dire les choses carrément noir sur blanc, et on vient ici être plus rassurants.

Il y a une phrase que j'aime bien, moi, que j'ai entendue souvent dans ma vie, qui se dit ainsi : Cela va sans dire, cela va mieux en le disant. Ça date de 1854, c'est Talleyrand, puis c'était un diplomate. Alors, je pense qu'on est capables de faire preuve d'une certaine, je dirais, ouverture dans le sens qu'on ne vient pas briser un édifice dans une... Une loi, on comprend très bien. Une loi, c'est un édifice que l'on bâtit, puis on essaie de rendre cette loi-là... ou de faire en sorte que la loi soit la mieux construite possible. Et c'est une pierre après l'autre, on fait la base une pierre après l'autre quand on construit cet édifice-là, c'est un édifice, une loi, et de faire en sorte qu'on puisse être le plus clair possible, oui, pour les juges qui vont avoir à interpréter la loi, pour les avocats qui vont avoir à plaider ces articles de la loi... mais on fait des lois pour qui? On fait des lois pour les citoyens, on fait des lois pour M. et Mme Tout-le-monde, on fait des lois pour protéger. Je pense que c'est le but du législateur, protéger les citoyens. Et d'avoir cet ajout-là, moi, je ne trouve pas que c'est exagéré et je ne trouve pas que c'est une demande qui est une demande loufoque. C'est une demande qui est légitime. Pourquoi? Parce que ça vient dire... ça vient envoyer un message très clair, très puissant, de dire que la personne est inéligible à la fonction d'administrateur. Même si on dit : Bien oui, mais c'est parce que c'est comme implicite dans d'autres textes de la loi ou dans d'autres textes d'autres lois qui sont rattachées, Code civil, etc., même si ça a l'air d'être implicite, ce ne l'est pas nécessairement, puis il y en a qui peuvent jouer sur les mots, puis il y en a qui peuvent dire : Bien, moi, je vais l'être, je vais être administrateur. Bien, si c'est écrit : Non, non, mon gars ou ma fille, tu ne vas pas l'être, «est inéligible à la fonction d'administrateur».

Il faut vraiment faire en sorte qu'on soit clair dans cette loi-là. Il y a eu trop, dans le passé, d'histoires d'horreur. Il y a eu trop d'exagération. Il y a des gros édifices à condos avec des grosses sommes, des sommes colossales à administrer. La personne qui paie à chaque mois sa cotisation, bien, elle s'attend à ce que ceux qui administrent sa cotisation, bien, aient une tête sur les épaules. Puis, si la personne qui n'a pas payé sa cotisation n'est pas apte à être administrateur, bien, il faut dire qu'elle l'est, il faut l'écrire, il faut écrire vraiment les mots noir sur blanc.

Moi, je pense que ça n'enlève rien. Au contraire, ça vient donner encore plus de force à la loi. Puis la ministre, elle peut se dire : Bien, moi, je suis fière de faire en sorte que ma loi va être tellement claire, là, qu'il n'y aura pas d'ambiguïté possible. Parce qu'il y a, et je vais dans le sens de ma collègue, il y a ambiguïté. Même si on dit : Va voir un autre article ailleurs, c'est implicite, ce n'est pas clair.

• (10 h 50) •

Donc, rendu à cette étape-là, je pense aussi que l'article, il vient se compléter. C'est à l'article... L'amendement vient compléter l'article. Et je sais que les personnes qui travaillent à la rédaction des lois, pour avoir été témoin, dans mes fonctions antérieures, parce que j'en ai fait plusieurs, projets de loi, ces personnes-là, là, qui rédigent les lois sont de bonne foi, là, ils ne sont pas là pour... ils ne travaillent pas sur un coin de table, ils travaillent bien puis ils connaissent leurs droits. Mais, en même temps, nous, on n'est peut-être pas des avocats, avocates, mais on est capables aussi de comprendre ce que le citoyen demande. Puis le citoyen, ce qu'il demande, c'est d'avoir vraiment la ceinture puis les bretelles, puis d'être bien rassuré, et d'être sûr que la loi, qui va aboutir, puis on le souhaite, avec un vote unanime de l'Assemblée nationale, parce que c'est important, c'est demandé, c'est dans l'air depuis longtemps, il y avait déjà eu des travaux qui avaient été faits, puis les travaux heureusement... puis je suis bien fière de voir que... bien contente de voir que certaines choses qui ont été faites dans le passé sont considérées comme des bonnes choses, puis, parce que c'est des bonnes choses, on les reprend, puis on les ramène sur la planche à dessin, puis on continue de faire avancer et progresser.

Ma collègue a une excellente expérience. Elle a une bonne connaissance du domaine et elle est capable de voir là où il peut y avoir des zones grises, des mauvaises interprétations. Elle est capable de voir à quel endroit on se dit : Bien là, c'est le moment de vraiment, vraiment, je reviens à mon expression, mettre la ceinture puis les bretelles et d'envoyer un message. C'est un message clair et puissant qu'on envoie.

Donc, je pense qu'on peut peut-être se dire : Bien, ce n'est pas nécessaire de mettre ce bout de phrase là, mais je trouve que ça n'enlève rien à un texte de loi. Comme je le disais au début, si le texte, ça venait comme mettre de la confusion ailleurs puis ça venait briser une partie de l'édifice, je dirais : Oh! oui, attention, ils ont raison, puis il faut faire attention de notre côté aussi. Mais là ce n'est pas ça que je vois, moi. Je vois qu'on vient solidifier l'édifice. On vient mettre du ciment autour de la brique. On vient dire : Voici, c'est quoi que ça veut dire si vous n'êtes pas... si vous n'avez pas payé vos cotisations.

Je reviens à l'histoire, bon, qu'il y a des propriétés de condos qui ont des sommes colossales à administrer, mais il y a des petits complexes de condos où ils ne sont pas nombreux, les propriétaires, puis ils voient ça comme une grosse tâche, administrer pour peut-être une vingtaine, une trentaine de condos. C'est beaucoup, c'est beaucoup de temps, c'est beaucoup de responsabilités puis ça peut aussi amener de la chicane chez les administrateurs, là. Une rencontre de propriétaires de condos, ce n'est pas toujours facile, là. Et cette personne-là, si elle s'incruste, ou si elle veut s'incruste, ou si elle décide qu'elle a raison sur les autres, bien, ils n'ont peut-être pas les outils, puis, après ça, aller devant les tribunaux puis essayer de faire valoir ses droits, et tout ça, c'est bien compliqué.

Moi, je pense qu'on est là, là, pour... Puis ajouter des mots dans une loi, là, qui n'ont pas d'incidence néfaste sur d'autres articles de la loi, moi, je pense que ça fait une meilleure loi. On est là pour travailler pour la population. On travaille pour nos gens. On travaille pour notre monde. On travaille pour les Québécois et les Québécoises qui veulent que les lois soient les plus claires possible. Et, cette loi-là, elle ne l'était pas, puis ces règles-là ne l'étaient pas, parce que...

Puis il y a d'autres provinces qui sont pas mal plus avancées que nous autres, là. Je pense à l'Ontario, entre autres. Ça fait des dizaines d'années que c'est vraiment clair, les fonds de prévoyance. Ici, c'est ridicule. Ça peut enlever de la valeur. Les fonds de prévoyance sont tellement... on a tellement été... ça a tellement été lousse, je dirais, comme encadrement que les fonds de prévoyance sont vides, puis là les gens se retrouvent avec des cotisations spéciales. Puis les personnes à la retraite qui se sont achetées le condo puis que leurs revenus sont limités, qu'ils se voient arriver... se voient garrocher une cotisation spéciale de 1 000 \$, 2 000 \$, 3 000 \$, 6 000 \$ parce qu'il faut refaire les fenêtres, puis il faut refaire la toiture, parce

qu'on n'a pas été assez brillants pour faire des fonds de cotisation, mais ça, ça n'arrive pas en Ontario, je peux vous le dire. Je le sais parce que j'ai déjà vécu là-bas puis j'avais un condo, puis c'est très, très, très sévère. C'est vraiment très, très, très sévère, et je pense qu'il faut l'être ici aussi. Il faut que le propriétaire... Puis souvent, de plus en plus, on voit qu'il y a des personnes retraitées, donc des personnes qui mettent leurs économies d'une vie là-dedans. Bien, il faut les protéger, ces personnes-là, contre des personnes qui pourraient avoir des mauvaises intentions, qui pourraient s'incruster.

Moi, je pense que les termes «est...», c'est un terme qui est fort. «Est inéligible à la fonction d'administrateur», ça vient vraiment, vraiment, vraiment bien compléter l'article. Ça vient donner une force, ça envoie un message clair, et puis là on peut se dire : Bien, mission accomplie, on a fait le meilleur projet de loi possible.

Puis moi, encore une fois, je salue l'ouverture de la ministre depuis... depuis... bien, ça ne fait pas longtemps que je suis ici, mais j'aime l'atmosphère de cette commission parlementaire là. Ce n'est pas désagréable être ici. Puis, des fois, ça peut être désagréable, être dans une commission parlementaire. Je l'ai vu dans le passé. Puis j'ai vécu aussi des commissions parlementaires où c'était agréable, puis qu'on travaillait en collaboration, puis on travaillait de façon très constructive. Puis je pense que ma collègue, c'est ce qu'elle fait. Elle est très constructive dans sa démarche puis dans sa volonté de faire en sorte que ce projet de loi là soit le meilleur possible.

Donc, moi, j'inviterais, Mme la Présidente, les collègues députés qui sont ici autour de la table puis qui comprennent très bien les enjeux, bien, de dire... ils vont retourner dans leurs circonscriptions quand ce projet de loi là va être adopté puis ils vont dire : Bien, on a fait un maudit bon projet de loi. On a fait une loi qui protège nos citoyens. Puis moi, je pense que c'est ça, le message qu'il faut envoyer. Et on est fiers quand on arrive à la fin, puis qu'on voit... puis je peux vous le dire, puis elle va être fière, la ministre, quand elle va voir que tout le monde va se lever à l'Assemblée nationale, puis va voter d'une seule voix, puis va voter à l'unanimité. C'est pas mal mieux qu'un projet de loi où tu vois des gens se lever puis être contre, puis voir la division, puis ça envoie un message dans la population que le Québec est divisé.

Là, ça n'a l'air de rien, là, mais c'est la vie quotidienne des gens. Des fois, c'est technique, puis les gens disent : Oui, mais ça vient faire quoi dans ma vie? Non, c'est la vie quotidienne de milliers, milliers, milliers de personnes au Québec, des propriétaires de condominiums, de copropriétés.

Donc, alors, moi, j'appuie fortement ma collègue. Alors, je ne sais pas s'il te reste du temps, si vous voulez prendre...

**Mme Thériault :** Peut-être que la ministre veut...

**Mme St-Pierre :** ...en mettre une autre couche.

**Mme Thériault :** Bien, peut-être la ministre veut interagir à ce que tu as dit.

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

**Mme Laforest :** Oui. Alors, merci. En fait, je suis quand même très heureuse de vous entendre, sincèrement, parce que vous avez dit deux points... Puis j'aime ça que vous soyez à ma commission, en passant, je trouve ça vraiment intéressant, parce que vous avez mentionné deux points essentiels pour quoi on tient justement à nos points qu'on avait dans l'article 1086, qui parlait du droit d'être administrateur, puis 1094, qui enlève le droit de vote. Puis le Code civil, le numéro... l'article 327.

Alors, ce que vous dites, là, vous vous êtes posé... La première question, vous avez dit : Si jamais les avocats et les légistes voyaient qu'il y avait un enjeu, vous avez dit ça au départ, puis c'est les avocats et légistes qui voient un enjeu par rapport au Code civil si on introduisait cette demande-là.

L'autre chose, vous avez dit la phrase : Si ça vient briser la logique du Code civil. Je suis avec des avocats et aussi des légistes, et ils m'ont dit : Justement, c'est ça qui va arriver. Ça va venir briser la logique du Code civil. On ne peut pas embarquer là-dedans. Puis considérant que 1086 et 1094, ils n'auront plus le droit d'être administrateurs puis ils n'auront plus le droit de vote non plus, alors, ce que vous avez dit, là, c'est tellement important, honnêtement, je suis très, très heureuse de votre commentaire, parce que, oui, c'est vrai qu'on brise la logique du Code civil, vous le voyez vous-même, puis en disant : Bien, si les avocats et les légistes le disaient... Bien, oui, les avocats et les légistes le disent.

Alors, vous venez résumer, là, toute notre conversation qu'on a depuis le début, en fait. Merci, parce que je pense que vous avez touché les points, la corde sensible, pourquoi on doit maintenir ce point-là. Parce que, comme vous le dites, briser la logique du Code civil, on ne commencera pas à faire ça aujourd'hui, là. Il y a quand même une prudence à avoir, mais je remercie vraiment... je vous remercie de votre commentaire, parce qu'il est très pertinent, il est très logique, puis je considère que vous avez énormément d'expérience pour venir se poser la question : Est-ce que ça va briser la logique du Code civil? Oui, les légistes et les avocats sont là pour le dire. Alors, je vous remercie vraiment de votre commentaire. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci, Mme la ministre. Je vais céder la parole à la députée de l'Acadie.

**Mme St-Pierre :** Est-ce que c'est possible d'avoir le commentaire de l'avocat du ministère pour nous dire quels sont les dangers d'ajouter cet élément-là, si on ne brise pas la logique du Code civil ou si on brise... si on brise la logique du Code civil? Moi, j'avais l'impression qu'on ne brisait pas la logique du Code civil et que c'était comme un élément qui ne venait pas en contradiction, mais... dans le sens que la ministre vient de me l'expliquer. J'aimerais ça avoir votre explication.

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

• (11 heures) •

**M. Paradis (Nicolas) :** Oui. L'idée exprimée par la ministre, dans le fond, rejoint exactement ce que j'exposais plus tôt, mais également Me Morissette du ministère de la Justice, dans l'idée... et c'est en lien précisément avec justement la référence que la ministre faisait tout à l'heure avec l'article 327 du Code civil.

Il est vrai que 327 du Code civil ne concerne pas les copropriétaires. Il vise les personnes qui ont un statut et des caractéristiques particulières, les mineurs, les majeurs en tutelle ou autres. Et que fait cet article-là? Il vient dire que ces personnes-là, qui sont dans une situation particulière, sont inhabiles. Ils sont inhabiles, donc, et ne peuvent pas être administrateurs d'une personne morale. Qu'est-ce qu'un syndicat? C'est une personne morale. Ça signifie donc que les personnes qui sont à 327, sous réserve du deuxième alinéa, bien entendu, qui amène une réserve particulière pour les mineurs, bien, il prévoit des situations d'inhabilité qui ne pourraient pas, s'ils ne rentrent pas dans l'exception, se présenter.

Alors, que fait l'amendement qui a été voté un peu plus tôt à l'article 1086? Il prévoit une cause particulière d'inhabilité pour les copropriétaires qui n'ont pas assumé leurs charges communes pendant plus de trois mois. Et, de ce fait, ça entraîne exactement les mêmes conséquences, cette inhabilité, que celle qui est prévue, qui résulte, qui est applicable en vertu de 327, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent pas se... ils ne peuvent être administrateurs. S'ils n'ont pas le droit d'être administrateurs, ça signifie qu'ils n'ont pas le droit de se présenter comme administrateurs et ça signifie que, s'ils devaient être élus malgré cette règle, malgré ce que prévoit la loi, ça signifie que leur élection serait nulle. Ça signifie qu'elle pourrait être annulée parce qu'ils n'ont pas la qualité de base, c'est-à-dire d'être habiles, ils n'ont pas cette capacité juridique là nécessaire pour pouvoir assumer la fonction d'administrateur.

De sorte qu'ajouter cette mention-là d'inéligibilité ou qu'il ne peut se présenter et qu'il n'est pas éligible équivaut à venir repiquer des éléments qui sont compris dans l'inhabilité. Et ça signifie donc que, si on le faisait pour la situation des copropriétaires avec le cas de non-paiement, qu'on entraînerait une incohérence juridique avec une autre partie du Code civil. Et certains pourraient y voir là, donc, la possibilité que les gens qui sont faillis, qui sont en tutelle ou plutôt en curatelle, pourraient tout de même assumer des fonctions d'administrateur, alors qu'ils sont inhabiles. Donc, elle est là, l'incohérence qui était exprimée un peu plus tôt, à laquelle Mme la ministre réfère et que Me Morissette du ministère de la Justice référerait également.

**Mme St-Pierre :** Juste une courte question. Quand l'article dit : «...les faillis et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction...» Bon : «Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs — dans ce cas-là, ce n'est pas nécessairement des mineurs — les majeurs en tutelle — ce n'est pas ça non plus — ou en curatelle — ce n'est pas ça non plus — les faillis et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction.» Mais, à mon avis, très, très respectueusement, c'est précis là, mais ce n'est pas large. C'est comme si ça se limitait à certaines personnes, mais ce n'est pas...

**Mme Thériault :** Ça ne touche pas aux copropriétaires.

**Mme St-Pierre :** Ce n'est pas large.

**M. Paradis (Nicolas) :** Ce n'est pas large. Ça se limite, bien entendu, aux éléments qui sont prévus à 327, l'ensemble des personnes que vous avez identifiées, c'est vrai. 327, ne s'applique pas, là, pour la situation qu'on a traitée par l'amendement à 39.1. Ce sont d'autres cas, là, d'inhabilité. Mais, dans ces autres cas d'inhabilité, il y a exactement le même effet qui fait l'objet de la discussion, c'est exactement le même effet, c'est-à-dire l'inéligibilité, l'impossibilité de se présenter à cette charge d'administrateur.

Alors, si 327 entraîne ces conséquences-là, 1086, tel qu'amendé, entraîne ces conséquences-là. Prévoir un ajout dans la loi pour faire en sorte d'apporter une précision supplémentaire pour dire que ça permet de faire ça, ça entraînerait une incohérence par rapport à 327. Et certains pourraient donc y voir la possibilité que la portée de 327 soit limitée et, de ce fait, de conférer de nouveaux droits à des personnes, des mineurs, des majeurs en tutelle, curatelle ou, voire même, ceux qui se feraient faire interdire ou faire reconnaître cette inhabilité-là par les tribunaux.

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

**Mme Thériault :** Oui, Mme la Présidente. C'est parce que M. le sous-ministre vient de dire que 327 ne s'applique pas. Bien, c'est parce que, quand vous nous l'avez présenté, vous nous avez dit que ça s'applique. Honnêtement, c'est justement pour ça. Ça ne s'applique pas, 327, parce que ce n'est pas les administrateurs de copropriété.

Puis je comprends très bien que, dans l'article qu'on a parlé précédemment, qu'on a adopté, qu'on a amendé, là, ce qu'on a dit, c'est que c'était en cours de fonction, O.K.? Ils sont en charge, là. Parfait, pas de problème, mais ça n'implique pas nécessairement que la personne a perdu son droit à se présenter.

Puis ma collègue la députée de l'Acadie, qui... Mme la Présidente, je vais dévoiler un petit secret. Vous savez que, chez nous, elle est considérée comme une sage, hein, cette grande députée là. Elle est une force tranquille. Je vais dire ça comme ça. Tu te souviens? On a dit ça de toi voilà à peu près une semaine et demie, deux semaines. Elle est une force tranquille, c'est une sage, mais elle a aussi une douceur incommensurable, chose que je n'ai pas. J'avoue, honnêtement, je ne l'ai pas, je suis pas mal plus carrée qu'elle. Bon, mais au moins c'est : «What you see, what you get», comme on dit chez nous en anglais, Mme la Présidente. Je suis peut-être un petit plus intense, puis je vais le dire de même, je vais être gentille avec moi-même, Mme la Présidente, je vais me qualifier.

Ma collègue a développé un argumentaire qui est assez intéressant sur le principe de dire : Bien, on ne vient pas nuire à d'autre chose dans le Code civil, là, pantoute. On est en train de faire... décider des règles de la copropriété. On vient mettre la ceinture et les bretelles. On vient rassurer les gens. On vient les protéger. C'est ce que vise l'amendement, Mme la Présidente.

Je comprends qu'entre légistes, des fois, ils peuvent avoir une interprétation, mais ma collègue a dit bien humblement : On fait les lois pour le monde, Mme la Présidente, pas pour les débats de juristes. C'est ça qu'on fait. Puis la loi, quand c'est écrit, c'est écrit, c'est clair, puis, quand ce n'est pas écrit, c'est ambigu, puis, quand ce n'est pas écrit ou quand c'est mal écrit, bien, ça donne lieu à toutes sortes d'interprétations.

Là, ici, avec l'amendement qui vous est proposé, Mme la Présidente, ce n'est pas compliqué, on vient d'enlever toute ambiguïté. C'est tout ce qu'on fait, puis je n'ai pas l'impression qu'on nuit au Code civil, là, pas pantoute.

Si on a été capables, dans l'article 1086... Quand on a été capables, dans l'article 1086, de venir confirmer que les gens perdaient leur droit d'être administrateurs s'ils n'ont pas payé pendant trois mois, Mme la Présidente, je ne vois pas pourquoi on ne viendrait pas préciser et clarifier, à l'article 45, qu'une personne n'est pas éligible. On est exactement en droite lignée.

Vous savez, Mme la Présidente, j'ai eu l'occasion de dire ici, lorsqu'on a fait le bout qui touchait les inspecteurs dans le projet de loi, j'ai cité l'ancien député de Mercier, Daniel Turp, qui avait toujours le mot juste puis qui disait que le législateur ne parlait pas pour ne rien dire puis que chaque mot a son poids. Bien, ici, quand on dit «est inéligible à la fonction d'administrateur», ça a le mérite d'être clair. C'est écrit en français correct, sans faute d'orthographe. Je pense que tout le monde peut comprendre que, quand tu n'as pas le droit de vote, en plus, tu ne peux pas te présenter.

Puis mon point n'est pas au fait d'avoir la qualité ou pas d'administrateur. Je l'ai dit. On l'a voté sur l'article 1086, Mme la Présidente. J'en suis, je suis d'accord. J'ai même dit à trois mois : Hum, c'est particulier, trois mois, là, parce que, tu sais, c'est comme déjà... Il n'est pas blanc, là, il n'est pas correct, tu sais, il devrait payer ses frais ses frais de condo. Mais, c'est correct, on a besoin d'une marge de manoeuvre. O.K. Trois mois, parfait.

Mais là, là, je ne vous parle pas en cours de mandat, je vous parle avant un mandat. Puis, avant un mandat, là, c'est hyperimportant que les règles soient claires. Et elles ne sont pas claires pour M. et Mme Tout-le-monde. Elles ne sont pas claires. Ce n'est pas vrai. Dites-moi pas ça, là.

Moi, j'en ai fait, là, des assemblées, puis il y a plein de monde qui font des assemblées de copropriétaires, Mme la Présidente. Puis, la vraie réalité sur le terrain, le monde, ils ne les écrivent pas, les lois. Puis la vraie réalité sur le terrain, c'est que le monde ne veut même pas être administrateurs de leur copropriété. Puis la vraie réalité, c'est que, si tu as du monde pas compétent, pas qualifié, puis qu'ils ne paient pas leur quote-part pour être administrateurs, la vraie vérité, c'est que ces copropriétés-là devraient se tourner vers une firme de gestion pour prendre les décisions de leur conseil d'administration, honnêtement. Ce n'est pas comme s'il n'y a pas d'autre solution qui existe, là. Ça existe, les autres solutions. Elles sont là. Elles sont là, il y en a une.

Moi, tout ce que je viens de faire, Mme la Présidente, c'est que je viens dire : Non, tu n'as pas payé, tu ne mérites pas. Tu ne peux pas te présenter. Hors de tout doute, tu ne peux pas te présenter. C'est ça qu'on est en train de dire, là.

Ce n'est pas là. Ce n'est pas là parce que c'est sûr que, dans ta qualité d'administrateur, quand tu es administrateur, si tu régularises ta situation, il n'y en a pas, de problème, mais elle n'est pas régularisée, là, la situation. Les gens ne sont pas nécessairement administrateurs. Puis, honnêtement, là, ça n'enlève rien à l'autre article. Ça vient juste de mieux protéger. Tu as raison, ma collègue la députée de l'Acadie. Elle a raison. Écoutez-là, puis je vais le répéter, ce n'est pas frivole, ce n'est pas sorti d'un chapeau. Ce n'est pas moi qui ai écrit ça hier en train de prendre un verre de vin, Mme la Présidente. Pas du tout. C'est une recommandation du Regroupement des gestionnaires de copropriété qui suivent nos travaux puis qui ont l'expérience terrain. Puis je pense vraiment qu'il faut voter en faveur de l'amendement que j'ai déposé, Mme la Présidente, parce qu'on est ici pour protéger les gens. Elle l'a dit ma députée, ma collègue députée de l'Acadie, on est ici pour faire des lois pour protéger le monde, pour mieux les protéger. Quand il y a des vides dans la loi, il faut être capable de les remplacer.

Il y aura toujours place à interprétation sur la version que les juristes ont donnée. Puis il y aura toujours du monde qui va vouloir contester la définition qu'ils ont faite. Ça, ici, pas sûr qu'il y a quelqu'un qui va venir contester ça, Mme la Présidente. Puis savez-vous quoi? S'il y a quelqu'un, bien, tant mieux, qu'il s'amuse. Moi, je pense que ça, c'est correct. Puis ça, ça a le mérite d'être clair.

Donc, je pense que j'ai un amendement qui est très logique. On en parle depuis hier. Ça fait un petit peu plus qu'une heure et demie qu'on en parle, Mme la Présidente. On va en parler encore. Puis je ne lâcherai pas le morceau tout de suite, là. Puis ce n'est pas parce que je suis entêtée. Ne pensez pas ça, Mme la Présidente. Je choisis mes batailles, là, hein? Je choisis mes batailles, toujours. Je suis une femme intelligente. On est dans la loi. On est en train de le faire, en train de le changer. Je ne vois pas pourquoi les collègues du gouvernement voteraient contre cet amendement-là. Je ne le vois pas.

• (11 h 10) •

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

**Mme Thériault :** Mon temps est écoulé?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...Mme la députée. Je céderai la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** ...la parole à Me Paradis parce qu'il veut bien éclaircir les propos qu'il a dits tantôt.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je cède la parole à Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** l'élément qui est important de préciser, c'est que 327 du Code civil ne vise pas les cas d'incapacité des copropriétaires du fait... d'incapacité, pardon, des copropriétaires du fait qu'ils n'ont pas acquitté les charges communes. Il vise d'autres situations d'incapacité.

On peut ajouter à l'explication qui avait été exprimée un peu plus tôt ce qui suit : La personne qui est inhabile du fait de ne pas avoir acquitté ses charges communes, donc inhabile à devenir administrateur, ne peut pas se présenter.

Faire un ajout pour prévoir qu'il est, en plus de ça, inéligible, entraînerait la conséquence directe eu égard à 327 qui s'applique dans les situations de copropriété, c'est-à-dire les faillis et les majeurs en curatelle ne peuvent pas actuellement se présenter pour pouvoir devenir administrateur, car ils sont inhabiles.

Faire un ajout à 1094 pour dire que ces copropriétaires qui ne paient pas sont inéligibles entraînerait cette interprétation non souhaitée à l'article 327 selon laquelle un failli, voire même un majeur en curatelle qui est inhabile, pourrait alors se présenter, car il serait considéré comme étant éligible. Ce qui n'est pas la portée de l'article 327, ce qui n'est pas non plus souhaitable, bien entendu, pour assurer le bon fonctionnement des conseils d'administration des syndicats.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Je vais céder la parole à la députée de l'Acadie.

**Mme St-Pierre :** Bien, j'apprécie les éclaircissements que vous nous donnez. J'ai un petit peu de... Vous connaissez ça beaucoup plus que moi, bien sûr. J'ai un petit peu de difficulté à voir l'effet que cet ajout-là pourrait avoir. Évidemment, je me dis : Bon, bien, probablement que vous le voyez de façon plus claire que moi. Mais il me semble que, si on prend l'exemple, ce que vous me dites, c'est... j'ai peut-être mal compris. Si on prend l'exemple de quelqu'un qui serait une personne qui aurait eu une faillite, est-ce que cette personne-là devient éligible à un poste d'administrateur dans un complexe de condominiums? Je pense que oui. Je pense la réponse, c'est oui, que ce n'est pas lié. On parle de gens qui n'ont pas payé leur cotisation. Comment on règle leur situation? Alors, j'essaie de saisir.

Mais, pour la base des choses, je reviens encore à l'argumentaire de ma collègue, je pense vraiment que ça vient éclaircir cette loi-là. Ce que je comprends, ce que vous me dites, c'est que ça va avoir des impacts sur — est-ce que c'est bien ça? — le Code civil? Il y a un impact direct si on adoptait ça. C'est intéressant, mais, en même temps, ce serait intéressant que je le comprenne très bien. Est-ce qu'une personne qui serait... Si on adoptait ça, est-ce qu'une personne qui serait dans une situation de faillite pourrait être... est inadmissible à devenir administrateur dans un complexe, dans un syndicat de copropriété? Est-ce que c'est ça que ça veut dire?

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

**M. Paradis (Nicolas) :** Ce n'est pas l'amendement qui dit ça. Dans le fond, l'article 327 traite des situations d'inhabilité de manière générale, pour toutes les personnes morales, toutes les personnes morales, pensons aux syndicats de copropriété, mais toute autre personne morale. Mais ça vise également la copropriété, le syndicat, le plus grand emportant plus petit, si je peux m'exprimer ainsi, plus général emportant plus précis. Donc, dans ce cas-ci, donc, le failli, le majeur sous curatelle, ne peut pas devenir administrateur, il est inhabile, effet de 327, directement. Aujourd'hui, il ne peut pas.

**Mme St-Pierre :** ...qu'est-ce que ça viendrait faire? Ça le rendrait...

**M. Paradis (Nicolas) :** Donc, si on faisait cet ajout-là pour préciser ce que signifie l'inhabilité, O.K., pour dire inéligibilité, ça signifierait, à 327, que l'inhabilité prévue à 327 ne vise pas l'inéligibilité, et là on viendrait donc conférer indirectement des droits à des personnes qui, par des choix des législateurs... certains droits ou certains privilèges leur ont été retirés pour assurer la protection, bien entendu, du public.

**Mme St-Pierre :** Alors, il ne faut pas... Là où j'ai un petit peu de difficulté, c'est que je me dis : L'intention du législateur, ici, là, dans le magnifique salon rouge, lorsqu'il y a des causes devant les tribunaux, le juge peut se référer à ce qui a été discuté autour de la table lors de l'étude article par article et l'esprit de ceux et celles qui veulent faire adopter les lois. C'est la beauté de la chose. Donc, si on a l'explication suivante, selon laquelle on veut, nous, un, rassurer davantage les propriétaires, on veut qu'une personne qui ne s'est pas acquittée de ses responsabilités soit vraiment tassée du portrait, là, tassée du portrait...

**Mme Thériault :** Pour les bonnes raisons.

• (11 h 20) •

**Mme St-Pierre :** ...évidemment, pour les bonnes raisons, c'est comme si on ne voyait pas l'esprit derrière cet ajout-là dans l'article de la loi. Ça m'étonne un peu, mais il faut dire qu'en droit, des fois, il y a des contorsions qui sont un peu inexplicables mais qui font en sorte qu'on peut faire changer une situation assez rapidement, puis les mots sont importants, puis les mots sont puissants.

Donc, moi, j'accepte avec beaucoup d'ouverture ce que vous nous dites, je vous crois dans ce que vous dites, mais je pense que vous avez la connaissance de votre dossier, sans aucun doute, mais je ne vois vraiment, vraiment pas comment on peut avoir un effet qui serait négatif. Mais je prends votre parole. Je me dis : Vous savez de quoi vous parlez. Mais je réitère, pour les gens qui nous écoutent, l'importance des travaux en commission parlementaire puis des travaux en article par article. L'article par article vient expliquer l'esprit du législateur puis pourquoi le législateur veut mettre ça dans la loi, pourquoi ces mots-là, le poids des mots, l'importance des mots, la signification des mots puis les effets que les mots peuvent avoir.

Alors, voilà. Moi, je pense qu'on devrait le faire, je suis convaincue que ça n'aurait pas d'effet, mais, bon, on est devant une situation où on ne s'entend pas, où on ne sera pas pires ennemis. Et je constate que ça serait vraiment, vraiment, pour le contribuable, pour la personne qui est propriétaire, une façon de lui donner une assurance supplémentaire de l'inéligibilité à la fonction d'administrateur par rapport à quelqu'un qui n'aurait pas rempli ses responsabilités adéquatement. Et cette personne-là, bien... Et, à part ça, on peut voir aussi, dans ces complexes-là ou dans ces syndicats de copropriété, des gens qui sont là... ils ne sont pas uniquement là pour habiter, mais ils sont là aussi pour leur fric personnel, puis qui veulent

continuer à en faire, puis qui veulent essayer peut-être de s'infiltrer, pas virer paranoïaque plus qu'il faut non plus, mais on a eu suffisamment de cas.

Je termine en disant : Ce qui m'a frappée aussi, c'est... je n'ai pas vu les audiences, je n'ai pas assisté aux audiences, mais on dit que ça a été demandé. Donc, les gens qui ont écrit le mémoire ont dû l'analyser. Il a dû y avoir des personnes spécialisées en droit qui ont dû regarder ça aussi avec votre loupe aussi, la même loupe que vous, mais qui n'ont pas vu cet effet-là que vous voyez. Alors, voilà, donc c'est ma conclusion. Je réitère que c'est un bon amendement, il devrait être adopté, puis on pourrait continuer aussi à avancer dans les autres articles du projet de loi.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci, Mme la députée. Mme la ministre, vous avez des interventions?

**Mme Laforest :** Moi, je pense, j'ai tout dit, puis, en même temps, vous savez très bien que je ne suis pas celle qui va bloquer des amendements. Quand on peut faire avancer puis améliorer un projet de loi, je suis la première à le faire, vous le savez très bien depuis le début, puis on travaille très, très bien. Maintenant, quand on a des légistes, puis je vais redire, des avocats qui nous disent que c'est non et c'est risqué, moi, je crois qu'il faut faire confiance aussi à nos professionnels qui sont avec nous. Alors, moi, je n'ai pas d'autre commentaire, puis je pense que... Oui, le député de Rousseau a un commentaire.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je vais céder la parole au député de Rousseau.

**M. Thouin :** Bien, peut-être juste pour recadrer, là, comme il faut, la discussion, moi, je suis d'avis, évidemment, tout le monde ici, là, chaque côté de la table, là, veut le meilleur, veut protéger les citoyens, je pense que c'est ce qu'on cherche tous à faire. Moi, ce que je comprends, en tout cas, de l'article 1086, ça nous dit deux choses... ça nous dit trois choses. Ça nous dit qu'un administrateur qui néglige de payer sa contribution aux charges communes, jour un au jour 90, le syndicat peut le remplacer, tu n'as pas payé, après 30 jours, on peut décider de te remplacer, après 60 jours, on peut décider de te remplacer, alors qu'à partir du 91<sup>e</sup> jour, après trois mois, là, il est devenu inhabile, il ne peut plus siéger là.

C'est la même chose aussi pour un copropriétaire, pas un administrateur, un copropriétaire qui, lui, néglige aussi de payer sa contribution. Lui, il ne peut pas se présenter à un poste d'administrateur. Donc, quelqu'un qui est déjà en poste perd son droit de siéger et quelqu'un qui n'y est pas ne peut pas s'y présenter.

Moi, je pense, ça vient régler la fonction d'administrateur de la possibilité ou non avec l'administrateur, qu'on le soit au moment où on ne paie pas notre contribution ou qu'on ne le soit pas, bien, si on l'est, on débarque puis, si on ne l'est pas, bien, on ne peut pas y aller. Puis 94, lui, il vient gérer le droit de vote, qui est complètement autre chose.

Je suis d'avis, évidemment, je ne suis pas juriste, mais je suis d'avis qu'on a la ceinture, les bretelles, le parachute puis tout ce qu'on peut avoir. C'est très clair, là, à mon avis, cette proposition-là. Voici donc ma proposition.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** 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 à l'article 45 est adopté?

**Une voix :** ...

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

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

**Mme Thériault :** Pour.

**La Secrétaire :** Mme St-Pierre (Acadie)?

**Mme St-Pierre :** Pour.

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

**Mme Laforest :** Contre.

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

**M. Thouin :** Contre.

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

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

**La Secrétaire :** M. Tardif (Rivière-du-Loup—Témiscouata)?

**M. Tardif :** Contre.

**La Secrétaire :** Mme Chassé (Châteauguay)?

**Mme Chassé :** Contre.

**La Secrétaire :** M. Lemay (Masson)?

**M. Lemay :** Contre.

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

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Abstention. Le résultat, s'il vous plaît.

(Consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, c'est... le vote pour, 2; le vote contre, 6; 1 abstention. Donc, le vote est rejeté. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Oui.

**Mme Thériault :** Mme la Présidente, je vais déposer un autre amendement, qui se lirait comme suit : L'article 1094 de ce code, tel que proposé par l'article 45, est modifié par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

«Il est également dans l'obligation de régulariser sa situation avant de se présenter comme administrateur.

«Le copropriétaire qui acquitte ses obligations, récupère alors son droit de vote et est habilité à être de nouveau administrateur.»

Donc, Mme la Présidente, je vais vous lire l'article dans son intégralité. L'article 1094, donc à 45, c'est :

«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.» Hein? Si tu ne paies pas, tu es privé de ton droit de vote.

Après ça, on va dire, Mme la Présidente, parce que j'entends quand même les arguments de l'autre côté : «Il est également — en parlant de l'administrateur — il est...» Ou du copropriétaire, pardon : «Il est également dans l'obligation de régulariser sa situation avant de se présenter comme administrateur.» C'est des mots, mais c'est clair, clair, Mme la Présidente. Et, après ça, j'ajoute :

«Le copropriétaire qui acquitte ses obligations, récupère alors son droit de vote et est habilité à être de nouveau administrateur.»

Donc, Mme la Présidente, je vais demander une suspension, le temps qu'on transmette l'amendement et qu'on en fasse la distribution.

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

*(Suspension de la séance à 11 h 26)*

*(Reprise à 12 h 12)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre les travaux. Je vais donner la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, merci. Merci, en passant, à tout le monde, aux collègues, hein, pour nous avoir laissé le temps de rédiger un article qui était vraiment important. Alors, qu'est-ce qu'on doit faire? On va demander évidemment de retirer un amendement. Nous, on va déposer un sous-amendement à 39.1 puis on va redéposer un amendement à l'article 45. Puis, à ce moment-là, on... Vous les avez devant vous, hein? Ils ont-ils été distribués? O.K. Alors, est-ce...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui. Bien, c'est parce que, là, c'est... on va régler le 45, je pense.

**Mme Laforest :** Oui. O.K. Alors, on va demander de retirer un amendement pour déposer un sous-amendement à 39.1. On va commencer comme ça.

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

**Mme Thériault :** Je vais donner mon consentement, mais j'ai un commentaire à faire, Mme la Présidente.

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

**Mme Thériault :** Merci. Merci, Mme la Présidente. Vous savez, des fois... Je vais saluer l'ouverture de la ministre et l'ouverture des légistes qui l'accompagnent. Je sais que ce n'est pas facile, changer le Code civil, hein? Ce n'est pas pour rien que la réforme du droit de la copropriété a attendu tant d'années que ça puis ce n'est pas pour rien qu'habituellement c'est le ministre de la Justice qui touche au Code civil du Québec. C'est excessivement rare que c'est quelqu'un d'autre qui le fait. Ça, je suis capable de comprendre ça. Mais il y a quand même une réalité terrain qui amène des drôles de situations.

Puis ce que je suis heureuse de voir, c'est qu'à partir de l'amendement que j'ai déposé, le deuxième amendement à l'article 45, Mme la Présidente, où... puis je vais le relire, là, s'il y a des gens qui n'écoutaient pas avant la suspension, où je demandais d'ajouter : «Il est également dans l'obligation de régulariser sa situation avant de se présenter comme administrateur.

«Le copropriétaire qui acquitte ses obligations récupère alors son droit de vote et est habilité à être de nouveau administrateur.»

Donc, suite au dépôt de cet amendement-là, on a suspendu pour que tout le monde puisse prendre connaissance de l'amendement, que les légistes, ainsi que l'équipe de la ministre, et la ministre, et les collègues puissent voir de quoi il en retourne, qu'est-ce qu'on proposait, est-ce que c'était acceptable. C'était recevable, sinon vous m'auriez certainement rappelée à l'ordre, Mme la Présidente, et c'était recevable.

Ce qui est admirable, c'est qu'on a suspendu les travaux pendant à peu près une demi-heure où les légistes ont regardé de quelle manière on pouvait faire en sorte de venir rassurer les gens qui nous écoutent puis de venir répondre à mon vœu le plus cher, de faire en sorte que les gens qui ne paient pas ne soient pas administrateurs, parce qu'en fait ce qu'on veut, c'est protéger les gens.

Donc, à partir de l'amendement qui était là, ça occasionne deux choses. C'est que la ministre, avec son équipe, a écrit deux nouveaux amendements, un pour l'article 45, pour le droit de vote. Et, puisqu'on avait la discussion sur les responsabilités, les droits, les habilités, inhabilités comme administrateur en termes de... pendant le mandat, bien, évidemment, pour être conséquents avec eux, les légistes du ministère de la Justice demandent à ce qu'on retourne à 39.1, qu'on a vu pas plus tard que ce matin... hier, excusez... non, ce matin, en fait, puis ils vont nous proposer un autre amendement, Mme la Présidente.

Je veux juste préciser que c'est hyperrare qu'on fait une affaire comme ça. Oui, c'est un sous-amendement, mais on l'a déjà amendé, donc, évidemment... C'est hyperrare qu'on fait une affaire comme ça. Puis ça fait juste démontrer que, dans un Parlement, de consentement, on peut tout faire. Quand la bonne entente est là puis que tout le monde est en mode solution, tout est possible. Ça fait que ça fait deux fois ce matin que je donne un consentement, que je retire les amendements, Mme la Présidente. Pourquoi? Parce que l'objectif qui était le mien et qui a animé mon dépôt d'amendement, soit celui de protéger les gens, je considère qu'avec ce que la ministre va nous présenter à 39.1 et le nouvel amendement à l'article 45 c'est... l'objectif est atteint.

Donc, à partir du moment où ça répond à la préoccupation, je pense qu'il faut être bon joueur puis il faut dire oui, Mme la Présidente. Donc, je dis depuis le début que je suis en mode solution, toujours. Peu importe l'article où on sera rendus dans le projet de loi, à partir du moment où je pense qu'il y a une incohérence quelque part, il y a quelque chose qui ne marche pas... Comme j'ai dit tout à l'heure, on a frappé un os. On est restés un petit bout sur l'os. Je suis contente de voir qu'on a été capable de faire la différence. Donc, vous allez me permettre de réitérer mes félicitations aux légistes. Je sais qu'ils sont sensibles aussi à l'argumentaire qui est développé par les députés de l'opposition officielle. Le principal, c'est qu'on puisse s'entendre. Puis, moi, peu importe le chemin, tant qu'on arrive au même endroit puis qu'on est capable de mieux protéger les copropriétaires, c'est ça qui est important.

Et avec les deux amendements qui sont proposés par la ministre, on pourra faire la lecture après mon intervention, Mme la Présidente, bien, je pense qu'on va pouvoir dire mission accomplie pour cet article-là, parce que ce que je recherchais, c'est que quelqu'un ne puisse pas, par défaut, être administrateur s'il n'a pas payé ses choses puis qu'il ne puisse pas se présenter, déjà qu'il perdait le droit de vote. Donc, je pense que l'objectif sera atteint, Mme la Présidente. Donc, j'accepte de retirer l'amendement que j'ai déposé à l'article 45.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, ça prend le consentement, naturellement. Il y a consentement. Je vais redonner la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui, alors c'est le député de Lac-Saint-Jean qui va déposer le sous-amendement.

**M. Girard (Lac-Saint-Jean) :** Alors, merci. Mme la Présidente, le sous-amendement déposé à...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** S'il vous plaît, un instant...

**M. Girard (Lac-Saint-Jean) :** Excusez-moi.

**Mme Thériault :** Là où j'ai une problématique avec la routine, c'est que l'amendement a déjà été adopté. Ça fait que c'est comme si c'était un nouvel amendement que la ministre peut déposer à 39.1. Bien, on l'a déjà amendé, il a été adopté. On revient à l'amendement, non?

**Des voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On a comme retiré l'amendement, donc...

**Mme Thériault :** Non, à 39.1. À 39.1, tout à l'heure, on a tout adopté.

**Des voix :** ...

**Mme Thériault :** C'est ça. C'est qu'on rouvre 39.1, O.K., mais on l'a déjà adopté. Tout est correct, il n'y a pas de problème. Ça fait que c'est adopté. Ça fait que moi, je pense que c'est un autre amendement, et non pas un sous-amendement, parce qu'on a déjà adopté, puis c'est correct. Il n'y a pas de problème, c'est un consentement. Donc, c'est un amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc là, ça prend un consentement pour suspendre le 45.

**Mme Thériault :** Consentement. Vous l'avez.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Et un consentement pour rouvrir le 39.1.

**Des voix :** Consentement.

**Mme Thériault :** Donc, à partir du moment où vous avez un consentement, on dépose un nouvel amendement, et non pas un sous-amendement.

(Consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est un sous-amendement parce que c'est un amendement à l'article.

(Consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est ça, ça va introduire un nouvel amendement. Donc, je cède la parole...

**M. Girard (Lac-Saint-Jean) :** Donc, le sous-amendement, oui, déposé à l'article 39.1 se lit comme suit : Modifier l'article 1086 du Code civil, modifié par l'article 39.1 de ce projet de loi, par l'ajout, après «est inhabile à être administrateur.», de ce qui suit :

«Cette inhabilité cesse dès qu'il acquitte la totalité des charges communes dues; il peut alors de nouveau être élu administrateur.»

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que, Mme la ministre, vous voulez prendre la parole?

**Mme Laforest :** Non, c'est beau. Tout est dit.

• (12 h 20) •

**Mme Thériault :** Mme la Présidente, juste pour les fins de compréhension et pour les gens qui suivent les travaux, ça serait bien peut-être de relire l'article 39.1 dans son entièreté pour qu'on puisse comprendre qu'est-ce qu'on a ajouté, parce que, là, il y a des gens qui n'étaient peut-être pas avec nous ce matin, puis, après les mots «est inhabile à être administrateur», il y a quelque chose d'autre avant. Ça fait que juste expliquer peut-être le contexte, s'il vous plaît. Ça fait que peut-être ça serait intéressant aussi de lire le 1086 pour que les gens puissent le comprendre exactement, ce qu'on est en train de faire.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je demanderais... C'est Me Paradis qui va...

(Consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça devrait être la ministre qui...

(Consultation)

**Mme Laforest :** Alors, je relis l'article 39.1, qui se lit comme suit :

Insérer, après l'article 39 de ce projet de loi, l'article suivant :

«Le copropriétaire qui, depuis plus de six mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur.» Point 2 : «Cette inhabilité cesse dès qu'il acquitte la totalité des charges communes dues; il peut alors de nouveau être [...] administrateur.» Et point...

**Une voix :** ...

**Mme Laforest :** ...à ça, là, s'ajoute... je n'irai pas là, à ça, le 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.»

Alors, on a englobé toutes les notions essentielles et on respecte en totalité la demande qui était au niveau du Code civil. Est-ce que c'est adopté?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a des... je vais céder la parole, s'il y a des commentaires, à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

**Mme Thériault :** Merci, Mme la Présidente. On va l'adopter, ne soyez pas inquiète, Mme la ministre.

Ce que je trouve qui est intéressant, là, Mme la Présidente, c'est que, de la manière dont les légistes ont rédigé l'article, c'est qu'on parle qu'il peut alors de nouveau être élu administrateur, et c'était exactement ce que je recherchais comme objectif lors de... le moment que j'ai déposé les interventions qu'on a faites sur l'article 45. Que ce soit fait au 39.1 ou au 45, le principal,

c'est qu'on puisse faire la nuance, parce qu'à mon avis perdre sa qualité ou son habilité d'être administrateur en cours de mandat, c'est une chose, et être élu avec les qualités nécessaires, c'en est une autre. Donc là, ce que les modifications viennent faire, c'est elles viennent prévoir les deux possibilités. C'est ce que j'appelle vraiment la ceinture et les bretelles, Mme la Présidente.

Donc, je suis heureuse de voir qu'à quelque part tous les arguments que j'ai pu déployer ce matin, ainsi que ma collègue la députée de l'Acadie, ont porté fruit, Mme la Présidente. Puis je pense qu'on a un très bel exemple ici de quelque chose qui, pour certains, pourrait paraître futile, mais ce n'est pas futile, c'est important, parce que ça ne laisse absolument aucun flou dans la loi. On a la ceinture, les bretelles. C'est clair, tout le monde le voit. Puis, quand n'importe qui va lire ça, là, M., Mme Tout-le-monde qui n'ont pas un avocat à côté d'eux autres pour être capables d'interpréter le Code civil, Mme la Présidente, quand ils vont pouvoir lire : « Cette inhabilité cesse dès qu'il acquitte la totalité des charges communes dues; il peut alors de nouveau être élu administrateur », on va tous comprendre que, du moment que tu as payé ce que tu n'as pas payé parce que tu étais en défaut, tu peux te faire élire. C'est aussi simple que ça.

Ça fait que, Mme la Présidente, je suis entièrement satisfaite du sous-amendement qui a été déposé à l'article 39.1, qui rejoint les objectifs que j'avais, comme je vous l'ai mentionné. Ça fait que, oui, Mme la ministre, on peut passer au vote.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que le sous-amendement à l'amendement de l'article 39.1 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'amendement, tel qu'amendé, à l'article 39.1 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

**Mme Thériault :** ...je ne fais même pas le «wrap-up», tu sais, c'est comme... je n'ai pas besoin. Je pense qu'on a... mais, bon, la bonne foi.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est bien. Donc, on retourne à l'article 45.

(Consultation)

**Mme Laforest :** Je vais lire l'amendement de l'article 45. Remplacer l'article 45 de ce projet de loi par le suivant : 45. L'article 1094 de ce code est modifié :

1° par la suppression de «ou sa contribution au fonds de prévoyance»;

2° par l'ajout, à la fin, de la phrase : «Il peut à nouveau exercer ce droit dès qu'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.»

Alors, si on relit l'article au complet, l'article 1094 du Code civil, tel que modifié : «1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa cote-part des charges communes, est privé de son droit de vote. Il peut à nouveau exercer ce droit dès qu'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.» Alors, ça va?

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

**Mme Thériault :** J'ai juste une question. C'est parce que c'est écrit : «Remplacer l'article 45 de ce projet de loi par le suivant.» C'est parce que, si on remplace juste par le suivant, vous enlevez la première portion. Excusez, là, c'est peut-être moi qui est dans le champ, là, mais c'est parce que ça porte à confusion, de la manière que c'est écrit, c'est juste pour ça. C'est : Remplacer l'article 45 de ce projet de loi par le suivant : 45. L'article 1094 de ce code est modifié par la suppression de sa contribution au fonds de prévoyance. C'est comme si on a oublié un bout, de la manière que vous nous le présentez, là, je ne sais pas, là.

**Mme Laforest :** En fait... O.K., parce que, si on regarde à l'article 45, c'est le contenu qu'on a ajouté ici, là. Dans le premier article 45, on avait le contenu, la suppression de «ou sa contribution au fonds de prévoyance». Alors, c'est le contenu qu'on a ajouté. Alors, tout se retrouve, complètement. Puis on reprend également la notion qu'on a discutée très, très longtemps, d'inhabileté, à l'article 327 du Code civil. Donc, en tout respect, toutes les dispositions légales sont respectées avec ce nouvel amendement.

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

**Mme Thériault :** ...quand on fait juste lire le papier, puis ça marque «remplacer l'article 45 de ce projet de loi par le suivant», c'est comme si on enlève tout puis on a juste ces bouts-là. Ça fait que je comprends que ce n'est pas ça qu'on fait. Mais c'est parce qu'habituellement c'est écrit : L'article 45 est modifié par l'ajout, l'insertion de. Puis là, de la manière qu'il est écrit dans le papier que vous me donnez puis que vous avez lu, c'est «remplacer l'article 45 de ce projet de loi par le suivant». Donc, c'est comme si le début, on l'enlève. Je comprends que ce n'est pas ce qu'on est en train de faire, que

l'article, puisque vous l'avez lu, ça va se lire... l'article 45, au final, ça va donner 1094, qui est le numéro de référence du Code civil : «Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa cote-part des charges communes — ne bougez pas — est privé de son droit de vote.» Et après ça, on ajoute : «Il peut à nouveau exercer ce droit dès qu'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.» C'est ça? C'est comme ça qu'il faut le lire?

**Mme Laforest** : ...aussi.

**Mme Thériault** : Oui. Non, mais c'est juste pour être bien sûre, parce que moi, je vois...

**Mme Laforest** : De la même manière.

**Mme Thériault** : ...«remplacer l'article 45», je me dis : Il y a quelque chose qu'on enlève. Ça fait qu'habituellement quand on fait des amendements, c'est : on modifie, on ajoute, on remplace. Là, c'est comme si on remplaçait le paragraphe. Ça fait que, Mme la Présidente, oui, je suis entièrement satisfaite, au grand plaisir de la ministre et de l'équipe de légistes, ainsi que des collègues, qui vont certainement vouloir aller se sustenter.

**Mme Laforest** : Merci à vous tous. Est-ce qu'on peut adopter?

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Oui. S'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que l'amendement à l'article 45 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Sur ce, je vais vous souhaiter...

**Des voix** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : On va adopter, oui. Je vais mettre aux voix l'article 45. Est-ce qu'il est adopté tel qu'amendé?

**Des voix** : Adopté.

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

Sur ce, je vous souhaite un bon dîner, on est de retour à 2 heures.

*(Suspension de la séance à 12 h 29)*

*(Reprise à 14 h 6)*

**La Présidente (Mme Dansereau)** : À l'ordre, s'il vous plaît! La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je demande à toutes les personnes dans salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

Je vous rappelle que la commission est réunie afin de procéder à 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.

Lors de la suspension de nos travaux, nous en étions à l'étude de l'article 36. Mme la ministre, je vous cède la parole. 46, je m'excuse.

**Mme Laforest** : 46. Juste m'indiquer. O.K., ce n'est pas moi qui s'occupe de ça. O.K. : L'article 1096 de ce code est modifié par l'insertion, à la fin, de «ou à modifier le règlement de l'immeuble».

Note explicative, l'article 46, l'article 1096 du Code civil du Québec. La modification apportée précise que seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble à la majorité des copropriétaires. Elle vise à mettre fin à l'incertitude à savoir si le conseil d'administration pourrait le modifier de son propre gré.

Alors, voici l'article 1096 du Code civil du Québec tel que modifié. L'article 1096 : «Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété ou à modifier le règlement de l'immeuble.»

Et ça, je crois qu'on a un amendement, si je ne me trompe pas, qui avait été discuté avec la députée — j'allais dire son nom — de Saint-Laurent. Alors, est-ce que... on a... Je vais lire l'amendement tout de suite. Alors, l'amendement de l'article 46 se lit comme suit : Remplacer l'article 46 du projet de loi par le suivant :

L'article 46. L'article 1096 de ce code est modifié par l'insertion, après «y compris celles visant à», de «modifier le règlement de l'immeuble ou à».

Cet amendement propose une modification de forme seulement afin de faire ressortir l'importance de la règle concernant les modifications au règlement de l'immeuble. Alors, Est-ce que ça va?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Je vais céder la parole à la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Oui, merci, Mme la Présidente. Ça, c'est la discussion qu'on avait eue avec la députée de Saint-Laurent. C'est au début, début, hein? C'est parce qu'on avait parlé de ce qui était... Est-ce qu'on peut remettre en contexte la discussion?

**Mme Laforest :** 24... on va aller...

• (14 h 10) •

**Mme Thériault :** C'est ça, c'est avec quel article on en parlait? Parce que je me souviens lorsqu'elle a travaillé avec nous, au mois de juin, mais je me souviens brièvement. Puis je veux juste être bien sûre qu'on le mette en perspective aussi puis que les gens comprennent qu'est-ce qu'on est en train de faire.

**Mme Laforest :** Oui. C'était en relation avec l'article 24. Oui. On avait eu beaucoup de discussions.

(Consultation)

**Mme Laforest :** L'article 24... 24.1.

**Mme Thériault :** Ça, c'est... On a fait juste les articles là-dedans qu'on n'avait pas passés.

(Consultation)

**Mme Laforest :** On le retrouve à l'article 25, l'amendement qui avait été adopté.

(Consultation)

**Mme Thériault :** C'est quand on avait eu la discussion de manière expresse, elles doivent être déposées au syndicat, c'était la grande conversation où on avait fait état justement des différents cas en jurisprudence des décisions qui avaient été rendues, de l'importance de bien notifier puis de faire nos choses par écrit comme il faut, sinon on se ramasse avec du tacite puis de l'express. O.K.

**Mme Laforest :** Exact. En fait, c'est l'amendement qui «vise à affirmer clairement que les modifications tacites au règlement de l'immeuble sont impossibles. Il est donc précisé que les modifications au règlement de l'immeuble doivent être apportées de manière expresse, soit par écrit — on avait ajouté aussi, hein, ce bout de phrase là — dans un procès-verbal ou dans une résolution écrite des copropriétaires. L'article 1060 du Code civil, tel qu'amendé, précisera l'exigence du caractère expresse de la modification pour contrer l'interprétation adoptée dans certaines décisions judiciaires ayant reconnu, dans des contextes particuliers, l'existence de modifications tacites.

«Cet amendement propose également de préciser que le registre dans lequel les modifications doivent être déposées est celui tenu à la disposition des copropriétaires par le syndicat. En effet, un syndicat peut tenir plusieurs registres.»

**Mme Thériault :** O.K. C'est vrai, on avait parlé de jurisprudence. Bon, bien, Mme la Présidente, je pense que c'est correct, il n'y a pas de problème. On va pouvoir appeler ça l'amendement de la députée de Saint-Laurent.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? D'autres commentaires? D'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder...

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

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

**Mme Thériault :** Ça va pour l'amendement. Excusez-moi, je veux juste aller regarder les commentaires. C'est parce que la Chambre des notaires avait passé un commentaire : «Que le Code civil [...] soit modifié de façon à modifier l'article 1096 de façon à [...] préciser que le règlement de l'immeuble est modifié par l'assemblée des copropriétaires à majorité absolue ou qu'une disposition soit ajoutée afin de préciser la compétence exclusive de l'assemblée des copropriétaires pour la modification du règlement de l'immeuble.»

Donc, ce qu'on fait répond à la volonté de la Chambre des notaires telle qu'exprimée à la page 39 de leur mémoire qui a été présenté dans le cadre des consultations. Et je vois le sous-ministre qui opine de la tête en disant oui.

Donc, pour les fins... C'est beau, Mme la Présidente, on peut passer au vote.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 46 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 46 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

**Mme Laforest :** Il ne faudrait pas dire : Adopté tel qu'amendé? Tel qu'amendé. On y va? On y va?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui. L'article 47.

**Mme Laforest :** C'est bon. L'article 47 :

L'article 1097 de ce code est modifié :

1° dans ce qui précède le paragraphe 1° :

a) par le remplacement de «à la majorité» par «par»;

b) par l'insertion, après «tous les copropriétaires», de «, présents ou représentés»;

2° par l'insertion, à la fin du paragraphe 2°, de «et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer».

Alors, cet article propose de remplacer, pour les décisions qui y sont énumérées, l'exigence d'une double majorité en voix et en nombre par une majorité en voix des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés à une assemblée. Il a pour but de faciliter la prise de décision.

Cet article prévoit aussi une majorité accrue pour la prise de décision qui concerne la constitution d'une hypothèque mobilière sur les créances du syndicat des copropriétaires aux fins des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes.

Alors, l'article 1097 du Code civil tel que modifié : «Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent :

«1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

«2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux, et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;

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

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

Alors, c'était justement pour alléger, parce que c'était quand même très difficile d'avoir la double d'une majorité des voix. C'est pour ça qu'on avait fait ces changements-là. Merci.

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

**Mme Thériault :** Oui, Mme la Présidente, je comprends aussi que lors de la rencontre que nous avons eue, hier, le briefing technique, on parlait de reprendre l'orientation qui était proposée dans l'ancien projet de loi puis de proposer une formulation par rapport au libellé actuel qui a été jugé non requis au point de vue législatif par les légistes, légistique, pardon, non pas législatif. Par contre, il y avait des recommandations par différents groupes. Donc, je veux juste savoir ce qu'on fait avec, qu'est-ce qu'on répond dans la nouvelle forme actuelle. Il y avait une recommandation par le Regroupement des gestionnaires de copropriété. Il y en avait une autre qui a été faite par l'Association des syndicats de copropriété du Québec, là. Et il y en a eu une autre qui a été faite par la Chambre des notaires du Québec. Donc, je pense que ça vaut la peine de peut-être regarder ce que les gens nous demandaient.

Les notaires, eux, nous demandaient... Recommandation : «Modifier les articles 1097 — retirés par le comité consultatif — de façon à ce que les majorités soient 75 % ou 90 % des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculés en fonction de toutes les voix de la copropriété. L'exigence du quorum devra être maintenue à l'article 1089...» Et j'ai pris soin de mentionner que ça avait été retiré par le comité consultatif parce qu'hier on a donné suite à une recommandation du comité, justement. Donc, j'imagine... Ou on a changé quelque chose qui avait été recommandé au départ.

Après ça ici, ils demandaient de «modifier l'article 1097 de façon à retirer, au deuxième alinéa, les mots "ainsi que la répartition du coût [des] travaux".» Et il y avait une autre recommandation : «Que le Code civil [...] soit modifié de façon à accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes [...] avec l'approbation de l'assemblée à la majorité de l'article 1097 [...] pour les travaux d'améliorations, de remplacement, d'agrandissement des parties communes.» Ça, c'est ce que les notaires demandaient. On peut peut-être aller voir aux notaires, puis on regardera les autres modifications, là.

**Mme Laforest :** Bien, en fait, moi, je serais prête à déposer un amendement, parce qu'on l'avait révisé puis on était d'accord, d'ailleurs, avec la demande de la Chambre des notaires. Alors, si on peut prendre... Est-ce que...

**Mme Thériault :** Ah! bien, je peux-tu...

**Mme Laforest :** On peut finir les points.

**Mme Thériault :** Je peux-tu vous suggérer que je fasse les deux autres recommandations, juste au cas où?

**Mme Laforest :** Ah! oui, on va faire les... O.K. Parfait. Super.

**Mme Thériault :** Donc, comme ça, vous pourrez donner suite. Ne bougez pas.

L'article 47, l'Association des syndicats de copropriété, eux, ils disaient... C'est une proposition qui était catastrophique, à leur avis. Juste la rappeler, Mme la Présidente. Je rappelle les points de vue de tous, et non pas le mien. Actuellement : «Sont prises [par] la majorité des copropriétaires — présents ou représentés — représentant les trois quarts des voix de tous les [propriétaires], les décisions qui...» les concernant. Il y en a quatre. Donc, évidemment, ils avaient des grosses réserves, disaient qu'«on ne peut pas modifier cela dans un party de copropriété, tout de même — c'est ce que les amendements visent — au détriment d'un déséquilibre de la paix sociale du syndicat et de procès coûteux. Il y a un peu plus. Nous aurons une analyse plus complète dans une prochaine revue.» Sauf qu'on ne l'a pas reçue. Donc, j'imagine que les légistes se sont quand même attardés à ce qu'on avait comme recommandations.

Et, dans le 1097, il y avait également le Regroupement des gestionnaires de copropriété, qui, eux, demandaient à faire un changement. Donc, ils demandaient à ce qu'on puisse modifier «sont prises», qu'on enlève «à la majorité» et qu'on dise «sont prises par des [propriétaires] représentant les trois quarts des voix de... on enlève «de tout» et on... «de tous les» et on met «des copropriétaires présents ou représentés, [...]décisions qui [les] concernent», donc les actes d'acquisition et d'aliénation mobilière par le syndicat. J'imagine, ça, c'est similaire à ce que les notaires demandaient. Et ça va dans le sens de l'amendement que vous allez vouloir apporter.

Ça fait que, oui, Mme la Présidente, si l'amendement de la ministre vise les commentaires, on peut suspendre pour qu'ils puissent le rédiger. Pas de problème.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Bien, on l'a déjà.

**Une voix :** ...on va le distribuer.

**Mme Thériault :** Ah! vous l'avez? Ah! O.K. Moi, je ne l'ai pas...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K. Bien, on va le distribuer.

**Mme Thériault :** D'accord.

**Mme Laforest :** ...au niveau de la préoccupation de l'ASC, là, on en avait tenu compte, justement, pour essayer d'avoir plus de souplesse au niveau des votes. Ça fait que ça aussi, on l'avait considéré.

**Mme Thériault :** Est-ce que vous voulez lire votre amendement?

• (14 h 20) •

**Mme Laforest :** Alors, l'article 47. Remplacer le sous-paragraphe b du paragraphe 1° de l'article 47 de ce projet de loi par le sous-paragraphe suivant :

b) par le remplacement de «de tous les copropriétaires» par «des copropriétaires, présents ou représentés».

Alors, c'est pour une correction linguistique puis c'est demandé par la Chambre des notaires et le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

**Mme Thériault :** Autrement dit, on retire «à la majorité» et on remplace par «représentant les trois quarts des voix des copropriétaires».

**Mme Laforest :** Exactement. Attendez, voir. Non, non, attendez...

**Mme Thériault :** Oui, article amendé.

**Mme Laforest :** ...«de tous les propriétaires».

**Mme Thériault :** Oui, «des copropriétaires», «des copropriétaires».

**Mme Laforest :** Par le remplacement «de tous les propriétaires».

**Mme Thériault :** Ah! c'est parce qu'à l'article amendé en arrière, ce n'est pas écrit «de tous», c'est écrit «des copropriétaires», «de tous les» par «des copropriétaires, présents ou représentés», oui, c'est ça...

**Mme Laforest :** C'est ça, on le remplace.

**Mme Thériault :** ...par «[le] trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés».

**Mme Laforest :** C'est ça.

**Mme Thériault :** O.K. Donc, ce qui veut dire que «présents ou représentés», parce que j'essaie de regarder, entre l'article actuel puis l'article amendé, avec ce que vous proposez, on enlève «la majorité», on dit : «Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés...» C'est nouveau, ça a été

ajouté dans ce que vous avez déposé comme projet de loi. Et, dans le deuxième alinéa, au paragraphe 2°, pardon, on ajoute «et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer». Donc, pour les gens qui nous écoutent, là, parce que ça a de l'air juste des petits bouts, peut-être juste relire l'article tel qu'amendé, ce que ça va donner, s'il vous plaît, le 1097 avec les alinéas.

**Mme Laforest :** Alors, l'article 1097 :

«Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent :

«1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

«2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;

«3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

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

**Mme Thériault :** Parfait, Mme la Présidente. C'est clair.

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

**Mme Thériault :** Attendez... Non, c'est beau. C'est correct. Excusez-moi.

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

**Mme Laforest :** Ça va.

**Mme Thériault :** Oui, ça va.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement de l'article 47 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 47, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Laforest :** Alors, l'article 48 : L'article 1099 de ce code est modifié par le remplacement de «en application»...

**Mme Thériault :** Je pense que je vais avoir un 47.1. Je veux juste vérifier... Est-ce qu'on peut suspendre quelques instants? Parce que je veux être sûre qu'on n'est pas en contradiction, s'il vous plaît.

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

*(Suspension de la séance à 14 h 23)*

*(Reprise à 14 h 30)*

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

**Mme Thériault :** Merci, Mme la Présidente. Évidemment, comme j'ai expliqué précédemment, on a eu une rencontre avec la ministre et les gens de son ministère pour voir les différences entre le projet de loi n° 16 et n° 401. Il y avait un article, hier, qu'on n'a pas discuté, puis je voulais juste m'assurer qu'on ne défaisait pas quelque chose qu'on venait de faire avec l'article 1097 ou autre, là. Donc, je n'aurai pas d'amendement à déposer, Mme la Présidente, à 47.1. On peut passer à l'article 48, oui.

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

**Mme Laforest :** Article 48.

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

**Mme Laforest :** Merci. Article 1099 du Code civil du Québec. Cet article propose de retirer les termes «en application de la présente section» pour assurer que la règle prévue de l'article 1099 du Code civil soit applicable lorsque

le syndicat est privé des droits de vote afférents à une fraction dont il est propriétaire. Il propose également de préciser que l'article 1099 vise autant le cas où le nombre de voix est réduit que celui où un copropriétaire est privé de son droit de vote.

Alors, voici l'article 1099 du Code civil du Québec tel que modifié :

«Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre [de] voix.»

Mais ça, il n'y avait pas de changement, là?

**M. Paradis (Nicolas) :** C'est identique.

**Mme Laforest :** C'est identique, O.K. Alors, merci.

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

**Mme Thériault :** Mme la Présidente, effectivement, c'est identique. Donc, on a convenu, lors de notre rencontre d'hier, par contre, il y avait des commentaires qui avaient été exprimés et par les notaires et par le Regroupement des gestionnaires de copropriété. Donc, les notaires, eux, recommandation, c'était que «si la proposition précédente n'est pas retenue et que l'article 1099 est maintenu, il y aurait lieu d'y retirer les termes "en application de la présente section", afin de s'assurer qu'il soit applicable lorsque le syndicat est privé des droits de vote afférents à une fraction dont il est propriétaire. Il serait alors judicieux de préciser que cet article vise autant le cas où le nombre de voix est réduit, que celui où un copropriétaire est privé de son droit de vote.»

Et le Regroupement des gestionnaires de copropriété allait à peu près dans le même sens, et eux demandaient à ce qu'on retire «pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix» en plus de retirer «en application de la présente section». Donc, c'est des commentaires qui étaient similaires pas mal, là.

**Mme Laforest :** ...on a fait les changements demandés.

**Mme Thériault :** Pas dans cet article-là, parce que c'est le même article qu'il y avait avant.

**Mme Laforest :** Non, mais on l'a enlevé, «en application de la présente»... On a enlevé «en application de la présente section», puis, si on va voir à l'article 48, en haut, on dit qu'on l'a modifié par le remplacement de «en application de la présente section» par «ou lorsqu'il est privé de son droit de vote».

**Mme Thériault :** Le regroupement, eux, demandaient en plus qu'on enlève... «[qui] est réduit d'autant», ça, ça restait là, pour «le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix». Ils demandaient de le retirer.

(Consultation)

**Mme Thériault :** Et, pour les fins d'explications, lorsqu'on lit l'article 1099, j'imagine que les juristes vont pouvoir nous éclairer là-dessus, lorsqu'on dit : «Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit», comment on peut réduire le nombre de voix? Est-ce que c'est parce qu'on a plus de procurations en main? Est-ce que c'est parce que le vote d'une personne vaut moins que l'autre? J'ai juste un peu de difficulté à saisir.

**Mme Laforest :** ...en fait, on va vérifier, mais il y a aussi la notion qu'on parlait ce matin, que la personne n'a plus le droit de vote après trois mois de non-paiement. Ça, c'est un exemple parfait pour dire que c'est... ça répond à cette question-là. Il y a aussi les nouvelles copropriétés. Est-ce que tu veux aller plus loin, Me Paradis?

**Une voix :** ...

**Mme Laforest :** Oui, O.K. On va suspendre deux minutes.

**Mme Thériault :** Parfait.

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

*(Suspension de la séance à 14 h 35)*

*(Reprise à 14 h 40)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...reprendre les travaux. Mme la ministre, la parole est à vous.

**Mme Laforest :** Bien, en fait, on voudrait que vous nous expliquiez vraiment la demande consiste à quoi réellement et le pourquoi vraiment, vraiment en détail, parce qu'on ne voit pas la nécessité vraiment. Mais à moins qu'on manque un enjeu, peut-être. Qu'est-ce que ça implique?

**Une voix :** Bien, moi...

**Mme Laforest :** C'est juste ça, là, si on le fait ou si on ne fait pas, considérant que ça va prendre la majorité, bref, pour tout dans presque toutes les décisions, finalement.

**Mme Thériault :** Bien, quand on lit l'article comme tel, on dit : «Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant...» Ça fait qu'on comprend que, si tu avais 100 % de votes puis qu'il manque cinq votes, ton 95 votes devient le 100 %. Ça fait que c'est sûr que tu as une différence au niveau du vote. C'est ce que je pense comprendre, là, de la manière qu'il est écrit là. Et là c'est le Regroupement des gestionnaires en copropriété qui dit «d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix».

Ça fait que j'imagine qu'on qualifie différents votes, certains votes doivent être pris à majorité simple, d'autres doivent être pris à majorité en nombre ou en voix. Donc, il y a une expression certainement consacrée que les juristes à l'arrière de vous, spécialisés en copropriétés et du Code civil, pourraient certainement mieux expliquer que moi la différence qui est écrite ici, «pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix».

Donc, j'imagine qu'il y a des majorités requises différentes, tout dépendant du type de vote qui est pris, et je pense que, si le Regroupement des gestionnaires en copropriété demande qu'on retire ça, c'est probablement parce qu'on veut que tous les votes soient pris à la majorité de la même manière. Parce que mon...

**Mme Laforest :** ...un exemple, s'il vous plaît. Juste un exemple.

**Mme Thériault :** Je me permets de regarder de ce côté-ci parce que, dans l'assistance, on a Me Joli-Coeur qui a écrit en grande partie le mémoire avec ses collègues. Donc, j'imagine que, si on le regarde... Moi, je le vois, là, puis je pense que j'ai probablement raison dans mon interprétation, mais...

**Mme Laforest :** ...on voudrait juste un exemple. On se pose la question ici. Me Paradis aussi, il dit : Sur quel exemple on pourrait se baser?

**Mme Thériault :** O.K. Est-ce qu'on peut suspendre deux minutes? Je vais aller chercher un exemple puis je vais venir vous l'expliquer. Je veux bien vous donner un exemple, mais je ne peux pas en inventer. Il faut juste que je parle à la bonne personne, qui va me donner un exemple, puis je vais vous le répéter. Ça va me faire plaisir, là, sans aucun problème, mot pour mot.

**Mme Laforest :** Très rapidement, O.K.?

**Mme Thériault :** Rapidement. Pas de problème. Deux minutes.

**Mme Laforest :** Super. Parfait.

**Mme Thériault :** Merci.

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

*(Suspension de la séance à 14 h 43)*

*(Reprise à 14 h 44)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre les travaux. Donc, je vais céder la parole à la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Oui. Merci, Mme la Présidente. Donc, pour les légistes qui sont en arrière, ce qu'on m'indique, c'est que, lorsqu'on a modifié l'article 1097, on a retiré la majorité en nombre des copropriétaires. Donc, c'est une question de cohérence ou de concordance. Regardez-le comme vous voulez. Donc, si on l'a modifié dans 1097, ça paraît opportun de venir le modifier dans le 1099.

**Mme Laforest :** O.K. On va vérifier.

**Mme Thériault :** C'est beau.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que vous voulez que je suspende, Mme la ministre, quelques instants?

**Mme Laforest :** Deux minutes.

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

*(Suspension de la séance à 14 h 45)*

(Reprise à 14 h 46)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre les travaux. Je vais céder la parole à Mme la ministre.

(Consultation)

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

**Mme Laforest :** Bon, oui, O.K. Alors, qu'est-ce qu'on a vérifié, c'est que, oui, il y a un lien, mais il y a un lien aussi avec 1098 et aussi 1099, sauf qu'on... si vous voulez un amendement, il n'y a pas de problème. On le prépare, c'est bon?

**Mme Thériault :** C'est beau. Oui, vous pouvez le préparer, puis la raison...

**Mme Laforest :** Est-ce qu'il y a d'autres choses aussi...

**Mme Thériault :** Bien là, c'est parce que je l'ai vu selon les commentaires. Puis la raison principale pourquoi je vous parle de ça, ce n'est pas pour le fun de le faire, c'est juste qu'à un moment donné quand on a un article qui dit quelque chose, un autre article qui n'est pas standardisé, ce que ça fait, c'est que ça va créer des litiges puis ça va faire plus de causes devant les tribunaux, alors que plus on sera clairs dedans ce qu'on fait, mieux ça sera. Donc, il n'y a pas de problème, préparez un amendement, puis on va le passer au vote puis on va adopter l'article tout de suite.

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

**Mme Laforest :** ...49, puis on va...

**Mme Thériault :** Bien, est-ce qu'il y a quelqu'un qui peut regarder si, dans le 49, il y a la même chose aussi? Peut-être dans les recommandations, juste pour éviter...

**Mme Laforest :** Je sais qu'il y a 1098.

**Mme Thériault :** Ne bougez pas.

**Mme Laforest :** Non, on n'a pas ça. O.K.

**Mme Thériault :** Non, on ne l'a pas. Juste au cas où. Juste au cas où.

**Mme Laforest :** ...

**Mme Thériault :** C'est bon signe, tu peux rire. Tu peux rire. On a le droit de rire, c'est bon pour la santé.

**Mme Laforest :** C'est parce que quand ça commence, des fois, hein...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que... Donc, on distribue les copies?

(Consultation)

**Mme Laforest :** Bon, je suis prête, Mme la Présidente.

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

**Mme Laforest :** Alors, je vais relire l'article 48 :

L'article 1099 de ce code est remplacé par le suivant :

«1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant.»

Merci. C'est l'amendement. C'est bon? On peut voter? Adopté?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est bon. Mme la députée, vous avez des commentaires?

**Mme Thériault :** Oui. Merci, Mme la Présidente. Le seul commentaire que je vais faire, c'est que je remercie l'ouverture qui est démontrée par la ministre et l'équipe des légistes, parce que je pense que c'est important, là, tant qu'à modifier... C'est parce que... Puis, je comprends, des fois, on modifie à une petite place puis on ne pense pas qu'il y a un autre article où on doit le faire. Donc, je remercie la célérité avec laquelle l'équipe ministérielle a répondu oui à la modification qui est proposée par le Regroupement des gestionnaires en copropriété. Donc, ça me va, Mme la Présidente, on peut voter l'amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 48 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 48, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Mme la ministre, nous passons à l'article 49.

**Mme Laforest :** L'article 49, l'article 1102 du Code civil du Québec. Cet article précise implicitement qu'une modification au règlement de l'immeuble n'est pas visée par l'article 1102. En conséquence, une telle modification s'imposera au copropriétaire qui n'y a pas consenti, sous réserve qu'elle ne change pas la destination de l'immeuble.

Alors, voici l'article 1102, qui est modifié :

«Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction ou à la destination de sa partie privative.»

L'article 1102 de ce code est modifié par le remplacement de «, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire» par «ou à la destination de sa partie privative».

Merci, Mme la Présidente.

• (14 h 50) •

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

**Mme Thériault :** Merci, Mme la Présidente. La Chambre des notaires dans son mémoire, la page 42, disait sur l'article 49 : «Recommandation : Modifier l'article 1102 de façon à y retirer les mots "ou à l'usage qu'il peut en faire"», donc demandait à ce qu'on le retire. Là, on a changé «l'usage qu'il peut en faire» par «la destination de sa partie privative».

Puis après ça il y avait une autre recommandation qui disait : «De plus, l'article 1102 [...] devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier dans la déclaration de copropriété sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint.»

Donc, évidemment... parce que c'est la Chambre des notaires qui demande qu'on puisse s'assurer d'avoir le consentement du copropriétaire concerné. Je pense qu'il serait peut-être sage de faire un petit ajout, à moins qu'on me donne un très bon argument pour me dire : Non, on n'a pas besoin, parce qu'on le fait ailleurs ou qu'on a un autre article qui vise ça.

**Mme Laforest :** Si vous voulez, Me Paradis voudrait l'expliquer.

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

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, je vais donner la parole... céder la parole à Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Sommairement, simplement, on peut rappeler qu'il existe un pouvoir pour les copropriétaires, prévu à 1103 du code, pour que ceux-ci... une possibilité pour ceux-ci de demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle avait été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires, ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix. Donc, le Code civil prévoit déjà une possibilité de recours, ce qui avait été jugé suffisant et ne requerrait pas de modification.

Par ailleurs, selon les informations que nous avons, le Barreau du Québec, lui, quant à lui, en 2013, ne s'était pas exprimé favorable à une modification qui allait dans le sens de celle de la Chambre des notaires.

**Mme Thériault :** Ce que prévoit comme recours... Parce que, honnêtement, là, vous m'avez parlé d'une décision, mais là, ici, ce que je suis en train de me demander, c'est parce que c'est écrit «[concernant] sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint», puis je veux m'assurer que ce que vous avez dit vient couvrir ce cas-là. Parce que je comprends que, si une décision est prise, le copropriétaire peut aller en appel, la contester, etc., pour d'autre chose, mais là, ici, on parle précisément et seulement des contributions aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint.

Ça fait que ça, j'imagine que c'est une question de balcon, de terrasse, c'est la discussion qu'on avait eue au mois de juin aussi. Parce que c'est sûr que, quand tu t'ajoutes des pieds carrés sur ton balcon, puis tu te fais une belle, belle terrasse, puis qu'on décide de finir par te charger plus de pieds puis augmenter ta charge, je comprends ça aussi, sauf que je pense que c'est un peu normal d'avoir l'autorisation du copropriétaire. Ou, à tout le moins, lorsque vous m'indiquez qu'il y a la possibilité, si on n'est pas content, d'aller en appel de la décision qui a été prise, je veux juste m'assurer que ce qui est prévu présentement dans le Code civil va s'appliquer sur ce type de contestation possible d'un copropriétaire.

**M. Paradis (Nicolas) :** Ça va s'appliquer à...

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

**M. Paradis (Nicolas) :** Merci. Ça va s'appliquer à toute décision qui peut être prise par l'assemblée. Donc, oui, ça peut viser une telle décision si elle est prise par l'assemblée dans la mesure où celle-ci, elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire au copropriétaire visé, ou au mépris de ses droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix, 1103.

**Mme Thériault :** ...

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

**Mme Thériault :** Excusez, c'est parce que, là, vous me dites : S'ils ont pris une décision sur une base de mauvaises intentions, une erreur de calcul, etc., mais ce n'est pas le cas. Ça fait que c'est pour ça, je veux juste être bien sûre que, lorsqu'on ajoute du pied carré, entre guillemets, évidemment, ça va changer la proportion. Ce n'est pas visé par ce que vous... ou dites-moi où dans l'article, que j'aïlle le lire. Moi, je suis visuelle, hein?

**M. Paradis (Nicolas) :** 1103.

**Mme Thériault :** 1103, parfait.

**M. Paradis (Nicolas) :** Premier alinéa. Donc, ce qu'on mentionne, c'est des causes... Je vous laisse...

(Consultation)

**Mme Thériault :** «Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

«L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.

«Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.» Alors que, lorsque... le cas de figure qui est devant nous, c'est de l'ajout de pied carré, donc nécessairement un ajout de cotisation ou de facture supplémentaire qui n'est pas couvert par ce qui est là. Et évidemment... parce qu'ici j'ai le Code de la copropriété divise qui est comme un peu annotée avec toutes les causes, la jurisprudence qui dit ce que le syndicat a fait, ce que les tribunaux... et je vois que, dans ce cas-là, il y a beaucoup de jurisprudence. Je vous dirais que, dans l'article, j'en ai comme pour 57 picots. Donc, ça veut dire qu'il y en a en bibitte. Juste pour éviter de toujours se ramasser devant les tribunaux, est-ce que ce ne serait pas plus prudent de venir ajouter, dans l'article ici, qu'on prévoit ce que les notaires demandent?

**M. Paradis (Nicolas) :** Ce qu'il faut considérer, c'est que, dans le fond, c'est en termes d'équilibre entre les intérêts individuels du copropriétaire visé par la potentielle augmentation et les intérêts de la collectivité, si je peux le dire ainsi, du syndicat, du regroupement des copropriétaires, parce que, s'il y a plusieurs contestations, c'est que souvent, lorsqu'on est confronté à une augmentation de charge, on n'est pas intéressé, on ne trouve pas ça le fun, donc on est porté à le contester. Alors, s'il s'agit de modifier la loi pour dire : Il ne pourra pas y avoir d'augmentation aux charges communes sans avoir l'accord du copropriétaire visé, fort est à parier qu'il n'y en aura pas souvent, des augmentations des charges communes, et la collectivité des copropriétaires assumeront globalement, en termes de collectivité, par le syndicat, l'ensemble de ces charges-là.

Donc, en termes d'équité, c'est qu'il y a la possibilité toujours de laisser le soin à l'assemblée de prendre la décision tout en laissant, bien entendu, le rempart essentiel pour le copropriétaire visé, que, si cette décision-là a été prise de manière partielle, dans l'intention de nuire, qu'il ait un recours de le faire. Et c'est sans doute, dans différentes de ces situations-là qu'il peut y avoir eu des recours où, bien entendu, les gens n'étaient pas d'accord avec une augmentation des charges, donc ils prennent des recours en fonction des pouvoirs qui sont là, et le tribunal a à l'apprécier. Est-ce que, dans le fond, c'était partial? Est-ce que c'était dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires ou c'était pour nuire? À ce moment-là, les tribunaux jugent, et on s'assure ainsi qu'il y ait un équilibre entre les intérêts communs versus les intérêts individuels.

**Mme Thériault :** Je comprends parfaitement ce que vous dites. Par contre, dans les cas de figure où ça risque d'arriver, c'est si, mettons, les gens se donnent plus de pieds carrés au niveau de leur terrasse ou d'un espace quelconque, leur terrasse, le balcon, agrandir... si tu es au rez-de-chaussée, de prendre un peu plus de pieds sur le terrain pour te faire une plus belle terrasse là, ça peut être sur un toit, ça peut être sur le balcon. À partir du moment où ça fait partie des parties des gens, entre guillemets, s'ils l'aménagent, c'est sûr qu'ils vont l'entretenir. Tu ne mets pas une terrasse sur un toit ou tu ne mets pas une terrasse sur ton rez-de-chaussée pour ne pas l'entretenir. Ça fait que la charge, elle n'est pas... honnêtement, la charge n'est pas à tout le monde, là. C'est le copropriétaire qui le met qui va s'en occuper puis qui va payer pour. Il ne fait pas porter aux autres le fardeau financier non plus.

• (15 heures) •

**M. Paradis (Nicolas) :** C'est toujours une situation de cas par cas en fonction de la nature des travaux, d'où la grande difficulté, également, d'y aller avec une approche de ce type-là. Prenons votre exemple de dire : On a une terrasse sur le toit. On décide d'agrandir une terrasse sur le toit, et puis qu'est-ce qu'on a comme charges communes sur le toit? Bien, la réfection de la toiture. Est-ce que le fait d'agrandir une terrasse sur le toit pourrait entraîner des coûts plus importants en termes de réfection de la toiture, éventuellement, pour le syndicat, compte tenu qu'il y a une terrasse là, que ça peut entraîner une charge

supplémentaire, que ça peut entraîner une usure plus rapide de la toiture? Écoutez, je ne suis pas architecte ni même spécialiste en la question, mais on peut imaginer, c'est du cas par cas à toutes les fois, qu'une analyse pourrait être requise. Et c'est pour ça que le tribunal demeure toujours le meilleur rempart pour tenir compte de ces cas d'exception là puis d'assurer une équité entre les parties.

**Mme Thériault :** ...vous dites, mais vous ne croyez pas peut-être plus prudent, étant donné qu'on est en train de faire la loi, d'éviter d'envoyer le monde au tribunal puis d'essayer de mettre des balises qui peuvent faire la différence? Moi, je ne plaide pas, là, je ne suis pas avocate. Donc, c'est pour ça que je comprends très bien que, dans l'article qu'on a fait lecture, on disait, si c'était frivole, ci, ça, etc., là, O.K., qu'on a toujours un droit de recours. Je n'ai pas de problème avec ça. Je pense qu'il est bien balisé. Honnêtement, je pense que c'est bien balisé pour ce qui est là, dans le 1103.

Mais je fais juste me demander : Dans cette partie-là, que le propriétaire s'ajoute du pied, c'est lui qui va l'entretenir, c'est lui qui va le payer. Ça fait qu'honnêtement il n'a pas non plus à payer plus de frais de condo là-dessus à partir du moment où il va tout entretenir sa partie. Je pense tout haut, là, O.K.? Ça fait que c'est pour ça que je me dis : Bien oui, O.K., je comprends qu'on a des tribunaux puis qu'on peut laisser libre cours aux tribunaux, mais, si, de l'autre côté, on a la possibilité de faire en sorte de ne pas surcharger nos tribunaux pour un litige entre deux copropriétaires ou entre un copropriétaire puis un syndicat qui a décidé de cotiser...

Ça fait que moi, je comprends que... Là, on a donné des exemples, puis, honnêtement, là, votre exemple est vraiment très bon par rapport à la toiture, là. Je vous félicite. Je n'y aurais pas pensé que, oui, peut-être ça peut apporter une charge supplémentaire, tu sais. Ça, c'est... je vous le donne, là. Oui, c'est bon. Franchement, félicitations. Ah! prenez-le!

Mais, pour le reste, tu sais, je me dis : Bien, ça, c'est... Une terrasse sur le toit peut être aussi, de toute façon, commune. Ça fait que c'est sûr que, quand c'est quelqu'un qui est sur son toit à lui, bien, ça peut être différent, tu sais. Je pense notamment aux penthouses, là, tu sais. Bien, c'est sûr que, quand tu ajoutes des pieds carrés sur un penthouse, veux veux pas, quand tu prends la toiture, tu vas la prendre à ta charge, tu sais. Peut-être pas chez nous, là, mais, en tout cas, il y en a qui les moyens que moi, je n'ai pas, Mme la Présidente, ça, c'est clair. Sauf que, quand on agrandit l'espace au niveau d'une terrasse extérieure ou au rez-de-chaussée, tu sais, c'est comme... Tu ne te fais pas charger un huit par 10 de plus parce que les autres ont tous du quatre par six, là, tu sais? C'est ça que je veux dire.

**Mme Laforest :** Ça vient éviter que tous les copropriétaires assument les charges au complet, là. Puis là on parle vraiment des charges communes. Ça fait que, tu sais... les réparations majeures. Ça fait que, là, un agrandissement de terrasse pour un copropriétaire en particulier, c'est un cas d'exception. C'est un cas différent, là, ce que je...

**Mme Thériault :** Oui. Sauf que, techniquement, si c'est un agrandissement de terrasse pour un copropriétaire, c'est lui qui va le payer, c'est lui qui va l'entretenir. On est tous d'accord qu'à un moment donné il y a du monde qui se sont rallongé des terrasses, O.K., dans la copropriété, puis que là, après ça, l'état du toit fait qu'il y a eu... il y a des périodes de prescription quand tout le monde le sait, l'accord tacite.

Toute la discussion qu'on a eue au mois de juin, là, avec mes collègues avocats ici, là, que ce soit le député de LaFontaine, la députée de Saint-Laurent ou que ce soit ma collègue la députée de Vaudreuil, les trois, avec leur formation de juristes, en tant qu'avocats, disaient évidemment qu'il y avait beaucoup, beaucoup de prescriptions, de cas de jurisprudence, il y a beaucoup d'exemples.

Ça fait que, moi, moi, tout ce que je veux dire, c'est que c'est... Tu sais, je comprends que, si c'est une terrasse au rez-de-chaussée faite par un propriétaire qui a payé lui-même pour la mettre là, oui, il a été chercher du pied carré supplémentaire qu'il n'était pas supposé d'aller chercher, mais on s'entend-tu que, s'il a mis une terrasse de 10 par 10 puis que son carré, c'est quatre par six comme tout le monde, ce n'est pas vrai qu'il va entretenir juste un quatre par six, il va entretenir le quatre par 10 ou le 10 par 10, là. Il va tout l'entretenir. C'est lui qui va tout payer pour.

Ça fait que je comprends que peut-être qu'il a empiété sur un espace commun qui ne lui appartenait pas. Ça, c'est la jurisprudence qui vient décider. Mais de là à dire : On va te charger plus de frais pour l'espace de gestion de tout le monde quand c'est lui qui va entretenir son balcon, je trouve juste que c'est poussé, parce qu'il n'y a pas personne que, si tu te prolonges une terrasse, tu vas entretenir juste le petit carré que tu es supposé d'avoir, que tu avais à l'origine, puis que la balance, tu ne le feras pas. Imaginez, là, la belle terrasse 10 par 10, puis tu as un quatre par six, ça fait qu'on va peindre un beau quatre par six à tous les mois, on va le traiter, on va... pas à tous les mois, à toutes les années, on va le traiter, on va l'entretenir parce qu'il est fait en bois, puis la balance, on ne le fera pas puis on va dire : Bien, payez-le, vous autres, la copropriété. Pas de même que ça marche, là. Tu sais, normalement, si tu fais une terrasse plus grande, bien, tu vas l'entretenir. Ça fait que tu n'as pas une charge supplémentaire pour les autres copropriétaires.

**Mme Laforest :** Moi, j'ai tout dit. C'est parce qu'on vient atteindre un équilibre ici en indiquant cet article-là de cette manière-là. Je pense que c'est ça qui est essentiel. Puis je pense que peut-être vous avez raison, mais, en même temps, c'est un cas particulier. Est-ce qu'on s'appuie sur ça pour refaire l'article? Je ne crois pas. Puis, suite à ce que les légistes puis les avocats on dit, on doit l'appliquer comme ça. Moi, je pense qu'on doit faire confiance puis laisser l'article tel quel, parce qu'il va y en avoir énormément, de cas particuliers comme ça, là. Je ne sais pas si on pourrait aller plus loin, mais, en même temps, on... ou on va ouvrir les possibilités, on... En fait, on vient clarifier l'article complètement en faisant ça. Moi, je pense que... Est-ce que tu as... Peut-être, Me Paradis, as-tu d'autres choses à... Avez-vous d'autres choses à ajouter? Moi, c'est complet.

**M. Paradis (Nicolas) :** Simplement pour compléter et pour peut-être rassurer par le fait même, la question d'entretien comme telle d'une terrasse, bien, c'est le copropriétaire concerné qui va l'entretenir. Mais tout est toujours là, on peut toujours trouver... et c'est toujours en forant avec l'exemple concret sur le terrain qu'on peut imaginer.

Supposons, encore une fois, que cette terrasse-là, qui est agrandie, se rend jusqu'à la limite du terrain qui est soutenu par un mur de soutènement, par un mur de soutènement qui est la propriété de la copropriété, qui, par la présence d'une telle terrasse, entraîne encore une fois une pression sur ce mur de soutènement. Et là la copropriété va... pourrait dire : Bien là, regarde, dans cinq ans, il va y avoir des coûts afférents parce que tu es construit sur le mur, puis il y a une pression supplémentaire. Donc, inévitablement, c'est des réparations majeures, pas d'entretien dans ce cas-là, des réparations majeures, puis tu devras en assumer une charge afférente.

Et là le... Si ça devait être partial, si ça devait être dans l'intention de nuire, le tribunal pourrait être en saisie puis il évaluera pour dire : Bien non, ce n'était pas correct ou : Oui, effectivement».

**Mme Thériault** : J'achète votre argument.

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

**Mme Thériault** : Le mur de soutien m'a achevée.

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

**Mme Laforest** : Sauvés par le mur de soutènement.

**Des voix** : Ha, ha, ha!

**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'article 49 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

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

**Mme Laforest** : Alors, l'article 50 : Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1102, du suivant : «1102.1. Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.»

Alors, cet article propose d'introduire un nouvel article au Code civil, l'article 1102.1, lequel prévoit que le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute assemblée ou la résolution écrite adoptée par celle-ci.

Je crois qu'on avait ajouté le fait qu'on... On disait que c'était une transmission, hein? C'était...

**Une voix** : ... il y a un amendement.

**Mme Laforest** : O.K., il y a un amendement. On va déposer un amendement. C'est juste pour changer les...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Est-ce que les gens l'ont?

**Mme Laforest** : ...oui, alléger la procédure, puis, au lieu de... on indique «transmettre»... On avait fait la même affaire qui était proposée dans l'article 40. O.K. Est-ce que vous voulez que... Je vais lire l'article amendé. Alors :

«1102.1. Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.»

Alors, je vais relire l'article 50 : Modifier l'article 1102.1 proposé par l'article 50 de ce projet de loi par le remplacement de «notifier» par «transmettre».

Alors, cet amendement propose de modifier l'article 1102.1 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 et tout à fait logique, selon moi. Merci, Mme la Présidente.

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

**Mme Thériault** : Oui. Merci, Mme la Présidente. Mon collègue me souligne à juste titre que, souvent, il arrive qu'on va, exemple, notifier le copropriétaire, on va lui envoyer un courriel pour lui dire : Le procès-verbal est à telle place, tu peux aller le voir. Donc là, je comprends que ce qu'on est en train de faire, au lieu de notifier, dorénavant, quand la loi sera adoptée et qu'elle sera rentrée en vigueur, il sera interdit de dire : On vous notifie d'aller lire à telle place. On va devoir plutôt transmettre à tous les copropriétaires copie des documents. C'est bien ça?

**Mme Laforest** : ...

• (15 h 10) •

**Mme Thériault** : Parce qu'effectivement, et il a tout à fait raison de le souligner, moi, ça m'est arrivé de recevoir un avis pour me dire : On a versé ça, allez le voir, alors que, là, ce qu'on vient faire avec la modification que vous déposez, c'est

qu'on vient renverser le fardeau de la preuve puis dire au conseil d'administration ou à la compagnie de gestion : Ton devoir, c'est d'acheminer à tous les copropriétaires directement une copie de la documentation. C'est ce qu'on fait avec ça.

**Mme Laforest** : C'est une procédure de plus. En même temps, c'est un allègement, parce qu'on s'entend qu'il y a une sécurité qui vient avec ça, une clarification également.

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

**M. Derraji** : Merci, Mme la Présidente. Au fait, ce qu'on voit dans certaines copropriétés où il y a 40, 50... en fait, ça devient un peu lourd, au niveau du conseil d'administration, de faire les envois par e-mail parce que, parfois, tu mets des Hotmail ou des Gmail... bien, tu as toujours le retour de l'e-mail où il y a moyen de vérifier. Donc, certains gestionnaires de conseils d'administration gérés par les membres, donc ce n'est pas un gestionnaire, c'est vraiment les administrateurs de la résidence elle-même, bien, ils créent des sites Web maintenant sur WordPress et ils mettent tous les procès. Donc là, c'est la responsabilité du propriétaire d'aller voir les procès, et les résolutions, et les réunions.

Donc, ce que vous, vous proposez ici, c'est que ça, ça ne sert plus à rien, donc, d'utiliser un site Web où on peut centraliser et éviter une charge supplémentaire au conseil d'administration ou un des responsables de communications au sein des C.A. d'aviser l'ensemble des copropriétaires. Est-ce que c'est ça, le raisonnement?

**Mme Laforest** : Ça va un petit peu plus loin que ça parce qu'en fait ça n'empêche pas de faire les deux. Les gens peuvent aller voir, mais, en même temps, il va y avoir maintenant l'obligation de transmettre aux copropriétaires les informations. Ça fait qu'en même temps ce sera plus clair, parce que, souvent, les gens qui n'ont pas le temps d'aller voir, ils n'ont pas le temps. Sauf que, s'ils le reçoivent personnellement, c'est évident qu'ils vont avoir les informations.

**M. Derraji** : Donc, ce que vous suggérez, c'est : on peut toujours continuer à avoir un endroit virtuel où il y a l'ensemble de la documentation, mais, à chaque fois, s'il y a un ajout d'un procès-verbal ou une résolution, il faut notifier l'ensemble des copropriétaires.

**Mme Laforest** : Il faut transmettre, exactement.

**M. Derraji** : O.K.

**Mme Laforest** : Vous avez tout compris.

**M. Derraji** : O.K. Et corrigez-moi si je me trompe, parce que moi, je viens d'arriver, mais, quand je lis l'article, je ne vois pas la possibilité de centraliser l'ensemble des documents. Je me mets à la place... moi, j'ai été copropriétaire, j'étais même président de C.A. de la copropriété, parfois des gens cherchent toujours... bien, qu'ils n'ont pas lu un procès-verbal. Donc, le fait de centraliser ça, ça aide les gens à aller répertorier l'ensemble de ce qui a été dit tout au long de l'année.

Est-ce qu'à la lumière de ce que je viens de vous dire vous ne pensez pas que, dans l'article 50, on peut ajouter cette information, que, s'il y a un moyen où l'information, elle est centralisée, exemple, un site Web, et de plus en plus de copropriétés utilisent ce genre de moyens pour centraliser l'information, comme, au lieu d'avoir un registre dans le classeur, bien, on l'a virtuellement, donc ne pensez-vous pas que ça serait bien de le mettre dans l'article 50?

**Mme Laforest** : O.K. Si on regarde l'article 1070, qui a été discuté plus tôt... On peut aller revoir l'article 1070. Si on va voir l'article 1070, qu'on a discuté auparavant, bien, ça fait le travail. J'aimerais ça qu'on prenne deux petites minutes pour aller voir l'article 1070 puis je pourrais le relire. 1070, il est... Je l'ai, 1070. O.K. O.K. Alors, je vais le relire. L'article 1070 :

«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...»

**Une voix** : ...

**Mme Laforest** : Ça va?

**M. Derraji** : ...

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

**M. Derraji** : Je vous suis, je vous suis. Non, non, oui.

**Mme Laforest** : Ah! O.K. O.K., je vais continuer : «...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 [...] du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble [les] 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 — s'ils sont disponibles — le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance [...] tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

«Ce registre contient enfin une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient [indiquées] — sûrement — identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.»

**Mme Thériault :** ...

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

**M. Derraji :** Ça, on parle d'un registre papier, pas virtuel, accessible via une plateforme.

**Mme Laforest :** On ne l'avait pas déterminé.

**M. Derraji :** O.K. Parce que, de plus en plus...

**Mme Laforest :** On leur laisse le choix.

**M. Derraji :** O.K. C'est juste parce que, de plus en plus, les gens vont pour des solutions beaucoup plus faciles et accessibles en tout temps, donc c'est juste... c'est le questionnement : Est-ce que c'est aussi valable pour une version électronique?

**Mme Laforest :** Oui.

**M. Derraji :** O.K. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Nous allons procéder à la mise... Ça va?

**Mme Thériault :** Je vais juste mentionner qu'il y avait quand même des petites demandes de changement par rapport... qui sont similaires à ce qu'on a discuté à l'autre article par le Regroupement des gestionnaires de copropriété, mais on a laissé aller sur l'autre, donc c'est la même chose pour celle-là. Je suis consciente que, quand on fait des choses, il faut que ce soit, d'une certaine manière, uniformisé. Donc, ça va.

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

**Mme Thériault :** Non.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 50 est adopté?

**Mme Laforest :** À l'article amendé, oui.

**Mme Thériault :** 50, il n'est pas amendé.

**Mme Laforest :** C'est l'article qui a été amendé.

**Mme Thériault :** Non, il n'a pas d'amendement, lui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Non, il n'a pas été amendé.

**Mme Thériault :** Il n'a pas d'amendement, lui.

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

**Mme Thériault :** Bien, on peut en faire un. Si vous tenez à en avoir un...

**Mme Laforest :** Non, non, non!

**Mme Thériault :** ...on peut vous préparer un petit amendement.

**Mme Laforest :** Non, mais j'étais prête à en faire un.

**M. Derraji :** ...voir si vous en avez un.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Bon, je vais reprendre. Est-ce l'amendement à l'article 50 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

**Mme Laforest :** Amendé, amendement, oui, adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 50, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

**Mme Laforest :** Alors, l'article 51 : L'article 1103 de ce code est modifié :  
1° par l'insertion, dans le premier alinéa et après «d'annuler», de «ou de modifier»;  
2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «60» par «90».  
Alors, notes explicatives. L'article 51... est-ce qu'on continue?

**Mme Thériault :** Oui, je m'excuse. Je m'excuse, Mme la Présidente, c'est parce que mon collègue vient de me dire : Mais vous avez du fun dans cette commission-là. Je n'ai jamais eu ça, moi. Il est tout ébahi de voir qu'on peut avoir du plaisir à faire du travail législatif. Il est jaloux. Tu vas-tu revenir?

**M. Derraji :** Sûrement, sûrement demain matin.

**Mme Laforest :** Bien, il faut être heureux au travail, hein? On travaille tellement que, si on n'était pas heureux, hein? Alors, l'article 51. On y va? L'article 1103 du Code civil du Québec. Cet article propose de permettre à tout copropriétaire de demander au tribunal de modifier certaines décisions de l'assemblée des copropriétaires, en plus de pouvoir les annuler.

De plus, le délai pour présenter une demande passe de 60 à 90 jours pour tenir compte de la nouvelle obligation du conseil d'administration de transmettre le procès-verbal d'une assemblée ou la résolution écrite adoptée par celle-ci dans les 30 jours, introduite à l'article 1102.1 par l'article 50 du projet de loi.

Voici l'article 1103 du Code civil tel que modifié :

«1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

«L'action[...], sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours — au lieu de 60 jours, bien entendu — de l'assemblée.

«Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.»

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

**Mme Laforest :** Oui, ça va, sauf qu'hier on avait ajouté le mot «exceptionnellement» puis on fait référence à la même légistique ici. Ça fait que peut-être qu'on pourrait... on va préparer un amendement pour ça.

**Mme Thériault :** Je vais passer d'autres commentaires en attendant, ça va travailler les légistes, on va sauver du temps. Ça ne vous dérange pas?

**Mme Laforest :** O.K. Bien, je n'ai pas d'autre commentaire.

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

• (15 h 20) •

**Mme Thériault :** Oui, parce qu'hier on a fait les mêmes commentaires aussi sur cet article-là où, justement, le Regroupement des gestionnaires de copropriété demandait... puis souvenez-vous de la discussion d'annuler ou de modifier. Donc, je ne referai pas la discussion ici, je voulais juste le souligner pour les fins d'enregistrement. Mais la Chambre des notaires, elle, demandait quelque chose d'un peu plus «crunchy», à mon avis. Elle disait : Si la...

(Interruption) Ouf! Un peu plus, le thé partait. Ils disaient : «Si la proposition précédente est retenue, modifier à l'article 1103 le délai de 60 jours de l'assemblée pour un délai de 90 jours de la tenue de l'assemblée.» Donc, j'imagine que, si la Chambre des notaires demande de changer le délai de 60 à 90, c'est parce qu'il doit y avoir une application quelconque ou un délai de temps; donc, question pour les juristes. Et après ça, la recommandation 2.1.2. : «Modifier l'article 1103 afin de préciser que le délai de déchéance ne s'applique pas à une décision adoptée avec une majorité insuffisante par rapport à celle prévue impérativement par la loi, et de façon également à préciser que tout autre recours est soumis aux dispositions de droit commun.» Ça fait que ça, j'imagine, pour la deuxième portion, on est à peu près dans le même type de réponse qu'on a eue hier.

**Mme Laforest :** ...minute, on va vérifier.

**Mme Thériault :** Je pense que celui-là, oui, mais, pour le premier, ça, je me demande, le délai, pourquoi 60 jours à 90 jours. Qu'est-ce que... Oui?

**Mme Laforest :** C'est quand on les avait rencontrés, je me rappelle, hein, c'est qu'ils manquaient de temps pour...

**Mme Thériault :** Bien oui, parce qu'on en avait parlé. Donc, c'est pour ça puis c'est très rare qu'on va demander de prolonger un délai comme ça. Ça fait que, si on le demande, c'est parce qu'il y a une incidence quelconque. Donc, je veux juste m'assurer qu'on laisse le temps aux gens de pouvoir faire leurs choses correctement. Moi, 60 ou 90, honnêtement, je ne vois pas la différence, là, mais, pour les gens qui sont dans cette procédure-là, il doit y avoir une raison pour laquelle ils ont demandé ça.

**Mme Laforest :** Oui, évidemment, parce que, là, maintenant, on oblige le conseil d'administration à transmettre le procès-verbal, alors : «...de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution», puis également, que le procès-verbal ou la résolution écrite ait été transmis ou non, le délai de 90 jours s'applique, évidemment. Ce délai vise à assurer une certaine stabilité des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires.

**Mme Thériault :** Ça, c'est correct. Sauf que le reste dit : «L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les...» Au lieu de 60 jours...

**Mme Laforest :** Oui.

**Mme Thériault :** ...la Chambre des notaires demande 90 jours. Donc, ils demandent un délai supplémentaire pour que les gens puissent se prévaloir de prendre une action. Donc, est-ce qu'on le laisse à 60 ou est-ce qu'on accède à la demande des notaires pour passer à 90 jours? Puis, auquel cas, j'aimerais avoir une explication juridique, peut-être, s'il vous plaît, ou la vôtre, Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Mais on le met à 90 jours...

**Mme Thériault :** On le met à 90 jours?

**Mme Laforest :** ...à moins que j'aie...

**Une voix :** ...

**Mme Laforest :** Oui. Il l'est à 90 jours.

**Mme Thériault :** Ah! O.K., parfait.

**Mme Laforest :** Puis c'est la demande...

**Mme Thériault :** Ça répond à la demande de la Chambre des notaires.

**Mme Laforest :** Oui, exactement.

**Mme Thériault :** Parfait, c'est beau. Moi, ça me va. Mon collègue avait un commentaire.

**M. Derraji :** Je peux?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** M. le député de Nelligan, oui.

**M. Derraji :** Merci, Mme la Présidente. J'ai lu la note et je me demande qui paie pour la poursuite. Est-ce que c'est le propriétaire qui demande au tribunal de modifier? C'est lui ou bien, au bout de la ligne, c'est le syndicat qui va ramasser la facture?

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

**M. Paradis (Nicolas) :** Comme tout principe de base, c'est le principe de base qui s'applique ici, donc c'est le requérant qui prend... qui assume les frais d'entrée de jeu. Le requérant, donc le demandeur, le copropriétaire lésé, s'il prend un recours, il devra, bien entendu, assumer les coûts pour prendre son recours. Puis faire une nuance là-dedans, bien entendu, lorsqu'une personne prend un recours, il recherche des conclusions en principal, annuler une décision, tout ça, et, s'il se trouve qu'il a subi, par ailleurs, un préjudice, il lui est toujours loisible d'évaluer la possibilité de demander des dommages.

Et là, à ce moment-là, c'est le tribunal qui va évaluer quels sont les dommages qui vont... il pourrait, le cas échéant, obtenir par le biais d'une condamnation de celui qui est fautif, le syndicat, s'il se trouvait qu'il devait être fautif, là.

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

**M. Derraji :** Donc, si j'ai bien compris, en gain de cause, le syndicat va ramasser la facture du requérant.

**M. Paradis (Nicolas) :** Non, ce n'est pas ça que j'ai dit, là.

**M. Derraji :** Non? O.K.

**M. Paradis (Nicolas) :** Ce n'est pas ça que j'ai dit. Le principe de base, c'est que la personne qui prend un recours assume les frais du recours qu'il prend, principe de base, et puis, après ça, c'est en fonction des conclusions puis qu'est-ce que le juge va décider. S'il demande des dommages parce qu'il a subi un préjudice puis il a besoin... des dommages pour compenser le préjudice qu'il a subi, le tribunal va l'apprécier, pourra, à ce moment-là, condamner le syndicat à des dommages puis il va pouvoir statuer, par ailleurs, sur les frais judiciaires — je pense que je le dis correctement, oui — les frais judiciaires de la cause.

**M. Derraji :** Donc, ici, vous ne jugez pas que c'est pertinent de préciser... Donc, ça va de soi. On n'est pas obligé. O.K.

**M. Paradis (Nicolas) :** Ça s'inscrit dans les recours communs, je vais le dire comme ça.

**M. Derraji :** Merci, hein?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'amendement est prêt? Envoyé? Donc, on va le distribuer, si c'est prêt. On prend quelques instants.

(consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, Mme la ministre, je vais vous demander de faire la lecture de l'amendement.

**Mme Laforest :** Alors, l'amendement de l'article, là, 51 : Modifier l'article 51 de ce projet de loi par l'insertion, dans le paragraphe 1<sup>o</sup> et après «ou», de «, exceptionnellement,». Alors, on a ajouté le mot exceptionnellement.

Ici, je vais le relire : L'article 1103 «Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou, [...], de modifier [exceptionnellement] une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

«L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours de l'assemblée.

«Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.»

Merci, Mme la Présidente.

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

**Mme Thériault :** C'est de la concordance, Mme la Présidente. Donc, je ne répéterai pas mes commentaires deux fois.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Il n'y a pas d'autres interventions? Donc, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 51 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 51, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Poursuivez. L'article 52.

**Mme Laforest :** L'article 52 : Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1103, du suivant :

«1103.1. Si les copropriétaires 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 copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.»

Alors, cet article établit le pouvoir du tribunal de rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée en cas de dysfonctionnement de l'assemblée des copropriétaires, en cas d'empêchement ou d'opposition systématique de certains des copropriétaires.

Alors qu'est-ce qu'on vient indiquer? En fait, c'est semblable à la protection qu'on avait proposée à l'article 1086.3. Et l'article 1086.3, c'était : «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.» Merci.

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

**Mme Laforest :** Ça va.

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

**Mme Thériault :** Merci. Petit commentaire qui émane des membres de la Chambre des notaires, à la page 43, qui est à peu près en ligne avec ce qu'on avait dit, là, par rapport au pouvoir qu'on donne aux tribunaux. C'est recommandation 2.10.1 : «Que l'article 1103 [du] Code civil du Québec soit modifié à l'exemple du Code civil belge...» On a parlé de la France, là, on parle de la Belgique parce qu'évidemment les deux ont des... on s'est inspiré des deux pour faire notre copropriété. Donc, moi, je n'ai pas de problème avec ça, sauf qu'ils donnent la référence ici. «...soit modifié à l'exemple du Code civil belge de façon à permettre, de manière exceptionnelle, au tribunal, en cas d'abus de majorité ou de minorité, d'annuler une décision ou de réformer une décision et que, dans les cas où une minorité de copropriétaires empêche l'assemblée de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.»

Donc, c'est la Chambre des notaires qui posait cette question-là.

**Mme Laforest :** Honnêtement, je vais laisser l'équipe vérifier, parce que...

• (15 h 30) •

**Mme Thériault :** Parce qu'au départ, là, on comprend que «si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, [d'agir] à la majorité», on comprend qu'on est dans une problématique beaucoup plus profonde qu'un désaccord quelconque, là.

**Mme Laforest :** On devrait peut-être suspendre, là.

**Mme Thériault :** Oui. Pour l'information, c'est à la page 43 du mémoire de la Chambre des notaires.

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

**Mme Laforest :** D'accord.

**Mme Thériault :** Merci.

(Suspension de la séance à 15 h 31)

(Reprise à 15 h 33)

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

**Mme Laforest :** ...alors, si on lit la recommandation que vous soumettez, si on la relit comme il faut, c'est : «Que l'article 1103 CCQ soit modifié à l'exemple du Code civil belge de façon à permettre, de manière exceptionnelle, au tribunal, en cas d'abus de majorité ou de minorité, d'annuler une décision ou de réformer une décision...» Si on s'arrête là tout de suite, là, on l'a ici, dans l'article 1103.1, quand on parle d'opposition systématique. Donc, c'est la même chose.

Puis l'autre partie qui est surlignée, si on continue, on dit : «...dans les cas où une minorité de copropriétaires empêche l'assemblée de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.» Et ici il est formulé de cette manière : «...peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.» Alors, les deux blocs qui sont recommandés, si tu as 30 %, 40 %, 50 % de la bâtisse dans tes mains, c'est lui qui va se trouver à payer la facture, et non pas les locataires.

**Mme Thériault :** La raison pour laquelle je posais la question, Mme la Présidente, ce n'est pas juste parce que la Chambre des notaires le fait. Parce que, dans le cas où il y a des édifices à condos où il y a un propriétaire, dont le promoteur, exemple, a loué un nombre x d'unités et gardé pour lui une majorité de sièges, de votes, d'unités, pas de sièges, mais d'unités, ce qui fait en sorte que, si l'édifice est loué à moitié, bien, le promoteur a déjà, quant à lui, la moitié des voix. Donc, on comprend qu'il peut aussi guider les décisions pour garder les cotisations au fonds de prévoyance bas ou ne pas imposer de cotisations spéciales. Parce que c'est sûr que, si tu as 30 %, 40 %, 50 % de la bâtisse dans tes mains, c'est lui qui va se trouver à payer la facture, et non pas les locataires.

Donc, c'est la raison pour laquelle je posais cette question-là, parce qu'évidemment on pourrait penser que, dans les cas où il y a une majorité qui est comme ça, bien, malheureusement, les copropriétaires sont comme... je n'aime pas le terme, mais je vais le dire quand même pour les fins de discussion, ils sont comme pris en otages bien malgré eux dans un jeu

où le promoteur a gardé le contrôle, même en remettant les clés au syndicat. Parce qu'il a gardé un nombre  $x$  d'unités, ça lui permet d'avoir un nombre de voix assez considérable pour influencer d'une manière indue ou garder un contrôle sur un certain nombre de décisions financières quand vient le temps de mettre de l'argent ou de décider qu'il y a une responsabilité qui incombe au syndicat de copropriété plutôt qu'aux propriétaires d'unités. Donc, évidemment, à ce moment-là, ça veut dire que c'est tout le monde qui paierait pour  $x$  nombre, peut-être, d'unités qui n'appartiennent pas au bien commun, là. Ça fait que, tu sais, je pense que cette demande-là avait été faite dans ce sens-là.

Ça fait que je veux juste bien m'assurer que, si c'est le cas... Parce qu'il y a des édifices comme ça, là. Il ne faut pas se leurrer, il y en a. Il y en a plus qu'on pense, même, en plus de ça. Donc, il faut juste s'assurer qu'on puisse avoir des recours. Et plus on va le dire ici dans le micro, plus on ne laisse pas place à interprétation, puis plus les gens vont pouvoir dire : Oui, moi, je suis protégé quand même parce que, justement, la loi prévoit ça. Donc, je voulais juste...

**Mme Laforest** : ...clarifier...

**Mme Thériault** : ...expliquer le pourquoi. Je pense que ça a le mérite d'être très clair. Donc, je ne peux que souhaiter que ce que vous m'avez répondu sur l'article qui est là va faire le travail. Et je regarde le sourire du sous-ministre, puis il fait signe que oui de la tête. Donc, on va dire oui. Parfait. Merci, Mme la ministre.

**Mme Laforest** : Parole de sous-ministre, oui.

**Mme Thériault** : Parole de sous-ministre.

**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 52 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Nous allons procéder à l'article #. Mme la ministre.

**Mme Laforest** : L'article 53 : L'article 1104 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «l'élection» par «la nomination».

Article 53, article 1104 du Code civil du Québec. Cet article propose de modifier l'expression «l'élection» par «la nomination». Voici l'article...

(Interruption) Excusez.

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

**Mme Laforest** : Je vais vous demander de suspendre.

**Des voix** : Ha, ha, ha!

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

*(Suspension de la séance à 15 h 38)*

*(Reprise à 15 h 39)*

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

**Mme Laforest** : Oui. L'article 53 : L'article 1104 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «l'élection» par «la nomination».

Article 53, article 1104 du Code civil du Québec. Cet article propose de modifier l'expression «l'élection» par «la nomination». Voici l'article 1104 du Code civil du Québec tel que modifié :

«1104. Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour la nomination d'un nouveau conseil d'administration.

«Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.»

Alors, c'est le même article. C'est la même chose. Avez-vous des commentaires?

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Mme la députée d'Anjou, vous avez des commentaires, une intervention?

**Mme Thériault** : Il n'y en a pas, Mme la Présidente.

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

**Mme Laforest :** Oui, ça va.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Donc, on va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 53 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

• (15 h 40) •

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. L'article 54, Mme la ministre.

**Mme Laforest :** L'article 54 : L'article 1106.1 de ce code est remplacé par le suivant :  
«1106.1. Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :  
«1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;  
«2° si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;  
«3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;  
«4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.  
«Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.»  
Alors, l'article 54 propose de créer l'obligation pour le promoteur de remettre au syndicat des copropriétaires les documents et les renseignements nécessaires à l'administration du syndicat, à la gestion de l'immeuble et à la tenue du registre de la copropriété. Ces documents et renseignements seraient, dans l'état actuel du droit, difficiles à obtenir.  
Alors, l'article 1106.1 du Code civil tel qu'il se lit actuellement, le 1106.1 :  
«Dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre au syndicat la description des parties privatives prévue à l'article [70].»  
Est-ce que vous voulez que je lise l'amendement?

**Mme Thériault :** S'il vous plaît.

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

**Mme Laforest :** L'article 54. Remplacer, dans le premier alinéa de l'article 1106.1 du Code civil proposé par l'article 54 de ce projet de loi les paragraphes 2°, 3° et 4° par les suivants :  
«2° lorsque l'immeuble est neuf ou qu'il a été rénové par le promoteur, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction ou la rénovation par rapport aux plans et devis d'origine;  
«3° les autres plans et devis relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;  
«4° les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;  
«5° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;  
«6° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.»  
Alors, cet amendement, justement, prévoit l'obligation pour le promoteur de remettre les certificats de localisation, qu'on avait ajoutés précédemment.  
Puis, cet amendement précise les règles applicables au promoteur en ce qui concerne la remise des plans et devis relatifs à l'immeuble, ce qui est vraiment essentiel et ce qui va sauver énormément de temps également.  
Il propose plus précisément que le promoteur doive remettre les plans et devis qui indiquent, le cas échéant, les modifications substantielles qu'il a apportées à l'immeuble pendant la construction ou la rénovation par rapport aux plans et devis d'origine. L'article 54 du projet de loi ne prévoyait cette obligation qu'à l'égard des immeubles neufs.  
Alors, est-ce qu'on lit l'article amendé?

**Une voix :** Vous pouvez.

**Mme Laforest :** Il propose également... d'ailleurs, avant, il propose également que le promoteur doive remettre au syndicat les autres plans et devis qui sont disponibles. Les plans et devis d'origine d'un immeuble non neuf devront, si possible, être fournis également, de même que les plans et devis préparés lors de rénovations effectuées dans le passé.  
L'article amendé 1106.1 : «Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :  
«1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;  
«2° lorsque l'immeuble est neuf ou qu'il a été rénové par le promoteur, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction ou la rénovation par rapport aux plans et devis d'origine;  
«3° les autres plans et devis relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;  
«4° les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;  
«5° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;  
«6° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.  
«Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.»  
Très bon amendement.

**Une voix :** ...

**Mme Laforest** : Oui, puis c'est important, vraiment...

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

**Mme Thériault** : Mme la Présidente, très bon amendement qui a été recommandé par le Regroupement des gestionnaires de copropriété. Donc, effectivement, oui, je pense que c'est important. C'est un très bon amendement. C'est une demande qu'ils avaient là. Donc, on ne peut pas être en désaccord avec ça.

Il y avait aussi l'APCHQ qui recommandait l'adoption de l'article 54 tel qu'il était rédigé. On comprend que ce qu'on fait, c'est encore mieux, parce qu'on met encore plus d'affaires. Donc, on ne peut pas s'opposer à ça.

Il y avait les notaires qui avaient des commentaires aussi, que l'administrateur transitoire et un représentant du promoteur soient tenus de participer à une rencontre avec le conseil d'administration dans les 30 jours de la tenue de l'assemblée de transition et de remettre aux administrateurs, là, de cette rencontre l'information et les documents nécessaires à l'administration du syndicat, la gestion de l'immeuble et à la constitution des registres de syndicat.

Donc, on comprend qu'ils demandent peut-être juste d'une manière plus précise que l'information soit transmise quand on transfère la gestion de l'immeuble au nouveau syndicat. Ça fait que peut-être que vos gens pourraient regarder ce côté-là, parce qu'il y avait une autre recommandation aussi qui disait : «Obliger le promoteur à fournir à l'acheteur d'une fraction de copropriété un certificat de localisation — là, on l'a mis, mais — global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain une fois les travaux terminés et un certificat de localisation sur les parties privatives à jour une fois les travaux d'aménagement terminés sur la partie privative.» Et ils demandaient également d'«obliger le promoteur à fournir au syndicat lors de la rencontre de transition suivant l'assemblée de transition ou dès que le certificat de localisation peut être préparé une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain, démontrant les parties communes dûment complétées, et une copie authentique de chacun des certificats de localisation sur partie privative.»

Là, on comprend que, quand on commence un nouveau syndicat, qu'il y a une nouvelle bâtisse, il y a un grand certificat de localisation pour la bâtisse et qu'il y a des certificats de localisation pour chacune des parties communes. Donc, le syndicat, lui, a en sa possession le grand certificat de localisation, et chacun des copropriétaires a son certificat de localisation de sa partie privative.

Ce que les notaires demandaient, c'est qu'on puisse remettre aussi une copie du grand certificat de localisation aux copropriétaires, d'après ce que j'interprète, là. Donc, là, je me demande... présentement, on ne l'a pas, ça, parce que c'est le syndicat qui l'a, c'est le syndicat qui l'a puis, dans le cas d'une transaction, c'est le syndicat qui transmet au notaire le grand certificat de localisation.

Bien, la Chambre des notaires demandait à ce que le copropriétaire ait une copie du grand certificat de localisation, non pas juste sa partie privative. C'est ce que je comprends, là, d'après la lecture que je fais de la recommandation de la Chambre des notaires. Je veux juste m'assurer que c'est bien ça, parce que, présentement, si une transaction se fait, moi, je n'ai pas besoin d'avoir en main le grand certificat de localisation de la bâtisse avec toutes les affaires. J'ai juste besoin de ma partie. Ça, c'est ma responsabilité. C'est à moi de faire établir les certificats de localisation s'il est en bas d'une période de vie de 10 ans de validité.

Par contre, le syndicat doit remettre quand même à mon notaire non seulement mon certificat de localisation, s'il est valide, à défaut, j'en fais un nouveau, mais doit remettre également le certificat de localisation de l'ensemble de la bâtisse. Et là c'est le syndicat qui l'a, d'après ce que je comprends.

La Chambre des notaires demandait lors de la création du syndicat, donc au tout début complètement, que non seulement on donne et le certificat de localisation de la partie privative, mais également une copie du certificat de localisation à chacun des copropriétaires. J'imagine qu'il doit y avoir une raison pour ça. Peut-être qu'il y a certains endroits où le certificat de localisation s'est perdu dans les différentes administrations, entre guillemets, de copropriété, je vais le dire comme ça, et que, peut-être, on a dû refaire faire un grand certificat de localisation au bénéfice de tout le monde. Ça fait que c'est sûr que je pense qu'il doit y avoir certainement une logique derrière cette recommandation-là.

Puis, dans la même logique, la Chambre des notaires disait également : «Que le Code civil [...] soit modifié de façon à obliger le promoteur à remettre au syndicat les plans "tel que construit" de l'immeuble neuf [...] des plans disponibles pour un immeuble [...] neuf lors d'une rencontre de transition [avec] le promoteur...» Là, ils mettaient 30 jours. Mais je comprends que, là, vous demandez tous les plans... l'amendement que vous faites vient en fait non seulement répondre à la demande du Regroupement des gestionnaires de copropriété, mais également à celui de la Chambre des notaires.

Et il y avait une recommandation ici parce que... Et, si la Chambre des notaires le fait, c'est parce que j'imagine qu'il doit y avoir une problématique particulière. Ils ont dit : «Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à rendre le promoteur responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir les obligations découlant de ce qui précède.»

Ça fait que j'imagine que c'est parce qu'il y a certains endroits où les gens n'ont pas nécessairement remis le certificat. Est-ce que vous allez le prévoir quelque part? C'est prévu avec l'amendement que vous nous déposez ou ça va être prévu plus loin? • (15 h 50) •

**Mme Laforest** : Il est dans l'amendement, mais aussi il serait important de mentionner que, dans l'article 31, on l'avait fait, l'article, on l'avait déjà amendé parce qu'on disait, je ne lirai pas tout l'article amendé, mais on disait au niveau du registre : «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...» On l'avait prévue, l'obligation, dans l'article 1070.

**Mme Thériault** : C'est beau. J'aurais juste à ajouter également que l'Organisme d'autoréglementation de courtage immobilier du Québec s'était prononcé sur cet article-là et se réjouissait de la venue de cet article-là. Donc, je pense qu'avec l'amendement que vous déposez ça répond entièrement aux questionnements qu'on a ici. Il y a juste ma question par rapport à la copie du grand certificat de localisation. Oui?

**Mme Laforest :** La copie du grand certificat va être au syndicat.

**Mme Thériault :** Ah! c'est vrai. Elle l'a, parfait.

**Mme Laforest :** Le syndicat va avoir la copie.

**Mme Thériault :** C'est beau. O.K. C'est beau. Ça me va.

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

**Mme Thériault :** Oui, ça me va, Mme la Présidente.

**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'amendement de l'article 54 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 54, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

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

**Mme Laforest :** L'article 55 : L'article 1785 de ce code est modifié par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «l'acte», de «ou, le cas échéant, de la réception de la note d'information prévue à la présente section».

Alors, l'article 55. Cet article propose que le délai de 10 jours pour se dédire de sa promesse d'achat accordée au promettant acheteur d'une fraction de copropriété divisée ou d'une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation puisse commencer à courir lorsqu'il reçoit une note d'information.

Alors, voici l'article 1785 du Code civil tel qu'il a été modifié :

«Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.

«Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte ou, le cas échéant, de la réception de la note d'information prévue à la présente section, se dédire de la promesse.»

Alors, si on lit l'article qui amendé, est-ce que je peux lire l'amendement?

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

**Mme Laforest :** Alors, l'amendement à 55 : Le deuxième alinéa de l'article 1785 de ce code est remplacé par le présent :

«Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse. Lorsqu'une note d'information doit être remise, le contrat préliminaire doit également contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, si le vendeur fait défaut de lui remettre cette note lors de la signature de ce contrat, se dédire de la promesse tant qu'il n'a pas reçu cette note ou dans les 10 jours de sa réception.»

Alors, cet amendement vise vise, d'une part, à ce qu'il soit clair que le promettant acheteur qui n'a pas reçu de note d'information peut se dédire de la promesse tant qu'il ne l'a pas reçue et, d'autre part, il met l'emphase sur le fait que cette règle trouve application dans les cas où le promettant acheteur... où le promoteur, excusez, est en défaut de respecter ses obligations, celui-ci devant remettre la note d'information au moment de la signature du contrat préliminaire tel que prescrit par l'article 1787 du Code civil.

Alors, l'article amendé, 1785 : «Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.

«Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse. Lorsqu'une note d'information doit être remise, le contrat préliminaire doit également contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, si le vendeur fait défaut de lui remettre cette note lors de la signature de ce contrat, se dédire de la promesse tant qu'il n'a pas reçu cette note ou dans les 10 jours de sa réception.»

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

**Mme Laforest :** On peut dire que c'est... la note d'information pourrait...

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

**Mme Laforest :** Est-ce que vous voulez? O.K.

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

**Mme Laforest :** La note d'information. Alors, si je comprends bien, dans, la note d'information qu'on ajoute à l'article 55, les noms des architectes, le plan d'ensemble, le plan général, le budget prévisionnel, une description des installations communes, les renseignements sur la gérance de l'immeuble, s'il y a lieu, les renseignements sur les droits d'emphytéose et sur les droits de propriété superficiaires dont l'immeuble fait état.

Alors, si on comprend que l'acheteur n'a pas toutes ces notes d'information là, il peut se retirer de son achat.

(Interruption)

**Mme Laforest :** Qu'est-ce qui se passe?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je ne sais pas. Est-ce que vous buvez de l'eau?

**Mme Thériault :** Excusez-moi, Mme la Présidente. C'est de ma faute cette fois-ci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Non. Je vous cède la parole... à la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Oui. Je vais essayer de reprendre mon sérieux un peu, parce que le sujet est vraiment très palpitant. Je vous dirais que l'amendement de la ministre a été inspiré en grande partie de la Chambre des notaires qui demandait à ce que la période de 10 jours commence à courir à partir du moment où les gens ont reçu la note, effectivement. Je pense que c'est normal de pouvoir le faire, parce que, si tu n'as pas la note, ton délai de 10 jours, tu ne peux toujours bien pas dire : Bien, j'ai eu le temps de prendre ma décision. Donc, évidemment, je pense que le délai de 10 jours est important.

Souligner également que l'APCHQ était en accord avec cet article-là tel qu'il était rédigé. Donc, ils seront certainement encore bien plus en accord avec le nouvel article qui a été présenté par la ministre, ce qui... pas le nouvel article, mais l'amendement, Mme la Présidente. Donc, évidemment, je pense qu'on ne peut pas être contre ça.

Les gens doivent avoir la possibilité, lorsqu'on fait l'achat d'une copropriété, d'avoir tous les documents en main pour pouvoir prendre sa décision. Et je vous dirais que c'est probablement encore... c'est que tu as deux cas de figure, en fait : quand la bâtisse, elle est complètement neuve puis que le promoteur, il a le devoir de remettre les choses, hein? Parce qu'entre le moment où tu vas visiter une nouvelle bâtisse ou tu regardes un condo témoin ou une maison témoin, bien, évidemment, beaucoup choses se disent, ça fait qu'il faut que les documents soient remis. Puis c'est sûr que, quand tu parles du marché de la revente de la copropriété, bien, c'est la même chose encore parce que ça permet vraiment de voir, à partir du moment où tu as les documents en main, ça te permet d'avoir toute l'information pour pouvoir prendre une décision éclairée.

Donc, on salue, évidemment, et je vais répéter que, lorsque les gens viennent en commission parlementaire, c'est ça qu'on veut avoir exactement, parce que chaque professionnel qui oeuvre ici, peu importe le projet de loi qu'on a devant nous, que ce soit en copropriété ou autre, bien, c'est sûr que les professionnels, ils sont sur le terrain. Ça fait qu'on voit vraiment les différentes problématiques, particulièrement, bien, peut-être la Chambre des notaires, parce qu'ils sont au coeur de toutes les transactions. Donc, je ne peux que saluer l'amendement de la ministre, avec laquelle on est très en accord, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Est-ce que... Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 55 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Adopté. Est-ce que l'article 55, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Thériault :** Et est-ce que je peux me permettre, Mme la Présidente, compte tenu de l'heure, de vous demander de faire la pause du midi, s'il vous plaît? Pas du midi, de l'après-midi, excusez-moi.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, du midi, la pause du midi. Donc, nous allons prendre une pause pour quelques minutes. Merci.

*(Suspension de la séance à 15 h 58)*

*(Reprise à 16 h 23)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous étions à l'article 56. Je vais céder la parole à la ministre.

**Mme Laforest :** Alors, l'article 56 : L'article 1786 de ce code est modifié par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

«Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.»

Alors, l'article 56. Cet article propose de permettre au gouvernement de prévoir de nouvelles exigences quant au contenu du contrat préliminaire. Alors, voici l'article 1786 du Code civil du Québec tel que modifié :

«Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision.

«Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.

«Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.»

Alors, au niveau des informations additionnelles, qu'on peut dire, bien, dans le contrat préliminaire, qu'est-ce qu'on demanderait, c'est que le document par lequel une personne promet d'acheter un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, bien important, la personne acquiert l'immeuble pour l'occuper elle-même, la vente est faite par le constructeur de l'immeuble ou le promoteur. Ce document doit contenir les renseignements suivants : le nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance, les droits réels qui grèvent l'immeuble, dont les servitudes et les hypothèques, les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble, si le prix est révisable, les modalités de la révision. Merci

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Commentaires? Interventions?

**Mme Thériault :** ...l'article 56, et j'imagine que la recommandation de la Chambre des notaires, qui disait : «Que le Code civil oblige le vendeur à indiquer au contrat préliminaire prévu à l'article 1785 du Code civil du Québec la superficie de la partie privative, une description précise des espaces intérieurs et, le cas échéant, extérieurs qu'inclut cette superficie, la méthode utilisée pour mesurer ainsi que les parties communes à usage restreint qui sont comprises, le cas échéant, dans cette superficie», j'imagine...

**Mme Laforest :** Oui, les informations...

**Mme Thériault :** Est-ce que c'est dans cet article-là ou si c'est à un autre article? Parce qu'on parlait de l'article 1785.

**Mme Laforest :** O.K. Dans le document, on a ici les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble, mais, par pouvoir réglementaire, on va pouvoir ajouter ces notifications-là spéciales.

**Mme Thériault :** ...dans le pouvoir réglementaire du gouvernement, la demande de la Chambre des notaires sera prise en compte où vous allez le mettre précisément. À ce moment-là, quand vous allez publier le règlement, la Chambre des notaires devrait applaudir, c'est ça?

**Mme Laforest :** Exact.

**Mme Thériault :** O.K. Mon collègue...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...donner la parole au député de Nelligan.

**M. Derraji :** Merci, Mme la Présidente. Juste de l'information par rapport à «un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire». De quels renseignements s'agit-il?

**Mme Laforest :** En fait, c'est tous les restaurants... les restaurants, tous les grands segments qu'on va pouvoir ajouter par... Non, c'est... En fait, c'est tous les renseignements. Il y a d'autres renseignements qu'il va être important de notifier par règlement, puis c'est ça qu'on donne le pouvoir maintenant de le faire par la suite.

**M. Derraji :** ...des exemples? Avez-vous des exemples?

**Mme Laforest :** Bien, un exemple... Par exemple, des ajouts, comme on vient d'en mentionner un, ça, ça en est un. Alors, par pouvoir réglementaire, on va pouvoir ajouter des demandes comme ça.

**M. Derraji :** Mais ça ne serait pas intéressant de les préciser, genre : D'autres renseignements, par exemple, tel, tel, tel? Parce que, là, ça reste... juste, ça laisse... c'est très vague, et, je ne sais pas, si on le précise, ça va plus améliorer le...

**Mme Laforest :** Oui, sauf qu'il peut y en avoir peu, il peut y en avoir plusieurs. Alors, c'est normal, cette procédure-là, de fonctionner par habilitation réglementaire, parce qu'à ce moment-là il faut vraiment prendre le temps de bien préciser quel ajout on va ajouter, à ce moment-là, pour l'immeuble. Parce qu'il peut y en avoir plusieurs. Il peut y en avoir peu, mais il peut y en avoir plusieurs aussi. Alors, c'est la méthode qu'on doit prendre pour faire ça.

**M. Derraji :** O.K. Est-ce que le sous-ministre a des exemples?

**Mme Laforest :** Il y en a plusieurs...

**M. Derraji** : C'est juste...

**Mme Laforest** : Bref, c'est pour être certains qu'on puisse les ajouter, pour ne pas en oublier, justement, comme vous dites. Il y a ceux-là, mais il faut vraiment prendre le temps de bien étudier pour savoir : Est-ce qu'on en oublie? Si on en oublie, on peut en ajouter, puis c'est comme ça qu'on fonctionne.

**M. Derraji** : Donc, si j'ai bien compris, l'ajout «d'autres renseignements», au pluriel, c'est voulu, le laisser vague, pour éviter, s'il y a un oubli, que vous trouviez une porte de sortie.

**Mme Laforest** : Et voilà.

**Une voix** : Dans le contrat préliminaire.

**M. Derraji** : Oui, oui, dans le contrat préliminaire. Donc, au fait, l'assurance que vous vous donnez, c'est juste s'il y a un oubli. Quand on dit que, s'il n'est pas énuméré avant dans le contrat préliminaire, on peut l'interpréter, «d'autres renseignements».

**Mme Laforest** : Interpréter, peut-être, non, mais en ajouter, oui. Mais interpréter...

**M. Derraji** : O.K. Oui, oui, ajouter. Oui, ajouter, ajouter, ajouter.

**Mme Laforest** : O.K. Oui. O.K. C'est bon.

**M. Derraji** : Au fait, interpréter le texte, mais ajouter les renseignements.

**Mme Laforest** : Oui.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : D'autres interventions?

• (16 h 30) •

**Mme Thériault** : ...Mme la Présidente, que je trouve ça intéressant qu'on puisse le mettre, parce que... puis je vais le parallèle avec la protection des consommateurs. Souvent, la protection des consommateurs va déterminer, par règlement, le type de contrat qui sera signé, soit, exemple, dans le cas des prêteurs sur gages, le contrat d'assurance... pas le contrat d'assurance, mais le contrat pour les agences de voyage, le contrat de location automobile, les contrats d'assurance, les contrats de crédit à tempérament, etc. Souvent, c'est l'Office de la protection du consommateur qui va décider qu'est-ce qu'il va mettre dans le contrat.

Donc, on a pris soin de sortir ce qui... la possibilité qui était auparavant dans la loi. Chaque fois qu'on rajoute des nouvelles sections, donc quand on a fait les autres sections, dernièrement, on donnait un pouvoir réglementaire. Et, dans le pouvoir réglementaire, à ce moment-là, le formulaire en entier, entre guillemets, était à la charge de l'Office de la protection des consommateurs, qui faisait que, dans le contrat, exemple, les condos à temps partagé, O.K., on va dire ça comme ça, là, le «time-sharing», O.K., le fameux «time-sharing», avant, n'était pas encadré. Maintenant, il relève de la Loi de la protection du consommateur. On a veillé à mettre certaines informations dans les contrats.

Donc, on a donné le pouvoir réglementaire à l'Office de la protection du consommateur pour définir des contrats puis qu'est-ce qu'on devait retrouver obligatoirement au contrat. Donc, on lui a donné ça avec un pouvoir réglementaire, puisque c'est un nouveau champ d'application, ce qui permet de dire, bien, ce qui est à jour aujourd'hui, ce qui est à date aujourd'hui puis ce qui n'existe pas encore dans cinq ans puis dans 10 ans, comme... Tu sais, comme les adresses de courrier électronique, là, ça n'a l'air de rien, mais, voilà 25 ans, on n'en avait pas ou on en avait très peu. On avait tous des fax, mais pas de courrier électronique. Donc, ce qui fait que ça permet vraiment de se garder de la marge de manoeuvre. Ça fait que je trouve ça sage de voir que, dans le contrat préliminaire, il pourrait y avoir, pour besoin x... puis je vais donner, exemple, les zones d'intervention spéciales. Tu sais, ça fait partie aussi d'une nouvelle donne qu'on n'avait pas auparavant, quand tu faisais une transaction. Ça fait que, là, c'est sûr que tu peux avoir des édifices à condo qui pourraient se retrouver là-dedans avec une obligation de déclaration du vendeur, mettons. Tu l'as pour différentes choses, là. Ça fait que c'est sûr que je trouve intéressant qu'on se donne le pouvoir, par règlement, de pouvoir le faire. Donc, je suis très, très heureuse de voir que... Comparativement au fait qu'habituellement on met tout dans la loi, bien, on ne peut rien changer si on ne rouvre pas la loi.

**Mme Laforest** : Il faut recommencer, oui.

**Mme Thériault** : Alors que, là, on va pouvoir vraiment venir faire, dans le contrat préliminaire, de faire les modifications qui s'imposent en consultant évidemment les premières personnes interpellées, ce qui permet qu'à partir du moment où on voit qu'il y a une différente problématique qui va se pointer, que ce soit du promoteur quand il vend ses unités différentes dans une nouvelle copropriété, avec toutes les formes de copropriété qu'on a, comme on a parlé, que ce soit de la copropriété en hôtel, de la copropriété en industrie ou mixte, bien, c'est sûr qu'il peut y avoir différentes choses aussi à fournir. Donc, je trouve ça vraiment intéressant qu'on puisse se donner la possibilité de le faire par règlement. Donc, c'est une grande avancée, en fait.

**Mme Laforest** : On se protège puis, en même temps, on ouvre une porte.

**Mme Thériault** : Oui. Mais c'est une grande avancée. Je pense que tous ceux qui évoluent dans le secteur de la copropriété devront être certainement très, très heureux de voir qu'on va se donner une marge de manoeuvre du côté du règlement.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 56 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**Mme Laforest** : L'article 57 : L'article 1787 de ce code est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée ou sur une partie indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes.»

Alors, l'article 1787 du Code civil du Québec. Cet article propose de rendre obligatoire la remise d'une note d'information pour tous les projets immobiliers qui comportent moins de 10 unités de logement.

Il propose également de rendre obligatoire la remise de cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes, peu importe le nombre de résidences.

Alors, l'article qui est... tel que modifié, l'article 1787 : «Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes.»

«La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information.»

Alors, à titre d'information supplémentaire, on donne la possibilité d'élargir les personnes qui peuvent bénéficier d'une note d'information, évidemment. La note d'information n'est remise aux acheteurs que dans le cas d'un immeuble neuf de plus de 10 unités d'habitation. Les renseignements nécessaires pour un acheteur pour faire un achat éclairé sont pourtant souvent les mêmes, et peu importe la taille de l'immeuble. Merci.

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

**Mme Thériault** : Oui, Mme la Présidente. Dans le mémoire de la Chambre des notaires... puis la ministre a parlé de 10 unités et plus, mais, dans le mémoire de la Chambre des notaires, la recommandation était à l'effet... 1.2.1 : «Rendre la note d'information dans les copropriétés résidentielles neuves obligatoire, même dans les projets de moins de 10 unités d'habitation.» Là, on le rend obligatoire, là.

**Mme Laforest** : ...

**Mme Thériault** : O.K. Ce n'est pas juste en haut de 10, c'est au complet.

**Mme Laforest** : ...

**Mme Thériault** : Bien, c'est parce que, dans l'article qui est là, on l'enlève. Dans l'article qu'on a devant nous, on dit : L'article 1787 de ce code est modifié par le remplacement du premier alinéa, donc, vous l'enlevez complètement, puis on dit : «Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes.» Et là, dans votre note explicative, on dit : «Cet article propose de rendre obligatoire la remise d'une note d'information pour tous les projets immobiliers qui comportent moins de 10...» O.K., ça fait que c'est eux autres aussi, ils le disent...

**Une voix** : ...

**Mme Thériault** : Non, c'est parce qu'ils l'enlèvent, parce que ça, ici, c'était 10 et plus. Ça fait que, là, s'ils l'enlèvent, c'est tout au complet.

**Mme Laforest** : C'est ça qu'on vient enlever. On enlève, en fait, «comporte au moins 10 unités de logement», ça, on l'enlève.

**Mme Thériault** : Pour le mettre partout, partout. O.K. Regarde ici : «...qui comportent moins de 10...» «...pour tous les projets immobiliers[...]. [...] également de rendre obligatoire la remise de cette note lorsque la vente [d'une] résidence faisant partie...» O.K., excusez-nous. J'avais mal...

(Consultation)

**Mme Thériault :** Par contre, ils avaient une deuxième demande aussi : «Obliger le syndicat, moyennant des frais raisonnables, à remettre à un copropriétaire, dans un délai de 15 jours [...] la demande, [de] document d'information mentionné ci-dessus.» Est-ce qu'on le touche ça?

(Consultation)

**Mme Laforest :** C'est ça, on l'a fait dans l'article 35, on l'avait...

**Mme Thériault :** ...fait ailleurs, O.K., parfait. C'est beau. O.K., c'est couvert. C'est bon pour la Chambre des notaires. Bon, vous allez être heureuse de voir que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec accueille aussi favorablement les modifications prévues à 1787. O.K. Parfait. C'est bon. Oui.

**Mme Laforest :** Merci.

**Mme Thériault :** C'est bon.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 57 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Laforest :** Article 58 : L'article 1788 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «Elle» par «Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle».

Alors, cet article propose de permettre au gouvernement de prévoir de nouvelles exigences quant au contenu de la note d'information. Voici l'article 1788 tel que modifié :

«La note d'information complète le contrat préliminaire. Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, contracteurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de [copropriété] superficielle dont l'immeuble fait l'objet.

«Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.»

Mais je crois qu'on l'avait déjà...

(Consultation)

**Mme Laforest :** On l'avait déjà fait, ça, hein? Je vais juste vérifier quelque chose.

**Des voix :** ...

**Mme Laforest :** Ah! c'est dans le contrat préliminaire, c'est le même principe, O.K., oui, c'est ça. O.K. Alors, ici, c'est le complément pour la note d'information qu'on avait travaillée auparavant, précédemment, dans le contrat préliminaire.

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

**Mme Thériault :** La Chambre des notaires du Québec avait des recommandations aussi, qui disaient d'«ajouter aux mentions obligatoires dans la note d'information toutes les informations relatives au plan de garantie». On n'a pas parlé des plans de garantie nulle part à date, puis je trouve que c'est important aussi, parce qu'il y a des copropriétés qui sont sous l'égide des plans de garantie, il y en a d'autres qui ne le sont pas.

**Mme Laforest :** ...par règlement également.

• (16 h 40) •

**Mme Thériault :** Ne bougez pas, là. «...toutes les informations relatives au plan de garantie — ce qui veut dire l'identification de l'administrateur, le numéro de l'enregistrement de l'unité, le contenu de garantie, on voit qu'ils vont vraiment dans le plan... pardon, dans tous les détails, obligation du constructeur, procédure et délai de réclamation, référence à la brochure, le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Le texte de cette information pourrait être uniforme et obligatoire. Il pourrait [être], par exemple, [...]imposé par règlement.»

C'était une de leurs recommandations, parce que, là, vous, dans ce qu'on a, c'est : «Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle énonce — et là vous allez vraiment dans le détail — les noms des architectes, [des] ingénieurs, [des] constructeurs [...] promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier [...], s'il y a lieu, [...]plan général de développement du projet, [...]le sommaire d'un devis...» Bon, on dit tout ce qu'on veut, mais nulle part on ne fait mention des détails du plan de garantie. Ça fait qu'il m'apparaîtrait peut-être opportun, dans la nomenclature quand on dit «elle énonce les noms des architectes, [des] ingénieurs, constructeurs et promoteurs», on pourrait peut-être juste faire un petit amendement pour dire nommément les informations disponibles sur le plan de garantie pour s'assurer qu'ils soient là.

**Mme Laforest** : ...je discutais tout à l'heure avec la Régie du bâtiment, on l'avait... on avait travaillé un article qui touchait à ça, mais je vais vérifier, parce que...

**Mme Thériault** : Ça ne touche pas la copropriété.

**Mme Laforest** : ...parce qu'on va le déterminer également par règlement, là...

**Mme Thériault** : Bien, c'est parce que ce n'est pas clair.

**Mme Laforest** : ...qu'on va pouvoir inclure ces demandes-là dans notre règlement, mais je vais vérifier.

(Consultation)

**Mme Laforest** : C'est bon. Alors, il va falloir le déterminer par règlement. Par contre, j'entends la demande, puis c'est vrai que c'est vraiment important, considérant le plan de garantie. Mais, en fait, il va falloir le faire, parce que c'est quand même une grande procédure, il va falloir le déterminer par règlement, mais c'est vrai que ça concerne le questionnement au niveau du plan de garantie, mais ce n'est pas ici qu'on pourrait inclure ça, mais je comprends que c'est important de...

**Mme Thériault** : Mais c'est parce que moi, je pense qu'il faut l'écrire quelque part, O.K., parce que, si on prend la peine, dans la loi, dans l'article de loi, on dit ici : «La note d'information complète le contrat préliminaire. Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement», on vient dire précisément qu'on énonce des noms des architectes, des ingénieurs, des constructeurs, des promoteurs et qu'on tient un plan de l'ensemble. On énumère, là. Moi, je voudrais juste qu'on fasse un petit amendement...

**Mme Laforest** : ...quelque chose, parce que je me demande...

**Mme Thériault** : ...puis qu'on écrive «le plan de garantie, s'il y a lieu», parce qu'il n'y a pas un plan de garantie dans tout.

**Mme Laforest** : C'est ça que je suis en train de voir, tu sais, si on indique «plan de garantie» ou encore si on met un petit ajout au niveau de la garantie de l'immeuble. On vérifie.

**Mme Thériault** : O.K. Ça fait qu'on suspend?

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Est-ce que vous voulez qu'on suspende, Mme la ministre, quelques minutes?

**Mme Thériault** : Le temps qu'on fait les vérifications.

**Mme Laforest** : On peut suspendre.

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

(Suspension de la séance à 16 h 43)

(Reprise à 16 h 53)

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

**Mme Laforest** : Alors, on est en train de composer l'ajout qu'on va insérer dans l'article, là, sauf que je vais le relire pour l'avoir en tête, si vous voulez bien, l'article 1788 :

«La note d'information complète le contrat préliminaire. Outre les renseignements prescrits par règlement, elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet.»

Et ici on va insérer : «Elle — en parlant de la note d'information — indique également, s'il y a lieu, que l'immeuble est visé par un plan de garantie et les modalités qui permettent au promettant acheteur d'en prendre connaissance.»

Puis là on continue :

«Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à [cette] note d'information.»

Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Donc, vous déposez cet amendement?

**Mme Laforest :** Oui, l'amendement est déposé.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K. Donc, on va le distribuer. Oui, c'est ça.

**Une voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui. C'est parce qu'on va distribuer l'amendement.

(Consultation)

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, je vais céder la parole à la députée d'Anjou, s'il y a des commentaires.

**Mme Thériault :** Oui. Merci, Mme la Présidente. Évidemment, je vais saluer le fait que les légistes ont travaillé assez rapidement à écrire un amendement qui est vraiment conforme à l'essence de la discussion que j'ai soulevée comme problématique, parce que ce qui peut arriver, c'est que, dans la copropriété, puis souvenez-vous, Mme la Présidente, quand on a parlé de l'inspection en bâtiment, on a parlé des copropriétés avec un nombre d'étages qui n'étaient pas nécessairement soumis à la même réglementation, notamment au niveau des plans de garantie. Il y a aussi les responsables du plan de garantie qui sont venus nous parler également. Puis c'est sûr que, pour moi, quand tu achètes une nouvelle unité d'un plus petit plan de copropriété, je vais le dire comme ça, là, pour qu'on puisse comprendre, c'est sûr que, quand tu as une bâtisse de 10 étages, oublie ça, là, tu sais, ce n'est pas le plan de garantie des maisons neuves, mais tu peux avoir un plan de garantie du promoteur qui va s'appliquer puis tu as... Ça, c'est un plan de garantie fait avec le promoteur. Après ça, tu as l'autre plan de garantie qui, lui, va couvrir automatiquement les édifices de trois étages et moins ou quatre, s'il y a des terrasses, O.K., parce que tu peux avoir des deux étages. Donc, il est évident que, dans les deux cas, il y a des plans de garantie, mais ce n'est pas les mêmes plans de garantie.

Puis quand tu viens pour acheter sur le marché, quand tu es le premier acheteur, ça va, parce que le promoteur immobilier va te dire : Vous avez le plan de garantie, notre plan de garantie privé qu'on souscrit avec notre association de constructeurs ou celui qu'on a avec telle entreprise, voici ce qu'il va couvrir, telle affaire, telle affaire, telle affaire. Puis, la plupart du temps, les cinq premières années, souvent, les contributions au fonds de prévoyance vont être plus basses parce qu'il y a une garantie, mais ce qui n'empêche pas qu'au bout de 20 ans, 25 ans, il va falloir quand même changer le toit. Donc, plus vite on met de l'argent, mieux c'est, mais c'est une autre question. Sauf que les plans de garantie, que ce soit celui du promoteur, peut ne pas couvrir la même chose que le plan de garantie des maisons neuves, qui est le plan de garantie officiellement reconnu pour les nouvelles bâtisses en bas de trois étages, dont les copropriétés aussi.

Ça fait que c'est sûr que c'est important que les gens, un, aient connaissance qu'il y a un plan de garantie. Puis là, ici, ce qu'on vient faire, c'est qu'en plus de déterminer, vous, par règlement, tout ce qui devrait être transmis comme information dans la note, bien, le plan de garantie, il est vraiment hyperimportant, parce que, souvent, les gens ne font pas la différence entre le plan de garantie du groupe qui existe présentement, qui est reconnu, qui est GCR, ou le plan de garantie du promoteur. Ça fait que ça permet, un, de voir qu'il y a une différence. Ça fait que j'espère et j'imagine que, dans le règlement du gouvernement, il va y avoir une nuance de faite entre les deux aussi, savoir si c'est le plan de garantie GCR ou si c'est un plan d'un promoteur qui a une garantie.

**Mme Laforest :** Oui.

**Mme Thériault :** Parfait, c'est beau, je voulais vous l'entendre dire pour sécuriser les gens qui nous suivent. Donc, évidemment, à ce moment-là, quand vous allez élaborer le règlement, là, vous allez pouvoir prendre connaissance des différents exemples de plans de garantie qui puissent exister, que ce soit fait par GCR ou par un promoteur, pour voir qu'est-ce qu'il y a comme information qu'on ne doit pas passer à côté pour donner comme information à la note au promettant acheteur. Donc, évidemment, ça permet d'avoir un meilleur portrait de savoir que, si jamais il y a une infiltration d'eau au bout de quatre ans dans tes fenêtres, chose qui peut arriver, là, honnêtement, ton plan de garantie, si tu es dans GCR, il te le couvre, c'est couvert. Dans ta garantie du promoteur, peut-être que ce n'est pas couvert.

Ça fait que c'est sûr que quelqu'un qui est plus sensible à ça ou qui a déjà eu une maison neuve avec un plan de garantie fait par GCR, lui, il va certainement... lui ou elle va certainement poser la question sur les protections qu'offre le plan de garantie. Donc, c'est sûr que, dans la note, ça peut faire la différence entre... tu sais, si tu as un plan de garantie puis tu en as un qui est meilleur que l'autre, qui peut être peut-être meilleur que l'autre.

**Une voix :** ...

**Mme Thériault :** Le plan de garantie pour GCR, c'est cinq ans, mais le plan de garantie du promoteur, je ne sais pas s'il a une durée différente. C'est une bonne question.

**M. Derraji :** ...

**Mme Thériault :** Mme la Présidente, mon collègue a vraiment une question pertinente, peut-être, s'il pouvait le...  
• (17 heures) •

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, je vais vous céder la parole.

**Une voix** : Oui, allez-y.

**M. Derraji** : Juste une question par rapport aux plans de garantie, la durée, que ce soit celle du promoteur ou l'autre qu'on disait...

**Mme Thériault** : La GCR, c'est cinq ans.

**M. Derraji** : GCR, c'est cinq ans.

**Mme Laforest** : Mais les autres, c'est variable. Je pense que ça dépend des promoteurs. On va vérifier.

**M. Derraji** : O.K.

**Mme Laforest** : Mais je crois que c'est variable. C'est toujours... il me semble que c'est variable, hein? Bonne question.

**M. Derraji** : Parce que ça laisse... le plan de...

**Mme Laforest** : Mais, dans l'article, en fait, dans cet amendement-là, ça ne change absolument rien. Au contraire, on considère maintenant la situation des plans de garantie. On ne parle pas des...

**M. Derraji** : Le plan de garantie comme obligatoire.

**Mme Laforest** : Exactement.

**Mme Thériault** : Ça fait qu'à ce moment-là... Excusez, Mme la Présidente. Ça fait qu'à ce moment-là ça veut dire que, fort probablement, dans les questions que vous allez mettre dans le règlement du gouvernement, vous allez demander la durée du plan de garantie pour vous assurer... parce que tu peux avoir un plan de garantie, mettons, qui va dire : Cinq ans pour ça, trois ans pour ça, quatre ans pour ça, ça peut être à géométrie variable, tout dépendant des différentes composantes.

**M. Derraji** : Bien, c'est là la question qu'est-ce que le gouvernement...

**Mme Thériault** : C'est ça, c'est pour ça que ta question est pertinente dans le règlement.

**M. Derraji** : ...est-ce que le gouvernement, le législateur, a le droit d'exiger un minimum par rapport au plan de garantie? Parce que, là, ma compréhension, un peu... je peux être à côté de la plaque. Je vois l'ajout d'un plan de garantie. Est-ce que, d'un point de vue légal, vous pouvez imposer un plan de garantie avec une certaine limite dans le règlement sans que le promoteur... bien, pour moi, un plan de garantie, c'est trois mois.

**Mme Laforest** : Oui, sauf que, là, on ne l'impose pas, là. Ce n'est pas une imposition d'un plan de garantie, là.

**M. Derraji** : Oui, il le déclare, qu'il a un plan de garantie. O.K.

**Mme Laforest** : Mais ce n'est pas une imposition, c'est une question de déclaration du plan.

**M. Derraji** : O.K.

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

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

**Mme Thériault** : Oui, la ministre a totalement raison. C'est qu'on ne l'impose pas, c'est que tu as une obligation de le déclarer. Puis la ministre, ce qu'elle va pouvoir faire dans le règlement du gouvernement, c'est s'attarder à, s'il y a un plan de garantie faite par le promoteur, que le promoteur soit dans l'obligation de divulguer quel effet ou élément de son plan de garantie est bon pour trois ans, quatre ans, cinq ans, s'il y a des durées variables, de le déclarer dans la note d'information qui sera transmise, parce qu'on parle toujours de la note dans la modification qui est ici, donc qui sera transmise au promettant acheteur. Donc, on aura toute l'information.

**Mme Laforest** : Exact. Parce que, juste un petit exemple, puis c'est ça, tantôt, qu'on disait, parfois, on achète une copropriété puis on ne le sait même pas qu'il y a un plan de garantie. Alors, c'est pour ça qu'on vient dire maintenant que c'est important de le dire, de le déclarer.

**M. Derraji** : ...il est pertinent. Oui, oui.

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

**Mme Thériault :** Parfait.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 58 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 58, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Thériault :** Adopté, Mme la Présidente, et je suis heureuse de dire que c'est vraiment... C'est la Chambre des notaires qui a inspiré cet amendement-là... qui a inspiré la question, d'abord, de toute façon, qu'on puisse soulever la question des plans de garantie. Donc, vous voyez, encore une fois, je pense, c'est important de mentionner que, lorsque les gens viennent nous faire des recommandations, ça peut être très pertinent.

Donc, avant l'article 59, Mme la Présidente, je vais avoir un amendement à 58.1, s'il vous plaît. Ne bougez pas... Oui, je vais le lire, parce que c'est... c'était aussi... Non, je vais vous demander une suspension, Mme la Présidente. Je vais en discuter avec mes collègues de l'autre côté pour savoir si je le dépose ou pas, s'il vous plaît.

**Mme Laforest :** De toute façon, on a déjà un amendement. Ça serait peut-être intéressant de voir...

**Mme Thériault :** Non, mais c'est avant, c'est avant le 59.

**Mme Laforest :** Ah! avant ça. O.K.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, c'est 58.1.

**Mme Thériault :** Oui, puis c'est parce que je veux juste être sûre qu'on ne le traite pas ailleurs non plus, donc... parce qu'on n'en a pas parlé ce matin. C'est comme l'article qui manquait tout à l'heure. Ça fait que juste pour être bien sûre.

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

*(Suspension de la séance à 17 h 4)*

*(Reprise à 17 h 7)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons reprendre les travaux. Mme la députée d'Anjou.

**Mme Thériault :** Je ne présenterai pas d'amendement parce que l'amendement que je m'apprêtais à présenter a été traité dans d'autres articles que nous avons déjà étudiés. Donc, on peut passer à l'article 59 du projet de loi, Mme la Présidente.

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

**Mme Laforest :** L'article 1791 de ce code est modifié :

1° par le remplacement, à la fin du deuxième alinéa, de «et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance» par «ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes»;

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

«Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.»

Alors, 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.

De plus, il propose de prévoir que le promoteur est tenu de rembourser au syndicat la différence entre les sommes indiquées au budget prévisionnel, et celles effectivement engagées lorsque cette différence lui est attribuable.

Alors, dans l'article 1791, le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble. Dans le cas d'une copropriété divise, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est interdite.

Le budget comprend notamment un état des dettes et des créances, des recettes et débours et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes.

Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

Alors, l'amendement est indiqué comme ceci : Modifier le troisième alinéa de l'article 1791 du Code civil proposé par le paragraphe 2° de l'article 59 du projet de loi par l'insertion, après «sont inférieures», de «de plus de 10 %».

Alors, l'amendement qu'on fait vise à préciser que le promoteur est responsable des sommes engagées par le syndicat seulement si elle excède de plus de 10 % les sommes indiquées au budget prévisionnel. Merci.

• (17 h 10) •

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

**Mme Laforest :** Alors...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je m'excuse, Mme la ministre. Vous aviez terminé?

**Mme Laforest :** Bien, en fait, je voudrais expliquer justement pourquoi qu'on a fait un amendement au niveau du 10 %. Alors, on prévoit une marge de manoeuvre pour les promoteurs qui doivent établir un budget prévisionnel... permet d'éviter les abus. En effet, certaines situations qui amènent des dépenses excédentaires sont hors du contrôle du promoteur.

Par exemple, le promoteur ne doit pas être tenu responsable d'une augmentation des frais d'entretien ou des assurances ni d'une augmentation des frais exigés par Hydro-Québec, par exemple. De plus, il ne doit pas être tenu responsable d'une augmentation non plus des coûts liés à une utilisation abusive des copropriétaires, par exemple l'ouverture sans arrêt des portes de garage l'hiver. Alors, merci, Mme la Présidente.

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

**Mme Thériault :** Oui, merci, Mme la Présidente. Évidemment, lorsqu'on s'est rencontrés au briefing technique, on avait dit qu'on voulait obliger le promoteur à rembourser des sommes au syndicat s'il a sous-estimé les budgets prévisionnels. Puis, au départ, il y avait soit la différence entre les sommes prévues et celles engagées, puis là vous allez déposer un amendement pour réintroduire une norme liée au 10 %, mais pas par rapport à celle «et du double», hein? Si je ne me trompe pas, là, il n'est pas là, le «et du double», on a juste un 10 %. Je sais qu'on en a parlé un peu plus tôt, mais je veux juste que ce soit clair pourquoi, là, on n'a pas le «et le double», on a juste le 10 %.

**Mme Laforest :** Bien, en fait, moi, ce que je peux répondre pour ça, c'est qu'après avoir rencontré, justement, des gens au niveau de... des gens, des promoteurs, en fait, pour les futurs projets, il y a quand même... Quand on dit «le double», là, le double peut être énorme, puis il y a une peur parce qu'on s'entend que, maintenant, si on charge le double pour certains promoteurs, il y a beaucoup de promoteurs qui trouvaient ça injuste. Parfois, oui, c'est justifié, mais, en même temps, le double, c'est énorme pour un promoteur aujourd'hui. Puis il y a des... vous savez très bien qu'il y a des promoteurs que ce n'est pas nécessairement de leur faute, puis il ne faut pas que ce soit non plus de leur faute.

Puis, si on regarde, d'ailleurs, dans des projets en habitation, par exemple, pour les AccèsLogis, vous le savez très bien, on ne parle jamais du double non plus. Alors, pour les programmes en AccèsLogis, si on ne dit jamais la possibilité du double par rapport au promoteur, pourquoi, ici, on le mettrait?

Ça fait que, quand même, il faut respecter puis il faut en plus, je le dis, je le dis à voix haute, il faut encourager les promoteurs à construire, puis cette possibilité-là freinait, freinait les projets. Au niveau des promoteurs, les gens avaient peur.

**Mme Thériault :** Dans l'ancien projet de loi, le n° 401, il y avait la notion du 10 % et du double.

**Mme Laforest :** Du double.

**Mme Thériault :** Lorsque vous avez fait le projet de loi n° 16, vous aviez évacué les deux, et là, à ce moment-là, on est en train de remettre, par amendement, la notion du 10 % parce qu'on est conscients qu'il y a une responsabilité, quelque part, du promoteur qui lui incombe d'avoir les bonnes... les bons calculs, en fait, là.

**Mme Laforest :** Exact.

**Mme Thériault :** Parce que c'est ça, c'est d'essayer de mettre l'argent avec les bons calculs. Ça fait que, là, on a réintroduit la notion 10 % et on laisse tomber le double parce qu'on ne veut pas pénaliser...

**Mme Laforest :** Exactement.

**Mme Thériault :** ...puis on veut s'assurer qu'il y ait des promoteurs qui continuent de développer.

**Mme Laforest** : Exact.

**Mme Thériault** : C'est correct.

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

**Mme Thériault** : Il y avait d'autres commentaires par rapport aux gens qui sont venus. La Chambre des notaires en a fait, le Regroupement des gestionnaires en copropriété en a fait aussi, et je veux juste m'assurer... parce que, vous voyez, la Chambre des notaires, à chaque fois qu'on l'a relu, on a fait des petits amendements des fois. Donc, ça vaut la peine de...

**Une voix** : ...

**Mme Thériault** : C'est ça, je pense que ça vaut la peine, vraiment. Parce que j'ai vu que, tout à l'heure, vous avez vraiment pris en considération quelque chose qu'il avait fait, puis vous avez déposé un amendement, puis qui était déjà prêt. Puis après ça, bien, on en a parlé puis, wouh! on a inspiré un autre amendement. Donc, j'aime autant mieux ne pas prendre de chance et le relire.

Donc, la recommandation de la Chambre des notaires, c'était : «Que le Code civil du Québec soit modifié afin d'obliger le promoteur à rembourser au syndicat le double de la différence entre les dépenses et les contributions au fonds de prévoyance et prévues à la note d'information [...] dépenses réelles — ne bougez pas — du premier exercice financier du syndicat — on comprend que ça ne soit pas le double, mais qu'il va y avoir au moins un 10 %. Les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information seront réputées être celles qui auraient dû être prévues, selon la loi. Une exception devrait être créée pour les cas où la différence est attribuable aux décisions du syndicat adoptées après l'assemblée de transition.» Ce petit bout-là, je le trouve intéressant. Je vais le relire. «Les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information seront réputées être celles qui auraient dû être prévues, selon la loi. Une exception devrait être créée pour les cas où la différence est attribuable aux décisions du syndicat adoptées après l'assemblée de transition.» Ça fait que je...

**Mme Laforest** : O.K., vas-y...

**M. Paradis (Nicolas)** : C'est justement, la question du 10 %, l'ajout, la réintroduction du 10 % permet de s'inscrire dans cette lignée-là. Ça donne donc cette petite marge de manoeuvre là pour tenir compte d'imprévus, dont l'exemple auquel vous réferez, qui permet de rentrer à ce moment-là dans le 10 %. Il y a une petite marge de manoeuvre en ce que... comme... dont les exemples que la ministre mentionnait un peu plus tôt. Il y aurait exactement aussi potentiellement celui que vous évoquez. À ce moment-là, c'est si ça excède le 10 %, bien, là ça signifie donc qu'il y avait vraiment une mauvaise évaluation qui était faite à l'origine. Mais, normalement...

**Mme Thériault** : ...c'est bon. Il y a une autre recommandation aussi, 2.3.2.1 : «Prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel le montant au fonds de prévoyance qui correspond soit au pourcentage prévu par la loi, soit à celui d'une étude qu'il obtient d'un professionnel membre d'un ordre professionnel.» On comprend. «À défaut d'étude par un professionnel, le montant inscrit devrait être réputé [comme] être le pourcentage prévu par la loi.» Est-ce que ça vous sonne une cloche?

**Mme Laforest** : Bien, je pense qu'avec le 10 % on...

**Mme Thériault** : Bien, c'est parce que la recommandation, en principe, elle a été écrite par la Chambre des notaires, c'est à la page 52 de leur mémoire. Si elle est écrite, c'est parce qu'au départ dans la loi on ne touchait pas cette possibilité-là comme recommandation. Ils nous demandent de l'ajouter. Je comprends qu'on a été sur le 10 % qu'on a réintroduit, mais ça, c'est une autre recommandation. Le 10 %, c'était par rapport, là, qu'on ne fasse pas le double, qu'on mette le 10 %. Je pense que l'amendement que la ministre propose vient répondre à la recommandation 1.3.2 de la Chambre des notaires. Mais l'autre recommandation qui suivait, qui est toujours à la page 52, c'était de prévoir d'autre chose. Donc, c'est pour ça que je...

**Mme Laforest** : ...dans quel sens vous trouvez ça intéressant de...

**Mme Thériault** : Bien, c'est parce que la recommandation, ici, c'est écrit, 2.3.2.1 : «Prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel [le] montant au fonds de prévoyance qui correspond soit au pourcentage prévu par la loi, soit à celui d'une étude [obtenue] d'un professionnel membre d'un ordre professionnel. À défaut d'étude par un [ordre] professionnel, le montant inscrit devrait être réputé être le pourcentage prévu par la loi.» C'est juste que, si jamais ils ne font pas faire l'étude par un professionnel... C'est ça, là, moi, je pense que...

**Mme Laforest** : ...

**Mme Thériault** : C'est ça. Je veux juste m'assurer que la recommandation de la Chambre des notaires est prise...

**Mme Laforest** : O.K., on dépose un amendement.

**Mme Thériault** : Oui?

**Mme Laforest** : Oui.

**Mme Thériault** : S'il vous plaît. Parfait. On va vous laisser le temps de le créer. On va suspendre.

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

*(Suspension de la séance à 17 h 18)*

*(Reprise à 17 h 25)*

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Avant de vous céder la parole, je voudrais consentement pour retirer...

**Mme Laforest** : L'amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : ...l'amendement.

**Mme Laforest** : Puis je vais redéposer un autre amendement, s'il y a consentement.

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

**Mme Thériault** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Merci. Mme la ministre, vous pouvez procéder.

**Mme Laforest** : Bon. L'article 59 modifié :

1° par l'insertion, dans le paragraphe 1° et après «montant annuel des contributions aux charges communes», de «, lequel doit correspondre à 0,5 % de la valeur à neuf de l'immeuble ou aux recommandations formulées dans une étude du fonds de prévoyance»;

2° par l'insertion, dans le paragraphe 2° et après «sont inférieures», de «de plus de 10 %».

Alors, c'est l'amendement qu'on avait préparé. On était... On savait qu'il y avait une petite correction à faire, alors voici l'amendement redéposé. Merci, Mme la Présidente.

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

**Mme Thériault** : Oui. On est en train juste de vérifier une petite affaire pour être bien sûrs.

*(Consultation)*

**Mme Thériault** : Parce que, si je ne me trompe pas, là, ça concorde avec ce que vous avez déjà... Il y en a un autre article où on a dit 0,5 %, hein? Vous avez déposé un amendement là-dessus?

**Mme Laforest** : Exactement, puis ça concorde à ce que la Chambre des notaires avait demandé.

**Mme Thériault** : O.K., parfait. Ça fait que c'est dans la même lignée.

**Mme Laforest** : Oui, exact.

**Mme Thériault** : Parfait. C'est pour ça que ça sonnait une cloche, le 0,5 %. Donc, à ce moment-là, ça veut dire qu'on va avoir votre amendement plus l'autre... suite... Non, non, bien oui, oui, oui, c'est ça, c'est un amendement, donc, à deux volets, donc le premier volet pour introduire la notion du 10 % et l'autre volet pour introduire le 0,5 % de la valeur à neuf de l'immeuble ou l'étude avec le fonds de prévoyance.

**Mme Laforest** : Exact.

**Mme Thériault** : C'est sage, Mme la Présidente. Je suis heureuse de voir que l'équipe de la ministre était prête... Moi, je pense qu'ils ont trouvé le mode d'emploi avec moi, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : C'est parfait.

**Mme Thériault** : Je pense qu'ils sont capables de lire maintenant dans ma manière de travailler.

**Mme Laforest :** Non, mais c'est... On l'a repassé, quand même, par coeur, là, puis on savait que ce petit point là, il y avait un enjeu, ça fait que...

**Mme Thériault :** O.K., parfait.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est très constructif.

**Mme Thériault :** Ah! non, mais c'est...

**Mme Laforest :** Très constructif, merci.

**Mme Thériault :** C'est ça qui est intéressant, c'est que, quand on a la possibilité de faire une étude détaillée dans quelque chose que ça fait longtemps qui n'a pas été touché, il y a beaucoup de modifications, plus que qu'est-ce qu'on pense. Puis l'expertise, l'expérience terrain du monde, c'est ça qui va faire la différence aussi.

C'est pour ça, moi... Quand on fait des commissions parlementaires puis qu'on écoute ce que les gens ont à dire, ce qui est intéressant, c'est que, oui, c'est vrai, des fois, il peut y avoir trois, quatre, cinq, six groupes qui vont représenter les mêmes intérêts, mais ils ont tous des intérêts différents... Ce n'est pas nécessairement ils sont cinq ou six à dire la même chose. Puis souvent tu as un groupe qui, lui, va pousser sur telle affaire, puis l'autre groupe, il va mettre l'accent sur une autre affaire, puis ils ne lèveront pas nécessairement tous la même problématique, sauf qu'ils vont soulever des problématiques.

Puis les consultations, à partir du moment, Mme la Présidente, où on est capables d'entendre les gens puis de regarder... Puis, quand on lit, on relit, qu'on le met en contexte avec les amendements de la ministre, si ça demande de faire un autre amendement, je trouve que c'est bien correct. Ça fait que je vous remercie. Oui, ça me va.

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

**Mme Thériault :** Oui, ça va, pas de problème.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 59 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que l'article 59, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Mme Laforest :** L'article 60 : Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1791, du suivant :

«1791.1. Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement.»

Alors, cet article vise la protection de l'acompte de l'acheteur d'une fraction de copropriété, ce qui est tout à fait bienvenu et bien vu. Merci, Mme la Présidente.

• (17 h 30) •

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

**Mme Thériault :** ...commentaire, Mme la Présidente, c'est ça, parce que dans cet article-là, ici, là, j'ai comme... L'APCHQ a passé des commentaires, l'Association des propriétaires du Québec en a passé, le Barreau du Québec en a passé, le regroupement des gestionnaires en copropriété, les notaires également et l'ACQ en ont tous... ont tous un petit commentaire à dire là-dessus. Il y en a qui sont favorables aux nouvelles dispositions quant à la protection des acomptes, mais on a vu aussi les promoteurs...

Et là je vais revenir au point de discussion que j'ai fait avec la ministre hier par rapport aux différents types de copropriété qu'on va retrouver maintenant, que le projet de loi ne parle pas du tout, du tout, là, que ce soient les copropriétés en hôtel, ou en industrie, ou là où il y a de la mixité. Puis là où j'ai un questionnement, c'est qu'il y a des développeurs qui nous ont interpellés, Mme la Présidente, parce qu'ils voulaient avoir un peu plus de flexibilité à cause des catégories de copropriété puis de développement qu'on a présentement sur le marché immobilier.

Ça fait qu'évidemment c'est sûr que les projets qui se développent au centre-ville, à Montréal, on parle de plus gros projets de copropriété. Souvent, c'est des centaines d'unités. Puis je l'ai vu ailleurs, je l'ai vu à Saint-Léonard, où on a développé une tour de copropriété, puis qu'en bas c'est des marchés d'alimentation avec des locaux commerciaux, etc. Et ce qui arrive, c'est que les projets vont, comme je le dis, inclure une composante commerciale pas mal plus importante que qu'est-ce qu'on a vu dans le passé.

Exemple, bon, si je prends, mettons, sur la rue Saint-Jean, tu as une copropriété, tu as trois étages de copropriétaires. Au sous-sol... pas au sous-sol, au rez-de-chaussée, c'est des commerçants, en haut, c'est du résidentiel, mais c'est des petites surfaces, O.K., alors que, là, on arrive avec le fait que tu as une nouvelle tendance pour faire en sorte que tu as des plus

grandes surfaces commerciales qui sont développées, mais elles ne sont pas vendues au promoteur, style, mettons, une chaîne d'alimentation ou une chaîne de pharmacies. Il y a des grandes surfaces de pieds carrés.

Que ce soit au centre-ville ou ailleurs, à Montréal, tu développes un immeuble en hauteur, qui est en copropriété, puis là tu vas avoir une grande surface de location, que ce soit épicerie, pharmacie ou autre type commercial. Ça pourrait même être un cinéma, un grand cinéma. On sait tous que des cinémas, ça prend beaucoup de pieds carrés, là, O.K.? Mais ça, ce n'est pas, mettons, la chaîne de cinéma, ou la pharmacie, la chaîne de pharmacies ou l'épicerie qui devient propriétaire. Il loue. Donc, ce que ça occasionne, c'est que ça donne un nombre de pieds carrés très considérable qui va rester sur le contrôle du promoteur immobilier parce qu'il loue. Ça fait que ça revient à ce qu'on a dit tout à l'heure par rapport par rapport à... le pouvoir...

**Mme Laforest :** ...commercial.

**Mme Thériault :** C'est ça, le... Bien, en fait, il y a deux discussions qu'il faut avoir là-dessus, c'est qu'il y en a une, c'est par rapport au pouvoir du promoteur comme tel, qui, lui, va détenir un nombre de votes x à cause de la quantité de pieds carrés, là. Comment on fait pour s'assurer de protéger correctement les autres copropriétaires, et, en même temps, ce qu'on disait hier, au niveau de la réflexion qu'on doit avoir par rapport à la mixité des copropriétés qui est en train de se développer au Québec?

Ça fait que c'est bien évident que vous allez m'entendre vous dire que je pense qu'il faut aller beaucoup plus loin que ce qu'on fait là. Je ne vous demande pas, là... Ne soyez pas inquiète, là, je n'arriverai pas avec des amendements, là, séance tenante, là, pour dire qu'on va aller légiférer les copropriétés d'hôtel, puis commerciales, puis d'industrielles, là. Je pense que ce n'est pas le but du tout, du tout, là. Je tiens à vous rassurer. Par contre, j'aimerais ça avoir votre avis là-dedans, sur ce sujet-là, parce que je pense que c'est important qu'on puisse le mentionner, puis, en même temps, ce que ça fait, c'est que ça envoie l'intention, vos intentions par rapport à la protection des copropriétaires qui achètent dans cette nouvelle formule là et aussi pour la suite des choses, pour les restes de types de copropriété qu'on ne touche pas présentement.

**Mme Laforest :** En fait, pour faire suivre à ce commentaire-là, on a eu énormément de discussions avec... à ce sujet-là parce qu'il y a deux écoles de pensée, en fait. Il y a une école de pensée que certains promoteurs voient ça positivement, et les copropriétaires voient ça très positivement, d'avoir des commerces dans leur immeuble, considérant parfois que c'est un dépanneur, un salon de coiffure, une clinique médicale. Il y en a qui voient ça très, très, très positivement. Par contre, oui, je comprends qu'il y a un enjeu à discuter, puis c'est pour ça... Puis ça revient également à la discussion qu'on avait hier parce qu'il y a un enjeu également qui touche une de mes collègues par rapport à cette situation-là.

Oui, on va considérer... D'ailleurs, on a commencé, on a eu des rencontres avec des groupes de promoteurs, justement, qu'eux nous ont fait des demandes particulières. Les discussions sont vraiment, si je peux dire... Présentement, là, il y a du pour et il y a du contre. Mais, oui, on va considérer cette demande-là, puis c'est pour ça qu'on doit vraiment prendre du temps pour évaluer la situation puis rencontrer encore plus de promoteurs par rapport à cette situation-là. Parce qu'on peut dire que, oui, c'est très, très bien vu, d'avoir des commerces dans un immeuble, mais, en même temps, comme vous le dites, dépendamment de la grosseur du commerce, ça peut devenir problématique.

Alors, vous avez tout à fait raison, puis, oui, on va discuter de cette possibilité-là.

**Mme Thériault :** Une des raisons que je pose ça comme questionnement, là, O.K., c'est parce qu'il faut être conscients que, souvent dans ces grands ensembles là, il y a des gens que ça va être des promoteurs de caisses de retraite qui vont investir beaucoup de sommes d'argent, O.K.? Puis c'est sûr qu'eux autres ils n'ont pas le même risque d'exécution que les petits développeurs quand tu commences à aller dans ce type de bâtisse là, qui se développe de plus en plus. Donc, évidemment, si on arrive puis qu'on veut imposer des garanties trop contraignantes, ça peut avoir un impact sur les taux de rendement. Bien, je n'ai pas de problème avec ça. Par contre, ça peut aussi implicitement avoir un impact sur les prix pour l'achat des copropriétés, dont... Et c'est ça, là, O.K.? Ça fait que c'est pour ça que c'est important de le garder en tête. Puis c'est pour ça que les grands développeurs ont demandé de catégoriser certains ensembles de copropriétés pour justement pouvoir décider... ou protéger, pour s'assurer que le monde, ils sont bien protégés.

Ça fait que moi, je pense qu'on peut peut-être se donner un pouvoir par le biais d'un amendement. C'est pour ça que j'aimerais ça que les légistes suivent bien ce que je dis présentement, là. Si c'était possible d'introduire ici, à l'article 60, la possibilité pour le gouvernement de se donner un pouvoir réglementaire, O.K., dans lequel vous pourriez définir, évidemment, pour prévoir des modalités spécifiques à l'égard des différentes catégories de constructeurs, des promoteurs ou des projets de copropriété divise, ça fait qu'à ce moment-là ça vous donnerait une marge de manoeuvre. Parce que, là, on est dans la loi. Ça fait qu'on vous donne le pouvoir, O.K.? Ce que j'aimerais faire, c'est introduire la possibilité que vous puissiez décider par règlement avec différentes catégories. Puis je pense vraiment que ça peut faire une grande différence.

Ça fait que c'est un petit amendement, qu'on pourrait juste vous donner ce pouvoir réglementaire là, qui rentre en application quand vous ferez le règlement. Ça va vous donner la possibilité aussi... Puis je pense que ça va mettre la table très correctement par rapport au fait qu'on doit pousser plus loin la réflexion de la législation par rapport à la copropriété à cause de la mixité. Ça fait que... Puis je pense que je ne mets pas, comme on dirait familièrement, les boeufs devant la charrue, parce qu'on ne l'écrit pas, le règlement aujourd'hui, mais on vous donne ce... on vous donne... En écrivant un article comme ça, ça nous donne la possibilité de venir moduler en fonction des différents projets. Puis vous allez avoir l'outil réglementaire pour être capable de consulter vos gens, en plus de ça, ou les grands promoteurs immobiliers.

Parce que c'est sûr que, quand tu fais un développement... Puis je ne parle pas juste du centre-ville de Montréal, là. Moi, je l'ai vu pas plus tard qu'en fin de semaine. J'étais sur la rue Lacordaire, au sud du boulevard Industriel, puis il y a

un grand, grand, grand développement de copropriétés. Puis, au rez-de-chaussée, là, vous avez des grandes surfaces qui sont là, puis c'est tout en location, ça, au niveau du pied carré. Ça fait que ça fait une différence. Ça fait que moi, je pense que peut-être ce n'est pas méchant de prévoir tout de suite. Il est là, le phénomène. Il est là, là. On ne peut pas dire qu'il n'existe pas. Il est là, il existe.

**Mme Laforest** : C'est parce qu'on est en train de regarder, justement, il faudrait y aller assez largement, parce que, vous savez, ça concerne un autre ministère, vraiment, là.

**Mme Thériault** : Oui, je le sais.

**Mme Laforest** : Alors, moi, je ne peux pas prendre la décision aujourd'hui de dire : Oui, on l'incorpore. Par contre, si on y va très, très largement, en ajoutant peut-être un petit...

**Mme Thériault** : Je peux-tu vous émettre un début de...

**Mme Laforest** : Bien là, les légistes sont en train de vérifier, là, parce qu'il y a une question aussi que...

• (17 h 40) •

**Mme Thériault** : O.K. Parce que j'en ai peut-être un, petit début, ça pourrait être intéressant pour eux, où on dit, mettons : «Le gouvernement peut, par règlement, prévoir des modalités spécifiques à l'égard des catégories de constructeurs, de promoteurs, de projets ou de copropriétés divisées.» Donc, c'est : «Le gouvernement peut, par règlement, prévoir des modalités spécifiques à l'égard de catégories de constructeurs, de promoteurs, de projets ou de copropriétés divisées.» Ça fait que vous avez toute la marge de manoeuvre...

**Mme Laforest** : On va regarder qu'est-ce qu'on peut faire, on va regarder, on va les... Moi, je pense que je vais les laisser regarder. Mais, oui, c'est intéressant. Mais, dans la mesure où moi, je...

**Mme Thériault** : O.K., parce que c'est large.

**Mme Laforest** : Oui, c'est ça. Puis là, on est en train de vérifier. Est-ce qu'on peut suspendre, Mme la Présidente?

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

**Mme Laforest** : Merci.

(Suspension de la séance à 17 h 41)

(Reprise à 17 h 47)

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

**Mme Laforest** : Oui. Je vais demander à Me Morissette de venir expliquer une situation concernant l'article 60 et la notion du résidentiel.

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

**Mme Thériault** : Consentement, peut-être?

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

**Une voix** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Mais on l'avait déjà.

**Mme Thériault** : Non, vous ne me l'avez pas demandé ce matin, quand c'était Me Morissette. Vous me l'avez demandé pour le sous-ministre, auquel consentement j'ai dit oui, mais Me Morissette, vous ne me l'avez pas demandé, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Bien, je m'en excuse.

**Mme Thériault** : Bien, ce n'est pas grave.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Je pensais que le consentement avait été. Donc, il y a consentement.

**Mme Thériault** : Ce n'est pas grave Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, elle doit s'identifier.

**Mme Thériault :** C'est sûr que je pourrais certainement essayer de faire comme ma collègue la députée de Saint-Laurent, mais je ne le ferai pas, parce que je pense que c'est important d'avoir vos explications, parce que je considère qu'on a vraiment un bon amendement à apporter ici. Et ce qu'on a décidé de faire, sans que ce soit dedans le micro, Mme la Présidente, ce qu'on a décidé faire, c'est qu'on se parle, on fait les choses, puis moi, plutôt que d'écrire des amendements, je les laisse faire par les légistes volontairement parce que je pense que, tant qu'à faire un amendement, bien, si je l'écris, puis vous me déposez un sous-amendement, on est aussi bien de le faire correctement la première fois. Mais j'ai vraiment l'intention de déposer un amendement sur cet article-là, parce que ça m'apparaît important. Donc, je pense que c'est important d'avoir la précision de Me Morissette. Ça fait que, oui, je vais vous donner le consentement, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Vous vous identifiez, s'il vous plaît.

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

**La Présidente (Mme Dansereau) :** La parole est à vous.

**Mme Morissette (Maude) :** En fait, l'information que je souhaite apporter, c'est que la portée de l'article 1791.1, introduit par l'article 60 du projet de loi, vise uniquement la vente d'immeubles à usage d'habitation. Donc, l'acompte dont on parle est nécessairement l'acompte lors de l'achat d'un immeuble à usage d'habitation, donc une fraction de copropriété qui a pour but la... en fait, qui a une vocation résidentielle. Donc, ça n'a pas pour objet de protéger l'acompte, ça n'a pas pour objet de protéger l'acompte d'un acheteur qui achète une fraction de copropriété commerciale.

• (17 h 50) •

**Mme Thériault :** Là, on vient de me perdre complètement, Mme la Présidente, parce que la portion d'acompte de tout le monde, c'est dans le total, là. Il y a du commercial. Il y en a, de la mixité présentement, mais on protège quand même. Ça fait que c'est pour ça que, là, je me dis : Bon, O.K., là, c'est écrit ici : «Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise — et là on ne précise pas si c'est commercial ou résidentiel, là, on fait juste dire : doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants...» Mais on ne précise pas que c'est juste du résidentiel.

Il n'y a pas personne qui va me faire dire aujourd'hui que c'est juste du résidentiel, ça, là, là, parce qu'actuellement il peut y avoir des entreprises ou des propriétaires d'entreprise qui détiennent des copropriétés dans un ensemble, puis ils vont verser... ils ont les mêmes obligations. Ils ont quand même l'obligation de verser une quote-part selon la quantité de pieds carrés qu'ils ont. Ça fait que, que ce soit commercial ou pas, je m'excuse, là, j'ai un petit peu de misère avec la notion que ce qu'on fait, c'est juste pour le résidentiel, là, vraiment. Parce que la mixité de la bâtisse, la mixité de la bâtisse, là, veux veux pas, va venir changer la donne. Puis au même titre qu'on a parlé qu'on avait des problèmes avec certains promoteurs qui gardent le contrôle parce qu'ils louent leurs espaces à du résidentiel, oui, mais la réalité, c'est que, maintenant, on va voir qu'ils louent aussi à du commercial, ce qui va faire que le promoteur va garder un contrôle pas mal plus serré encore sur la quantité de votes qu'il peut avoir.

Ça fait que, moi, honnêtement, que ce soit du résidentiel ou du commercial, au net, là, au net-net, la personne qui va acheter un condo dans une tour ou c'est un cinéma en bas, puis que tu as une grande surface, puis que tu as toutes sortes de choses, veux veux pas, inévitablement, inévitablement, cette personne-là, tout l'avenir de sa copropriété sera lié au pied carré du commercial en bas qui va rester dans les mains du promoteur.

Ça fait que c'est pour ça que, très, très, très gentiment, en tout respect, je comprends, j'entends ce que vous dites, mais ça n'empêche pas qu'un propriétaire, ou un promoteur, ou une caisse de retraite qui vont être eux-mêmes propriétaires de ce type de développement là vont avoir un pouvoir possiblement bien indu ou disproportionné qui ne sera pas du tout du même acabit que le propriétaire d'une petite unité. Puis ce qu'on vise, c'est d'essayer de protéger.

Ça fait que, moi, quand je vous dis, par rapport à ce qu'on avait comme discussion, d'introduire... de se donner un pouvoir réglementaire... Un, pour commencer, tant que la loi n'est pas adoptée, ce n'est pas en force. Tant que le règlement n'est pas écrit, ce n'est pas en force non plus. Mais on est en train, ici, si on déposait un amendement... Puis moi, je vous ai laissés travailler. J'ai vu que vous écriviez des choses en arrière. Parfait. Mais, je vous le dis, si vous ne le déposez pas, moi, là, je vais le déposer officiellement : «Le gouvernement peut, par règlement, prévoir des modalités spécifiques à l'égard des catégories de constructeurs, de promoteurs de projets ou de copropriétés divisées.» C'est sûr que je vais le déposer. Ça fait que... Parce que je trouve que, là, ici, on vient protéger, puis le gouvernement se donne la possibilité d'avoir des emprises différentes dans son règlement, tout dépendant du type de copropriété. Ce qui n'est pas méchant.

**Mme Laforest :** J'ose quand même. On va préciser quelque chose, puis je vais ajouter aussi une information. Me Morissette.

**Mme Morissette (Maude) :** En fait, la protection d'acomptes dont on parle à 1791.1, introduit par l'article 60, se trouve dans la section dans la section qui est nommée «Des règles particulières à la vente d'immeubles à l'usage d'habitation». Donc, il faut interpréter l'article en fonction de la section dans laquelle il se trouve, de sorte que, pour l'instant, en raison de son positionnement dans le Code civil, sa portée est restreinte aux seules fractions qui sont résidentielles.

**Mme Thériault :** Mais, dans la réalité, indépendamment de ce que vous me dites là, dans la réalité, là, c'est justement parce qu'on n'a pas légiféré encore qu'on peut se trouver comme dans un vide juridique. Je vais le dire comme ça, O.K.? Je vais le dire gentiment. Je ne sais pas... puis je pense que j'ai la bonne formulation, là. D'après moi, ça peut ressembler à une espèce de vide juridique sur le fait que, justement, ça pourrait porter, entre ceux qui sont locataires qui ont beaucoup de pieds carrés, les responsabilités du propriétaire... pas du propriétaire, mais du promoteur. Ça fait qu'honnêtement moi, je pense que ce qu'on peut faire... je pense que c'est correct aussi, là, tu sais, que ce n'est pas...

**Mme Laforest :** Non, mais, moi, c'est ça que j'aimerais donner comme information, que, quand on va... justement, on touche, là, la partie commerciale. Vous savez comme moi, vous savez très, très bien qu'il y a d'autres personnes qui sont en... que je dois considérer pour cet article-là, parce que, là, c'est vrai qu'on touche la partie commerciale. Oui, dans le Code civil, on touche l'habitation, mais, en même temps, il y a une autre personne avec moi et d'autres personnes qui travaillent, quand on parle de la notion commerciale, que moi, je ne peux pas... je dois consulter, comme on en parlé justement hier. Alors, peut-être que moi, je pourrais faire, si c'est possible, demander qu'on suspende cet article-là, parce que je dois travailler avec des gens, vous savez qui. Peut-être que ça serait important, parce que, là, c'est sûr que ça pourrait durer très, très longtemps. Il faut avoir quand même notre bonne ligne de conduite. Il faut valider des choses avec Me Morissette. Ça fait que ça serait peut-être bon si on pouvait dire : Cet article-là est très important...

**Mme Thériault :** Je n'ai pas de problème. Je pense que je vais dire oui à votre proposition, parce qu'honnêtement dans cet article-là, là, il y a ce que moi, je vous ai fait état, mais il y a le Barreau... comme je vous disais, il y a le Barreau qui a fait des recommandations, le Regroupement des gestionnaires de copropriété qui a fait des recommandations aussi, puis peut-être que c'est celles du regroupement qu'il faut prendre, peut-être c'est celles du Barreau qu'il faut prendre. Je comprends ce que vous dites, Me Morissette, je le comprends vraiment, O.K.? Mais moi, j'ai le sentiment que, de par les différentes formules qui se fait présentement, ce sera... tu sais, ce n'est pas le petit propriétaire qui va sortir gagnant d'une affaire de même, il n'aura jamais raison. Puis il n'a pas les reins solides comme une caisse de retraite. Puis, tu sais, il y a une différence quelque part.

Je comprends aussi que Mme la ministre doit discuter avec les autres collègues, parce qu'effectivement vous avez raison dans la section, dans le Code civil, je comprends, tu sais, mais, si on avait une loi qui ne touchait que la copropriété, exemple, vous ne pourriez pas me dire ça, tu sais. Ça fait que... Et là ce n'est pas ça qu'on a. Ça fait que je comprends qu'on a des contraintes, on est liés à ça. Parfait, on a des contraintes. O.K. J'entends qu'il y a probablement d'autres solutions aussi qui peuvent être tout aussi intéressantes. J'entends que la ministre va parler avec son collègue. Ça fait que, si on peut suspendre l'article, je n'ai pas de problème avec ça.

J'aime autant mieux suspendre, qu'on sache exactement ce qu'on fait puis qu'on fasse la bonne affaire. Mais n'empêche qu'il y a vraiment une problématique quand même au fait qu'il y a une mixité qui fait qu'on ne peut pas bien protéger le copropriétaire qui achète dans un édifice comme ça. Je le sais que ce n'est peut-être pas ce que le code... tu sais, je sais que ne n'est peut-être pas dans le Code civil...

**Mme Laforest :** C'est quand même un enjeu particulier.

**Mme Thériault :** ...mais c'est un enjeu qui est là. Puis là je me dis : On a la possibilité, parce qu'on est dans la loi actuellement...

**Mme Laforest :** Parfait. On va le suspendre.

**Mme Thériault :** ...de faire quelque chose. Parfait?

**Mme Laforest :** Parfait.

**Mme Thériault :** On va suspendre. O.K.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, ça me prend un consentement pour suspendre l'étude...

**Mme Thériault :** L'article.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...de l'article 60.

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

**Des voix :** Consentement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Compte tenu de l'heure, écoutez, il reste à peine trois minutes, on ajournerait les travaux où on poursuivra l'étude détaillée du projet de loi n° 16 jeudi le 22 août.  
Merci à vous. Merci de votre collaboration.

*(Fin de la séance à 17 h 57)*