



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-QUATRIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

Commissions parlementaires

Sous-commission des institutions

Étude détaillée du projet de loi
125 - Code civil du Québec (7)

Le jeudi 12 septembre 1991 -- No 9

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Organisation des travaux	SCI-335
Des biens	SCI-337
De la distinction des biens et de leur appropriation	SCI-337
Décision du président de l'Assemblée concernant la retranscription de documents au Journal des débats	SCI-348
De la propriété	SCI-354
Des régies particulières à la propriété immobilière	SCI-357
Des modalités de la propriété	SCI-369
Des démembrements du droit de propriété	SCI-374
Des restrictions à la libre disposition de certains biens	SCI-381
De certains patrimoines d'affectation	SCI-387
De l'administration du bien d'autrui	SCI-389

Intervenants

M. Yvon LaFrance, président

M. Gil Rémillard
Mme Louise Harel
M. John J. Kehoe
M. Richard B. Holden
Mme Madeleine Bleau
M. André J. Hamel
Mme Jocelyne Caron

- * M. André Cossette, ministre de la Justice
- * Mme Marie-José Longtin, idem
- * Mme Lise Morency, idem
- * M. François Frenette, Université Laval
- * M. Jean Pineau, Université de Montréal
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Abonnement: 250 \$ par année pour les débats des commissions parlementaires
70 \$ par année pour les débats de la Chambre
Chaque exemplaire: 1,00 \$ - Index: 10 \$
La transcription des débats des commissions parlementaires est aussi disponible sur microfiches au coût annuel de 150 \$
Dans les 2 cas la TPS et la TVQ s'ajoutent aux prix indiqués

Chèque rédigé au nom du ministre des Finances et adressé à:
Assemblée nationale du Québec
Distribution des documents parlementaires
5, Place Québec, bureau 105
Québec, (Québec) G1R 5P3
tél. 418-643-2754
télécopieur: 418-526-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0623-0102

Le jeudi 12 septembre 1991

Étude détaillée du projet de loi 125

(Neuf heures quarante-cinq minutes)

Le Président (M. Lafrance): Messieurs dames, si vous voulez prendre place, s'il vous plaît. Je réalise que nous avons le quorum. Alors, j'aimerais déclarer cette séance de travail ouverte en rappelant à tous le mandat de notre sous-commission parlementaire qui est de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec. Mme la secrétaire, est-ce que nous avons des remplacements ce matin?

La Secrétaire: Non, M. le Président, il n'y a aucun remplacement.

Organisation des travaux

Le Président (M. Lafrance): J'aimerais vous rappeler que notre séance de travail pour aujourd'hui est prévue... Nous prévoyons siéger jusqu'à 12 h 30, pour reprendre de 14 heures à 18 heures. Si vous vous souvenez, lors de notre dernière séance de travail, on avait demandé de regarder la possibilité de ne pas lire certains textes d'introduction à nos travaux. Nous nous sommes informés et il semblerait que par le passé la politique du **Journal des débats**, suite à une décision antérieure qui avait été rendue par le président de l'Assemblée nationale, prévoit que seules les interventions verbales sont consignées au **Journal des débats**. Néanmoins, nous allons vérifier ce matin et sommes supposés avoir la réponse formelle au cours de l'avant-midi.

Alors, sur ce, j'aimerais peut-être proposer, M. le ministre, Mme la porte-parole de l'Opposition, que pour reprendre nos travaux au livre quatrième nous procédions comme nous faisons avant, c'est-à-dire en lisant les textes d'introduction. Est-ce qu'il y a consentement ou des commentaires à cet égard?

Mme Harel: Pas là-dessus, M. le Président, mais consentement. J'aimerais revenir sur des questions relatives à nos travaux par la suite.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. M. le ministre.

M. Rémillard: Je crois que nous pouvons passer aux questions de Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Alors, la première étant le calendrier de nos travaux la semaine prochaine. Nous avons reçu la convocation et je constate que nous ne siégerions pas le jeudi 19 septembre. Hier, nous avons abordé la question des travaux et je mentionnais au ministre que depuis trois

semaines maintenant nous ne siégeons que deux jours par semaine. Alors, je dois constater que ce sera le cas la semaine prochaine également. Est-ce qu'il y a un cas de force majeure qui nous amène à ne pas siéger jeudi prochain?

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre.

M. Rémillard: J'ai fait vérifier. Je vais avoir la réponse dans quelques instants. Je n'étais pas au courant.

Mme Harel: Ah bon!

M. Rémillard: Je croyais qu'on siégeait mardi, mercredi et jeudi.

Mme Harel: Moi aussi.

M. Rémillard: Il doit y avoir quelque chose. J'essaie de penser.

M. Kehoe: La question porte sur les offres. Je me souviens que, quand on a eu une rencontre, il a été question qu'on siégerait le 19. C'est ça?

Mme Harel: Bon, écoutez...

M. Rémillard: Alors, vous êtes sur la commission sur les offres, vous aussi. C'est ça?

Mme Harel: Oui, c'est ça. Mais je n'ai pas encore eu la convocation de cette commission.

M. Kehoe: Non.

Mme Harel: De toute façon, la vérification sera faite, oui.

M. Rémillard: Alors, on va vérifier ça dans quelques instants et je souhaite qu'on puisse siéger jeudi aussi.

Mme Harel: Ça indique beaucoup, dans le fond, la difficulté accrue qui va se présenter au moment de l'ouverture de l'Assemblée, puisque, au moment où l'Assemblée ne siège pas, on a réussi, tout au plus, à siéger en sous-commission durant 12 à 15 heures par semaine. Alors, ça donne un peu, disons, l'état de la situation après coup.

M. Rémillard: Bien, vous savez, je pourrais faire comme ils font dans d'autres assemblées législatives ou d'autres gouvernements, soit d'être beaucoup moins présent comme ministre. Probablement, c'est ce que je ferai, à un moment

donné, mais, pour le moment, je tiens à être présent le plus possible, à travailler avec mes collègues. Alors, je suis avec mes collègues. Mon travail de ministre... Comme, hier, j'étais à l'ouverture des tribunaux à Valleyfield et à un conseil des ministres aussi, ce qui fait que c'est la journée qui y a passé. J'ai mes obligations ministérielles qui m'amènent aussi à restreindre... Je sais que Mme la députée a aussi ses obligations de députée. Elle part au mois de septembre, ce mois, à la fin du mois. Vous quittez quand? Vous quittez à la fin du mois?

Mme Harel: Le 20 septembre...

M. Rémillard: Le 20 septembre.

Mme Harel: ...comme il avait déjà été convenu depuis la fin de la session passée.

M. Rémillard: Alors, ça aussi, ça fait partie du travail de parlementaire. On doit composer avec ça, mais, malgré tout, je pense que ça va assez bien. Je vais vérifier en ce qui regarde le jeudi, ce qui se passe et comment il se fait qu'on ne siège pas.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

Mme Harel: Je crois comprendre, des propos que vous venez de tenir, que vous ne siégeriez plus au moment où l'Assemblée nationale siégerait. Vous ne siégeriez plus durant les travaux de cette sous-commission.

M. Rémillard: Non, au contraire. J'entends continuer à suivre attentivement les travaux...

Mme Harel: À être présent.

M. Rémillard: ...à être présent, autant que faire se peut. Je ne voudrais pas être obligé à suivre des cours du Barreau après.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Harel: Évidemment, votre présence sera certainement requise au moment où on abordera le livre sur les obligations, étant donné les choix politiques qui se manifestent dans ces nouvelles dispositions qui sont introduites.

M. Rémillard: Croyez-moi bien que je serai là.

Mme Harel: Bon.

Le Président (M. Lafrance): Oui, M. le député de Westmount.

M. Holden: Prenons le mois d'octobre. Est-ce qu'il y a une raison pour ne pas siéger le lundi? On a le lundi et le vendredi... Oui.

Une voix: Il n'y a **peut-être** pas de bureau de comté à Westmount, mais il y en a ailleurs.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): La seule raison peut-être c'est que certains députés aimeraient de temps en temps être dans leur **comté**. Ha, ha, ha! Alors, je note...

M. Holden: Mes commettants seraient prêts à me prêter à l'Assemblée pour trois semaines, peut-être.

Une voix: Pas les nôtres.

Mme Harel: À une condition, M. le Président, c'est qu'on fasse un échange un lundi entre Hochelaga-Maisonnette et Westmount.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Je note la disponibilité des gens pour **peut-être** siéger jeudi prochain, le 19 septembre. On va confirmer en temps et lieu. Est-ce qu'il y a d'autres remarques préliminaires? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonnette.

Mme Harel: En fait, avant qu'on aborde tout ce livre quatrième portant sur les biens, je dois constater qu'il y a eu des échanges dans le cadre de séances de travail, notamment hier **soir**. Les légistes ont rencontré les juristes et ces échanges ont eu lieu, je pense, à la satisfaction de tous, mais beaucoup de dispositions ont **été** prises en délibéré. **Alors**, nos représentations nous amènent à ce moment-ci à conclure que pour ce chapitre... **Il** nous faudra une nouvelle séance de travail pour connaître l'intention du ministre, en regard des représentations qui ont été faites par Me Frenette.

Je ne sais pas si c'est le constat que le ministre a **fait** lui-même, mais, d'une certaine façon, nous en sommes arrivés à une période de nos travaux où les séances de travail vont devoir être **peut-être** plus nombreuses entre les légistes et les juristes. C'est **peut-être** heureux qu'il y ait cette interruption la semaine prochaine, pour permettre durant les deux semaines qui vont suivre qu'il y ait ce travail préalable qui soit fait, parce que là nous en sommes à **examiner**, lors des séances de travail, des articles qui sont étudiés le lendemain même en commission et ça ne nous permet pas d'avoir à l'avance copie des amendements qu'entend soumettre le gouvernement.

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, je voudrais **peut-être** revenir sur cette remarque que vient de faire Mme la députée de Hochelaga-Maison-

nouveu concornant le travail des légistes, des experts. Ce travail va bien. On m'a informé, oui, qu'il y avait des points en suspens mais qu'à l'heure du déjeuner, ce midi, le travail continue, que ça progresse bien, qu'il y a manifestement une bonne collaboration pour qu'on puisse améliorer le texte, et aussi une collaboration avec le Barreau. Je sais que le Barreau suit attentivement les travaux. Mme Vadboncoeur est ici. Me Charest, qui est ici normalement, de la Chambre des notaires, n'est pas ici aujourd'hui. On a appris de bonnes nouvelles de Me Jeffrey Talpis, notaire, **qui**, comme vous le savez, a été opéré le 10 et qui se remet bien de cette délicate opération.

Alors, quand il y a peut-être une petite relâche, il ne faut pas penser qu'il n'y a pas du travail qui se fait. Le travail se fait beaucoup au niveau de nos spécialistes et ça nous permet d'avancer d'autant plus rapidement et surtout - pas nécessairement rapidement - avec d'autant plus d'efficacité pour un Code civil le meilleur possible.

Des biens

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires d'ouverture, j'aimerais référer les membres de la commission au livre quatrième qui traite des biens en appelant les premiers articles et peut-être en lisant le titre premier pour ce qui est des commentaires d'ouverture.

De la distinction des biens et de leur appropriation

Alors, le titre premier traite de la distinction des biens et de leur appropriation. Au titre de la distinction des biens et de leur appropriation, le projet de loi clarifie, dans le premier chapitre sur la distinction des biens, certains concepts utilisés relativement aux biens et à leur classification. Ainsi, il maintient la classification actuelle des biens en meubles et immeubles, mais fait disparaître, comme le recommande l'ORCC, la division des immeubles en immeubles par nature, par l'objet ou par **détermination** de la loi, car cette division alourdit inutilement le régime actuel des biens. Il tente de clarifier les règles du régime actuel et il introduit une présomption **résiduelle** de bien meuble pour les biens que la loi ne qualifie pas.

Par ailleurs, à l'instar du CCBC, mais contrairement à l'Office, le projet ne définit pas le mot "bien" par rapport aux droits et aux choses. Pour le reste, le projet reprend généralement, quoique dans une formulation différente, les propositions de l'Office, lesquelles apportent seulement quelques précisions au droit actuel.

Au chapitre deuxième traitant des biens dans leurs rapports avec ce qu'ils produisent, le projet de loi innove en introduisant une nouvelle

division des biens en capital et en revenus et fruits de façon à en permettre une utilisation générale et uniforme dans tout le Code.

Au troisième chapitre, le projet de loi traite des rapports de droit ou de fait qu'une personne peut avoir sur un bien, des modes d'appropriation des biens et précise le statut de certaines choses. Ainsi, par exemple, le projet indique que certaines choses ne peuvent faire l'objet d'une appropriation, comme l'eau et l'air, parce qu'elles sont destinées à l'usage commun. Le projet tient compte toutefois des développements technologiques en reconnaissant que ces choses peuvent faire l'objet d'une appropriation dans le cas où elles sont recueillies dans des récipients construits par l'homme et dont elles ne s'écoulent pas naturellement, comme dans le cas de l'eau minérale embouteillée ou de l'air comprimé.

Le projet de loi contient également dans ce chapitre, comme en droit actuel, des dispositions traitant des biens de l'État et du régime public des eaux. Ainsi, il indique que certains biens ne peuvent faire l'objet d'une appropriation suivant certains modes en raison de leur vocation à servir la collectivité. Il en est ainsi des biens de l'État et des municipalités qui ne peuvent être acquis par occupation, par accession ou prescription. Il reprend également le droit actuel en ce qui regarde le statut de la propriété du lit des cours d'eau et des nappes d'eau.

À l'égard des dispositions traitant des biens de l'État et du régime public des eaux, le projet ne suit cependant pas les recommandations de l'ORCC qui en recommandait la suppression pour le motif que ces dispositions relèvent plutôt du droit administratif que du droit civil. Il apparaît, en effet, nécessaire, étant donné que notre Code doit autant que possible établir l'ensemble des règles sur un sujet donné, qu'il indique les rapports entre l'État, les municipalités, les biens et le droit privé, faisant ainsi la jonction avec le droit administratif.

Ce chapitre troisième fixe également le statut des biens confisqués par l'État ou une personne morale de droit public.

Quant au dernier chapitre traitant de certains rapports de fait concernant les biens, il rapatrie, comme le suggère l'ORCC, les règles relatives à la possession dans le livre Des biens, marquant ainsi leur caractère général. Peu de changements sont apportés aux règles actuelles sur la possession, si ce n'est que sont codifiés les effets que la doctrine reconnaît à la possession et qu'on ne fait pas supporter aux successeurs d'une personne les vices de la possession de leur auteur.

(10 heures)

En outre, ce chapitre aborde la question des biens vacants, plus spécifiquement ceux qui sont sans maître et ceux qui sont perdus ou oubliés. Le droit actuel, à cet égard, contient, éparées au Code civil et dans quelques lois,

diverses règles régissant ces biens. Cependant, la désuétude de plusieurs de ces règles et leur difficile cohérence rendent nécessaire la formulation de dispositions législatives qui pourront permettre au citoyen de connaître généralement ses droits ou les limites de ceux-ci dans diverses situations.

C'est pourquoi le projet de loi tente d'unifier les règles en ces matières, de préciser les droits de l'État et des municipalités sur certains biens, les droits et les obligations de celui à qui on a confié un bien ou de celui qui le trouve et d'indiquer les modes d'appropriation des biens vacants.

Est-ce qu'il y a quelqu'un qui pourrait faire la lecture des commentaires d'ouverture du chapitre premier qui traite de la distinction des biens? Oui, Mme la députée de Groulx.

Mme Bleau: Le chapitre sur la distinction des biens reprend la classification actuelle des biens en meubles et immeubles, mais évite de définir la notion de biens. Il fait disparaître, par ailleurs, comme le propose l'Office, la division actuelle des immeubles en immeubles par leur nature, par leur destination, par l'objet auquel ils se rattachent ou par détermination de la loi. Cependant, si la division des immeubles par destination disparaît, le concept dans son essence demeure. Les biens seront donc désormais classés tout simplement en meubles ou en immeubles.

Par ailleurs, ce chapitre introduit une présomption résiduaire de meuble qui aura pour effet d'éviter tout doute dans la classification des biens.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée. J'aimerais donc appeler les huit articles contenus à ce chapitre premier de la distinction des biens, soit les articles 899 à 906 inclusivement. Est-ce qu'il y a des amendements à ces articles?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Il y a cinq amendements.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre.

M. Rémillard: Tout d'abord, M. le Président, à l'article 900. L'article 900 est remplacé par le suivant:

"Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

"Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds. Toutefois, les fruits et les autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l'objet."

M. le Président, la modification vise à

clarifier la régie eu égard au caractère immobilier des constructions ou ouvrages qui font partie intégrante des fonds. La notion de permanence, quant au caractère de ces constructions et ouvrages, permet d'accroître le caractère de stabilité de ces biens. En raison de cet amendement, l'article 900 se lirait comme suit:

"Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

"Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds. Toutefois, les fruits et les autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de dispositions dont ils sont l'objet."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: M. le Président, je proposerais au ministre et peut-être aux membres de la commission ce matin de procéder amendement par amendement, de façon à ce que nous puissions en disposer, étant donné la complexité du sujet. Est-ce que ça vous convient, M. le Président, cette façon de procéder?

Le Président (M. Lafrance): Oui, M. le ministre, est-ce que ça convient à tous?

M. Rémillard: Oui, oui, oui.

Le Président (M. Lafrance): Oui. D'accord..

Mme Harel: Oui. Je pense que c'est préférable.

M. Rémillard: Oui. Pleinement. Je pense que c'est...

Le Président (M. Lafrance): Alors, si je comprends bien, l'article 899 est adopté tel quel et nous en sommes à l'article 900 tel qu'amendé.

Mme Harel: Simplement, M. le Président, je pense, pour signaler que cet amendement est un bel exemple de collaboration parce qu'il s'agit d'une rédaction de Me Frenette.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Je note qu'il y a une excellente collaboration...

Mme Harel: Il y a un commentaire que Me Frenette veut faire.

Le Président (M. Lafrance):... avant nos travaux. Alors, l'article 900... Oui? Me Frenette.

M. Frenette (François): L'idée de savoir

d'où il vient n'est pas tellement importante. Mais je pense qu'il est bon de préciser qu'au deuxième alinéa, lorsqu'on fait une référence aux fruits, ça n'exclut pas, comme la Chambre des notaires l'avait demandé par certaines de ses représentations, l'hypothèse d'autres meubles par anticipation. C'est un peu ce qui est visé, en termes techniques, par d'autres meubles par anticipation dans d'autres situations, notamment dans le cas d'immeubles de construction voués à la démolition. Mais il n'était pas utile peut-être de l'inclure ici.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre.

M. Rémillard: Je confirme, M. le Président, que c'est un article très important qui va nous servir de référence première pour tout ce qui va suivre en ce qui regarde les biens et les sûretés. Il y a là certainement une amélioration du texte que nous avons.

Le Président (M. Lafrance): Merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires sur cet article, il est adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler l'article 901. Est-ce qu'il y a des amendements proposés à cet article?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Le projet est modifié par l'ajout, après l'article 900, du suivant:

"900.1 Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et ne peuvent en être séparés sans le détériorer."

M. le Président, cet amendement vise un aspect essentiel de la définition de l'immeuble et s'inspire de la proposition de l'Office de révision du Code civil, à son article 7.

L'article précise ce qu'il faut entendre par la notion de partie intégrante. Il faut noter que la notion d'intégration est liée à celle d'intégrité. Une chose est partie intégrante d'une autre lorsqu'elle contribue à l'intégrité du tout sans en constituer l'essence. Cette notion rejoint celle d'incorporation qui réfère à intégrer une partie dans un tout, d'où le critère de la non-détérioration. L'incorporation opérant l'intégration, il ne paraît pas nécessaire de référer à son auteur, vu les règles de 947 et 954 sur l'accession. En raison de cet amendement, donc, l'article 900.1 se lirait comme suit:

"Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et ne peuvent en être séparés sans le détériorer."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ce nouvel article 900.1? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Je pense qu'il faut souligner

ici que la proposition d'amendement qui a été présentée par le gouvernement a une importance considérable parce qu'elle applanit d'avance une série de difficultés, de querelles inutiles et d'interprétations alambiquées qu'on pourrait avoir dans certains cas. Je pense que c'est certainement un progrès pour la science.

Le Président (M. Lafrance): Oh!

M. Rémillard: Que dire du citoyen et de la citoyenne.

Le Président (M. Lafrance): Alors, le nouvel article 900.1 est adopté. J'aimerais maintenant, de nouveau, appeler l'article 901. Est-ce qu'il y a un amendement à cet article spécifiquement?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 901 est donc remplacé par le suivant:

"Les parties intégrantes d'un immeuble qui sont temporairement détachées de l'immeuble conservent leur caractère immobilier si ces parties sont destinées à y être replacées."

L'amendement vise à éviter, M. le Président, une contradiction apparente avec les articles qui précèdent en raison de l'utilisation qui a été faite du mot "meuble". En raison de cet amendement, l'article 901 se lirait comme suit.

"901. Les parties intégrantes d'un immeuble qui sont temporairement détachées de l'immeuble conservent leur caractère immobilier si ces parties sont destinées à y être replacées."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article 901 tel qu'amendé? Non? Alors, l'article 901 tel qu'amendé est adopté. J'aimerais maintenant appeler l'article 902. Est-ce qu'il y a des amendements à cet article?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 902 est remplacé par le suivant:

"Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent."

M. le Président, la notion d'immobilisation perd une grande partie de son utilité dès lors que l'on introduit, en droit des sûretés, la notion d'hypothèque mobilière. Cette notion doit être restreinte afin de ne pas s'étendre aux meubles qui visent à desservir non pas l'immeuble, strictement, mais l'entreprise exploitée dans l'immeuble. Par ailleurs, cette notion conservera son utilité pour éviter que des éléments qui sont rattachés à l'immeuble ne soient traités différemment de cet immeuble alors qu'ils y sont liés et qu'ils ne sont plus l'objet d'une hypothèque mobilière distincte. En raison de cet amendement, l'article 902 se lirait donc comme suit: "Les meubles qui sont, à demeure, matériellement

attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent. "

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas de commentaires sur cet article, l'article est donc adopté tel qu'amendé.

Mme Harel: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel:... je crois comprendre que les amendements sont prêts pour ce chapitre. Est-ce qu'il serait possible de nous les distribuer? On les reçoit après que la lecture est commencée. Il n'y a pas de raison de suivre des règles qui n'ont pas cours depuis le début de ces travaux.

M. Rémillard: Ce n'était pas pour suivre des règles.

Mme Harel: Non.

M. Rémillard: Dès qu'ils sont prêts, les amendements... C'était pour ne pas mêler.

Mme Harel: N'est-ce pas?

M. Rémillard: C'est juste une question...

Mme Harel: On ne nous les distribue qu'à partir du moment où on commence à les lire.

M. Rémillard:... de technique de travail.

Le Président (M. Lafrance): C'est le volume. Je pense que le volume de travail que nous avons fait en sorte, peut-être, que c'est difficile pour le personnel de...

Mme Harel: Ce n'est pas du tout un reproche.

Le Président (M. Lafrance): Ça serait apprécié néanmoins, évidemment, de les avoir le plus tôt possible.

Mme Harel: Bien oui.

M. Rémillard: Alors, essayons de prendre le principe, M. le Président, qu'avant la lecture l'amendement soit distribué.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Rémillard: Sans ça c'est trop difficile.

Mme Bleau: C'est moins intéressant.

M. Rémillard: Bon. Alors, M. le Président,

faisons ça. Donc, je lirai un amendement quand les membres de cette commission en auront reçu le texte. Et là, on distribue, je crois, l'amendement à l'article 905, M. le Président. Si vous me permettez, je pourrais le lire.

Le Président (M. Lafrance): Alors, si je comprends bien, l'article 902 est adopté tel qu'amendé. J'appelle les articles 903 et 904.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Ces deux articles sont adoptés tels quels. J'appelle l'article 905 avec l'amendement, s'il vous plaît.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 905 est remplacé par le suivant:

"Sont réputés meubles corporels les ondes ou l'énergie maîtrisées par l'être humain et mises à son service, quel que soit le caractère mobilier ou immobilier de leur source."

M. le Président, cette partie de l'article 905 codifiait une tendance doctrinale. Il demeure, cependant, que le caractère absolu de la règle est susceptible de soulever, en certaines circonstances, des difficultés. En raison de cet amendement, l'article 905 se lirait donc comme suit:

"Sont réputés meubles corporels les ondes ou l'énergie maîtrisées par l'être humain et mises à son service, quel que soit le caractère mobilier ou immobilier de leur source."

Mme Bleau: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Oui, Mme la députée de Groulx.

Mme Bleau:... je pense que je ne suis peut-être pas la seule, parce qu'on se regarde - deux ou trois personnes... Est-ce qu'il y aurait possibilité pour le ministre de nous expliquer, nous donner un exemple, qu'est-ce que c'est tes ondes et l'énergie maîtrisées par l'être humain?

M. Rémillard: Les ondes, évidemment, Mme la députée de Groulx... Il s'agit des ondes soit hertziennes, micro-ondes, ondes de toutes sortes qui font partie du développement technologique des communications, en particulier.

Mme Bleau: Ah! parfait.

M. Rémillard: Elles peuvent faire partie aussi du développement technologique dans le domaine médical, du traitement, comme vous le savez aussi. Donc, toutes ces questions concernant les ondes, les ondes elles-mêmes et, ensuite, l'énergie maîtrisée par l'être humain, les questions énergétiques, les sources énergétiques maîtrisées par l'être humain... L'électricité demeure un bien mobilier même si la centrale hydroélec-

trique est un immeuble.

Mme Bleau: Merci de ces explications.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 905 est adopté tel qu'amendé. Oui, M. le député de Westmount.

M. Holden: Est-ce que, par là, on vise une hypothèque mobilière possible sur les ondes, comme les ondes de télévision?
(10 h 15)

M. Rémillard: Ça dépend de l'utilisation qu'on pourra en faire, mais ça sera surtout utile lorsqu'on pense en termes de qualification dans les contrats internationaux. Il y a de plus en plus de contrats internationaux qui sont faits, et là il y a la distinction quant à l'immeuble qui sert à la production ou à la transmission. La tour qui émet l'onde est un immeuble, mais l'onde est un meuble. Alors, il y a donc deux éléments différents. C'est la même chose aussi en fonction de l'énergie électrique...

M. Holden: Voyez-vous des problèmes constitutionnels là-dedans, M. le ministre?

M. Rémillard: ...et du puits de pétrole. Je ne vois pas de problèmes constitutionnels. Si vous voulez que je regarde dans ma boule de cristal...

M. Holden: Je ne veux pas ajouter à vos problèmes constitutionnels, M. le ministre, mais les ondes de télévision, ça a déjà été une grosse discussion constitutionnelle.

M. Rémillard: Vous savez, on fait cette réforme du Code civil et ça me permet de m'y détendre.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, j'aimerais appeler l'article 906. Alors, s'il n'y a pas de commentaires ou d'amendements, l'article 906 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans le chapitre deuxième et demander peut-être à M. le député de Sherbrooke de nous lire les commentaires d'ouverture.

M. Hamel: Merci, M. le Président.

Mme Harel: M. le Président. Excusez-moi, M. le député de Sherbrooke.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: J'inviterais Me Frenette à faire un commentaire avant la lecture des commen-

taires.

Le Président (M. Lafrance): Un commentaire avant la lecture?

Mme Harel: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): Oui, certainement. Me Frenette.

M. Frenette: Je pense que l'Opposition a un peu donné son consentement, ici, à une grande division des biens qui est un peu dépassée par l'évolution de notre société, mais je pense que c'était difficile de faire autrement. Il y a eu un effort considérable pour, à tout le moins, simplifier les règles qui étaient devenues assez complexes au Code et où l'application était douteuse dans certains cas. Alors, tout en adoptant quelque chose qui est ancien, on l'a rendu très souple dans son application. C'est ce qui justifie le maintien de la règle, autrement, on aurait pu s'en tenir aux biens corporels et incorporels. C'est très bien tel quel.

Le Président (M. Lafrance): Merci de ces précisions. M. le député de Sherbrooke, s'il vous plaît, pourriez-vous nous lire les commentaires d'introduction?

M. Hamel: Merci, M. le Président. Chapitre deuxième: Des biens dans leurs rapports avec ce qu'ils produisent, articles 907 à 909. Au chapitre des biens dans leurs rapports avec ce qu'ils produisent, le projet définit les notions de capital et de fruits et revenus. Ces notions sont couramment utilisées actuellement mais, sauf pour les fruits qui sont définis en relation avec la notion d'usufruit, le Code civil n'en traite pas. Ce chapitre remédie à cette situation.

Par ailleurs, ce chapitre ne reprend pas la classification actuelle des fruits en fruits naturels, industriels ou civils que l'on retrouve au chapitre de l'usufruit.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, j'aimerais appeler les trois articles contenus à ce chapitre, soit les articles 907, 908 et 909. Est-ce qu'il y a des amendements à ces articles?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Nous avons un amendement à l'article 909. Je ne sais pas si l'amendement à l'article a été distribué.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Rémillard: Alors, M. le Président, l'article 909 est modifié par le remplacement, au troisième alinéa, du mot "société" par "personne morale". M. le Président, le projet de Code civil, au livre premier, ne distinguant plus entre les sociétés et les associations, il y aurait avantage

à être plus compréhensif. En raison, donc, de cet amendement, l'article 909 se lirait comme suit:

"Les fruits et revenus sont ce que le bien produit sans que sa substance soit entamée ou ce qui provient de l'utilisation d'un capital, ils comprennent aussi les droits dont l'exercice tend à accroître les fruits et revenus du bien.

"Sont classés parmi les fruits ce qui est produit spontanément par le bien, ce qui est produit par la culture ou l'exploitation d'un fonds, de même que le produit ou le croît des animaux.

"Sont classés parmi les revenus les sommes d'argent que le bien rapporte, tels les loyers, les intérêts, les dividendes, sauf s'ils représentent la distribution du prix de l'aliénation d'actifs d'une personne morale; le sont aussi les sommes reçues en raison de la résiliation ou du renouvellement d'un bail ou d'un paiement par anticipation, ou les sommes attribuées ou perçues dans des circonstances analogues."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces trois articles, incluant l'article 909, tel qu'amendé?

M. Frenette: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Me Frenette.

M. Frenette: A l'article 908, notamment, de façon assez constante, les exemples ont toujours été retranchés des articles qui ont été amenés ici pour lecture. Je pense que dans ce cas-ci le consentement est donné à l'emploi de la formule "tel que", parce qu'il s'agit, d'une part, de droit nouveau et que, dans le contexte, il était très difficile de faire autrement. Il faut tout de même que des guides soient donnés pour qu'on sache de quoi il en retournait quant à certains de ces concepts nouveaux.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre, avez-vous des commentaires à ajouter?

M. Rémillard: M. le Président, non, si ce n'est que ce petit changement vient clarifier les choses et mettre plus de coordination dans l'ensemble de la section.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 907 et 908 sont adoptés tels quels et l'article 909 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans le chapitre troisième, en vous lisant les commentaires d'ouverture.

Ce chapitre traite des biens dans leurs rapports avec ceux qui y ont des droits ou qui les possèdent. Ce chapitre traite des rapports de droit ou de fait qui existent entre les biens et

les personnes, des modes d'appropriation des biens et précise le statut de certaines choses et de certains biens. Peu de changements fondamentaux sont apportés au droit actuel dans ce chapitre.

Ainsi, en ce qui concerne les rapports de droit ou de fait qui existent entre les biens et les personnes, le projet de loi reprend en substance le droit actuel et les propositions de l'Office, mais en tenant compte davantage des changements intervenus dans ces rapports depuis la codification de 1866. Le projet indique ces rapports en déclarant qu'on peut, à l'égard d'un bien, être titulaire seul ou avec d'autres d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel, ou encore être possesseur du bien, ou que l'on peut aussi être détenteur ou administrateur du bien d'autrui ou être fiduciaire d'un patrimoine.

Pour ce qui est du mode d'appropriation des biens, le projet de loi reprend également le droit actuel en indiquant les façons d'acquérir un bien.

En ce qui concerne le statut des biens, le projet de loi reprend aussi le droit actuel, en déclarant que ceux-ci peuvent être la propriété de l'État ou des personnes, physiques ou morales. Il maintient aussi, contrairement à la proposition de l'Office, les principales dispositions relatives aux biens de l'État et au régime de propriété des eaux, lacs ou rivières navigables et flottables ou non, nappes d'eau ou rivières souterraines, car ces dispositions permettent de démarquer le domaine utile de la propriété privée. D'ailleurs, le projet de loi vient préciser que les biens de l'État et des municipalités, en raison de leur vocation à servir la collectivité, ne peuvent être acquis par occupation, par accession ou par prescription. Le projet maintient également le droit actuel relativement à l'appropriation des choses communes comme l'air et l'eau. Cependant, il reconnaît que l'air et l'eau, s'ils ne sont pas destinés à l'utilité publique et s'ils sont recueillis dans des récipients construits par l'homme et dont ils ne s'écoulent pas naturellement, peuvent, malgré leur caractère, devenir objet de propriété. C'est le cas de l'eau minérale embouteillée ou de l'air comprimé.

Le projet de loi confirme également le droit de toute personne de s'approprier, par occupation, des choses qui n'appartiennent à personne ou qui sont abandonnées. Il fixe aussi le statut des biens légalement confisqués par l'État ou par une personne morale de droit public et reconnaît le droit de circuler sur les cours d'eau, lacs ou étangs, à condition de pouvoir y accéder légalement sans enfreindre les droits de propriété des riverains et à la condition de respecter les conditions d'utilisation de l'eau.

Alors, j'aimerais appeler les articles contenus dans ce chapitre troisième, soit les articles 910 à 919 inclusivement. Est-ce que nous avons des amendements à proposer touchant ces articles?

M. Rémillard: Oui, nous avons trois amendements, M. le Président: les articles 910, 912 et 914.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. On est en train de distribuer les textes de ces trois amendements.

M. Rémillard: M. le Président, on m'informe que l'article 910 est distribué. Est-ce que vous me permettez de faire la lecture de l'amendement?

Le Président (M. Lafrance): Je vous en prie, M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, À l'article 910, au deuxième alinéa, on remplace les mots "d'un patrimoine" par ce qui suit: "d'un bien affecté à une fin particulière". L'amendement opère une meilleure concordance avec les bases conceptuelles de la fiducie. En raison de cet amendement, l'article 910 se lirait comme suit:

"On peut, à l'égard d'un bien, être titulaire, seul ou avec d'autres, d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel, ou encore être possesseur du bien.

"On peut aussi être détenteur ou administrateur du bien d'autrui, ou être fiduciaire d'un bien affecté à une fin particulière."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, on peut peut-être continuer avec 912 et 914 et ensuite ouvrir la discussion sur les articles de ce chapitre. M. le ministre.

M. Rémillard: Je ne sais pas, M. le Président... Oui, il n'y a pas de problème. Donc, je vote pour la lecture de 912, oui.

Mme Harel: Adopté, 910.

M. Rémillard: Alors, l'amendement proposé à 912 est le suivant: L'article 912 est modifié:

1° par la suppression, au premier alinéa de ce qui suit: ", tels l'air et l'eau";

2° par le remplacement, à la troisième ligne du premier alinéa, du mot "public" par le mot "général";

3° par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant: "L'air et l'eau qui ne sont pas destinés à l'utilité publique sont toutefois susceptibles d'appropriation s'ils sont recueillis et mis en récipient".

M. le Président, il s'agit d'une modification de concordance terminologique. En raison de cet amendement, l'article 912 se lirait comme suit:

"Certaines choses ne sont pas susceptibles d'appropriation; leur usage, commun à tous, est régi par des lois d'intérêt général et, à certains égards, par le présent Code.

"L'air et l'eau qui ne sont pas destinés à l'utilité publique sont toutefois susceptibles d'ap-

propriation s'ils sont recueillis et mis en récipient."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 912 tel qu'amendé?

Mme Harel: Pour le bénéfice des membres de la commission mais aussi pour le bénéfice éventuellement de ceux qui nous liront, est-ce que le ministre peut nous introduire cette distinction entre l'intérêt général et l'intérêt public tel que nous connaissions précédemment?

M. Rémillard: Oui, M. le Président, il s'agit d'un article tout à fait important qui fait cette distinction entre l'intérêt général et aussi "destinés à l'utilité publique" dans le deuxième alinéa, concernant aussi deux éléments importants, l'air et l'eau; deux éléments importants de la vie.

La rédaction de l'article est en fonction, d'une part, de préciser le principe général que certaines choses ne sont pas susceptibles d'appropriation. Il y a des lois d'intérêt général qui s'appliquent et, à certains égards, il y a le Code. Ce que nous ajoutons maintenant c'est l'air et l'eau qui ne sont pas destinés à l'utilité publique en fonction d'une utilisation de la société comme utilisation communale: "... sont toutefois susceptibles d'appropriation s'ils sont recueillis et mis en récipient". La source d'eau, par exemple... Quelqu'un qui a une source d'eau, qui exploite cette source d'eau en mettant en contenants de l'eau de source et qui la vend a le droit de le faire. Mais, s'il s'agit d'une eau servant à l'utilité publique pour approvisionner en eau une ville, c'est différent. Je vais demander - étant donné l'importance de cet article - au notaire Cossette de nous donner plus d'explications.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre! Me Cossette.

M. Holden: Est-ce qu'en même temps le notaire Cossette pourrait nous parler un peu des droits aériens au-dessus des édifices privés? Je n'ai jamais bien compris ces droits-là. M. le notaire, peut-être que vous pourriez nous expliquer un peu là-dessus aussi.

Mme Harel: M. le Président, je vais réitérer la question. En fait, il ne s'agissait pas tant de l'application de l'article, mais plus d'une explication sur la distinction qui est introduite entre l'intérêt général et l'intérêt public.

M. Rémillard: Alors, évidemment, c'est une question de correction terminologique.

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: Sur ce point-là, je vais

demander au notaire Cossette de venir répondre et aussi répondre à la question du député de Westmount qui n'est pas "faillé" parce qu'il demande une question concernant les...

M. Holden: Je n'ai jamais compris jusqu'où le droit aérien existe.

M. Rémillard:... les droits aériens.

M. Holden: On voit ça dans les actes notariés, alors peut-être que le notaire pourrait nous expliquer...

Le Président (M. Lafrance): Merci. Me Cossette, la parole est à vous.
(10 h 30)

M. Cossette (André): M. le Président, peut-on disposer en premier lieu de la question du député de Westmount de la manière suivante: Je pense qu'il vaudrait mieux traiter de cette question au moment de la définition du droit de propriété. On dit: La propriété d'un immeuble emporte la propriété du dessus et du dessous. Je pense que ça conviendrait mieux, peut-être, d'en parler à ce moment-là. Est-ce que ça irait de ce côté-là?

Une voix: Oui, merci.

M. Cossette: La question porte à la fois sur l'air et l'eau, non?

Mme Harel: Exactement. C'est une question de clarification de ce concept d'intérêt général qui est introduit maintenant. On connaissait le concept d'intérêt public auparavant et vous avez sûrement pris connaissance de tous les commentaires qui se sont faits depuis le dépôt du projet de loi 125. Alors j'aimerais que, pour la première fois depuis le début de l'examen du projet de loi, vous nous donniez, finalement, tous les paramètres de ce concept d'intérêt général qui est, pour la première fois, introduit ici.

M. Cossette: Vous en donner la totalité des paramètres, ça serait assez difficile sans vous faire un long exposé. Je pense qu'on peut...

Mme Harel: Allez, allez.

M. Cossette: Pardon?

M. Rémillard: Oui, vous pouvez faire un... Je pense que la question est importante dans le sens que, comme l'a dit Mme la députée, on a beaucoup commenté l'utilisation de ces concepts. Il serait intéressant de vous entendre sur l'utilisation que nous faisons de ces concepts dans le contexte de 912, oui, mais aussi d'une façon générale dans le contexte du Code civil.

Mme Harel: On peut le mettre en réserve si

vous préférez vous y préparer et vous reviendrez...

M. Rémillard: Revenez un petit peu plus tard.

Mme Harel:... cet après-midi si vous le...

M. Cossette: Oui, je pense que ça serait peut-être perturber les travaux de la commission à ce moment-ci, en matière de biens, que de parler d'un sujet aussi général...

Mme Harel: Ah! Je pensais que ça vous perturbait mais...

M. Cossette:... que celui de la distinction entre l'intérêt général et l'intérêt public. Mais, oui, si vous préférez, on pourrait remettre le sujet à plus tard.

Mme Harel: Plus tard signifiant quand? Cet après-midi?

M. Cossette: Cet après-midi, oui.

M. Rémillard: Oui, je pense que c'est sage, mais je voudrais rassurer Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, je travaille avec le notaire Cossette depuis trois ans et il n'y a pas grand-chose qui le perturbe.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: C'est un notaire très stable et compétent.

M. Cossette: C'est-à-dire que dans certains cas...

Mme Harel: Venant de vous, le témoignage est d'autant plus important. Ha, ha, ha!

M. Cossette:... la mémoire étant...

Mme Harel: Vous-même ne réussissez pas à le perturber.

M. Cossette: C'est-à-dire qu'il faut rafraîchir, bien souvent, des choses que nous avons approfondies il y a quelque temps déjà.

M. Rémillard: Alors, on conclut, M. le Président, que le notaire Cossette pourrait revenir cet après-midi...

M. Cossette: Oui.

M. Rémillard:... et nous donner plus d'explications sur l'utilisation de ces concepts.

Le Président (M. Lafrance): Oui, M. le ministre. Alors, est-ce que nous pouvons quand

même adopter...

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Oui, l'article 912 tel qu'amendé?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): J'aimerais confirmer, donc, que nous avons adopté l'article 910 tel qu'amendé. L'article 911 est également adopté tel quel. J'aimerais appeler l'article 913, qui n'est pas sujet à un amendement, je crois. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article?

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendement, M. le Président.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): L'article 913 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler l'article 914. Je pense que vous nous avez signifié, M. le ministre, qu'il y avait un amendement à cet article?

M. Rémillard: Oui, il y a un amendement à cet article, M. le Président. Je crois que nous le distribuons à l'instant même.

Mme Harel: Il l'est.

M. Rémillard: Non, c'est déjà fait?

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Rémillard: On m'informe que c'est déjà fait, alors je peux donc procéder. L'article 914 est modifié en retirant le deuxième alinéa. M. le Président, la règle contredit l'article 299 quant aux personnes morales de droit public; en ce qui a trait à l'État, elle est par ailleurs inutile, les autres règles du Code suffisant à définir la nature du rapport entre l'État et ses biens et le droit constitutionnel vaut pour le surplus. En raison de cet amendement, l'article 914 se lirait comme suit: "Les biens appartiennent à l'État ou aux personnes ou font, en certains cas, l'objet d'une affectation."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article tel qu'amendé? Aucun. Alors, l'article 914 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler les articles 915 à 919 inclusivement. Je pense qu'il n'y a pas d'amendements qui touchent ces articles. Oui, M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, simplement, je m'interroge tout à coup. J'avoue que je n'avais pas vu ça, **mais**, quand je lis l'article

914, on dit: "Les biens appartiennent à l'État ou aux personnes..." Je me demande pourquoi on ne pourrait pas dire: "Les biens appartiennent aux personnes ou à l'État". Je ne sais pas si - j'avance ça - les spécialistes auraient objection, mais pour moi, au point de vue approche, j'aimerais mieux qu'on dise: "Les biens appartiennent aux personnes ou à l'État ou font, en certains cas, l'objet d'une affectation." Je ne sais pas si ça pose des problèmes majeurs.

Une voix: Il va falloir qu'on le change partout.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Commentaires, s'il vous plaît, Me Frenette.

M. Frenette: Oui. Je pense que ça fait preuve d'une grande lucidité. Alors, il faut...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Frenette: ...abonder dans ce sens-là.

M. Holden: Dans le sens de propriété originaire, c'est l'État qui est propriétaire de...

M. Rémillard: Oui. En fait, c'est pour contredire Prudhomme, qui disait que la propriété est un vol.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Donc, l'article 914 est adopté avec la précision que M. le ministre vient d'ajouter à l'amendement. J'aimerais, s'il n'y a pas d'autres commentaires sur cet article, appeler les articles 915 à 919 inclusivement. Oui.

M. Rémillard: M. le Président, nous n'avons pas d'amendements sur ces articles.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Un commentaire. Faut-il comprendre que le mot "vacance" qu'on retrouve au deuxième alinéa de l'article 915 comprend les biens abandonnés?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Ça couvre bien l'abandon.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, les articles 915 à 919 inclusivement sont...

Mme Harel: M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Pardon. Oui?

Mme Harel: Il y a suspension à 919. Je pense qu'il y avait entente pour qu'on suspende 919 pour qu'il y ait un échange ultérieur sur cet article.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Est-ce qu'il a consentement? D'accord?

M. Rémillard: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui, donc les articles 915, 916, 917 et 918 sont adoptés tels quels et l'article 919 est laissé en suspens. J'aimerais maintenant nous référer...

M. Holden: Est-ce qu'on peut demander pourquoi on suspend le 919? Je veux bien qu'il y ait des ententes entre le ministre et la députée de Hochelaga-Maisonneuve, mais je me sens inutile si je ne le sais pas.

Le Président (M. Lafrance): Vous vous sentez isolé. Ha, ha, ha! Alors, on peut...

Mme Harel: Tout simplement, M. le député de Westmount, je souhaiterais pouvoir consulter mon collègue, le député de Dubuc, qui s'intéresse à toute cette question, et examiner plus à fond avec lui quel effet ça peut avoir sur les droits de propriété des riverains dans son application.

M. Rémillard: C'est un article qui n'est pas facile dans le sens que, là aussi, on recherche le juste équilibre entre la jouissance de la propriété et la possibilité pour l'ensemble des citoyens d'avoir accès à des cours d'eau ou à des lacs. Alors, il faut trouver la juste mesure et ça mérite peut-être encore réflexion.

M. Holden: J'avais bien compris parce que j'ai un chalet sur un lac.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Bleau: Vous ne voulez pas qu'on passe chez vous à toute heure.

M. Holden: Non. Pas le dimanche matin.

Le Président (M. Lafrance): Merci S'il n'y a pas d'autres commentaires sur cet article 919, j'aimerais maintenant demander à Mme la députée de Groulx de nous lire le chapitre quatrième, les remarques d'introduction.

Mme Bleau: Alors, chapitre quatrième, De certains rapports de fait concernant les biens. Dans ce chapitre, le projet de loi traite de la possession et de l'acquisition des biens vacants. Dans la section sur la possession, le projet de loi reprend globalement les règles actuelles que l'on retrouve au titre de la prescription. Comme la possession est souvent le fait le plus révéla-

teur de la propriété d'un bien, il nous est apparu, à l'instar de l'Office, que ces dispositions ont naturellement leur place dans le livre des biens.

Le projet de loi apporte peu de changements à ces règles, sauf qu'il permet désormais au successeur du possesseur dont la possession est entachée d'un vice de commencer une possession utile dans la mesure où il est de bonne foi. Le projet codifie en outre les principaux effets de la possession. Ainsi, le possesseur est présumé titulaire du droit qu'il exerce et c'est celui qui conteste la possession qui doit prouver le vice; il peut devenir titulaire du droit qu'il exerce, s'il possède pendant le temps requis pour prescrire. De plus, si le bien revendiqué est remis, il est dispensé de rendre compte des fruits produits par le bien pendant sa possession.

Dans la section sur l'acquisition des biens vacants, le projet de loi traite des biens sans maître et des biens perdus ou oubliés. Sur ces questions, le projet de loi s'inspire généralement des recommandations formulées par un groupe de travail interne au ministère de la Justice sur la gestion et la disposition de certains biens dévolus à l'administration publique. Il traite cependant cette question non sous l'angle de la gestion des biens par l'administration, mais sous l'angle de l'appropriation **privée** des biens.

En ce qui concerne les biens sans maître, le projet de loi en propose une définition. Ainsi, sont des biens sans maître les biens qui n'ont pas de propriétaire, tels les animaux sauvages en liberté, ceux qui, capturés, recouvrent leur liberté, la faune aquatique ainsi que les biens abandonnés par leur propriétaire. Comme il n'est pas toujours facile de savoir si un bien est abandonné, perdu ou oublié, le projet de loi **répute** abandonné le bien meuble laissé dans un lieu public, de peu de valeur ou très détérioré par rapport à son état normal.

Le projet de loi reprend, par ailleurs, le droit actuel relativement au droit pour une personne d'acquérir par occupation un bien sans maître, y compris un trésor. Il précise en outre que, si personne ne veut du bien abandonné, la municipalité qui le recueille sur son territoire ou l'État en devient le propriétaire.

Quant aux immeubles sans maître, le projet de loi précise le droit actuel en permettant à une personne d'acquérir ces Immeubles, **par** accession ou prescription, dans le cas où l'État, par l'intermédiaire du Curateur public, ne s'en déclare pas propriétaire ou ne possède pas l'immeuble. Il s'inspire à cet égard de l'article 2216 du Code civil du Bas Canada.

Quant aux biens perdus ou oubliés, le projet de loi propose une certaine unification des règles traitant de ces biens. Ainsi, le projet de loi **affirme-t-il** un premier principe: les meubles perdus ou oubliés continuent d'appartenir à leur propriétaire. Ces biens ne peuvent donc être acquis par occupation, mode d'appropriation

Immédiate, ils peuvent cependant être prescrits si une personne les possède le temps nécessaire pour en devenir propriétaire.

Le projet de loi affirme ensuite un deuxième principe: l'obligation pour celui qui trouve un bien de tenter de retrouver son propriétaire et, le cas échéant, de lui remettre le bien.

Pour prescrire le bien ou le prix qui lui est subrogé, celui qui trouve un bien doit déclarer la trouvaille et, à son choix, garder le bien, en disposer comme un détenteur ou le remettre à la personne à qui il a déclaré la trouvaille pour qu'elle le détienne, ces personnes étant un agent de la paix, la municipalité sur le territoire de laquelle le bien a été trouvé ou la personne qui a la garde du lieu où le bien a été trouvé. Ces derniers deviennent alors détenteurs du bien et peuvent disposer du bien en suivant la procédure prévue au projet de loi: avis de vente, vente aux enchères, etc.

Le propriétaire d'un bien perdu ou oublié conserve toujours, cependant, le droit de revendiquer son **bien**, tant qu'il n'est pas prescrit, en offrant de payer les frais d'administration. Si le bien a été vendu, son droit s'exerce sur le prix.

Le projet contient aussi des dispositions permettant au détenteur de disposer sans délai du bien susceptible de déperissement ou de celui qui n'a pas été vendu aux enchères. Il règle aussi le sort de certains biens que détient l'État ou une municipalité en permettant à ceux-ci de les vendre après certains délais indiqués.

Il traite enfin du sort des biens que le propriétaire confie à une personne, tel un bijou ou un réparateur, pour qu'elle y fasse un travail, et qu'il oublie de réclamer.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée. Alors, s'il n'y a aucun commentaire sur ces remarques d'introduction, j'aimerais appeler les articles contenus à la section I qui traite de la possession, les 13 articles contenus de 920 à 932 inclusivement. Est-ce que nous avons des amendements à ces articles? Ils sont déjà distribués?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Nous avons deux amendements. Un à l'article 920 et un autre à l'article 926. Puisqu'ils sont déjà distribués, je vais donc aborder l'amendement à l'article 920. L'amendement est à l'effet d'ajouter, à la fin de l'article 920, après le mot "détention", le mot "précaire". M. le Président, l'amendement précise le caractère de la détention qui ne tend pas à la volonté de posséder à titre de titulaire du droit. En raison de cet amendement, l'article 920 se lirait comme suit: "**La** possession est l'exercice de **fait**, par soi-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne qui détient le **bien**, d'un droit réel dont on se veut titulaire.

"Cette volonté est présumée. Si elle fait défaut, il y a détention précaire."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Désirez-vous discuter de cet article tel qu'amendé maintenant?

M. Holden: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Oui, M. le député de Westmount.

M. Holden: C'est encore un exemple de ce que j'ai mentionné auparavant. J'aimerais savoir ce que le député de Chapleau... En anglais, on parle de "détention", qui est une traduction littérale de "détention", mais pour moi, ça a un autre sens. Et c'est encore un exemple, M. le ministre, que tous ces amendements et toutes ces affaires vont aller à M. Brierley. Vous allez me donner l'autorisation, avec le député de Chapleau, de le consulter un jour, peut-être pas si lointain?

M. Rémillard: Oui, le député de Chapleau est adjoint parlementaire au ministre de la Justice et il est particulièrement sensible à cette question de la traduction. On en a parlé à plusieurs reprises et il va voir avec M. John Brierley, ancien doyen à McGill, à ce que la traduction se fasse correctement. Vous serez certainement impliqué là-dedans, dans la discussion qu'il pourrait y avoir.

Le Président (M. Lafrance): M. le député de Chapleau.

M. Kehoe: M. le ministre, malgré le fait que l'article 920 va être adopté et que le mot "détention", "détention", sa traduction sera faite, est-ce que ça peut être changé si, effectivement, M. Brierley a un consensus sur un autre mot qui est approprié, si on peut trouver un meilleur mot pour l'exprimer?

M. Rémillard: Il n'y a aucun problème.

M. Kehoe: C'est ça, l'affaire.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce que ça répond à votre question, M. le député de Westmount? Oui? Il y a M. le député de Sherbrooke qui m'a demandé la parole.

M. Hamel: Il est bien entendu qu'à l'article 920, comme l'a mentionné M. le ministre, il faut ajouter le mot "précaire" parce que, dans la correction, il n'est pas inscrit comme tel. Ah, je ne l'avais pas vu. Très bien, excusez. Je ne l'avais pas avec...

M. Rémillard: Vous ne l'aviez pas, oui, ça a été ajouté.

M. Hamel: Très bien, merci.

M. Rémillard: "Détenation précaire"; je m'excuse, M. le député de Sherbrooke.

Mme Harel: M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Quelle personne, précisément, rédige présentement la version anglaise?

M. Rémillard: C'est l'Assemblée nationale qui a des services, donc, de traduction et qui a engagé Me Brienley pour faire cette traduction.

Mme Harel: Et cet engagement est récent? Il procède dans le dossier depuis quel moment?

M. Rémillard: Depuis que le projet de loi 20 - et, même, on me dit avant, pour le projet de loi 80 - a été adopté. Donc, il est impliqué dans le dossier depuis le tout début et une avocate aussi, légiste du ministère de la Justice, est impliquée aussi.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire sur cet article 920, il est adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant ouvrir la discussion sur les articles 921 à 925. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles? Donc, les articles 921 à 925 sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler l'article 926. M. le ministre.

M. Rémillard: Oui, j'ai un amendement, M. le Président. Alors, l'article 926 est modifié par l'ajout, à la fin, des mots suivants: "s'ils ignoraient le vice". M. le Président, l'amendement veut mieux marquer le fait que l'ayant cause du fraudeur qui connaissait la fraude ne peut avoir lui-même une possession utile puisqu'il participe à la fraude. En raison de cet amendement, l'article 926 se lirait comme suit:

"Le voleur, le receleur et le fraudeur ne peuvent invoquer les effets de la possession, mais leurs ayants cause, à quelque titre que ce soit, le peuvent s'ils ignoraient le vice."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Oui. Je pense qu'à 926 c'est une précision très très importante, mais, si la règle vaut pour les ayants cause, à titre particulier, du voleur, receleur et fraudeur, est-ce qu'on ne devrait pas dire la même chose à l'article 925?

M. Rémillard: À 9... Comment?

M. Frenette: A 925.

M. Rémillard: À 925.

M. Frenette: "Les ayants cause, à quelque titre que ce soit, ne souffrent pas des vices dans la possession de leur auteur"... s'ils les ignoraient. Autrement, c'est deux poids, deux mesures.

M. Rémillard: Pourrions-nous en profiter pour suspendre quelques minutes pour qu'on regarde plutôt que de mettre l'article en suspens? J'aimerais mieux qu'on... De toute façon, peut-être qu'une pause-santé serait appréciée par tout le monde.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel: Je suis d'accord.

Le Président (M. Lafrance): Il y a consentement. D'accord.

M. Rémillard: Et, en même temps, on pourrait juste jeter un coup d'oeil. Ça m'apparaît intéressant comme remarque, mais il faudrait le vérifier du point de vue des légistes.

Le Président (M. Lafrance): Alors, nous allons suspendre pour 10 minutes. Merci.

(Suspension de la séance à 10 h 52)

(Reprise à 11 h 13)

Décision du président de l'Assemblée concernant la retranscription de documents au Journal des débats

Le Président (M. Lafrance): Nous allons reprendre nos travaux. Avant de ce faire, j'aimerais vous informer de la décision rendue par le président de l'Assemblée nationale concernant la retranscription de documents au **Journal des débats**.

Le président de l'Assemblée nationale convient de poursuivre la pratique instaurée par le président Clément Richard et reconduite par le président Richard Guay, à l'effet que seules les interventions verbales sont consignées au **Journal des débats**.

Trois raisons principales sont invoquées par le président. Tout d'abord, le double emploi que constituerait le fait de déposer des documents, donc de les rendre accessibles, et de les consigner au **Journal des débats**; deuxièmement, les délais qu'entraînerait la retranscription de tels documents et, troisièmement, les coûts reliés à la reproduction de documents au **Journal des débats**.

Donc, selon notre président de l'Assemblée nationale, une pratique contraire constituerait un dangereux précédent. Ceci m'amène à vous rappeler que nous avons omis la lecture du

certaines remarques préliminaires à la fin de nos travaux, lors de la dernière séance. Alors, il faudrait peut-être considérer, si vous le jugez à propos, de les relire ultérieurement. M. le ministre.

Mme Bleau: Peut-être à une autre séance où... On ne voudrait pas commencer un autre chapitre.

M. Holden: On ne veut pas être considérés comme dangereux.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Non. Évidemment, c'est pour les références futures pour tous ceux qui auront à travailler avec ces documents très importants. M. le ministre, est-ce que vous auriez des commentaires à cet effet?

M. Rémillard: Bien, à cet effet... Je pense, M. le Président, que, quand vous le jugerez à propos, on pourra procéder à la lecture de ces explications, de ces présentations de chapitres que nous avons négligé de faire.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, j'aimerais donc reprendre avec l'article 926 et la question que nous avons soulevée, qui touche l'article 925.

M. Rémillard: M. le Président, nos légistes experts se sont rencontrés et en ont beaucoup discuté. Je vais demander à Mme Marie-José Longtin de nous faire part des conclusions de ces discussions.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Me Longtin.

Mme Longtin (Marie-José): M. le Président, je crois que la différence, essentiellement, entre l'article 925 et l'article 926, est ceci. Évidemment, à l'article 926, les cas qui sont visés, ce sont des cas où l'ayant cause continue une possession qui était entachée d'un vice majeur puisque tant le vol que le recel ou la fraude sont des actes criminels. Évidemment, dans le projet tel qu'il était présenté, ça n'avait pas été mentionné. Je pense que, tant pour les gens de l'Office que pour les premiers projets, on considérait que les ayants cause d'un receleur qui connaissaient le recel se trouvaient à participer indirectement du recel et donc à entrer dans cette notion. En fait, la précision vise à éviter qu'on ait l'impression, tout au moins, de favoriser indirectement une mauvaise conduite.

L'article 925 vise différents types de vices. Ça peut être une interruption dans la prescription, ça peut être une possession qui, en raison de certains caractères, est équivoque quant au fait de l'intention de devenir titulaire du droit.

L'objectif qui était recherché, c'est donc que les ayants cause puissent commencer une possession utile, en leur propre nom, pour cette prescription.

Si on ajoutait qu'ils devaient ignorer le vice, on considère que ça pourrait susciter des difficultés quant à leur calcul de prescription et aussi parce qu'ils peuvent avoir connu ce vice et que ce vice peut avoir cessé soit par lui-même, soit par le fait qu'au moment où la jonction des deux possessions se fait il avait déjà été interrompu. Donc, on entre dans le domaine plus de l'intention que du fait et on rend peut-être plus difficile l'application de la règle. Je pense que, de toute façon, si l'ayant cause continue une possession qui ne serait pas paisible, lui-même ne peut, à ce moment-là, parce qu'il est devenu le possesseur, avoir une possession utile pour les fins de la prescription. C'est à peu près cela.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Me Frenette.

M. Frenette: M. le Président, l'exposé des arguments de Mme Longtin, notamment avant notre reprise, m'a convaincu. Il reste que le vice est partout, même en matière de possession; vous le voyez à 921. Je pense que la possession paisible se trouve réglé par, finalement, le premier alinéa de 925; la question de possession continue se trouve réglée par 922. Quant à une possession publique, ce qui s'opposerait à cela c'est la clandestinité; ça ne court pas les rues. Il reste le problème de la non-équivocité et, finalement, à cause des réserves invoquées par Mme Longtin, notamment l'incertitude quant au début de la période de prescription et la difficulté de calcul, je pense que ces difficultés-là l'emportent sur mes scrupules. On a toujours des scrupules à l'égard des vices, vous le savez. Alors, j'accepterais que l'article 925 ne soit pas modifié.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Nous avons, de toute façon, adopté l'article 925 tel quel. Maintenant, pour ce qui est de l'article 926 tel qu'amendé, est-ce qu'il y a des commentaires? Non, ça va? Alors, l'article 926 tel qu'amendé est adopté. Je pense qu'il n'y a pas d'autres amendements touchant les articles de cette section I. Alors, j'aimerais appeler les articles 927 à 932 inclusivement. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces articles?

M. Rémillard: M. le Président, nous n'avons pas d'amendement.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Ça va? Alors, les articles 927 à 932 sont donc adoptés tels quels. J'aimerais, à ce stade-ci, appeler les articles contenus dans la section II qui traite de

l'acquisition des biens vacants; les 13 articles qui y sont contenus sont les articles 933 à 945.

M. Rémillard: M. le Président, nous avons trois amendements. Un à l'article 935, un autre à 943 et un autre à 945. À l'article 935, M. le Président, il s'agit d'ajouter, après le mot "accession", le mot "naturelle". M. le Président, ce qualificatif vise à éviter les controverses sur la nature de l'accession visée. C'est donc dire, en raison de cet amendement, que l'article 935 se lirait comme suit:

"Les immeubles sans maître appartiennent à l'État. Toute personne peut néanmoins les acquérir, par accession naturelle ou prescription, à moins que l'État ne possède ces immeubles ou ne s'en soit déclaré propriétaire par un avis du Curateur public inscrit au registre foncier."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant cet article 935 tel qu'amendé?

Mme Harel: M. le ministre participait hier au Conseil des ministres et j'imagine que vous étiez présent lorsque le dossier de **Kemtec** est venu sur la table du Conseil des ministres. Doit-on considérer Kemtec, par exemple, comme étant un immeuble sans maître qui appartient maintenant à l'État?

M. Rémillard: Tout d'abord, en ce qui regarde les délibérations du Conseil des ministres, c'est secret.

Mme Harel: Ha, ha, ha!

M. Holden: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: Je ne peux même pas vous dire qu'on aurait discuté de Kemtec ou qu'on n'aurait pas discuté de Kemtec. Je ne peux pas vous dire s'il y a des discussions ou s'il n'y en a pas.

Mme Harel: C'est comme les études sur la souveraineté, ça. Ha, ha, ha!

M. Rémillard: J'attendais votre commentaire. C'est pour ça que je l'ai fait deux fois. J'ai dit: Pourtant, ça va venir. Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie. S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 933 et 934 sont adoptés tels quels et l'article 935 est adopté tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les articles 936 à 942 inclusivement. Je pense qu'il n'y a pas d'amendement touchant ces articles. N'est-ce pas, M. le ministre?

M. Rémillard: C'est ça, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces articles 936 à 942 inclusivement?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Adopté. Alors, ces articles 936 à 942 sont donc adoptés tels quels.

J'aimerais maintenant appeler l'article 943. Je vois qu'on nous a distribué une feuille avec un amendement qui touche cet article.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 943 est modifié, premièrement, par l'ajout, à la fin du premier alinéa, après le mot "disposer", de ce qui suit: "après avoir donné un avis à celui qui lui a confié le bien." Deuxièmement, par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant: "Cet avis est de trente jours mais, si la valeur du bien est importante, il est de six mois." M. le Président, l'amendement proposé vise à simplifier le texte. En raison de cet amendement, l'article 943 se lirait comme suit:

"Lorsqu'un bien, confié pour être gardé, travaillé ou transformé, n'est pas réclamé dans les quatre-vingt-dix jours de la fin du travail ou de la période convenue, il est considéré comme oublié et son détenteur peut en disposer après avoir donné un avis à celui qui lui a confié le bien.

"Cet avis est de trente jours mais, si la valeur du bien est importante, il est de six mois."

Mme Harel: Qu'est-ce qu'on pourra évaluer comme étant un bien d'une valeur importante qui requerra l'avis de six mois?

M. Holden: Les habits du ministre chez le nettoyeur.

M. Rémillard: Mis à l'encan dans une vente de garage, hein? On peut parler d'une bague qui aurait été réparée, par exemple. Je pense que c'est une valeur importante.

M. Holden: Serait-ce aux tribunaux de décider ce que c'est, "important"?

M. Rémillard: Il est toujours dangereux d'énoncer trop précisément ces valeurs importantes parce qu'on dirait que les autres choses ne sont pas de valeur importante. Dans nos commentaires, il n'est pas de l'intention du législateur de limiter la portée de cette expression qui doit se situer, évidemment, dans le contexte de l'évolution d'une société.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires touchant cet article 943 tel qu'amendé?

Mme Harel: Peut-être, M. le Président, demander à M. le ministre si ça ne serait pas plus efficace d'avoir un délai uniforme, donc un même délai. J'ai l'impression, moi, que la pratique courante, ça reste de garder ce qui vous est confié pour un certain temps parce qu'il peut y avoir toutes sortes d'événements qui se produisent. Le délai de 30 jours, c'est un délai vraiment court. Il faut comprendre; avec les transferts de personnes, les déménagements, les vacances, par exemple simplement comme celles que prévoient les conventions collectives de nos propres employés, la grève des postes, on ne sait trop. L'avis, c'est un avis, évidemment, pour faire valoir que la personne va venir chercher son bien. Il y a eu pendant un certain temps le bien qui n'a pas été réclamé, ça, j'en conviens, mais l'avis pour rappeler que le bien doit être réclamé, c'est un avis de 30 jours seulement.

M. Hamel: M. le Président. On pourrait mettre un avis identique à celui réclamé, 90 jours.

Mme Harel: Bien oui.

M. Rémillard: Oui, il faut quand même bien comprendre une chose. C'est que, dans un cas, vous n'avez pas d'avis, c'est-à-dire que la règle c'est que vous avez 90 jours. Le bien a été laissé; après 90 jours, on peut en disposer. Dans l'autre cas, on donne un avis et c'est 30 jours à partir de l'avis. Donc, d'une part, vous avez le propriétaire qui n'est pas informé - il l'a peut-être oublié ou quoi que ce soit - et là vous avez 90 jours. Et, d'autre part, vous avez un avis qui signifie: Écoutez, venez chercher votre bien qu'on a réparé, qui est fait, sinon ça ne va pas. Donc, ça fait 120 jours.

Une voix: 120 jours en tout.

M. Rémillard: Oui. Parce qu'il y a quand même... Il faut penser à une chose, c'est que le cordonnier, lui - on parle du cordonnier, on peut parler du bijoutier et tout ça, ou du nettoyeur - ça demande souvent des dépenses pour lui de garder le bien. Il faut peut-être des assurances, il faut des endroits pour mettre ces choses qui ne sont pas réclamées. Alors, d'une part. Il ne faut pas pénaliser celui qui se retrouve gardien d'un bien, parce que c'est ça son obligation légale, il se trouve à avoir la garde de ce bien-là et, d'autre part, il ne faut pas pénaliser non plus le propriétaire qui peut l'avoir oublié. Alors, lorsque l'avis est là, il y a sensibilisation. On a cru qu'on atteignait là un juste équilibre.

Mme Harel: Je comprends qu'en vertu de 943 le gardien a trois mois, n'est-ce pas, 90 jours, pour disposer du bien?

Mme Bleau: Après 90 jours.

Mme Harel: Alors, il a donc... Après avoir donné un avis; alors, l'avis est de 30 jours...

Mme Bleau: 120 jours.

Mme Harel:... alors, vraisemblablement 120 jours. Mais il se produit souvent qu'un gardien, par exemple dans le cas du nettoyage, retrouve ses clients à la saison où ils ont besoin de leurs vêtements. C'est très, très fréquent, me dit-on. C'est finalement des biens qui sont remis pour être nettoyés et qui sont réclamés seulement à la saison où les gens en ont besoin. Il semble que ce soit une pratique assez... peut-être pas courante, mais fréquente.

M. Rémillard: Oui et ça cause des problèmes. Ça cause des problèmes pour le nettoyeur, pour ceux qui font des travaux saisonniers, pour celui qui répare la tondeuse si la tondeuse n'est pas réclamée avant le printemps suivant, etc. Là, on parle de 120 jours, finalement, parce que vous avez 90 jours plus les 30 jours, alors ça fait 120 jours, ça fait quatre mois.

Mme Harel: Ce n'est pas beaucoup, ça.

M. Rémillard: Ce n'est pas beaucoup, quatre mois?

Mme Harel: Non. Vous seriez surpris, je suis convaincue... Je ne sais pas si c'est vous qui vous occupez de vos effets...

M. Rémillard: Oh non, non, c'est moi qui m'occupe...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: C'est même moi qui fais mon épicerie.

Mme Harel: Ah! Bien là, je vous en félicite, je vous en félicite.

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel: Mais est-ce que c'est vous qui, en plus, préparez les repas?
(11 h 30)

M. Rémillard: Je prépare quelques repas. Je ne suis pas un grand cuisinier, je dois vous dire, mais je prépare des repas... Des hamburgers, des hot dogs, des céréales le matin.

Mme Harel: Est-ce qu'il ne serait pas utile d'avoir un délai uniforme, peut-être entre 30 jours et 6 mois, ce qui permettrait d'éviter toutes ces appréciations d'un bien qui est important et d'un bien qui l'est moins? Ça pourrait être réduit, être plus court. Mais qu'est-

ce qui est un bien important? Est-ce que c'est la valeur marchande ou si un bien important, ça peut être aussi, finalement, la valeur sentimentale, affective? En fait, est-ce qu'il n'y aurait pas intérêt à, peut-être... Je ne le sais pas; je pense que ça arrive assez fréquemment, plus souvent qu'on le croie, qu'il y a, comme ça, des biens qui sont livrés pour être réparés et puis... Est-ce qu'il n'y aurait pas intérêt à accroître le délai de 30 jours, quitte à diminuer celui de six mois, mais à trouver une sorte de délai uniforme qui simplifierait les choses?

M. Rémillard: Oui. Ça m'est arrivé personnellement et je pense que ça nous arrive tous. J'ai laissé une paire de souliers chez le cordonnier.

Mme Harel: Un an.

M. Rémillard: Je ne le sais pas; en tout cas, ça avait été très longtemps. Tout à coup, j'ai trouvé le sacré billet. Je suis allé pour les chercher, mais les souliers n'étaient pas là. J'ai dit: Coudon, c'est vrai. Il n'est quand même pas pour garder les souliers que j'ai fait ressemeler pendant un an pour savoir si je vais venir les chercher ou pas.

M. Holden: 60 jours, peut-être?

M. Rémillard: Mais, écoutez bien, ou bien on suspend cet article-là pour le revoir...

Mme Harel: D'accord.

M. Rémillard:... ou bien on le tranche tout de suite, mais là on peut suspendre. On peut mettre un avis, puis 60 jours d'avis.

Mme Bleau:... marquer là...

M. Holden:... l'avis aussi.

M. Rémillard: Bon, moi, c'est...

Le Président (M. Lafrance): M. le député de Chapleau, je pense, aurait un commentaire.

M. Kehoe: Je trouve qu'il y a une obligation au propriétaire de s'occuper de son affaire, puis je pense que, quand on parle d'un avis, j' imagine qu'il faut prouver que le propriétaire a reçu l'avis et, s'il néglige encore pendant 30 jours, après les 90 jours, il reçoit un avis. Et si, dans les 30 jours, il ne fait rien, je pense qu'à ce moment-là il y a un certain équilibre qu'il faut avoir et l'article tel qu'il est le donne.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Me Frenette.

M. Frenette: C'est vrai, M. le député de

Chapleau a évoqué une règle fort juste. D'habitude, on doit voir à ses affaires. Mais, compte tenu de la première observation que Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve a faite, la difficulté, parfois, de distinguer entre valeur importante et valeur non importante et le fait que le bien pourrait déjà être vendu, si on avait un délai uniforme de trois mois, je pense qu'on réglerait les deux problèmes. On donnerait à la fois un peu plus de temps aux gens qui peuvent négliger, à cause d'un changement de saison, de déplacements, de vacances, de je ne sais pas quoi ou d'oubli, et on éviterait d'avoir à distinguer.

M. Rémillard: M. le Président, si on comprend bien l'article, tout simplement pour qu'on ait une bonne compréhension de l'article, vous allez chez le cordonnier, vous demandez de faire ressemeler vos chaussures et puis, pendant 90 jours, il n'entend pas parler de vous. Là, après 90 jours, il vous envoie un avis, il donne un avis.

Mme Harel: Ce n'est pas comme ça que l'article est écrit.

M. Rémillard: Oui, c'est ça.

Une voix: Bien oui.

M. Rémillard: C'est ça.

Mme Harel: Non. Il peut en disposer après...

M. Holden: Même s'il n'a pas votre adresse.

M. Rémillard: Alors, il faut qu'il donne un avis.

Mme Harel: Les 90 jours courent après l'avis, pas avant.

M. Rémillard: Non, non. Regardez, c'est que, pendant 90 jours, il n'entend pas parler de vous. Là, il dit: Bon, ça fait 90 jours, puis, à partir de là, j'envoie un avis.

Mme Harel: C'est juste 30 jours, l'avis.

M. Rémillard: Et puis, là, il y a un avis de 30 jours...

Mme Harel: Bon, écoutez...

M. Rémillard:... au moins.

Mme Harel: À ce moment-là..

M. Rémillard: Au moins. D'au moins 30 jours pour en disposer.

Mme Harel: À ce moment-là, je suis encore plus inquiète parce que c'est seulement 30 jours.

Après 30 jours, il peut en disposer et non pas après 120 jours.

M. Rémillard: Non, mais ça fait 120 jours.

Mme Harel: Oui, mais l'avis... Je veux bien croire que le bien a été laissé pendant trois mois, mais l'avis est de 30 jours seulement. Là, c'est un peut court.

M. Kehoe: Mais dans les cas normaux...

Mme Harel: C'est définitivement un peu court. Compte tenu que c'était mon erreur d'interprétation, je pense que l'argument que j'invoquais est encore plus fort, d'une certaine façon, parce que 30 jours, c'est vraiment très court pour pouvoir lui permettre d'en disposer par la suite.

Le Président (M. Lafrance): Si, effectivement - peut-être que je peux apporter un commentaire - cet avis de 30 jours tombe durant une période où la personne est à l'extérieur, par exemple, ça se peut que ça soit peut-être...

M. Rémillard: 90 jours, puis combien...

Une voix: 45...

Le Président (M. Lafrance): ...un petit peu court. C'est mon point de vue personnel. M. le député de Chapleau.

M. Kehoe: Dans le quotidien, mettons le nettoyeur qui, après 30 jours, a un gros paquet de linge qui est là et qui prend un certain espace, il va donner l'avis, il va appeler. 90 jours plus 30 jours, je pense que c'est pas mal long. Quand il s'agit, mettons, de linge entre les saisons, comment peut-il garder ça dans son... Écoute...

Mme Harel: M. le député de Chapleau, on va convenir, à ce moment-là, que ce n'est pas le temps où le bien n'est pas réclamé qui fait surtout problème. C'est le court délai où l'avis est donné. Vous voyez, c'est ça, finalement.

M. Rémillard: À ce moment-là, si je peux faire le point, M. le Président, je dois comprendre, selon les dernières remarques de la députée de Hochelaga-Maisonneuve, qu'elle est d'accord pour dire qu'après 90 jours - donc, dans un premier temps, c'est 90 jours, trois mois, où le bien est chez ce marchand-là - ça, on ne conteste pas les 90 jours, ça va. Cependant, ce qu'on trouve, c'est que l'avis qui doit être donné pour disposer du bien après ces 90 jours, l'avis de 30 jours, là, on trouve que c'est trop court, un avis de 30 jours. On aimerait allonger l'avis de 30 jours.

M. Hamel: Et aussi la signification de l'importance.

Mme Harel: Du bien important et non important.

M. Hamel: C'est ça aussi qui est un petit peu préoccupant. Qu'est-ce qui est important, qu'est-ce qui ne l'est pas? Est-ce qu'on peut l'enlever?

M. Rémillard: Ça, M. le député de Sherbrooke, c'est une notion... Je pense qu'il est extrêmement difficile à ce moment-ci de dire: Voici ce qui est important, voici ce qui n'est pas important.

Mme Bleau: On voudrait l'enlever.

M. Rémillard: Ou bien donner cet avis de 30 jours... On dit, dans le dernier alinéa, que cet avis est de 30 jours, mais que, si la valeur du bien est importante, elle est de six mois; bien, à ce moment-là, on dit simplement six mois pour tout. Cet avis est de six mois au lieu de 30 jours. Il faut quand même, par contre, se rendre compte, comme le disait le député de Chapleau tout à l'heure, que six mois, c'est long...

Mme Bleau: C'est très long.

M. Rémillard: ...c'est très long. Il faut comprendre aussi que, si le marchand dispose du bien, ça ne veut pas dire que vous êtes privé de la valeur du bien. La valeur du bien vous revient. Vous ne perdez pas la propriété, là. Mais, six mois, c'est très long pour... Le bijoutier, c'est une bague. Ce que ça va lui causer, c'est que la valeur de son inventaire va dépendre, souvent, de la valeur de sa police d'assurance. Alors, si, peut-être, à ce moment-là, on laissait tomber l'importance du bien et qu'on disait trois mois. On va préparer tout de suite le papillon - comme nous l'appelons, en termes techniques, M. le Président - pour mettre ça à trois mois et on enlèverait, à ce moment-là, l'importance du bien.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, l'article 943 est donc adopté tel qu'amendé, avec la précision que M. le ministre vient d'apporter, c'est-à-dire que cet avis est de 90 jours, et en enlevant: mais si la valeur du bien est importante, il est de six mois.

J'aimerais maintenant appeler l'article 944 auquel, je pense, il n'y a pas d'amendement proposé. S'il n'y a pas de commentaire à cet article 944...

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): ...il est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler l'article

945 auquel, je pense, il y a un amendement à apporter.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 945 est modifié par le remplacement des deux premières lignes du deuxième alinéa par "Si le bien a été aliéné, le droit du propriétaire ne s'exerce, malgré l'article 1707, que sur ce qui reste du prix de la vente, ". M. le Président, il s'agit d'une modification formelle et, en raison de cet amendement, l'article 945 se lirait donc comme suit:

"Le propriétaire d'un bien perdu ou oublié peut, tant que son droit de propriété n'est pas prescrit, le revendiquer en offrant de payer les frais d'administration du bien et, le cas échéant, la valeur du travail effectué. Le détenteur du bien a le droit de le retenir jusqu'au paiement.

"Si le bien a été aliéné, le droit du propriétaire ne s'exerce, malgré l'article 1707, que sur ce qui reste du prix de la vente, déduction faite des frais d'administration et d'aliénation du bien et de la valeur du travail effectué. "

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires à cet article 945 tel qu'amendé? Aucun?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Alors, l'article 945 tel qu'amendé est adopté. J'aimerais maintenant, si vous le permettez, vous lire les remarques d'introduction au titre deuxième, qui traite de la propriété.

De la propriété

Au titre de la propriété, le projet de loi traite de la nature et de l'étendue du droit de propriété, de l'accession et des règles particulières à la propriété du voisinage.

Lors de la codification de 1866, on a voulu considérer le droit de propriété comme le droit le plus absolu, mais, depuis, ce droit a subi plusieurs atteintes afin d'aménager notamment les droits respectifs de multiples propriétaires, de protéger l'intérêt public général; les nombreuses restrictions établies par les règlements d'urbanisme ou de zonage en témoignent. Ce droit a fait aussi l'objet de plusieurs modalités qui, au début, semblaient exceptionnelles mais sont devenues plus usuelles; on pense à cet égard aux diverses conventions ou modalités du droit de propriété, dont la copropriété en est une. Le projet de Code, au chapitre de la nature et de l'étendue du droit de propriété, tient compte de ces changements et tente de préciser l'exercice du droit de propriété.

Au chapitre sur l'accession, si le projet reprend les règles actuelles concernant l'accession immobilière naturelle, il modifie à certains égards celles sur l'accession immobilière arti-

ficielle. Il les clarifie en introduisant la notion d'impenses nécessaires, utiles ou d'agrément et il propose une nouvelle règle qui permettra au possesseur de bonne foi qui a fait des Impenses pour son agrément d'abandonner ou d'enlever, à ses frais, les ouvrages qui en résultent. Quant aux règles sur l'accession mobilière, le projet de loi reprend les règles actuelles en les synthétisant et en les simplifiant.

Enfin, pour ce qui est du chapitre sur les règles particulières à la propriété immobilière, le projet de loi considère des limitations, tels le bornage et l'écoulement des eaux, non pas comme des servitudes mais plutôt comme des limitations au droit de la propriété imposées par le voisinage ou la situation des lieux. Il introduit également dans ces limitations des règles sur l'usage des eaux, des arbres ou l'accès au fonds d'autrui et l'empiètement.

Est-ce que M. le député de Chapleau pourrait nous lire les commentaires d'introduction au chapitre premier qui traite de la nature et de l'étendue du droit de propriété, s'il vous plaît?

M. Kehoe: Oui, M. le Président. Ce chapitre expose les principes qui régissent, à la base, le droit de propriété. À cet égard, le projet de loi apporte peu de changements au droit actuel. Tenant compte des tempéraments apportés à l'absolutisme du droit de propriété, il précise que ce droit doit s'exercer sous réserve des conditions et limites fixées par la loi. Il reprend, par ailleurs, le principe que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous. Il reprend aussi le principe qui veut que personne ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par vole d'expropriation et moyennant une juste et préalable Indemnité et il exprime le droit du propriétaire de revendiquer le bien contre quiconque le possède ou le détient sans droit ou de s'opposer à un empiètement ou à un usage qu'il n'a pas autorisé.

Le Président (M. Lafrance): Merci. J'aimerais donc appeler les articles contenus à ce chapitre premier, soit les articles 946 à 952. Je pense qu'on n'a pas distribué d'amendement. M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, étant donné que nos experts légistes n'ont pas eu l'occasion de compléter toutes leurs discussions, paraît-il, sur ces points-là, je me demande s'il ne serait pas plus sage, à ce moment-ci, de suspendre le chapitre premier au complet. Je ne sais pas ce que l'Opposition en pense.

M. Kehoe: Sur quel sujet discutez-vous entre vous, M. le ministre?
(11 h 45)

Le Président (M. Lafrance): M. le député de Westmount, oui.

M. Holden: Il y a des discussions qui, probablement, nous excluent.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: Non, non. On ne voudrait pas vous exclure, du tout.

M. Holden: Je ne suis pas paranoïaque, M. le Président.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: M. le Président, je pense bien que la réflexion a été plutôt de se demander comment on pouvait éventuellement inclure, dans une définition plus englobante du droit de propriété à l'article 946 - sans prétendre, évidemment, à ce stade-ci, Incorporer le droit autochtone dans le Code civil - comment on pourrait tenter d'introduire une définition qui soit plus enveloppante pour donner suite aux représentations qui ont été faites sur cette question du droit de propriété.

M. Holden: Intéressant.

M. Rémillard: Est-ce qu'on peut entendre...

Mme Harel: C'est tout un effort. On n'est pas sûrs du résultat, mais c'est un...

M. Holden: Oui, c'est intéressant comme sujet.

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre.

M. Rémillard: Je pense que Me Frenette avait quelque chose à ajouter.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Je pense que les articles qui ne font pas problème, bien qu'ils soient dans les sections ou les chapitres que le ministre a suggéré de suspendre, pourraient quand même être adoptés. Il y en a un certain nombre, ce qui permettrait quand même aux membres de la commission de voir un peu ce qui se présente et la chose serait considérée comme étant acquise. Pour les membres de la commission, de savoir qu'un pan complet leur échappe, c'est peut-être plus ambigu pour eux que seulement les articles qui font problème.

Mme Harel a donné les raisons pour le droit de propriété. Je pense que c'est une question majeure, mais qui n'est pas insoluble, loin de là. Pour les autres articles, ça représente un bloc relié à la copropriété et, encore là, ce n'est pas

des problèmes d'angoisse existentielle, c'est plutôt des ajustements. Mais les articles, par exemple, 949, 951, 952, 962, etc. qui ne posent pas problème, tout le monde serait content... En tout cas, nous, on serait d'accord pour donner...

M. Rémillard: Oui?

M. Frenette: ...le consentement.

Le Président (M. Lafrance): Si j'ai bien compris, vous aimeriez laisser en suspens les articles 946, 947, 948 et seriez prêts à adopter tel quels les articles 949, 950, 951 et 952. Est-ce qu'il y a des...

Mme Harel: À 950, je pense qu'il y a un amendement.

M. Frenette: L'article 950 est suspendu.

Mme Harel: Oui. Il est suspendu aussi.

Le Président (M. Lafrance): L'article 950 serait suspendu.

Mme Harel: Alors, 949...

Le Président (M. Lafrance): Les articles 951 et 952 seraient adoptés.

M. Frenette: Oui.

Mme Harel: C'est bien ça.

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre, avez-vous des commentaires sur cette proposition?

Mme Harel: On pourrait suspendre la section sur la copropriété, mais tout le reste pourra être adopté.

M. Holden: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Oui. On va laisser M. le ministre...

M. Holden: ...est-ce que je peux poser une question?

Le Président (M. Lafrance): Pardon.

M. Holden: Est-ce que le ministre et le gouvernement songent sérieusement à introduire la notion de propriété qu'ont les autochtones dans le Code civil ou si c'est juste un sujet intéressant de discussion?

Mme Harel: C'est une proposition de l'Opposition.

M. Holden: Oui, je comprends, mais est-ce

que le gouvernement songe vraiment à le faire ou quoi?

M. Rémillard: Pour le moment, ce n'est pas le mandat de cette commission d'y procéder. Alors, on procéderait comme suggéré.

Mme Harel: Ça signifie une fin de non-recevoir aux amendements qu'on pourrait faire sur 946?

M. Rémillard: Premièrement, on va discuter de tout ça. On va voir ce que ça va donner. Je suis toujours ouvert aux discussions. On va voir ensuite les résultats que ça peut donner.

Le Président (M. Lafrance): Alors, les articles 946, 947, 948 et 950 sont donc laissés en suspens et les articles 949, 951 et 952 sont adoptés.

J'aimerais maintenant appeler le chapitre deuxième et demander, peut-être, à M. le député de Sherbrooke de nous lire les remarques d'Introduction, s'il vous plaît, qui traitent de l'accession.

M. Hamel: Merci, M. le Président. Chapitre deuxième, De l'accession, articles 953 à 974. Au chapitre de l'accession, le projet de Code aborde la question des règles relatives à l'accession immobilière artificielle et naturelle et à l'accession mobilière.

Dans la section relative à l'accession artificielle, le projet de Code reprend globalement les règles fondamentales du Code actuel qui traitent des ouvrages, constructions et plantations faits par un possesseur. Cependant, le projet introduit le concept d'impenses nécessaires, utiles ou d'agrément pour clarifier les règles et remplacer le concept d'amélioration, souvent utilisé dans le droit actuel et repris par l'Office. En outre, tout en clarifiant les règles actuelles, le projet en propose une nouvelle qui permettra au possesseur de bonne foi qui a fait des impenses pour son propre agrément de les abandonner et, si le propriétaire manifeste son intention de les conserver, il aura droit au moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble. Le propriétaire peut aussi choisir de les enlever aux frais du possesseur.

Quant à l'accession naturelle, le projet reprend les règles du Code civil actuel relatives aux relais, aux alluvions, aux avulsions, aux îles qui se forment dans les cours d'eau, aux bras des cours d'eau et leurs lits, à l'exception d'une seule qui est édictée par l'article 427 du Code civil du Bas Canada. En effet, le projet propose, dans le cas où un fleuve ou une rivière navigable abandonne son lit pour s'en former un nouveau, que l'ancien lit appartienne aux propriétaires des fonds nouvellement occupés, dans la proportion du terrain qui leur aura été enlevé, et non au gouvernement, comme c'est le cas actuellement,

ce qui constitue un cas d'expropriation sans indemnité.

Quant aux règles sur l'accession mobilière, le projet reprend les règles actuelles en les synthétisant et en les simplifiant. Il s'agit, avant tout, de règles d'équité qui ont été éprouvées.

Le Président (M. Lafrance): Merci. M. le député. Je pense qu'on nous a distribué un amendement pour l'article 955. J'aimerais donc appeler les articles 953 et 954. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces deux articles?

Mme Harel: M. le Président, je sais bien que ça a l'air de contredire ce que je disais tantôt, mais c'est exceptionnellement, je pense, seulement pour cette section qui concerne l'accession artificielle où il nous semble qu'il y aurait lieu de poursuivre la réflexion, compte tenu que les dispositions qui y sont contenues ont à voir avec la copropriété, avec l'Indivision, avec les sûretés, tous sujets sur lesquels il y a actuellement un échange entre les experts et les légistes. Alors, on pourrait peut-être suspendre cette section de l'accession artificielle et on pourrait examiner l'accession naturelle, qui ne pose pas de problèmes.

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre.

M. Rémillard: On m'informe qu'il y a un article qui ne pose pas de difficultés, c'est l'article 962. Est-ce qu'on peut l'adopter, pour prendre le même principe qu'on a établi tout à l'heure?

Mme Harel: Oui, l'article 962, tout à fait.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'on peut adopter l'article 953, à ce moment-là, qui est de l'accession immobilière?

Mme Harel: Les articles 953 à 961 seraient suspendus.

Le Président (M. Lafrance): O. K.

Mme Harel: L'article 963 également, mais on pourrait adopter 962.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, les articles 953 à 961 inclusivement sont donc suspendus. Est-ce que vous voulez, à ce stade-ci, nous lire l'amendement à l'article 955?

Mme Harel: Il n'y a pas d'amendement.

M. Rémillard: Il y a un amendement à 955. Comme l'article, on en convient, il est suspendu, on serait mieux, M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): On l'inclura

dans les travaux.

M. Rémillard: On le représentera, si vous voulez.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, l'article 962, quant à lui, est adopté. L'article 963 est laissé en suspens. J'aimerais donc appeler les articles contenus à la sous-section qui traite de l'accession naturelle, soit les articles 964 à 969 inclusivement. Est-ce qu'il y a des commentaires qui touchent ces articles?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Non, aucun. Alors, les articles 964 à 969 inclusivement sont donc adoptés. J'aimerais appeler les articles de la section II qui traite de l'accession mobilière, soit les articles 970 à 974.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendement, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Aucun amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires à ces articles?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Alors, les articles 970 à 974 inclusivement sont donc adoptés. J'aimerais appeler le chapitre troisième et demander à Mme la députée de Groulx de nous lire les remarques d'introduction à ce chapitre.

Des règles particulières à la propriété immobilière

Mme Bleau: Chapitre troisième, Des règles particulières à la propriété immobilière, articles 975 à 1007. De tout temps, le législateur a réglementé les relations des propriétaires voisins afin de maintenir la paix entre eux. Même si chacun a les droits les plus complets sur son espace de terrain, il doit respecter les droits égaux des voisins. De la même manière que la liberté d'une personne est limitée par celle des autres, l'exercice du droit de propriété est limité par celui des autres. C'est dans ce cadre que ce chapitre aborde les règles relatives au bornage, aux eaux, aux arbres, à l'accès sur le fonds d'autrui, aux vues, au droit de passage, aux clôtures et aux ouvrages mitoyens.

Sur ces sujets, le projet reprend la plupart des règles traditionnelles, mais il les modernise pour tenir compte davantage des lois de l'environnement, de la valeur de l'eau et de la qualité de la vie. Des nouvelles dispositions codifient également des solutions doctrinales et **jurisprudentielles** en matière de droit de passage et d'accès au fonds d'autrui.

Le bornage et les eaux. Dans la section relative au bornage, le projet codifie la règle selon laquelle les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les plans cadastraux et la démarcation du terrain ainsi que, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles. Le projet maintient, par ailleurs, la règle actuelle qui permet à tout propriétaire d'obliger son voisin au bornage.

Dans la section traitant des eaux, le projet maintient la règle actuelle selon laquelle tout fonds inférieur est assujéti à recevoir les eaux qui découlent naturellement des fonds supérieurs, tout en précisant que le propriétaire d'un fonds supérieur n'est pas présumé aggraver la situation du fonds inférieur s'il fait des travaux pour conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle. En outre, comme le drainage des terres est chose courante et essentielle à l'agriculture, le projet codifie la règle développée par la jurisprudence selon laquelle le propriétaire d'un fonds voué à l'agriculture qui exécute des travaux de drainage n'est pas présumé aggraver la situation du fonds inférieur. Relativement au droit pour un propriétaire d'utiliser une source, le projet reconnaît au propriétaire du fonds le droit d'en user et d'en disposer.

L'eau n'étant plus, comme en 1866, une chose inépuisable, le projet, dans l'intérêt collectif, met un frein cependant à l'absolutisme du droit d'un propriétaire riverain de se servir d'un lac, de la source tête d'un cours d'eau ou de tout autre cours d'eau qui borde ou traverse son fonds, en prévoyant qu'il devra rendre ces eaux à la sortie du fonds sans modification importante de la qualité et de la quantité de l'eau. De même, il peut, pour ses besoins, user de l'eau des lacs et étangs entièrement sur son fonds, mais en ayant soin d'en conserver la **qualité**. Il ne pourra non plus, par son usage, empêcher l'exercice des mêmes droits par les autres personnes qui utilisent ces eaux. De la même manière, celui qui a l'usage d'une source, d'une nappe d'eau ou d'une rivière souterraine, d'un lac ou d'une eau courante pourra exiger la destruction ou la modification de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau ou son aménagement de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau.

Le projet, par ailleurs, fait disparaître la servitude de droit public établie sur la rive des cours d'eau navigables contenue à l'article 507 du Code civil du Bas Canada et connue sous le nom de chemin de halage. Cette servitude, en effet, n'est plus un droit public, car elle profite surtout aux floteurs de bois qui ont peu à peu abandonné cette technique de transport pour d'autres plus modernes.

Les arbres. Dans la section traitant des arbres situés près des fonds voisins, le projet de loi maintient globalement les règles du droit actuel, sauf en ce qui concerne les branches et les racines. Désormais, le propriétaire voisin

pourra, comme pour les racines, couper les branches de son propre chef si elles nuisent sérieusement à l'usage de son fonds. La coupe des branches et des racines ne devrait intervenir que si le propriétaire de l'arbre refuse de le faire lui-même. En outre, un propriétaire pourra être contraint de couper, d'abattre ou de redresser un arbre qui menace de tomber sur le fonds d'un autre.

(12 heures)

Il reprend par ailleurs le principe du droit au découvert pour le propriétaire d'un fonds en état de culture que l'on retrouve à l'article 531 du Code civil du Bas Canada en resserrant toutefois la règle du droit actuel; ainsi il exige que les arbres à découvert nuisent effectivement à la culture et sérieusement, pour être abattus. Il précise de plus cette règle conformément au Code municipal.

L'accès au fonds d'autrui. Le voisinage des propriétés entraîne aussi pour le propriétaire des obligations que le législateur n'avait pas codifiées en 1866, mais que la jurisprudence a reconnues. Il en est ainsi par exemple de l'échelage ou de la servitude de tour d'échelle qui permet à un propriétaire d'avoir accès au fonds voisin si c'est nécessaire pour ériger, réparer ou entretenir un bâtiment, un ouvrage ou une plantation. Le projet codifie cette règle et l'aménage, de même que certaines autres qui répondent à des nécessités dans le monde d'aujourd'hui. À titre d'exemple, notons que le projet propose de modifier le droit actuel relativement aux empiètements afin de ne pas pénaliser indûment l'erreur, en permettant à celui qui empiète de bonne foi sur le terrain d'autrui d'offrir au propriétaire le prix de la parcelle occupée, offre qui devrait être acceptée, sauf si l'empiètement est considérable, cause un préjudice sérieux ou s'il est fait de mauvaise foi.

Des vues. Les vues sur la propriété d'autrui peuvent causer des ennuis et c'est pourquoi la loi prescrit certaines distances à observer. Les vues sont des ouvertures qui laissent pénétrer l'air et la lumière, deux éléments importants pour la qualité de la vie. Le droit actuel prescrit une distance de six pieds pour les vues droites et de deux pieds pour les vues obliques. En raison du peu d'inconvénients des vues obliques, le projet ne les réglemente plus et propose une distance de 1, 50 mètre pour les vues droites. Cette distance permettra, par ailleurs, de mettre fin aux incertitudes qui régissent en droit actuel quant à la distance de six pieds. Certains prétendent, en effet, qu'on doit adopter la mesure française, d'autres la mesure anglaise. La mesure proposée étant plus petite que la mesure anglaise et la mesure française, plusieurs des situations antérieures seront ainsi régularisées.

En outre, cette règle ne s'appliquera plus aux balcons ou autres saillies, d'abord parce que les balcons, galeries ou autres saillies ne sont

pas des lieux privilégiés pour jeter des regards indiscrets sur la propriété voisine et, ensuite, parce qu'il est difficile de déterminer à quel moment un balcon ou une galerie devient un perron pour l'entrée et n'est plus soumis à la règle. Cependant, cela n'empêchera pas les règlements municipaux de construction de continuer à régir cette situation. Elle ne s'appliquera pas non plus lorsqu'il s'agira de portes pleines ou à verre translucide.

Par ailleurs, les vues sur la voie publique continueront d'être permises.

Le droit de passage. Tout terrain enclavé peut avoir une issue sur la voie publique. C'est le moindre des services qu'il est normal d'accorder à une propriété immobilière. Cependant, pour permettre l'exploitation maximum d'un immeuble, c'est insuffisant et la jurisprudence a étendu cette règle pour l'appliquer aux fonds qui ont une issue difficile, impraticable ou insuffisante. Le projet codifie cet élargissement jurisprudentiel.

Des clôtures et des ouvrages mitoyens. Les règles actuelles relatives aux clôtures sont également maintenues dans le projet. Il en est de même des présomptions de mitoyenneté des ouvrages érigés sur la ligne séparative de deux fonds, qu'il s'agisse de murs, de fossés ou de haies.

Au sujet des murs érigés à la limite d'un fonds, le propriétaire voisin pourra encore en acquérir la mitoyenneté dans les mêmes conditions et suivant les mêmes règles qu'en droit actuel.

Les obligations d'entretien et de réparation des murs mitoyens demeureront les mêmes qu'auparavant avec cette seule différence que l'un des copropriétaires ne pourra se soustraire à ses obligations à moins d'abandonner formellement ses droits dans l'ouvrage.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, Mme la députée. J'aimerais appeler l'article 975 qui traite des dispositions générales.

M. Kehoe: Il n'y a pas d'amendements.

Le Président (M. Lafrance): Aucun amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires à cet article 975 sur les dispositions générales?

Mme Harel: Ça va.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. Alors, l'article 975 est donc adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la section II qui traite des limites du fonds et du bornage, soit les articles 976 et 977.

M. Kehoe: Il n'y a pas d'amendements dans ça.

Le Président (M. Lafrance): Il n'y a pas

d'amendements. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces deux articles? Alors, ça va? C'est donc adopté, les deux articles 976 et 977 tels quels. J'aimerais appeler les articles contenus à la section III qui traitent des eaux, soit les articles 978 à 982 inclusivement.

M. Kehoe: Un amendement à l'article 981. L'article 981 est modifié en remplaçant le mot "public" par le mot "général". Il s'agit d'une modification de concordance terminologique. En raison de cet amendement, l'article 981 se lirait comme suit:

"À moins que cela ne soit contraire à l'intérêt général, celui qui a droit à l'usage d'une source, d'un lac, d'une nappe d'eau ou d'une rivière souterraine, ou d'une eau courante, peut, de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau, exiger la destruction ou la modification de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles 978 à 982 inclusivement, en incluant l'article 981 tel qu'amendé?

Mme Harel: Alors, à l'égard de l'amendement évidemment, M. le Président, nous allons l'adopter, mais sous réserve évidemment de ces explications savantes que Me Cossette va nous fournir cet après-midi sur l'intérêt général.

M. Kehoe: On attend avec impatience ses commentaires.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce que vous avez d'autres commentaires, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, sur les autres articles contenus à cette section III? Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Oui, M. le Président. J'ai des problèmes avec l'article 978, mais on me dit que c'est la reprise du droit actuel. Dans la région où je suis nous avons beaucoup de construction, de développement. Et, souvent, les nouveaux développeurs vont construire sur un fonds qui est supérieur à la rue voisine et régulièrement, chaque année, les premiers propriétaires qui étaient installés depuis plusieurs années reçoivent l'eau qui s'écoule naturellement sur leur terrain et sont inondés jusque dans leur sous-sol. Et ça, c'est très fréquent dans nos régions; du côté de Mme la députée de Groulx aussi. Et là le propriétaire du fonds inférieur ne peut faire aucun ouvrage pour empêcher cet écoulement-là, qui est naturel, celui du fonds supérieur ne peut pas aggraver la situation, mais juste le fait qu'il soit supérieur, c'est déjà un inconvénient pour ceux qui demeurent sur le fonds inférieur. Qu'est-ce qu'on peut faire dans des cas comme ça? C'est très très fréquent chez nous.

Le Président (M. Lafrance): Merci. M. le député de Chapleau.

M. Kehoe: C'est bien difficile de répondre spécifiquement à ce problème-là. C'est la loi actuelle qui dit que le fonds inférieur est obligé de recevoir l'eau qui coule naturellement du fonds supérieur. On ne peut pas changer... Il n'y a rien de changé dans 978.

Mme Caron: Oui, mais il existe un problème. Ce n'est pas parce qu'il n'y a rien de changé...

M. Kehoe: Oui, je comprends.

Mme Caron: ...qu'on ne peut pas essayer de solutionner ce qui existe.

M. Kehoe: Mais on ne peut pas changer la nature non plus. L'écoulement naturel des eaux, le terrain inférieur est bien obligé de le recevoir.

Mme Caron: Est-ce qu'on ne peut pas obliger le développeur à ne pas construire sur des fonds supérieurs justement, quand c'est connexe?

M. Kehoe: Bien, c'est bien difficile d'arrêter complètement la construction dans certains secteurs à cause de la...

Mme Caron: Pas de l'arrêter, parce qu'ils ajoutent au fonds déjà existant. Les empêcher d'ajouter.

Mme Bleau: C'est ça. Peut-être, M. le Président... À un certain moment, pour aménager les terrains, ils remplissent de terre, mettent du gazon, ainsi de suite. À ce moment-là, automatiquement, les terrains qu'on est en train d'aménager se trouvent à une hauteur plus grande que les terrains qui étaient déjà aménagés et, à ce moment-là, lorsqu'il y a des pluies, l'écoulement se fait naturellement sur les terrains qui sont plus bas. Je pense que dans des villes comme celle de Mme la députée de Terrebonne, de vieilles villes comme certaines vieilles villes dans mon comté, cette situation se retrouve assez régulièrement. Mais je pense que le propriétaire du terrain plus bas peut quand même... Je pense qu'il y a des lois qui peuvent... Il y a des recours.

M. Kehoe: Justement, je pense que c'est la solution. Regardez, à l'article 978, deuxième paragraphe: "Celui du fonds supérieur ne peut aggraver la situation du fonds inférieur".

Mme Bleau: C'est ça.

M. Kehoe: S'il le fait...

Une voix:...

M. Kehoe: Non, mais, s'il change ta nature...

Mme Bleau: Il l'aggrave.

M. Kehoe:... il l'aggrave.

Mme Caron: C'est le développeur qui l'a fait.

M. Kehoe: Mais il est obligé de réparer les dommages. S'il cause un dommage au fonds inférieur d'une façon quelconque, il est responsable. Il est obligé de réparer les dommages.

Mme Caron: Mais ce ne sont pas les propriétaires qui changent le fonds supérieur, ce sont les développeurs.

M. Kehoe: Mais...

Le Président (M. Lafrance): Si vous me le permettez, à ce stade-ci de notre discussion, je vois Me Frenette qui aimerait peut-être apporter un commentaire utile. Me Frenette.

M. Frenette: C'est vrai que c'est une situation qu'on voit dans le cadre de développements à travers les municipalités du Québec, mais je pense que la préoccupation de Mme la députée de Terrebonne, c'est la suivante. Elle croit que, comme c'est le développeur, ça pose une difficulté. C'est que le développeur, s'il l'a fait, il a dû être propriétaire du terrain à un moment donné. Lorsqu'il a vendu aux nouveaux occupants, le nouvel occupant est au droit du propriétaire, mais il a sa garantie légale, s'il y a quelque chose qui a été régulièrement fait auparavant, de sorte que si le propriétaire d'un fonds inférieur se voyait inondé ou indûment inondé parce que, techniquement, il n'est pas supposé recevoir plus d'eau qu'auparavant, eh bien, si un recours est exercé contre le propriétaire du fonds supérieur, il va normalement se retourner contre celui qui est l'auteur du mal, si je puis dire. Ça devrait être comme ça. Ça ne règle rien, mais c'est la chaîne.

Mme Harel: Ça permet de se faire indemniser.

M. Frenette: Le recours des garanties va permettre...

Mme Caron: Mais tu te fais inonder tous les ans quand même.

M. Kehoe: Pour une clarification additionnelle, je demande à M. le professeur Pineau de venir faire un commentaire, s'il vous plaît.

Le Président (M. Lafrance): Oui, certaine-

ment. Me Pineau.

M. Pineau (Jean): M. le Président, je ne crois pas avoir grand-chose à ajouter à ce que vient de dire Me Frenette. Les recours sont dans la loi. Peut-être sont-ils difficiles à exercer, mais ils sont là. Je ne pense pas que le législateur puisse faire autre chose parce qu'on ne peut pas interdire la construction des fonds supérieurs, de sorte que, dans l'hypothèse où le propriétaire du fonds inférieur subit un préjudice du fait du propriétaire du fonds supérieur et que, ce faisant, la situation du fonds inférieur est aggravée par les agissements du titulaire du fonds supérieur, il y a recours, il y a éventuellement dommages et intérêts, il y a éventuellement possibilité aussi de faire changer le cours des eaux, si j'ose ainsi m'exprimer.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Pineau: Pour éviter ces préjudices.

M. Frenette: Refaire le drainage.

M. Kehoe: Même si c'est un développeur, éventuellement, c'est le propriétaire du terrain supérieur qui a changé, qui a fait le changement, qui va subir, qui est le responsable ultime. Il a la responsabilité ultime, bien sûr.

M. Frenette: Par la loi des appels en garantie...

M. Kehoe: Voilà.

M. Frenette:... en remontant la chaîne, on ira chercher le constructeur s'il a été propriétaire à un moment donné.

M. Kehoe: C'est ça. Mais je ne vols pas... Voyez-vous une manière quelconque d'insérer quoi que ce soit dans 978 pour régler un cas semblable? Je pense que c'est un cas particulier et je vois bien que ça existe. Ça n'existe pas seulement chez vous...

Mme Caron: Ce n'est pas un cas particulier, là. C'est des rues complètes, hein?

M. Kehoe: Oui, oui. Non, mais ça n'existe pas seulement dans votre comté. C'est un problème à travers la province, d'ailleurs.

Mme Caron: Oui, oui. C'est pour ça que je le soulève.

Le Président (M. Lafrance): C'est un problème effectivement qui est fréquent, mais, comme on l'a dit, je pense qu'on a dans la loi les recours nécessaires. Oui, Me Frenette.

(12 h 15)

M. Frenette: Je pense qu'on a adopté, à

975, une disposition qui mentionne que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage. Lors des développements comme ça, les gens sont tous pris un peu dans la même situation. Ça dure pendant un certain temps, puis il y a un rétablissement. À moins d'arriver à trouver une formule très magique qui consisterait à pouvoir augmenter la perméabilité du sol pour que le problème ne survienne plus, je pense qu'on va toujours être un petit peu pris avec. Mais, si une fois le développement terminé il subsiste une disproportion assez grave au chapitre de l'écoulement des eaux, c'est l'ouverture des recours.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles...

M. Kehoe: Me Cossette, peut-être que vous pourriez apporter un commentaire aussi pour clarifier davantage la situation.

Le Président (M. Lafrance): Sur 978?

M. Kehoe: 978, oui.

Le Président (M. Lafrance): O.K. Me Cossette.

M. Cossette: M. le Président, j'allais ajouter tout simplement ceci. Le promoteur, généralement, et je pense que c'est règle générale à travers toute la province, avant de commencer un développement domiciliaire, doit s'adresser à la municipalité pour le faire et obtenir les permis de construction nécessaires et, dans la plupart des cas également, avant que ne commence le développement domiciliaire, il y a les infrastructures à installer, des égouts à installer, des conduites d'eau, etc.

Je pense que, globalement, cette situation-là pourrait être envisagée par la municipalité dès le point de départ du développement immobilier et je pense que la pression populaire pourrait peut-être faire en sorte qu'on demande à ce promoteur immobilier de tenter d'évacuer ces eaux éventuelles sur les terrains inférieurs en utilisant peut-être des conduites temporaires ou en trouvant un autre moyen qui incommoderait moins les propriétaires des terrains inférieurs.

M. Frenette: Même en fournissant un cautionnement.

M. Cossette: Oui, éventuellement.

M. Kehoe: Mais, avant que les plans d'un développement soient approuvés par la municipalité, je pense que les autres sont assurés que les droits des propriétaires des fonds inférieurs vont être protégés de la meilleure façon possible, que ce soit la canalisation de ces eaux-là, que ce soit par les égouts pluviaux ou d'une façon

quelconque.

Je comprends que le problème est là, mais je ne pense pas que c'est dans le Code ici qu'on peut le régler. La municipalité a beaucoup à faire dans une situation comme ça.

Mme Bleau: Je pense que...

Le Président (M. Lafrance): Merci. Mme la députée de Groulx.

Mme Bleau: Il y a eu du développement sauvage dans certaines municipalités, mais je pense qu'avec les années qui passent, on ne verra pas ça aussi souvent. Alors, j'ai l'impression que cet article-là est bien à sa place.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur les articles de cette section III qui traite des eaux? O.K. Alors, les articles 978 à 982 sont donc adoptés, incluant l'article 981 tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles contenus à la section IV qui traite des arbres. Les articles 983, 984 et 985.

M. Kehoe: M. le Président, il y a un amendement à l'article 984.

Mme Harel: Je crois comprendre que 983 est suspendu.

M. Kehoe: Oui, en effet. C'est suspendu. Et il y a 984...

Le Président (M. Lafrance): J'apprécierais être informé. L'article 983 est donc suspendu.

M. Kehoe: Mais c'est justement, c'est l'Opposition... Je pensais que l'Opposition en faisait la demande...

Le Président (M. Lafrance): Non, non.

M. Kehoe: ...et que nous consentions.

Le Président (M. Lafrance): Oui. D'accord. Je vois qu'on se parle avant, évidemment, c'est nécessaire là, mais... L'article 983 est donc suspendu et, à l'article 984, vous avez un amendement.

M. Kehoe: L'amendement se lit comme suit. L'article 984 est modifié en remplaçant la dernière ligne du 1er alinéa par les mots suivants: "le contraindre à les couper." Le commentaire: La modification qu'il était proposé d'apporter au droit actuel, lequel prévoit qu'on peut couper les racines de l'arbre et contraindre son propriétaire à en couper les branches, avait une double préoccupation: réduire la judiciarisation et restreindre la coupe aux nuisances sérieuses. Ce faisant cependant, elle pouvait avoir l'effet de

faciliter la coupe et de reporter post facto la judiciarisation.

Mme Bleau: Tu l'as!

M. Kehoe: L'amendement proposé s'inspire donc plus du droit actuel, sous réserve de la nuance apportée quant au degré de nuisance. La contrainte qui, ici, n'est possible qu'après un premier refus du propriétaire suppose donc une mise en demeure préalable et une conciliation. Cet amendement éviterait que des dommages irréparables ne soient causés à l'arbre. En raison de cet amendement, l'article 984 se lira comme suit:

"Le propriétaire peut, si des branches ou des racines venant du fonds voisin s'avancent sur son fonds et nuisent **sérieusement** à son usage, demander à son voisin de les couper; en cas de refus, il peut le contraindre à les couper.

"Il peut aussi, si un arbre du fonds voisin menace de tomber sur son fonds, contraindre son voisin à abattre l'arbre ou à le **redresser**."

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce que les commentaires sur cet article 984 tel qu'amendé...

Mme Harel: Il va évidemment falloir modifier le commentaire général qui parle de la possibilité, pour le propriétaire voisin, de couper lui-même l'arbre.

M. Kehoe: C'est toujours le problème. Tout va être amendé éventuellement. C'est la loi actuelle. On revient à la loi actuelle.

Le Président (M. Lafrance): Oui, nous avions, je pense, effectivement convenu que tous les textes...

M. Kehoe: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): ...d'introduction aux titres et aux chapitres devront être revus...

Une voix: Ajustés.

Le Président (M. Lafrance): Ajustés, oui.

M. Kehoe: Éventuellement.

Le Président (M. Lafrance): Conséquemment aux amendements que nous apportons.

M. Kehoe: Voilà!

Le Président (M. Lafrance): Oui, Me Frenette.

M. Frenette: M. le député de Chapeau mentionne qu'on revient au droit actuel. Ce n'est pas tout à fait juste parce que la coupe des

racines est actuellement autorisée par le Code et la nuance concernant le degré de la nuisance n'y apparaît pas, de sorte que... On se rapproche, avec l'amendement, de la situation actuelle du Code par rapport au texte initialement proposé.

M. Kehoe: C'est un peu ça que j'ai mentionné dans les commentaires. C'est **ça**. C'est avec cette nuance-là.

M. Frenette: Très bien. Merci.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, cet article 984 tel qu'amendé est adopté. J'aimerais maintenant appeler l'article 985.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Adopté. Alors, l'article 985 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la section V, qui traite de l'accès au fonds **d'autrui** et de sa protection.

M. Kehoe: Il y a deux amendements. M. le Président. Le premier, c'est sur l'article 986. L'article 986 est remplacé par le suivant:

"**Tout** propriétaire doit, après avoir reçu un avis, verbal ou écrit, permettre à son voisin l'accès à son fonds si cela est nécessaire pour faire ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation sur le fonds voisin."

Commentaire. Cet amendement apporte une précision de nature préventive. Il apporte de plus une modification terminologique puisque les mots "**ériger**" et "**réparer**" ne sont plus appropriés à une plantation. En raison de cet amendement, l'article 986 se lirait comme suit:

"Tout propriétaire doit, après avoir reçu un avis, verbal ou écrit, permettre à son voisin l'accès à son fonds si cela est nécessaire pour faire ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation sur le fonds voisin."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 986 tel qu'amendé?

Mme Harel: Juste une seconde.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Mme la députée de **Hochelaga-Maisonneuve**.

Mme Harel: Je crois comprendre que M. le notaire Cossette est un spécialiste de la servitude de la tour de l'échelle, c'est ça? Du tour d'échelle plutôt. Est-ce que vous pensez qu'il serait opportun de lui demander de nous en donner un peu quelques précisions avant la fin de nos travaux? C'est **bien** la servitude du tour de l'échelle dont il est ici question.

M. Kehoe: On est d'accord. Je pense que M. Cossette peut amener beaucoup d'éclaircissements.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Me Cossette.

M. Cossette: M. le Président, c'est un vieux péché de jeunesse que j'ai commis dans la revue du notariat il y a une vingtaine d'années.

Mme Harel: ...superlatif.

M. Cossette: Pardon?

Mme Harel: Plus de 20 ans.

M. Cossette: Ah ouï! Plus de 20 ans. Alors, vous en voyez le résultat à l'article 986, à toutes fins pratiques.

Mme Harel: C'est un sujet qui vous tenait à coeur, je crois.

M. Cossette: Oui, mais je pense que c'est la raison qui l'impose, de toute façon, et c'est transposé dans l'article 986.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 986 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 987.

Mme Harel: À l'article 986.1, je pense qu'il y a un amendement.

M. Kehoe: À l'article 987, il n'y a pas d'amendement. Il y a un amendement à l'article 988.

Le Président (M. Lafrance): Oui, un instant. Est-ce qu'à l'article 987 ça va?

Mme Harel: Il y a 986.1.

Le Président (M. Lafrance): Alors, l'article 987 est donc adopté, tel quel. L'article 988 est appelé.

Mme Harel: Je crois qu'on a omis...

Le Président (M. Lafrance): Pardon?

Mme Harel: ...de déposer un amendement à 986.1.

Mme Bleau: C'est 988 qui devient 986.1.

Mme Harel: Ah ouï! C'est ça.

M. Kehoe: C'est ça.

Mme Harel: D'accord.

M. Kehoe: L'amendement proposé, c'est de déplacer l'article 988 après l'article 986 et de le renuméroter 986.1. L'amendement vise à une meilleure présentation des règles. En raison de cet amendement, l'article se lirait comme suit:

"986.1. Le propriétaire qui doit permettre l'accès à son fonds a droit à la réparation du préjudice qu'il subit de ce seul fait et à la remise de son fonds en l'état."

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur cet ajustement?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): L'article 986.1 est donc adopté. Est-ce qu'il y a des commentaires pour terminer cette section sur les articles 989, 990 et 991?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, les articles 989, 990 et 991 sont donc adoptés tels quels. À ce stade-ci, j'aimerais peut-être proposer qu'on suspende jusqu'à 14 heures cet après-midi. Alors, nos travaux sont suspendus. Merci.

(Suspension de la séance à 12 h 28)

(Reprise à 14 h 9)

Le Président (M. Lafrance): Merci. Je remarque que nous avons le quorum. Alors, j'aimerais déclarer cette séance de travail ouverte en vous apportant un petit point administratif. Suite à nos discussions de ce matin, je pense que nous pouvons prendre pour acquis, à ce qu'on m'a dit, que nous allons siéger jeudi prochain le 19 septembre et que les heures restent toutefois à préciser. D'accord?

Mme Harel: On aurait confirmé que la commission sur les offres du fédéral serait convoquée par le leader du gouvernement. Alors, le ministre sait peut-être mieux que nous tous à quelles heures nous allons être convoqués.

M. Rémillard: C'est ça qu'on essaie... Moi, je n'ai pas reçu les heures de convocation encore au bureau. C'est ça...

Le Président (M. Lafrance): C'est ce qu'on essaie de clarifier, oui.

M. Rémillard: ...qu'on essaie de clarifier. Je ne sais pas si vous avez été informés, mais nous, on n'a pas encore été informés.

Mme Harel: Je ne connais pas les heures.

M. Rémillard: Vous ne connaissez pas les heures.

Le Président (M. Lafrance): M. le député de Sherbrooke.

M. Hamel: Excusez, M. le Président, je parlais à Mme la sous-ministre.

Le Président (M. Lafrance): Pardon. Alors, j'aimerais...

Mme Harel: C'est-à-dire que...

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Si vous voulez, M. le Président, lors de l'intermission de cet après-midi peut-être pourrions-nous vérifier ce qui en est exactement pour l'agenda de la semaine prochaine, parce que je crois comprendre que nous pourrions peut-être éventuellement terminer le chapitre sur les biens, la semaine prochaine. Est-ce qu'on entreprendra celui sur les obligations ou pas? On en reparlera.

M. Rémillard: Oui, il faut... Notre objectif c'est de pouvoir entamer celui sur les obligations. Notre objectif c'est de pouvoir siéger au moins jeudi après-midi, M. le Président. Maintenant, je ne sais pas de quelle heure à quelle heure. Il reste à le déterminer, mais on siégerait demain après-midi.

Le Président (M. Lafrance): Très bien. Oui?

Mme Harel: M. le Président, Me Frenette, avec raison, me fait valoir qu'il faudrait peut-être, avant d'aborder les obligations, examiner les articles en suspens concernant les biens.

M. Rémillard: Et finir tous les biens.

Mme Harel: Oui, parce que ça aura une incidence aussi sur...

M. Rémillard: Oui. Si on voit, de fait, que les questions en suspens sur les biens ont des incidences directes sur les obligations, on peut voir ça, mais il me semble que, sur les biens, il faut aussi donner le temps à nos spécialistes de pouvoir l'aborder et d'aller au fond. Dieu sait que demain il y a une autre rencontre entre les légistes et les experts, puis mardi on me dit qu'il y en a une autre aussi. Bon. Alors, ça veut dire que tout le monde y met du sien. Il me semble que, dans la mesure où on pourrait passer, si vous voulez, et revenir peut-être plus tard aux biens, je pense que ça serait souhaitable.

Mme Harel: Dans la mesure évidemment où le fait de ne pas en avoir disposé n'a pas d'incidence sur la poursuite des travaux.

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel: Alors, on est peut-être mieux de s'en parler.

M. Rémillard: Oui. Je sais que les légistes, les experts vont se rencontrer, comme on le mentionnait. S'ils ont fait tout le travail qu'ils avaient à faire, on pourra l'aborder à ce moment-là, sinon, je pense qu'il faut continuer et voir ce qu'on peut faire.

Mme Harel: Dans la mesure, évidemment, où on ne pourra pas continuer au même rythme s'il y a des choses qui ne sont pas réglées précédemment.

Le Président (M. Lafrance): Merci. M. le ministre, vous avez parlé de bonne volonté. J'aimerais peut-être dans cette optique profiter de l'occasion pour féliciter et remercier nos experts qui travaillent durant les heures des repas et, il va de soi, en dehors des heures de travail, tout ça pour accélérer notre mission. Sans plus de commentaires, j'aimerais appeler les articles contenus dans la section VI qui traite des vues, les articles 992 à 995.

M. Rémillard: M. le Président, me permettez-vous de revenir pour un instant à l'article 943? Vous vous souvenez qu'à cet article 943 nous avons convenu, tout le monde, d'y faire un amendement quant à l'avis et quant au délai.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Rémillard: Et si vous me permettez. M. le Président, j'aimerais vous lire l'amendement tel qu'il pourrait être proposé. Je ne sais pas si cet amendement a été distribué. Est-ce qu'il a été distribué? Oui, vous l'avez. Alors donc, l'article 943 est modifié:

1° par l'ajout, à la fin du 1er alinéa, après le mot "disposer", de ce qui suit: "après avoir donné un avis de la même durée à celui qui lui a confié le bien."

2° par la suppression du 2e alinéa.

M. le Président, l'amendement proposé a d'abord pour but d'accorder un délai plus long à celui qui a confié le bien, pour le réclamer, en prévoyant que le délai d'avis sera de 90 jours plutôt que de 30 jours. Par ailleurs, afin d'éviter l'incertitude que pourrait créer l'expression "bien de valeur importante", il a paru préférable de ne pas conserver de règles particulières pour ce type de bien. En raison de cet amendement, l'article 943 se lirait comme suit: "Lorsqu'un bien, confié pour être gardé, travaillé ou trans. formé, n'est pas réclamé dans les 90 jours de la fin du travail ou de la période convenue, il est considéré comme oublié et son détenteur peut en disposer après avoir donné un avis de la même durée à celui qui lui a confié le bien."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre, pour cette précision à cet article qui a déjà été adopté tel qu'amendé. J'aimerais, s'il n'y a pas d'autres commentaires, revenir aux articles 992 à 995 inclusivement. Je note qu'on a une feuille qui nous avise d'un amendement proposé à l'article 994.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Nous avons un amendement à 994. Il s'agit de remplacer les mots "construits de façon à ce qu'on ne puisse les ouvrir" par les mots "et dormants". L'amendement simplifie le texte et, en raison de cet amendement, l'article 994 se lirait donc comme suit:

"Des jours translucides et dormants peuvent être pratiqués dans un mur qui n'est pas mitoyen, même si celui-ci est à moins d'un mètre cinquante de la ligne **séparative**."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 992 à 995 inclusivement? Aucun? Alors, les articles 992 à 995 sont adoptés, incluant 994 tel qu'amendé.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section VII, qui traite du droit de passage, soit les articles 996 à 1000. Je pense qu'il n'y a aucun amendement à ces articles.

M. Rémillard: Non. La seule remarque, M. le Président, c'est le chiffre 1000.

Une voix: 1000. Bravo!

Le Président (M. Lafrance): Très symbolique, en effet. S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 996 à 1000 sont adoptés tels quels.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section VIII, qui traite des clôtures et des ouvrages mitoyens, soit les articles 1001 à 1007 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons deux amendements, M. le Président, pour l'article 1001 et pour l'article 1003.

L'article 1001 est modifié en ajoutant, à la fin du 2e alinéa, après le mot "fonds", les mots suivants: "et qui tiennent compte de la situation et de l'usage des lieux". Cette précision permettra de tenir compte de la situation et de l'usage des lieux et, ainsi, prévenir des litiges, surtout dans les campagnes. Par exemple, il peut être difficile de clôturer une terre qui s'étend sur plusieurs kilomètres. En ces cas, l'ouvrage de clôture devrait être minime; on pense, par exemple, à des repères, des marques. En raison de cet amendement, l'article 1001 se lirait comme suit:

"Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture.

"Il peut également obliger son voisin à ériger ou à faire sur la ligne **séparative**, pour moitié ou à frais communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds et qui tiennent compte de la situation et de l'usage des lieux."

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce que vous avez des commentaires sur cet article tel qu'amendé?

Mme Bleau: J'aurais une question.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Mme la députée de Groulx.

Mme Bleau: Je pense, entre autres, à une famille qui désire, à cause des enfants, clôturer une partie du terrain entre son voisin et chez elle. Est-ce que, par cet article, elle peut réclamer une partie de la clôture à son voisin, peut l'obliger à payer la moitié?

M. Rémillard: C'est ça. Oui, Mme la députée de Groulx. Votre question est une question qui est de grand intérêt pour beaucoup beaucoup de propriétaires. On peut obliger le voisin à clôturer la propriété. La limite ou l'interprétation qu'on doit donner est en fonction que l'on doit tenir compte de la situation et de l'usage des lieux pour le genre de clôture qu'on va y installer. Mais les frais sont, ou bien pour moitié ou bien à frais communs. Mais il y a partage des frais.

Mme Bleau: Est-ce que c'était déjà comme ça dans l'ancien Code?

M. Rémillard: Le principe existe toujours. Dans l'ancien Code, c'était la même chose. Ça existe depuis très longtemps. Je ne pourrais pas savoir exactement... Je sais que ça existe depuis très longtemps.

Mme Bleau: Bien.

M. Kehoe: Juste une autre question.

Le Président (M. Lafrance): Oui. M. le député de Chapleau.

M. Kehoe: À 1001, quand on dit: "pour moitié ou à frais communs", est-ce que ça veut dire la même chose à toutes fins pratiques?

M. Rémillard: Le terme "moitié" ici, c'est qu'il peut faire un bout de clôture et l'autre bout de clôture est fait par l'autre propriétaire. Donc, ce n'est pas moitié...

M. Kehoe: Ça revient au même.

M. Rémillard: Ça revient au même.

M. Kehoe: Oui.

M. Rémillard: Ou bien par frais communs, c'est-à-dire que vous faites toute la clôture et vous dites: Écoutez, on va faire construire une clôture là, et on divise la facture en deux.

Le Président (M. Lafrance): Merci. M. le ministre. Oui. Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. L'amendement tel que proposé... En rapport avec les commentaires qui accompagnent l'amendement, on mentionne, par exemple, des repaires, des marques. Est-ce qu'un ouvrage de clôture peut se limiter à des marques?

Mme Bleau: C'est ça qu'on se demandait.

Une voix: C'était la question que je me posais.

M. Frenette: Je sais que certaines clôtures consistent... C'est-à-dire que la ligne séparative est indiquée par des marques. Mais qu'elle constitue une clôture, ça m'apparaît un petit peu plus spécial, ça.

M. Rémillard: Dans les campagnes, évidemment, parfois, d'abord, l'étendue des terrains, une grande terre peut faire que clôturer, ce serait astronomique et, dans ce cas-là, clôturer peut se référer à un ouvrage beaucoup plus simple, plus léger. Alors, il faut l'adapter aux circonstances. Il faut l'adapter à la situation et à l'usage des lieux. Si c'est pour mettre, par exemple, des animaux en pacage, c'est évident que la clôture doit, à ce moment-là, fermer les propriétés pour ne pas permettre aux animaux d'aller d'une propriété à l'autre, mais, s'il s'agit de grandes étendues de terre à bois, peut-être bien qu'à ce moment-là c'est différent.

M. Frenette: Ma préoccupation est la suivante. C'est que la clôture est généralement indicative de la ligne séparative. La plaque qui est simplement une coche faite à un arbre, à moins d'un miracle, les arbres ne sont pas alignés de façon très très droite au point où la plaque sera toujours représentative de la ligne, de fait qu'on aura des repaires avec des lignes qui ne correspondront peut-être pas toujours à la ligne de division des fonds.

Je pense qu'il y a peut-être un moyen de contourner la difficulté ici. Vous avez raison de dire que la situation des lieux et les usages doivent être très très importants, mais je voudrais qu'on évite de méprendre une marque pour un ouvrage de clôture.

M. Rémillard: Est-ce que je dois interpréter vos remarques comme nous amenant à dire que le mot "clôture" vous pose des problèmes? Si on disait, par exemple, "un ouvrage de délimitation" servant à séparer leurs fonds?

M. Frenette: Vous vous référez encore à "ouvrage". Une série de marques...

M. Rémillard: Est-ce que ce n'est pas un ouvrage, une marque?

M. Frenette: Je pense que ça ne le serait pas dans le sens où le terme a tendance à être utilisé dans les règles de l'accession à propos desquelles la suspension a été demandée. Ici, la pierre d'achoppement m'apparaît plutôt technique et ridicule. Je ne voudrais pas que le...

Mme Harel: C'est le commentaire.

M. Frenette: C'est le commentaire. Enlevez le commentaire et vous n'avez plus de...

M. Rémillard: Mais c'est évident que le commentaire va être adapté.

Mme Harel: Oui, mais là le commentaire est adapté à l'amendement et c'est ce qui nous inquiète. C'est qu'on fait référence à des marques comme pouvant être un ouvrage de clôture.

M. Rémillard: Mais ce que nous avons en tête, c'est que des marques peuvent être considérées comme un ouvrage de clôture.

Mme Harel: Repères également. Des repères sur un arbre.

M. Rémillard: Oui. Des repères, oui, peuvent être considérés comme un ouvrage de clôture. Alors, le mot "clôture", évidemment que nous y voyons toujours un ouvrage physique qui empêche le passage d'un endroit à l'autre, mais clôture dans son sens le plus original, c'est pour délimiter, de délimitation. Alors, il peut être autant une marque sur un arbre qu'un point de repère qui est bien disposé et qui peut être un point d'arpenteur, une marque régulière d'arpentage, par exemple.

M. Frenette: Bon. Je pense que le... Si vous tenez aux exemples donnés dans le commentaire, c'est que le terme "ouvrage de clôture" ne traduit peut-être pas suffisamment bien les exemples donnés aux commentaires. Je pense qu'on a en tête davantage des signes de démarcation, de délimitation, sans exclure la clôture comme telle.

M. Rémillard: Après consultation auprès des légistes et nos experts, on nous dit qu'on pourrait enlever dans les commentaires le mot "marques" et le remplacer... Même, on pourrait donner comme exemple un fil de fer parce qu'on nous dit que, dans le domaine de l'arpentage, c'est ce qui se fait le plus couramment.

M. Frenette: C'est ça. Si vous me permettez, M. le Président, "repères" reste. Je pense

que "marques" et "repères" pouvaient... "marques" est inclus dans "repères", "clôture de fer" ou "fil de fer" est inclus dans "repères" qui est un terme plus générique. Pourriez-vous simplement supprimer tout le deuxième paragraphe du commentaire?

Mme Harel: De toute façon, on pourrait peut-être suspendre maintenant?

M. Rémillard: Attendez. Peut-être que le problème est plus facile que ça.

Mme Harel: Moi, j'ai un autre problème...

M. Rémillard: Si vous avez un autre problème, c'est différent. Mais celui-ci, on peut...

Mme Harel: ...différent de celui-là. Dans l'amendement que vous avez introduit à 986, vous avez remplacé les verbes "ériger, réparer" par une expression, "faire ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation". Alors, est-ce qu'il ne faudrait pas, par concordance, faire la même chose ici au deuxième alinéa? Si ce n'était pas nécessaire à 986 de parler d'"ériger" mais simplement de "faire", pourquoi est-ce qu'il serait nécessaire, à 1001, de reprendre l'énumération "à ériger ou à faire"?

M. Rémillard: On devrait le faire à 986?

Mme Harel: À 986, "faire" comprend "ériger". C'est ce qu'on m'a dit ce matin. Alors, je ne comprendrais pas qu'à 1001 ça ne soit pas la même chose.

(14 h 30)

M. Rémillard: On m'informe qu'il n'y a pas de difficulté à enlever le mot "ériger" et de garder simplement "faire". Si c'est ça, votre commentaire, il n'y a pas de problème.

Donc, à l'article 1001, voyez-vous, il est réglé, votre problème. Alors, reste le deuxième, en fonction, donc, des commentaires. Vous suggérez, Me Frenette, d'enlever le deuxième alinéa...

M. Frenette: Des commentaires...

M. Rémillard: ...des commentaires.

M. Frenette: ...et on garde le même texte.

M. Rémillard: Pardon?

M. Frenette: On conserve le même texte.

M. Rémillard: On le garde comme tel. Je pense qu'on peut aller comme ça, oui. Très bien.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1001 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais main-

tenant appeler l'article 1002. Je pense qu'il n'y a pas d'amendement à cet article. Alors, l'article est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler l'article 1003. Je pense qu'il y a un amendement proposé à cet article.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Je crois qu'il y a un amendement à l'article 1003, M. le Président. Premièrement, il faut ajouter, à l'article 1003, le mot "immédiatement" après le mot "joignant" et deuxièmement, à la fin, la phrase suivante: "La dépense que le mur a coûtée est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté compte tenu de l'état dans lequel il se trouve." Ce qui veut dire, M. le Président, que cet amendement a un objectif, c'est celui de préciser la manière d'évaluer le coût. L'article 1003 se lirait donc comme suit:

"Tout propriétaire peut acquérir la mitoyenneté d'un mur privatif joignant immédiatement la ligne **séparative** en remboursant au propriétaire du mur la moitié du coût de la portion rendue mitoyenne et, le cas échéant, la moitié de la valeur du sol utilisé. La dépense que le mur a coûtée est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté compte tenu de l'état dans lequel il se trouve."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Ça va. Alors, l'article 1003 est donc adopté tel qu'amendé. Je pense qu'il n'y aura pas d'autres amendements aux articles qui suivent. Alors, j'aimerais...

M. Rémillard: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Pardon? Oui, M. le ministre.

M. Rémillard: ...me permettez-vous d'inscrire des remerciements les plus sincères, entre autres à la Corporation des arpenteurs-géomètres pour leur grande collaboration dans l'élaboration des règles de ce titre? Ils ont été d'une très grande collaboration et d'une compétence qui nous a permis d'apporter ces règles avec, je crois, beaucoup plus de facilité qu'on n'aurait pu l'imaginer au départ. Alors, je tiens à leur rendre hommage.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, j'appelle les articles 1004 à 1007 inclusivement.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, ça va. Donc, les articles 1004 à 1007 inclusivement sont adoptés tels quels.

Mme Harel: M. le Président, puisque nous allons aborder le titre troisième...

Le Président (M. La trance): Oui.

Mme Harel:... Des modalités de la propriété, avant de compléter le titre deuxième, pourrions-nous obtenir de la part de Me Cossette ces informations que nous souhaitons quant à la clarification du concept d'intérêt général qui est maintenant introduit dans le Code?

M. Rémillard: Oui, il était dans notre intention de demander justement à Me Cossette de venir nous donner ces explications. Alors, M. le Président, si vous le permettez, je vais demander au notaire Cossette de nous faire part de ses remarques.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, Me Cossette, la parole est à vous.

M. Cossette: M. le Président, j'ai compris qu'il fallait davantage faire le point que d'élaborer énormément sur ces trois notions que sont l'intérêt général, l'intérêt public et l'ordre public. En premier lieu, je pense qu'il faut d'abord séparer deux types de concepts, c'est-à-dire celui d'intérêt général et celui d'intérêt public, quitte à revenir ensuite sur celui d'ordre public.

Quant à l'intérêt général et à l'intérêt public, vous aurez constaté que dans l'ensemble du projet, à une exception près, nous avons toujours conservé l'expression "intérêt général" plutôt que "intérêt public" et ce matin, à l'article 981, nous avons corrigé pour réparer ce modeste oubli. Ceci est conforme, je pense, à l'ensemble de la doctrine générale qui fait une confusion entre l'intérêt général et l'intérêt public. Autrement dit, on emploie l'un pour l'autre dans l'ensemble de la doctrine québécoise, mais avec une grande préférence pour l'intérêt général plutôt que pour l'intérêt public. On me signale que le courant est le même dans la doctrine française. Le professeur Pineau me signalait tout à l'heure que la Cour d'appel était récemment allée dans le même sens, c'est-à-dire dans celui de l'intérêt général plutôt que de l'intérêt public. De là l'expression choisie par le législateur "intérêt général" plutôt que "intérêt public".

Pour l'ordre public, je pense qu'on peut convenir assez facilement que l'expression "ordre public" est plus grande ou contient davantage que celle d'"intérêt public". Davantage, il faut ajouter peut-être que l'ordre public est de diverses natures. On peut distinguer l'ordre public politique, l'ordre public économique. Dans l'ordre public économique, on peut également distinguer l'ordre économique de direction puis l'ordre économique de protection. Tout ceci pour finalement conclure qu'il faut distinguer nettement l'intérêt public de l'ordre public en général. C'est la raison pour laquelle vous retrouvez l'ordre public, d'une part, et l'intérêt général,

d'autre part, de préférence à l'intérêt public, ce qui a pour avantage d'entraîner une moins grande confusion que si on avait employé "intérêt public" et "ordre public". En peu de mots, c'est peut-être l'essentiel de ce qu'on veut livrer comme explication, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître. Est-ce qu'il y a des commentaires suite à ces propos? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Qu'en est-il de l'expression "utilité publique" que l'on retrouve notamment, je pense, aux articles 912... du Code?

M. Cossette: Bien là, c'est une autre matière...

Mme Harel: Autre chose.

M. Cossette:... parce qu'il s'agit d'utilité plutôt que d'intérêt.

Mme Harel: Alors, Il faut comprendre "intérêt général" comme signifiant l'intérêt public actuel?

M. Cossette: Oui. Mais c'est constant dans le Code. C'est le choix fait par le législateur de parler d'intérêt général plutôt que d'intérêt public.

Mme Harel: Et ça vous semble plus englobant, l'intérêt public se distinguant de l'intérêt privé, tandis que l'intérêt général peut à la fois englober l'intérêt public et privé; c'est ça qu'il faut comprendre?

M. Cossette: Non. Je dirais plutôt que c'est une préférence d'employer l'expression "intérêt général" plutôt qu'"intérêt public".

Mme Harel: C'est une préférence pour quel motif?

M. Cossette: Bien, c'est pour... D'abord, ce sont les tribunaux eux-mêmes qui préfèrent cette expression-là plutôt que celle d'"intérêt public"; la doctrine également va en ce sens, non seulement la doctrine québécoise mais la doctrine française également.

Mme Harel: Je ne veux pas vous soumettre à la torture de la question, Ha, ha, ha! Je vous remercie pour les explications que vous nous avez données.

Le Président (M. Lafrance): Merci. M. le ministre.

Mme Harel: J'ai ma collègue de Terrebonne.

Le Président (M. Lafrance): Pardon. Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Oui. J'aimerais savoir pourquoi vous avez utilisé, dans le titre deuxième, De la propriété, l'expression "de protéger l'intérêt public général". Là, vous avez les deux. Page 69 dans le livre...

M. Cossette: Dans le commentaire?

Mme Caron: Oui.

M. Cossette: Oui, oui, c'est une question de révision du commentaire.

Mme Caron: Mais pourquoi? Est-ce que c'est une autre signification si vous ajoutez les deux?

M. Cossette: Non, non, sûrement pas. C'est peut-être une correction qui n'a pas été faite à la dernière minute, tout simplement.

Mme Caron: Ah bon, je vous remercie.

M. Rémillard: Si vous le permettez...

Le Président (M. Lafrance): Merci. Oui, M. le ministre.

M. Rémillard: ...je demanderais à M. le professeur Pineau d'apporter aussi peut-être d'autres aspects. Je vous remercie, notaire Cossette, des explications toujours très claires, comme vous le faites habituellement. Le professeur Pineau pourrait nous soulever d'autres aspects aussi.

Le Président (M. Lafrance): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, l'intérêt de la chose, c'est d'éviter la confusion entre l'intérêt général, ce qui intéresse tout le monde, et l'ordre public. Pour éviter la confusion entre intérêt public et ordre public, on préfère utiliser l'expression "intérêt général". L'intérêt général, c'est une chose; l'ordre public, c'est une autre chose. Il faut que cela soit très clair. La Cour d'appel du Québec en a fait cette distinction, si mon souvenir est exact, notamment dans le cadre de l'examen des **lois** professionnelles, je pense à la loi sur les courtiers immobiliers qui protège à la **fois** les courtiers eux-mêmes et les personnes qui s'adressent aux courtiers. Je crois qu'on pourrait dire la même chose dans le cadre de la loi sur les entrepreneurs de construction. Ce n'est pas l'ordre public qui est en cause dans ce cadre-là, c'est véritablement l'intérêt de tous, l'intérêt d'une profession peut-être aussi et l'intérêt des personnes qui s'adressent à ces professionnels. Alors, on voit bien que l'intérêt général est distinct de l'ordre public qui, lui, est beaucoup plus englobant, large, n'est-ce pas?

Mais il est évident que ce sont des nuances qui se sentent plus facilement qu'elles ne s'expliquent.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître. Est-ce qu'il y a des commentaires suite à ces précisions de Me Pineau?

M. Rémillard: C'est très certainement bien senti, M. le Président...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: ...parce que ça a été bien rendu. Le notaire Cossette et le professeur Pineau ont fait valoir, je crois, très, très bien pourquoi les termes ont été utilisés.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, j'aimerais appeler le titre troisième et vous lire, si vous le permettez, les propos d'introduction. Ce titre troisième, donc, qui traite des modalités de la propriété.

Des modalités de la propriété

Le titre troisième traite des modalités de la propriété. Outre un chapitre contenant des dispositions générales, ce titre comprend trois chapitres: un sur la copropriété indivise, un autre sur la copropriété divise et un dernier sur la propriété superficielle.

Le chapitre sur l'indivision comble une lacune de notre Code civil qui ne contient aucune disposition régissant le cas où des personnes désirent demeurer dans l'indivision et qui favorise plutôt le partage, en décrétant que nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision malgré une convention contraire.

(14 h 45)

Comme cette situation n'est plus conforme à la réalité, compte tenu du désir de nombre de citoyens d'acheter ou de conserver des biens en commun, afin de réaliser des économies tant sur le coût d'achat ou d'entretien des biens que sur leur coût d'opération, il apparaissait impérieux de donner un cadre légal d'exercice à ce droit.

En ce qui concerne le domaine de la copropriété divise, compte tenu des problèmes qui se sont soulevés depuis l'adoption de dispositions particulières en cette matière en 1969, le ministère de la Justice a mis sur pied un groupe de travail ayant mandat d'inventorier les problèmes rencontrés dans le secteur de la copropriété, d'en faire l'investigation et de recommander les solutions appropriées. Le chapitre sur la copropriété divise donne suite à une bonne partie des recommandations formulées par ce groupe de travail, formé de divers spécialistes oeuvrant dans le domaine de la copropriété; ces recommandations sont contenues dans un rapport remis à l'automne 1982.

Enfin, le chapitre sur la propriété superficière introduit des dispositions nouvelles régissant la propriété **superficière**. Ce droit est peu connu et relativement peu utilisé, probablement en raison du fait que le Code civil ne contient aucune disposition spécifique sur ce sujet.

Le projet de loi comble cette autre lacune en présentant des dispositions régissant ce droit, lesquelles s'inspirent de celles proposées par l'Office.

Le chapitre premier traite des dispositions générales. Alors, ce chapitre contient des dispositions générales. Il indique quelles sont les principales modalités de la propriété et définit le concept de copropriété indivise et divise. J'aimerais donc appeler les articles contenus dans ces dispositions générales, soit les articles 1008 et 1009. Je pense qu'il n'y a pas d'amendements à ces articles. Est-ce qu'il y a des commentaires?

Mme Harel: 1009, M. le Président, je pense qu'il y a consentement pour qu'il y ait suspension des articles 1009 à 1018, en fait, tous ces chapitres sur la copropriété. Donc, c'est 1009 à 1118. Je crois que ce chapitre fait l'examen actuellement d'une étude plus attentive des juristes et des légistes. Alors, c'est tout le titre troisième.

M. Rémillard: M. le Président, ce qu'on pourrait peut-être faire, c'est lire quand même les textes qui sont... Est-ce qu'on peut lire les textes? Ce sera fait. On va suspendre ces articles, mais est-ce qu'on ne pourrait pas lire les textes?

Le Président (M. Lafrance): Oui, certainement. Il n'y a pas lieu donc de regarder...

Mme Harel: Même s'ils sont modifiés...

Le Président (M. Lafrance): ...les amendements proposés à ces articles puisqu'il y aura étude par nos experts, mais on pourrait certainement lire les textes. Oui. Est-ce qu'il y a consentement?

Mme Harel: À ce stade-ci, moi, la question que je me pose, c'est: Comment procéderons-nous avec la décision du président quand il s'agira de déposer de nouveaux textes de commentaires? Est-ce qu'il faudra relire les textes de commentaires modifiés?

M. Rémillard: On verra. On verra à ce moment-là. Si c'est nécessaire...

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Rémillard: ...on le fera. Mais je ne pense pas que soit très, très complexe.

Mme Harel: Est-ce qu'il ne vaudrait pas mieux demander tout de suite une opinion sur cette question? Parce que, s'il s'avérait qu'il faille relire les textes et commentaires quand ils sont modifiés, **est-ce** qu'il est utile de les lire maintenant? Ça, ce serait une autre question.

M. Rémillard: Voici. Nous ne lisons pas simplement les amendements, **mais** je ne lis pas les commentaires des articles **qui** apparaissent. Les seuls commentaires que nous lisons, c'est en ce qui regarde les présentations, donc le titre de chapitre. Alors...

Mme Harel: Justement, dans la mesure où elles seront substantiellement modifiées. On nous a laissé évidemment entendre que ces **commentaires** de tête, de titre et de chapitre seront modifiés eux-mêmes. **Faudra-t-il** les relire à ce moment-là?

M. Rémillard: Il faudra peut-être demander une opinion. Moi, je ne m'y connais pas assez en droit parlementaire.

Le Président (M. Lafrance): On peut certainement se pencher sur la question. À prime abord, je penserais...

Mme Harel: Simplement pour qu'il n'y ait pas de double emploi.

Le Président (M. Lafrance): ...qu'on pourrait seulement lire les parties, les paragraphes qui auraient été touchés ou amendés. Au point de vue, je pense, de référence à nos travaux, ça peut peut-être se faire, mais je prends note de cette remarque. On va certainement essayer de clarifier. Oui, Me Frenette.

M. Frenette: M. le Président, est-ce que les règles de procédure interdisent les lectures simultanées? Il peut y avoir plusieurs lectures simultanées si on a un problème.

M. Rémillard: La stéréophonie n'est pas appréciée, je pense.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Harel: ...de la décision de la **présidence** sous l'angle, entre autres, des frais que ça pourrait encourir **si** tant est que, par un simple consentement d'une majorité dans une **commission**, on y déposait des volumes et des volumes de documents, d'opinions, qu'on voulait faire enregistrer, inscrire au **Journal des débats**. Mais, lorsqu'il y a consentement de la double majorité, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu, à ce moment-là, d'entériner une décision qui est prise par une commission?

M. Rémillard: La question est posée, M. le

Président. J'avoue que je ne serais même pas capable de plaider ce niveau-là parce que je devrais me référer au droit parlementaire. Est-ce que la question peut être étudiée par vos offices?

Le Président (M. Lafrance): Certainement, M. le ministre, et on vous fera part des décisions. Pour ce qui est de la proposition que vous avez avancée, M. le ministre, de lire les textes d'introduction de chacun des chapitres, personnellement je pense qu'il serait de mise de le faire afin que par la suite, lorsque nous reviendrons sur ces articles, nous n'aurons qu'à regarder les articles et les amendements. D'accord?

M. Rémillard: Parfait.

Le Président (M. Lafrance): Alors, est-ce que je peux demander à un membre de lire les propos d'introduction, peut-être à M. le député de Sherbrooke, du chapitre deuxième, De la copropriété par **indivision**?

M. Hamel: Merci, M. le Président. Chapitre deuxième, De la copropriété par indivision, articles 1010 à 1035.

Les dispositions contenues dans ce chapitre s'inspirent grandement du rapport de l'Office de révision du Code civil et de la réforme du droit de l'indivision Intervenue en France en 1976 et insérée dans le Code civil français.

Tout en reprenant le principe que nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision, ce chapitre propose de permettre aux personnes qui le désirent de retarder le partage, par convention, pour une durée n'excédant pas 30 ans. Ces conventions sont renouvelables. Les indivisaires pourront toutefois, à certaines conditions, mettre fin à l'indivision qui s'exerce sur un immeuble résidentiel dans le cas où ils voudraient établir une copropriété divise sur l'immeuble.

De plus, le projet consacre la règle **jurisprudentielle** voulant qu'on ne peut demander le partage d'un bien si ce partage est impossible en raison de l'affectation du bien à un but durable, comme dans le cas où l'indivision porte sur un aqueduc.

En plus d'assouplir la règle du partage, le projet de loi assouplit également la règle de l'unanimité. S'il la maintient pour les décisions relatives à l'aliénation du bien, il prévoit une règle de majorité en nombre et en parts pour les décisions relatives à l'administration du bien. Le projet, de plus, consacre le droit pour un indivisaire d'hypothéquer sa part indivise et interdit aux créanciers, même prioritaires ou hypothécaires, d'un indivisaire de demander le partage du bien. Il leur reconnaît cependant le droit de faire vendre et saisir sa part.

Ces principes de base sont complétés par diverses règles se rapportant aux droits des

indivisaires, à l'administration du bien indivis, aux conventions d'indivision, à la fin de l'indivision et au partage. Ainsi, le droit de jouissance d'un indivisaire est précisé. Celui-ci peut se servir du bien à condition de ne porter atteinte ni à la destination du bien ni aux droits des autres indivisaires. En outre, afin d'éviter l'immixtion de personnes étrangères à l'indivision à la suite de la vente d'une part par un indivisaire, le projet accorde à chaque indivisaire le droit de racheter à l'intérieur d'un délai de 60 jours la part qu'un autre indivisaire aurait vendue à un tiers.

Par ailleurs, l'administration du bien indivis est dévolue aux indivisaires qui peuvent toutefois la confier à un gérant qui pourra agir seul à l'égard du bien indivis comme un administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

Quant aux frais d'administration et aux autres charges communes qui se rapportent au bien, ils sont supportés par les indivisaires en proportion de leur part.

Le projet distingue aussi les droits des créanciers personnels des indivisaires et ceux de l'indivision. Dans le premier cas, les créanciers peuvent faire saisir et vendre la part de leur débiteur, mais ils ne peuvent demander le partage du bien. Dans le second cas, les créanciers qui auraient pu agir directement sur les biens avant l'indivision ou ceux dont la créance résulte de l'administration du bien indivis sont payés par prélèvement sur l'actif avant le partage et peuvent, en outre, poursuivre la saisie et la vente du bien indivis.

Enfin, le projet accorde aux indivisaires qui désirent demeurer dans l'indivision, à la fin de la convention et malgré l'opposition de l'un d'eux, le pouvoir de le faire en leur permettant d'attribuer à l'opposant sa part, soit en nature, soit en argent.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Est-ce que je peux demander à Mme la députée de Groulx, peut-être, de nous lire...

Mme Bleau: L'usufruit.

Le Président (M. Lafrance): ...les remarques d'introduction au chapitre troisième jusqu'à, peut-être, les droits et obligations du syndicat? Après quoi, je prendrai la relève parce que c'est particulièrement long. Il s'agit bien du texte en page 185.

Mme Bleau: Chapitre troisième, De la copropriété divise d'un immeuble, articles 1036 à 1107.

Le chapitre sur la copropriété divise propose une réforme du droit de la copropriété des immeubles établie par déclaration qui s'inspire largement des recommandations formulées par le groupe de travail sur la copropriété. Les

principaux objectifs poursuivis par cette réforme sont d'apporter des correctifs aux problèmes rencontrés dans ce domaine et de proposer des mesures législatives qui tiennent compte de l'évolution de l'institution. Parmi les principales modifications proposées par le projet, on peut noter celles relatives à l'établissement de la copropriété, à la déclaration de copropriété, au contrôle du syndicat par le promoteur et aux droits et obligations du syndicat.

L'établissement de la copropriété. Relative-ment à l'établissement de la copropriété, celle-ci continue, comme à ce jour, de s'établir par l'inscription d'une déclaration au bureau de la publicité des droits. Toutefois, la collectivité des copropriétaires constituera désormais une personne morale qui prendra le nom de syndicat.

En outre, le projet reprend les modifications apportées au Code civil du Bas Canada, en 1968, lesquelles, en s'inspirant du projet de loi 20, visaient à mettre fin à l'incertitude qui régnait quant à la possibilité de permettre l'établissement d'une copropriété sur un immeuble bâti par un **emphytéote** ou sur un immeuble qui fait l'objet d'une propriété superficielle en le permettant explicitement, mais à certaines conditions, comme celle d'exiger que le contrat ait une durée d'au moins 50 ans. Quant à la possibilité d'établir une copropriété sur un immeuble déjà bâti faisant l'objet d'un **emphytéose**, on la retrouve au chapitre de l'**emphytéose**, sous la notion de **coemphytéose**.

La déclaration de copropriété. En ce qui concerne la déclaration de copropriété, le projet de loi propose, pour pallier aux critiques liées à la complexité du document et à la difficulté de le modifier, de la rendre plus fonctionnelle et plus accessible en évitant de mélanger les aspects techniques et les dispositions générales et réglementaires. Pour ce faire, la déclaration serait divisée en trois parties distinctes: l'acte de copropriété qui définit la destination de l'immeuble, des parties communes et des parties privatives, le règlement de l'immeuble qui contient les règles relatives à l'entretien et à la jouissance de l'immeuble ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété et l'état descriptif des fractions qui constitue la partie technique de la déclaration, en ce qu'il contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes. Les dispositions fondamentales et permanentes contenues à l'acte de copropriété ne pourraient être modifiées que par un vote représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, alors que les dispositions plus fonctionnelles et quotidiennes du règlement pourraient être modifiées à la majorité.

(15 heures)

Quant au contenu de la déclaration de copropriété, il restera relativement le même, sauf que le déclarant devra indiquer la méthode de calcul choisie pour établir la valeur relative des

fractions.

Les critères d'établissement de cette valeur sont clairement indiqués dans le Code et il sera désormais possible pour un copropriétaire de demander une révision de ces charges et de la valeur relative de sa fraction s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, un écart de plus d'un **dizième** soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au **préjudice** du copropriétaire qui fait la demande.

Le projet précise, par ailleurs, afin d'assurer un bon voisinage, que le règlement de l'immeuble sera opposable au locataire et à l'occupant d'une fraction dès qu'un exemplaire lui en sera remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat. En outre, le projet permet au déclarant de créer des parties communes réservées à l'usage d'un seul ou de plusieurs copropriétaires, mais non de tous.

Le projet, enfin, assure le respect de la déclaration de copropriété en consacrant le droit de tout copropriétaire ou du syndicat de demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire de se conformer à la déclaration lorsqu'il refuse de le faire et qu'il en résulte pour eux un préjudice sérieux et irréparable.

Le contrôle du syndicat par le promoteur. Les problèmes liés au contrôle de la copropriété sont parmi les plus difficiles à régler. D'une part, les copropriétaires sont intéressés à contrôler la copropriété afin de lui imprimer leur propre projet de **vie**, alors que, d'autre part, le promoteur peut être intéressé à la contrôler pour protéger ses investissements. Le problème est aigu et, après étude de diverses hypothèses, la proposition du projet quant au contrôle du syndicat par le promoteur est de limiter la durée de la période de contrôle du promoteur, en réduisant progressivement et sur un certain nombre d'années le nombre de voix dont il peut disposer en assemblée. Cette mesure est destinée à éviter que le promoteur ne se trouve trop longtemps dans une situation de conflit d'intérêts, car il est souvent à la fois promoteur, constructeur, vendeur, administrateur et **copropriétaire**. Elle ne s'applique toutefois que pour les copropriétés comptant cinq fractions ou plus.

Quant aux copropriétés comptant moins de cinq fractions, le projet propose aussi de limiter le nombre de voix dont peut disposer une personne, qu'elle **soit** ou non promoteur, de façon à empêcher qu'un groupe restreint de personnes ne contrôle les destinées de la **copropriété** et n'impose sa volonté aux autres copropriétaires. Cette mesure vise aussi à éviter qu'on dilue un projet de vie en copropriété par la location d'un trop grand nombre de fractions.

Le projet propose également de limiter la période durant laquelle le promoteur peut être l'administrateur de la copropriété en procédant à l'élection de nouveaux administrateurs dans les

90 jours où le promoteur ne détient plus la majorité des voix en assemblée. À cette occasion, le conseil d'administration rendra compte de son administration aux copropriétaires, notamment en produisant des états financiers, lesquels devront être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable, à cet égard, devra dévoiler dans son rapport toute irrégularité qu'il constate.

Pour éviter, en outre, que des promoteurs peu scrupuleux octroient, par exemple, à une compagnie dont ils sont le principal actionnaire des contrats d'entretien de l'immeuble à des prix exorbitants et pour une longue durée, le projet permet aux nouveaux administrateurs d'annuler certains contrats conclus par le promoteur, lorsque leur durée excède un an.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Permettez-moi de prendre la relève. Les droits et obligations du syndicat. Relativement aux droits et obligations du syndicat, celui-ci assumera globalement les charges qui sont dévolues aux administrateurs en droit actuel. Le projet introduit cependant de nouvelles mesures pour contrer divers problèmes révélés par la pratique. Ainsi, le syndicat aura l'obligation de constituer un fonds de prévoyance qui sera affecté aux réparations majeures et au remplacement des éléments communs. La constitution d'un tel fonds s'avère nécessaire, car la pratique a révélé que les administrateurs en **prévoient** rarement un ou, le cas échéant, l'utilisent à d'autres fins. Lorsque des réparations majeures s'imposent, les copropriétaires sont alors dans une situation délicate, puisqu'ils hésitent toujours à voter les crédits nécessaires en raison de l'augmentation sensible des charges communes qui s'ensuit.

Le syndicat aura aussi l'obligation d'assurer l'immeuble, tant les parties communes que les parties privatives, sauf les améliorations apportées par un copropriétaire à sa fraction contre les risques ordinaires.

Enfin, le projet lui accorde certains droits pour **lui** permettre de faire respecter efficacement la déclaration de copropriété, notamment en lui permettant de demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

Outre ces principaux points, il faut mentionner que le projet régleme davantage la tenue et le fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires, soit au titre de la copropriété, soit à celui régissant le fonctionnement des personnes morales.

Le projet n'ignore pas non plus les nouvelles orientations dans le secteur de la copropriété **en** abordant la question de la multipropriété, connue en anglais sous le nom de "time sharing". À cet égard, le projet oblige les promoteurs de tels projets à dévoiler clairement leurs intentions

dans la déclaration de copropriété de façon à ce que les acquéreurs éventuels puissent acheter en pleine connaissance de cause. Le projet est cependant plutôt **timide** dans ce domaine. Cela s'explique notamment par l'incertitude sur l'avenir de ces formules au Québec, leur orientation qui est encore en période de gestation et le manque de données sur les problèmes rencontrés.

Le projet veut favoriser, par ailleurs, la constitution d'associations de copropriétés. Le regroupement de copropriétés devrait d'ailleurs permettre à celles-ci de pouvoir réaliser des économies substantielles au niveau des services communs tout en les diversifiant, ne serait-ce qu'en répartissant entre un plus grand nombre de personnes le coût d'exploitation des services et en accroissant le pouvoir d'achat des copropriétaires à l'égard de services précis.

Il est aussi prévu au livre Des priorités et des hypothèques que le syndicat peut bénéficier d'une hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire qui fait défaut, pendant une certaine période, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance.

Enfin, les règles contenues dans ce chapitre sont complétées par d'autres dispositions relatives notamment à l'achat et à la vente d'une fraction, lesquelles se retrouvent au chapitre de la vente.

Est-ce que je pourrais maintenant demander à M. le député de Sherbrooke de nous lire le chapitre quatrième qui traite de la propriété superficielle?

M. Hamel: Quelle page?

Le Président (M. Lafrance): Page 275.

M. Hamel: Chapitre quatrième, De la propriété superficielle, articles **1108** à **1118**. La propriété superficielle, connue aussi sous le nom de droit de superficie, est traitée au projet comme une modalité du droit de propriété. Jusqu'à aujourd'hui, ce droit était relativement peu utilisé, en partie parce que le Code civil ne contient aucune disposition régissant son exercice. Le droit de superficie est essentiellement une création de la doctrine à partir des articles 414 et 415 du Code civil du Bas Canada relatifs au droit d'accès sur les immeubles.

Le projet modifie donc cette situation en adoptant, comme le recommandait d'ailleurs l'**Office** de révision du Code civil, des dispositions spécifiques à ce sujet. Principalement, il précise la notion de propriété superficielle et fixe ses conditions d'exercice. La propriété superficielle y est définie comme étant un droit réel immobilier qui permet à une personne appelée superficielle d'être propriétaire de constructions, ouvrages ou plantations situés sur un immeuble appartenant à une autre personne appelée tréfoncier.

Le projet contient aussi quelques dispositions régissant le bail à construction; ce bail est un moyen de concéder une propriété superficière qui emporte création d'un droit de propriété **superficière** en faveur du locataire d'un **immeuble**, lorsque le locataire permet au locataire d'y élever des constructions et reconnaît le droit de ce dernier sur ces constructions.

Enfin, le projet accorde au **tréfoncier**, à l'expiration du droit de superficie, le droit d'acquiescer la propriété des constructions, ouvrages ou plantations après en avoir payé leur valeur au superficière. Dans le cas contraire, c'est le superficière qui pourra acquiescer le terrain en en payant sa valeur au tréfoncier, à moins qu'il ne préfère enlever, à ses frais, les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits.

Pour éviter de prolonger indûment l'incertitude quant à l'option du superficière de se porter acquiescer du tréfoncier, il est prévu qu'il doit exercer son droit dans les 90 jours de la fin de la propriété superficière, à défaut de quoi le tréfoncier devient propriétaire par accession des constructions, ouvrages ou plantations faits par le superficière.

Cette mesure entraînera, par ailleurs, l'abrogation de la Loi sur les consttuts, dont l'effet était d'accorder au locataire d'un terrain qui y a érigé des bâtiments dont la valeur est égale ou excède celle du terrain, le droit d'acheter ce terrain en en payant la valeur au locateur.

Enfin, il sera permis, au tréfoncier et au superficière qui ne s'entendent pas sur le prix et les autres conditions d'acquisition du tréfoncier ou des constructions, de s'adresser au tribunal pour faire fixer ce prix et ces conditions.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Voilà qui complète les textes d'introduction contenus dans ce titre troisième. Tous les articles du titre troisième, c'est-à-dire 1008 à 1017 inclusivement, sont laissés en suspens.

Mme Bleau: 1117.

Le Président (M. Lafrance): 1117, pardon, sont laissés en suspens. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, j'aimerais appeler le titre quatrième, en invitant à la lecture peut-être Mme la députée de Groulx qui vient de me faire signe.

Des démembrements du droit de propriété

Mme Bleau: Oui. Je vous voyais mal pris, M. le Président. Titre quatrième, Des démembrements du droit de propriété. Au titre des démembrements du droit de propriété, le projet traite, comme dans le droit actuel, des quatre démembrements du droit de propriété: l'usufruit, l'usage, les servitudes et l'**emphytéose**.

Dans l'ensemble, les modifications apportées au droit actuel ont pour but de moderniser certains droits, consacrer une doctrine ou une jurisprudence établies ou encore de préciser le droit existant. Ainsi, en matière d'usufruit, le projet étend le domaine d'application de l'usufruit, aujourd'hui centré sur l'immeuble, en prévoyant des dispositions relatives à l'usufruit des créances, puis il ajoute au droit actuel des dispositions qui visent à faciliter la conciliation des intérêts divergents de l'usufruitier et du nu-propriétaire ou la réunification de la propriété sous un seul titulaire; on accroît l'intérêt de l'usufruitier à la conservation du bien et on lui permet d'abandonner son usufruit s'il ne peut plus l'exercer ou encore de demander la conversion du droit en rente.

Quant à l'usage, en outre de réduire son aspect strictement familial, le projet prévoit la possibilité de céder le droit. En matière de servitude, le projet permet, en certains cas, le rachat des servitudes, alors qu'en matière d'**emphytéose** le projet prévoit la possibilité de constituer une emphytéose pour mettre un bien en valeur et retient la possibilité de limiter les droits du propriétaire et de l'emphytéote par contrat.

Ces modifications proposées s'inspirent largement du rapport de l'Office de révision du Code civil et, à l'occasion, du Code civil français.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Au chapitre premier, De l'usufruit. Le droit d'usufruit permet à son titulaire d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien, de la même manière que le propriétaire, mais à la charge d'en conserver la substance.
(15 h 15)

Les rapports entre l'usufruitier et le nu-propriétaire sont fondés actuellement sur un antagonisme d'intérêts résultant du démembrement du droit de propriété en plusieurs droits reposant sur plusieurs têtes. L'usufruitier, n'ayant pas vraiment la possibilité d'améliorer le bien, a intérêt à jouir de celui-ci sans égard à sa conservation ultime, alors que le nu-propriétaire n'a pas d'intérêt à favoriser la conservation du bien, ne sachant pas s'il sera utile au moment où il en obtiendra la jouissance. Le projet propose donc un réaménagement de ces rapports dans le sens d'une communauté d'intérêt par laquelle on reconnaît au **nu-propriétaire** sa vocation à retrouver la pleine propriété d'un bien géré correctement et par laquelle on reconnaît à l'usufruitier la vocation de jouir du bien et d'en conserver la substance en tenant compte des modifications que l'usage et l'évolution économique imposent. C'est pourquoi, en matière d'usufruit, le projet vise à favoriser la conservation et l'amélioration du bien sujet à usufruit.

Pour favoriser la conservation du bien, le projet propose, à l'instar de l'**Office**, de permet-

tre à l'usufruitier d'entreprendre des réparations majeures au bien, dans le cas où le nu-propriétaire refuserait de les faire, et de s'en faire rembourser le coût à la fin de l'usufruit. Actuellement, ni le nu-propriétaire ni l'usufruitier ne sont tenus d'effectuer les réparations majeures.

Pour les mêmes fins, le projet propose de permettre à l'usufruitier qui éprouve des difficultés sérieuses à remplir ses obligations, comme celle d'entretenir le bien, de demander la conversion de son droit en rente viagère. Il pourra aussi abandonner son droit, partiellement ou totalement, après en avoir informé le nu-propriétaire.

Le projet propose aussi, à titre supplétif, d'obliger l'usufruitier à assurer le bien contre les risques usuels et à en payer les primes.

Pour favoriser l'amélioration du bien, le projet propose de permettre à l'usufruitier de se faire rembourser les impenses nécessaires ou utiles qu'il a faites, en suivant les règles établies pour un possesseur de bonne foi.

Le projet modernise aussi l'institution en adoptant des règles sur l'usufruit des créances, mesure réclamée par certains auteurs. Ainsi, l'usufruitier pourra désormais donner quittance d'une créance à un débiteur et jouir du montant pendant la durée de l'usufruit.

Par ailleurs, l'usufruitier pourra commencer ou continuer une exploitation agricole ou sylvicole dans la mesure où le fonds soumis à l'usufruit s'y prête et à condition de ne pas épuiser le sol ou enrayer la reproduction de la forêt.

Alors, j'aimerais appeler l'article 1118 qui traite des dispositions générales. Ça va? Alors, l'article est adopté tel quel.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section I qui traite de la nature de l'usufruit, soit les articles 1119 à 1122 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons un amendement à l'article 1121, M. le Président.

Mme Harel: M. le Président, avant d'examiner l'amendement, un commentaire d'ordre général concernant l'article 1119 et qui vaudra aussi pour l'article 1123. C'est que nous proposons d'en faire l'adoption, mais sous réserve de l'étude qui doit se poursuivre sur ces questions, sur la propriété, entre autres, que nous avons déjà suspendues.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. C'est bien noté.

Mme Harel: Donc, on pourrait adopter 1119 et 1120 sous réserve...

Le Président (M. Lafrance): O. K. Alors, les articles...

Mme Harel:... dans le cas de 1119, de ce que je vous ai dit.

Le Président (M. Lafrance): Alors, les articles 1119 et 1120 sont donc adoptés tels quels. Est-ce que vous êtes en mesure, M. le ministre, de nous faire préciser les amendements proposés à 1121?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Il s'agit d'ajouter, à la fin du deuxième alinéa de l'article 1121, après le mot "usufruit", les mots "en leur faveur". M. le Président, la précision proposée a pour but de clarifier le texte de manière à ce qu'on ne puisse pas l'interpréter comme exigeant l'existence de tous les usufruitiers au début de l'usufruit. En raison de cet amendement, l'article 1121 se lirait comme suit:

"L'usufruit peut être établi pour un seul ou plusieurs usufruitiers conjointement ou successivement.

"Les usufruitiers doivent exister lors de l'ouverture de l'usufruit en leur faveur."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 1121 tel qu'amendé? Aucun?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Oui. L'article 1121 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler l'article 1122. Adopté?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): L'article 1122 est adopté tel quel. J'aimerais appeler les articles contenus dans la section II qui traite des droits de l'usufruitier, soit les articles 1123 à 1139 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons un amendement, M. le Président, à l'article 1126. À l'article 1126, il s'agit de remplacer "est propriétaire" par "peut disposer, comme s'il était propriétaire, ". L'amendement vise, M. le Président, à mieux préciser la nature du droit de l'usufruitier. En raison de cet amendement, l'article 1126 se lirait comme suit:

"L'usufruitier peut disposer, comme s'il était propriétaire, des biens compris dans l'usufruit dont on ne peut faire usage sans les consommer, à charge d'en rendre de semblables en pareille quantité et qualité à la fin de l'usufruit.

"S'il ne peut en rendre de semblables, il doit en payer la valeur en numéraire."

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles contenus dans la section II, incluant l'article 1126 tel qu'amendé?

Mme Harel: Juste une seconde.

Le Président (M. Lafrance): Les articles 1123 à 1139 inclusivement sont adoptés, Incluant l'article 1126 tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section III qui traite des obligations de l'usufruitier, soit les articles 1140... Oui, pardon.

Mme Harel: Oui. Concernant l'article 1138...

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel:... je pense qu'il y avait une entente pour qu'il y ait suspension de l'article 1138.

M. Frenette: Je pense, si vous me permettez, M. le Président, que ça serait plutôt l'article 1136. On s'est fié à un petit document manuscrit qui, dû au fait d'une très mauvaise écriture... En fait, on devrait lire dans la colonne des suspens: "36 et non" 38.

M. Rémillard: Oui, très bien, M. le Président.

Mme Harel: Alors, 1136 serait suspendu.

Le Président (M. Lafrance): O. K. Alors, Il y a consentement. L'article 1136 est donc laissé en suspens. J'aimerais appeler les articles contenus à la section III, donc de 1140 à 1159 inclusivement.

M. Rémillard: Il y a un amendement, M. le Président, à 1144. À la première ligne de l'article 1144, ajouter le mot "injustifié" après le mot "retard". L'amendement proposé a pour but d'éviter que la sanction prescrite ne s'applique lorsque le retard n'est pas dû à la faute de l'usufruitier. On pense, par exemple, au cas où le retard à fournir caution ou à procéder à l'inventaire provient du fait que la succession ne se règle pas aisément. En raison de cet amendement, l'article 1144 se lirait comme suit:

"Le retard injustifié de l'usufruitier à faire un inventaire des biens ou à fournir une sûreté le prive de son droit aux fruits et revenus, à compter de l'ouverture de l'usufruit jusqu'à l'exécution de son obligation."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autres amendements à cette section III, la discussion est ouverte, donc, sur les articles 1140 à 1159 inclusivement. Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. C'est surtout en rapport avec l'article 1151. Il faut tout de même souligner ici une nouveauté intéressante. Tous ne seront peut-être pas d'accord

parce que cette modification au droit existant peut emporter la renonciation à certains principes de base, mais je pense qu'il faut louer et reconnaître la valeur de cette nouvelle disposition pour ce qui a trait à la possibilité de l'usufruitier de procéder à des grosses réparations et, de ce fait, de continuer à pouvoir jouir du bien.

Mme Bleau: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Merci. Oui, Mme la députée de Groulx.

Mme Bleau:... un nu-propriétaire, est-ce que cela veut dire que c'est un propriétaire qui n'habite pas l'immeuble? Est-ce que c'est ça la signification? Je ne connaissais pas ce mot-là avant cet après-midi. C'est ça?

M. Rémillard: Le nu-propriétaire, c'est le propriétaire qui garde toujours son titre de propriétaire, mais qui n'a pas la jouissance sur son bien.

M. Holden: C'est comme une succession où on laisse à l'enfant l'usage de la maison, mais finalement ça revient à la succession.

Le Président (M. Lafrance): Merci de ces précisions.

M. Holden: Est-ce que j'ai bien expliqué, M. le ministre?

M. Rémillard: Ça a tout l'air que ça se passe à Westmount comme partout ailleurs.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Je pense que l'expression a pu peut-être surprendre parce qu'elle est évocatrice, mais elle évoque effectivement que le propriétaire se trouve un peu dénudé.

Mme Harel: Avec son titre seulement.

M. Frenette: Oui. Ce n'est pas si gênant que ça dans les circonstances.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): O. K. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Sinon, les articles 1140 à 1159 inclusivement sont adoptés, en incluant l'amendement à 1144.

Mme Harel: Un instant, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la

députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Très bien. Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Adopté. Est-ce qu'on désire, à ce stade-ci, peut-être prendre une pause de quelques minutes? Oui? Alors, on va suspendre pour 15 minutes.

(Suspension de la séance à 15 h 30)

(Reprise à 15 h 56)

Le Président (M. Lafrance): Merci. On va reprendre nos travaux. J'aimerais appeler les articles contenus à la section IV, qui traite de l'extinction de l'usufruit. Les articles 1160 à 1169 inclusivement.

M. Kehoe: M. le Président, il n'y a pas d'amendement pour ces articles.

Le Président (M. Lafrance): Merci, est-ce qu'il y a des commentaires à apporter à ces articles de la section IV? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: 1169, M. le Président, est suspendu.

M. Kehoe: C'était convenu entre les experts des deux côtés.

Mme Harel: Quel numéro, s'il vous plaît?

Des voix: 1169.

M. Kehoe: 1169 est suspendu.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce là le seul article qui serait laissé en suspens?

M. Kehoe: Dans ce secteur-là, oui.

Le Président (M. Lafrance): Oui? Il y a consentement?

M. Kehoe: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Donc, les articles 1160 à 1168 inclusivement sont adoptés. L'article 1169 est laissé en suspens. J'aimerais maintenant référer les membres au texte d'introduction du chapitre deuxième qui traite de l'usage en demandant peut-être à Mme la députée de Groulx de nous lire les propos d'introduction.

Mme Bleau: Alors, chapitre deuxième, De l'usage. Articles 1170 à 1174. Le droit d'usage est le droit de se servir temporairement du bien d'autrui et d'en percevoir les fruits et les revenus, mais, à la différence de l'usufruit, jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et

de ceux de sa famille.

Le chapitre sur le droit d'usage reprend, en grande partie, les règles du droit actuel. Il précise cependant davantage ces droits, d'abord, en permettant leur cession suivant la convention ou l'autorisation du tribunal et, ensuite, en modifiant le concept de famille pour étendre le droit aux personnes qui habitent avec l'usager ou sont à sa charge.

Par ailleurs, le projet ne distingue plus entre les droits d'usage et d'habitation; l'habitation étant le droit d'usage d'une résidence, il est nécessairement compris dans la notion d'usage. Enfin, le projet précise que les règles applicables à l'usufruit s'appliqueront désormais au droit d'usage considéré par plusieurs comme un usufruit restreint, sauf les règles relatives à la conversion de l'usufruit en rente.

Le Président (M. Lafrance): Merci, madame. Alors, j'aimerais appeler les articles contenus à ce chapitre deuxième qui traite de l'usage. Les articles 1170 à 1174 inclusivement.

M. Kehoe: M. le Président, dans ces articles-là, il y a seulement un amendement à l'article 1171. L'amendement se lit comme suit:

1° Remplacer, à la deuxième ligne du premier alinéa, les mots "des parties" par les mots "ou l'acte qui constitue le droit d'usage".

2° Remplacer, à la première ligne du deuxième alinéa, les mots "convention est muette", par les mots "convention où l'acte est muet".

Commentaires: Les amendements tiennent compte du fait que le droit d'usage peut aussi être constitué par testament. En raison de ces amendements, l'article 1171 se lirait comme suit:

"Le droit d'usage est incessible et insaisissable, à moins que la convention ou l'acte qui constitue le droit d'usage ne prévoient le contraire.

"Si la convention ou l'acte est muet sur la cessibilité ou la saisissabilité du droit, le tribunal peut, dans l'intérêt de l'usager et après avoir constaté que le propriétaire ne subit aucun préjudice, autoriser la cession ou la saisie du droit."

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres amendements de proposés à ces articles, la discussion est ouverte sur les articles 1170 à 1174 inclusivement.

Mme Harel: Juste une seconde, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel: Sur une autre question, M. le Président, je comprends donc que le chapitre deuxième ne portera que sur l'usage et non plus sur l'usage et l'habitation. Jusqu'à maintenant, à l'article 487 du Code civil, au deuxième alinéa,

lorsque le droit d'usage était applicable à une maison, il prenait le nom d'habitation. Alors, il s'agissait donc... Les gens parlaient souvent de leur droit d'habitation. Je comprends qu'on ne retrouve plus cette appellation quant au droit d'habitation. Dans la pratique, dans l'application qui en était faite, est-ce que ça ne peut pas porter à confusion?

Le Président (M. Lafrance): M. le député de Chappleau.

M. Kehoe: Dans les commentaires, Mme la députée, on dit clairement que le projet ne distingue plus entre les droits d'usage et d'habitation, l'habitation étant le droit d'usage d'une résidence. Je pense que la distinction entre les deux, entre les droits d'usage et d'habitation, semble être assez claire dans l'actualité. Je ne vois pas où, dans votre esprit, il peut y avoir certaines ambiguïtés.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Me Frenette.

M. Frenette: Je pense que ce à quoi la députée de Hochelaga-Maisonneuve fait référence, c'est que lorsque les gens, dans le quotidien, dans le commun de leurs activités, se référeront au droit d'habitation, est-ce que ça va être un droit personnel ou un droit réel? Autrement dit, vont-ils se référer à un droit dont ils connaissent la stabilité ou la sûreté, ou à un droit qui, maintenant, parce qu'il ne porte plus ce nom-là, serait associé à de la location?

M. Kehoe: On peut demander à Me Cossette de donner l'explication.

Le Président (M. Lafrance): Oui, merci. Me Cossette.

M. Cossette: M. le Président, je voudrais attirer l'attention de mon confrère et de Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve sur le fait que le droit d'usage a été étendu également aux biens meubles. Alors, la notion étant plus générale, on parle bien de l'usage d'un bien en général. L'usage d'un bien, ça comprend l'usage d'un bien immeuble qu'on qualifie aujourd'hui de droit d'habitation.

M. Frenette: Je pense qu'en vertu de l'article 381 du Code actuel l'usage s'étendait déjà aux meubles, a contrario. L'article 381 réfère au droit d'usage sur les immeubles, ce qui implique qu'il pourrait, a contrario, lorsqu'il ne porte pas sur les immeubles, être forcément meuble par détermination de la loi.

M. Cossette: Peut-être, mais je pense qu'il faut admettre que le droit d'usage comprend le droit d'habitation.

M. Frenette: C'est vrai.

M. Cossette: Bon, alors, ça s'exprime en termes plus généraux que l'article actuel.

M. Frenette: Oui.

M. Cossette: Alors, c'est l'objectif visé par la disposition de l'article 1170.

M. Frenette: Je pense que l'objectif est atteint, mais la préoccupation du député de...

M. Cossette:... en est une de pratique.

M. Frenette: Oui.

M. Cossette: Mais je pense que le commentaire fait état de cette pratique-là.

M. Frenette: Ma crainte se situe parfois au niveau des jugements lorsqu'on décidera d'accorder un droit d'habitation. Est-ce qu'on accordera un droit d'usage au sens des nouvelles dispositions ou un droit d'habitation de type droit personnel?

M. Cossette: Si vous voyez les articles du droit de la famille, on ne réfère plus à un droit d'habitation, mais à un droit d'usage de la résidence familiale. Alors, c'est conforme, en somme, à la législation qui a également été adoptée récemment.

M. Frenette: Si je comprends bien, les gens s'y feront graduellement au changement.

Mme Harel: Droit d'usage à la résidence familiale.

M. Frenette: Ils s'y feront graduellement au changement de vocabulaire.

M. Cossette: Oui, c'est un changement de vocabulaire, mais je pense que le commentaire, encore une fois, va faire la transition.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maîtres.

Mme Harel: Je voulais vous demander s'il nous était arrivé à la commission des Institutions, par exemple, d'entendre des bills privés demandant de lever le caractère Incessible d'un droit d'usage de la part d'un usager, bien évidemment... À l'article 1171, le deuxième alinéa est de droit nouveau: Dorénavant, le tribunal, si c'est dans l'intérêt de l'usager, va pouvoir autoriser la cessibilité ou la saisissabilité du droit d'usage. Alors, je me demandais, puisque le droit ne le permettait pas jusqu'à maintenant, le Code ne le permettait pas, pour échapper à cette impossibilité, si le Parlement avait été l'objet de demande de bills privés dans ce sens-

là.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Est-ce que vous désirez commenter, M. le ministre?

M. Rémillard: M. le Président, je demandais à Mme la sous-ministre associée à la législation **qui**, je pense, est bien postée pour répondre à la question de Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, de répondre à la question.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, Mme la sous-ministre.

Mme Morency (Lise): Alors, à ma connaissance, il n'y a pas eu de bill privé à cet effet-là, en tout cas, pas dans les toutes dernières années. Peut-être y en a-t-il déjà eu. Je pense que l'objectif est de donner la souplesse nécessaire et si la situation devait se produire, où il pourrait être intéressant de le faire, la disposition le permettrait.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Il faut dire que pour le premier paragraphe, M. le Président, la possibilité de prévoir le droit cessible, c'est une codification d'une décision de 1885, je pense, dans Goulet-Gagnon, mais l'idée du tribunal de pouvoir lever la chose, bien qu'on ne puisse pas relever de cas, semble être dans la suite des exceptions possibles au principe de l'incessibilité. Mais on semble admettre plus facilement, maintenant, les exceptions. C'est une espèce de suite logique, je pense, qui s'inscrit, là.

Le Président (M. Lafrance): Mme la sous-ministre, désirez-vous commenter?

Mme Morency: Il est difficile de contester cette affirmation.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, si je comprends bien, nous pouvons adopter les articles 1170 à 1174 inclusivement, incluant l'article 1171 tel qu'amendé. Alors, j'aimerais maintenant vous référer au chapitre troisième qui traite des servitudes et vous me permettez de vous lire les propos d'Introduction.

La servitude est une charge imposée sur un fonds pour l'utilité d'un autre fonds appartenant à un propriétaire différent. À ce chapitre, le projet reprend la grande majorité des règles actuelles relatives aux servitudes conventionnelles.

Il modifie, néanmoins, la notion de servitude établie par destination du père de famille pour le remplacer par une notion plus complète, la servitude par destination du propriétaire. Contrairement à l'Office, cependant, cette ser-

vitude par destination du propriétaire ne vise pas seulement les servitudes apparentes; elle les vise toutes, apparentes ou non, construites ou non.

Mme Harel: Non pas "construites", mais "continues".

Le Président (M. Lafrance): Moi, j'ai "construites" au texte. Avez-vous un texte...

Mme Harel: C'est "continues", je pense.

Le Président (M. Lafrance): C'est marqué "construites". Alors, c'est "continues ou non". Enfin, le projet contient des dispositions visant à permettre le rachat d'une servitude lorsque son utilité, pour le fonds dominant, est disproportionnée avec la gêne ou la dépréciation qu'elle entraîne pour le fonds servant. Toutefois, les parties pourront toujours exclure la faculté de racheter la servitude pour une période n'excédant pas 30 ans.

Alors, j'aimerais appeler les articles contenus à la section I qui traitent de la nature des servitudes, soit les articles 1175 à 1181 inclusivement.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Nous avons deux amendements: l'un à l'article 1176 et l'autre à l'article 1181. À l'article 1176, M. le Président, il s'agit de remplacer les mots "créé un droit réel" par les mots "est un".

Commentaire: L'amendement évite de qualifier l'obligation comme étant un droit réel accessoire. Il est plus juste, juridiquement, de dire que l'obligation est un accessoire. C'est donc dire qu'en raison de cet amendement l'article 1176 se lirait comme suit: "Une obligation de faire peut être rattachée à une servitude et imposée au propriétaire du fonds servant. Cette obligation est un accessoire à la servitude et ne peut être stipulée que pour le service ou l'exploitation de l'immeuble."

L'article 1181, M. le Président, est modifié par:

1° le remplacement, au premier alinéa, des mots "les charges qui seront imposées" par "la nature, l'étendue et la situation de la servitude";

2° la suppression du deuxième alinéa.

(16 h 15)

M. le Président, le premier amendement vise à préciser les caractéristiques de la servitude que le propriétaire doit établir. Quant au deuxième amendement, il a paru préférable de revenir au droit actuel et de laisser le soin aux parties de prévoir entre elles la servitude requise, surtout qu'en raison des règles sur la publicité des droits toute servitude doit être publiée pour être opposable aux tiers. En raison de ces amendements, l'article 1181 se lirait comme suit:

"La servitude par destination du propriétaire est constatée par un écrit du propriétaire du

fonds qui, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, établit immédiatement la nature, l'étendue et la situation de la servitude sur une partie du fonds en faveur d'autres parties."

Le Président (M. La franco): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles de la section I? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: M. le Président, pour l'amendement proposé à l'article 1176, sur le fonds, c'est très très bien. Je pense qu'au commentaire, toutefois à la deuxième phrase, lorsqu'il est dit "il est plus Juste juridiquement", c'est la seule chose juste telle que présentée. C'est comme si l'autre était partiellement juste alors que ce n'était pas partiellement juste même. Je pense que la première phrase est assez claire en soi; la deuxième pourrait tomber.

M. Rémillard: On va prendre bonne note de ce commentaire de Me Frenette, M. le Président, à la révision des commentaires, et on va en tenir compte.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles de la section I? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: L'article 1181, la modification surtout par la suppression du deuxième paragraphe répond à une demande de la Chambre des notaires et enlève une ambiguïté plutôt certaine que le texte laissait entretenir.

M. Rémillard: M. le Président, il s'agit d'une modification qui a fait l'objet de discussions entre nous. De fait, les notaires avaient attiré notre attention sur une possible ambiguïté. Nous l'avons regardée de très près et finalement je crois qu'il est mieux d'apporter un amendement pour que les choses soient le plus clair possible.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1175 à 1181 sont donc adoptés, incluant l'article 1176 tel qu'amendé et l'article 1181 tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la section II qui traitent de l'exercice de la servitude, soit les articles 1182 à 1188 inclusivement. Est-ce qu'il y a des articles de proposés qui touchent ces articles?

M. Rémillard: Il n'y a pas de modification.

Le Président (M. Lafrance): Des amendements, pardon. Aucun amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant les articles contenus à la section II?

Mme Harel: M. le Président, Je pense qu'il y a une entente pour que les articles 1187 et 1188 soient suspendus pour étude plus approfondie.

M. Rémillard: Très bien. M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Il y a consentement. Alors, les articles 1182 à 1186 Inclusive-ment sont donc adoptés. Les articles 1187 et 1188 sont laissés en suspens. J'aimerais appeler les articles contenus à la section III qui traitent de l'extinction des servitudes, soit les articles 1189 à 1192 inclusivement.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Aucun amendement. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles de la section III? Ça va? Alors, les articles 1189 à 1192 sont donc adoptés.

J'aimerais maintenant vous référer au texte d'introduction au chapitre quatrième contenu à la page 375 des commentaires détaillés en demandant peut-être à M. le député de Sherbrooke de nous lire le texte.

M. Hamel: Merci, M. le Président. Chapitre quatrième, De l'emphytéose. Articles 1193 à 1209. L'emphytéose est un droit réel qui confère à son titulaire toute l'utilité d'un Immeuble appartenant à autrui, à condition de ne pas en compromettre l'existence et à la charge, notamment, d'y apporter certaines améliorations. Sa durée est toujours limitée dans le temps. Actuellement, elle ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans et doit être d'au moins neuf ans.

Ce droit a constitué Jadis un outil de développement des terres arables et, plus récemment, du terrain urbain. Toutefois, la nature des droits cédés à l'emphytéote ainsi que la nature de ses obligations ont suscité, depuis quelques années, certaines discussions tant jurisprudentielles que doctrinales.

Le projet reprend plusieurs règles du droit actuel, notamment celle toute récente visant à permettre aux parties de limiter leurs droits, à certains égards, sans que cela n'affecte la nature du contrat. Le projet vise aussi à établir que l'obligation d'apporter des améliorations à l'immeuble n'est pas nécessairement une obligation de construire des bâtiments. Il peut s'agir aussi d'ouvrages ou de plantations qui augmentent la valeur du bien ou le mettent simplement en valeur.

Le contrat d'emphytéose est également dépouillé de certains éléments formalistes et vétustés, telle l'obligation de payer une redevance annuelle.

Par ailleurs, comme en matière d'usufruit, il est apparu opportun d'obliger l'emphytéote à dresser, à ses frais, un état des immeubles

sujets à son droit, sauf si le propriétaire l'en dispense.

Enfin, conformément aux modifications apportées au Code civil en 1988, on reprend la notion de coemphytéose qui fut alors introduite et qui vise, en fait, l'établissement d'une copropriété sur un immeuble bâti qui fait l'objet d'une emphytéose.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, j'aimerais appeler les articles contenus à la section I, qui traite de la nature de l'emphytéose, soit les articles 1193 à 1197 inclusivement. Je pense qu'il n'y a aucun amendement qui touche ces articles. Est-ce qu'il y a des commentaires?

Mme Harel: Oui, M. le Président, il y a, je pense, une entente pour suspendre les articles 1193 et 1196.

Le Président (M. Lafrance): Pardon. Je n'ai pas compris avec la porte.

Mme Harel: Il y a, je crois, une entente pour suspendre les articles 1193 et 1196...

Le Président (M. Lafrance): 1196...

Mme Harel:... à ce moment-ci, là.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Est-ce qu'il y a consentement? Oui.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, il y a consentement.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Les articles 1193 et 1196 sont donc laissés en suspens et les articles 1194, 1195 et 1197 sont adoptés. J'aimerais appeler les articles contenus à la section II, qui traite des droits et obligations de l'emphytéote et du propriétaire, soit les articles 1198 à 1205.

M. Rémillard: M. le Président, il n'y a pas d'amendements. Je pense qu'il y a consentement pour qu'on suspende l'article 1198.

Mme Harel: 1198, c'est ça.

Le Président (M. Lafrance): Merci. L'article 1198 est donc laissé en suspens et les articles 1199 à 1205 sont adoptés.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section III, qui traite de la fin de l'emphytéose, soit les articles 1206 à 1209 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons un amendement, M. le Président. L'article 1206 qui modifié:

1° par le remplacement, au 5°, du point par un point-virgule;

2° par l'ajout de: "6° Par l'abandon".

Le commentaire, M. le Président, c'est que l'amendement proposé énonce expressément le cas de l'abandon comme cause extinctive de l'emphytéose, cas que l'on retrouve déjà à l'article 1209. En raison de cet amendement, l'article 1206 se lirait comme suit:

"L'emphytéose prend fin:

"1° Par l'arrivée du terme fixé dans le contrat;

"2° Par la perte ou l'expropriation totale de l'immeuble;

"3° Par la résiliation du contrat;

"4° Par la réunion des qualités de propriétaire et d'emphytéote dans une même personne;

"5° Par le non-usage pendant dix ans;

"6° Par l'abandon."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces articles? Ça va?

Mme Harel: On me dit, évidemment...

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel:... M. le Président, que, dans le droit actuel, ça s'appelait le déguerpissement. C'était un beau terme dont on va perdre l'usage dans le Code civil.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

Mme Harel: Le ministre n'a pas l'air nostalgique.

M. Rémillard: Non, comment dit-on ça: dé...

Mme Harel: Déguerpissement.

M. Rémillard: Déguerpissement, déguerpir... En fait, ça équivaut à la fuite en Egypte.

Le Président (M. Lafrance): Alors, les articles 1206 à 1209 sont donc adoptés, incluant 1206 tel qu'amendé. J'aimerais maintenant nous référer au titre cinquième en demandant peut-être à Mme la députée de Groulx de bien vouloir nous lire les propos d'introduction.

Des restrictions à la libre disposition de certains biens

Mme Bleau: Titre cinquième, Des restrictions à la libre disposition de certains biens. Le projet traite, à ce titre, de deux types de restrictions à la libre disposition de biens: la stipulation d'inaliénabilité... Un instant, je me reprends: la stipulation d'inaliénabilité et la substitution.

Les stipulations d'inaliénabilité sont utilisées régulièrement dans les donations et les testaments, soit pour faire demeurer un bien dans la famille, soit pour assurer la sécurité d'un

membre de la famille.

Elles sont aussi utilisées fréquemment de manière indirecte dans les actes à titre onéreux; la stipulation de non-concurrence en est un exemple. Le projet de loi ne régleme toute fois pas ces dernières, comme en droit actuel d'ailleurs, afin d'éviter que les stipulations d'inaliénabilité servent à créer, dans les actes à titre onéreux, des droits réels pouvant empêcher la libre circulation des biens et affecter les droits des tiers. Seules sont donc réglementées au projet les stipulations d'inaliénabilité faites dans les actes à titre gratuit.

À cet égard, le projet encadre davantage que ne le faisait le droit actuel l'utilisation des stipulations d'inaliénabilité, notamment, en reconnaissant leur validité dans la mesure où elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime et en donnant au tribunal le pouvoir de permettre à une personne de disposer du bien inaliénable si l'intérêt qui avait justifié la stipulation a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Au chapitre de la substitution, le projet, tout comme le propose l'Office, maintient la substitution dans ses éléments essentiels, mais il clarifie et assouplit toutefois ses règles et transforme son fonctionnement de façon à répondre à l'objection qui lui est faite d'entraver la libre circulation des biens et de nuire au crédit.

J'aimerais ça demander à chacun de dire ce mot-là, **peut-être** que ça m'aiderait. Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, Mme la députée. Je vais poursuivre avec le chapitre premier et tenter de le faire. Ha, ha, ha! Alors, le chapitre premier traite des stipulations d'inaliénabilité.

M. Rémillard: M. le président s'est pratiqué.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Kehoe:...

Le Président (M. Lafrance): Permisses sans limitation en droit actuel dans les donations et les testaments, les stipulations d'inaliénabilité présentent un intérêt certain pour l'aliénateur, l'acquéreur ou un tiers. Elles ont pour effet de rendre nulle, en principe, toute aliénation faite à leur encontre et de soustraire ainsi le bien qui en est l'objet à la poursuite des créanciers.

Ces stipulations suscitent toutefois d'importants inconvénients qui résultent de ce que le droit actuel, trop ouvert, donne souvent lieu à des abus et que ceux-ci entravent inutilement la libre circulation des biens nécessaire au crédit.

Le projet reconnaît l'intérêt de ces stipulations, mais veut circonscrire davantage leur utilisation de façon à réduire les inconvénients.

(16 h 30)

Pour atteindre ce but, le projet propose essentiellement, en s'inspirant du Code civil français et de la jurisprudence de ce pays, de ne permettre ces stipulations que dans les actes à titre gratuit et à la condition qu'elles soient temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Le projet propose ensuite de permettre à l'acquéreur de s'adresser au tribunal pour être autorisé à disposer du bien, si l'intérêt qui avait justifié la stipulation est disparu ou effacé par un intérêt plus important.

D'autres règles viennent compléter ces principes; elles précisent le caractère temporaire de la stipulation en matière de fiducie ou de substitution; elles visent aussi à protéger le droit de l'acquéreur de contester la validité de la stipulation ou de demander l'autorisation d'aliéner, ainsi qu'à protéger les droits des tiers et elles énoncent l'insaisissabilité du bien pour les dettes contractées avant ou pendant la période d'inaliénabilité.

C'est en effet un très bon test de diction. J'aimerais appeler les articles contenus à ce chapitre premier, soit les articles 1210 à 1215 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, nous avons deux amendements à 1210 et à 1211. À 1210, M. le Président:

1° à la première ligne du premier alinéa, modifier le mot "**Tout**" par les mots "Seul un";

2° remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit: "La stipulation d'inaliénabilité est faite par écrit à l'occasion du transfert, à une personne ou à une fiducie, de la propriété d'un bien ou d'un démembrement du droit de propriété sur un bien."

Commentaire, M. le Président. Le premier amendement propose une modification formelle qui, lié à l'article 2633, rend plus **péremptoire** l'énoncé de la règle. Le deuxième ne vise qu'à simplifier la **rédaction** de l'article. En raison de ces amendements, l'article 1210 se lirait donc comme suit: "Seul un acte à titre gratuit peut restreindre l'exercice du droit de disposer du bien.

"La stipulation d'inaliénabilité est faite par écrit à l'occasion du transfert, à une personne ou à une fiducie, de la propriété d'un bien ou d'un démembrement du droit de propriété sur un bien.

"Cette stipulation n'est valide que si elle est temporaire et justifiée par un intérêt sérieux et légitime. Néanmoins, dans le cas d'une substitution ou d'une fiducie, elle peut valoir pour leur durée."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce que vous désirez commenter tout de suite cet article 1210 tel qu'amendé ou est-ce qu'on veut procéder...

M. Rémillard: On pourrait peut-être présen-

ter l'amendement du 1211, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Certainement, M. le ministre. Allez-y.

M. Rémillard: Alors, il s'agit d'ajouter à l'article 1211 le deuxième alinéa suivant: "Le tribunal peut, lorsqu'il autorise l'aliénation du bien, fixer toutes les conditions qu'il juge nécessaires pour sauvegarder les intérêts de celui qui a stipulé l'inaliénabilité, ceux de ses ayants cause ou ceux de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée."

M. le Président, comme commentaire, l'amendement proposé a pour but de permettre au tribunal d'assujettir son autorisation à toute condition qu'il juge nécessaire pour sauvegarder les intérêts de celui qui a stipulé l'inaliénabilité, ceux de ses ayants cause ou ceux de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée. De telles conditions peuvent être nécessaires notamment dans le cas où une personne aurait donné sa maison à ses enfants, le disposant s'étant réservé le droit de l'habiter sa vie durant. En permettant que la maison soit aliénée, le tribunal pourra prévoir un certain dédommagement au disposant, lequel se retrouvera sans demeure. En raison de cet amendement, l'article 1211 se lirait comme suit:

"Celui dont le bien est inaliénable peut être autorisé par le tribunal à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la stipulation d'inaliénabilité a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

"Le tribunal peut, lorsqu'il autorise l'aliénation du bien, fixer toutes les conditions qu'il juge nécessaires pour sauvegarder les intérêts de celui qui a stipulé l'inaliénabilité, ceux de ses ayants cause ou ceux de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 1210 et 1211 tels qu'amendés ou les articles qui suivent jusqu'à 1215 inclusivement? Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Question pour une précision, peut-être, M. le ministre. À 1210 lorsqu'on dit "Seul un acte à titre gratuit", l'acte doit-il être à titre purement gratuit ou pourrait-il être partiellement gratuit... partiellement à titre onéreux?

M. Rémillard: M. le Président, selon ce qu'on me dit - nos légistes - il s'agit d'un acte qui est à titre complètement gratuit. Ou bien il est gratuit, ou bien il est à titre onéreux. Mais, ici, on dit: Un acte à titre gratuit, complètement gratuit.

M. Frenette: Si je comprends bien, la donation, qui serait, en fait, partiellement oné-

reuse et partiellement gratuite - parce que là il y a des charges - ne pourrait pas prévoir une prohibition d'aliéner.

M. Rémillard: Dans la façon que l'article est compris, s'il y a une partie onéreuse, ce n'est pas totalement gratuit.

M. Frenette: Ma question est: Est-ce que, dans la mesure où il y a gratuité...

M. Rémillard: Oui.

M. Frenette:... et que c'est la gratuité qui justifie la restriction concernant la disposition, ça ne devrait pas être permis?

M. Rémillard: À ce moment-là, ça ne devrait pas être permis.

M. Frenette: Est-ce qu'on ne devrait pas le permettre, à ce moment-là, dans la mesure où il y a gratuité?

M. Rémillard: Il y a gratuité en mesure et non pas en totalité. Alors, s'il y a, par exemple, une partie qui dit que la personne va demeurer là, mais elle devra aussi payer pension, là ça devient pour une part... C'est peut-être gratuit parce qu'elle ne paie pas de logis, ou il n'y a pas d'autres frais à payer, mais il y a une pension, par exemple, à payer pour couvrir des frais alimentaires ou quelque chose comme ça. À ce moment-là, ce n'est pas à titre gratuit, mais c'est à titre onéreux. Quel pourrait être un exemple où on pourrait situer...

M. Frenette: Voici un exemple justement.

M. Rémillard: Oui.

M. Frenette: Je cède à quelqu'un à titre gratuit, par exemple, à un de mes enfants, une propriété à charge pour lui d'héberger mon épouse. Je lui interdis d'aliéner en dehors de la famille. Évidemment, il y a une charge d'attachée. Ça réduit la valeur de la libéralité ou de la donation, mais il y a toujours libéralité. Dans un cas pareil, la prohibition d'aliéner ne devrait-elle pas être autorisée?

M. Rémillard: Oui. Alors, je vais demander - en fonction de cet exemple que vous venez de mentionner, Me Frenette - au professeur Pineau de venir nous donner des explications.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, si je me réfère à l'article 1800 du projet, nous constatons que la donation rémunératoire ou la donation avec charge ne vaut donation que pour ce qui excède

la valeur de la rémunération de la charge. Donc, cette disposition fait la part des choses dans le cadre d'une donation rémunératoire. Il faudra faire un partage sans aucun doute de la même façon que dans la donation avec charge: un côté gratuit, un côté onéreux.

M. Frenette: C'est très juste.

M. Pineau: Une partie, je ne devrais pas dire un côté.

M. Frenette: C'est très très juste. Mais, tout en reconnaissant la justesse de vos propos et de l'article que vous citez, ça voudrait dire, suivant l'interprétation qui vient d'être donnée il y a quelques instants, que la prohibition d'aliéner ne serait pas possible.

M. Pineau: Je crains qu'on doive conclure dans ce sens-là.

M. Frenette: Pourrait-on simplement suspendre? Trouver un ajustement?

M. Rémillard: On peut suspendre parce que ça n'a pas été discuté comme tel. On peut suspendre en fonction aussi, peut-être, qu'on regardera l'aspect pratique de tout ça et on verra si, en pratique, on doit porter attention aux préoccupations qui sont fort légitimes. Alors, on peut suspendre.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, l'article 1210 est suspendu. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'article 1211, tel qu'amendé, ou les autres articles qui suivent, jusqu'à 1215 inclusivement? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Oui, M. le Président. Concernant l'article 1211, faut-il comprendre que dans ce cas-ci on ne va pas tenir compte de l'intérêt de celui qui est frappé de l'inaliénabilité contrairement, par exemple, au droit d'usage? On tient compte de l'intérêt du détenteur du droit d'usage tandis qu'ici on va tenir compte non pas des intérêts de celui qui est frappé d'inaliénabilité ou de celui à qui l'inaliénabilité s'applique, on va tenir compte des intérêts de celui qui l'avait stipulé. Est-ce qu'il faut comprendre que les ayants cause dont il est question, ce sont les ayants cause de celui qui a stipulé l'inaliénabilité ou ceux de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée? Le "bénéfice de laquelle elle a été stipulée" ne signifie pas la personne qui en est frappée, en fait. J'aimerais qu'on m'explique le "ou", en fait.

M. Rémillard: Qu'on vous explique quoi, vous dites?

Mme Harel: Le "ou" à la suite de "de ses

ayants cause". Évidemment, ça fait référence à la personne qui a stipulé. On tient compte de la personne qui a stipulé et de ses ayants cause ou de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée? Alors, je me demande si c'est juste...

M. Rémillard: Juste un instant que je consulte, si vous voulez, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Certainement.

M. Rémillard: Me Longtin va répondre à la question, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, Me Longtin.

Mme Longtin: M. le Président, le deuxième alinéa vise à permettre au tribunal de fixer l'ensemble des conditions qui seront nécessaires à la sauvegarde des intérêts de celui qui a stipulé l'inaliénabilité, donc celui qui a constitué l'acte de ses ayants cause, donc de ses héritiers, ou ceux de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée - les intérêts de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée, donc le bénéficiaire. Au fond, c'est une recherche d'équilibre entre les intérêts qui pourraient être devenus divergents de l'ensemble des parties qui ont un intérêt quelconque dans cet acte qui devra être considéré par le tribunal.

Mme Harel: Si c'est une recherche d'équilibre, pourquoi est-ce que, à ce moment-là, ce n'est pas "et" puisqu'on va chercher un équilibre entre les intérêts à la fois de celui qui a stipulé, de ses ayants cause et les Intérêts de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée?

Mme Longtin: Est-ce que le "ou" ne permet pas, suivant les circonstances...

Mme Harel: Oui.

Mme Longtin:... de lire la conjonction ou de lire la disjonction?
(16 h 45)

Mme Harel: Ah bon, C'est bien possible. Modestement, j'ai plus confiance en vos connaissances en matière de rédaction, mais il faut donc comprendre que ce sont, finalement, ces trois groupes desquels on va tenir compte, c'est-à-dire celui qui a stipulé, ses ayants cause et la personne au bénéfice de laquelle il y a eu stipulation. Celle qui a été frappée par cette stipulation, son Intérêt à elle n'est pas pris en cause, en fait. C'est ça qu'il faut comprendre.

Mme Longtin: Il me semble que le premier alinéa vise ça.

Mme Harel: Pourquoi?

M. Frenette: Je pense que... M. le Président, si vous permettez...

Le Président (M. Lafrance): Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Il y a cette question de "ou" qui peut toujours se régler. Mais je pense que la préoccupation de Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, c'est de comprendre le traitement différent qu'on a vu, il y a quelques instants, en matière d'usage et celui qu'on retrouve en matière de prohibition d'aliéner. Dans le cas d'usage, le principe, c'est l'incessibilité. Donc, on a quelqu'un qui est frappé dans l'exercice de son droit d'une prohibition d'aliéner son droit, sauf interdiction... sauf stipulation contraire à l'acte ou l'intervention du tribunal qui va prendre en compte l'intérêt de celui qui est frappé.

Dans ce cas-ci, on considère celui qui a stipulé, donc, celui qui a donné avec prohibition; s'il n'est plus là, ses ayants cause ou la personne au bénéfice de laquelle la stipulation a été établie. Par exemple, je donne à un de mes enfants, avec interdiction de disposer en dehors de la famille, mais les bénéficiaires de la stipulation, ce sont les membres de la famille et non pas celui qui est frappé.

Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve est préoccupée par cette différence et se demandait s'il y avait une explication.

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: Je crois, M. le Président, que l'usage est quand même différent de l'inaliénabilité. Dans un cas, c'est quand même un droit qui est très temporaire en sa définition même et qui ne vise que... Enfin, des trois qualités que l'on reconnaît encore ou peut-être des quatre qualités que l'on reconnaît encore à la propriété, c'est...

Mme Harel: La stipulation est aussi temporaire que le droit d'usage. C'est ce que dit le Code. La stipulation de prohibition n'est valide que si elle est temporaire.

Mme Longtin: Oui. Mais ce que je voulais dire, c'est que le droit d'usage, c'est un droit temporaire qui vise une jouissance limitée du bien alors que la stipulation d'inaliénabilité... Un des objectifs de l'article 1210 est de limiter cette stipulation dans le temps et de la justifier par un intérêt sérieux et légitime. Mais aussi il reste quand même qu'on vise ici des droits de propriété complets, donc, qui empêchent la disposition et qui ne visent pas strictement la jouissance. Je pense qu'il y a des qualités qui sont différentes dans les deux cas qui peuvent justifier que les situations soient traitées distinctement.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître.

Mme Harel: Alors, il faut donc comprendre que la personne qui reçoit un bien et qui est frappée d'une prohibition d'aliénation, cette personne-là ne peut pas faire valoir son intérêt à elle de lever cette prohibition devant le tribunal. C'est ça qu'il faut comprendre de l'application de l'article 1211, hein? Le tribunal, lui, n'aura à tenir compte que des intérêts de celui qui a stipulé, de ses ayants cause ou de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée et non pas des intérêts de la personne qui détient le bien, frappée d'une prohibition. C'est bien ça? Le tribunal ne tiendra pas compte de l'intérêt de la personne qui demande de lever.

M. Rémillard: Il me semble que oui. Je vais demander à Mme la sous-ministre d'apporter une précision supplémentaire.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Mme la sous-ministre.

Mme Morency: Écoutez, je ne sais pas si on a un problème de lecture. Lorsqu'on lit l'article 1211, on réfère, au premier alinéa, au droit de celui qui est touché par cette stipulation d'inaliénabilité de demander, justement, d'en être relevé. C'est à lui de démontrer son intérêt par rapport à l'intérêt de celui qui avait stipulé cette clause-là et de démontrer que ça a disparu ou de démontrer qu'il a un intérêt à ce qu'elle soit levée. Alors, nécessairement, c'est lui qui devra faire valoir son intérêt. Le tribunal va devoir nécessairement en tenir compte. Évidemment, avant que le tribunal ne se prononce, il pourra, suivant les circonstances, examiner les intérêts de ceux dont les qualités sont décrites au deuxième alinéa de l'article 1211. Alors, je pense que toutes les parties vont avoir l'occasion de faire valoir leurs droits ou leurs points de vue, en tout cas.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la sous-ministre.

Mme Harel: D'accord.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Je crois qu'effectivement c'est ce qu'on voudrait faire dire à l'article 1211, et ça constituerait, de la sorte, une réponse aux préoccupations de la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Je me demande si la formulation ou les termes employés, si l'intérêt qui avait justifié la stipulation d'inaliénabilité avait disparu... C'est à peu près la seule marge de manoeuvre à celui qui demande, parce que s'il advient un intérêt plus important qui l'exige, c'est un peu comme si quelque chose échappait au contrôle de tout le monde. La préoccupation de Mme la députée de

Hochelega-Maisonneuve est juste, je pense, et le point de vue qui est avancé par le ministre est exact, mais il semble que l'article 1211 ne le traduit pas assez. Alors, peut-être qu'il y a un petit remaniement qui pourrait...

M. Rémillard: M. le Président, si les informations ou les explications que nous venons de donner ne satisfont pas à l'Opposition, on peut suspendre cet article.

M. Frenette: Pardon?

Mme Harel: Les articles 1210 et 1211, de toute façon, vont faire l'objet d'un réexamen. C'est **peut-être** mieux.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, l'article 1211 est donc laissé en suspens tel qu'amendé. Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles 1212 à 1215 inclusivement? Aucun. Alors, les articles 1212 à 1215 inclusivement sont adoptés. J'aimerais maintenant nous référer au chapitre deuxième qui traite de la substitution et demander **peut-être** à M. le député de Sherbrooke...

M. Hamel: C'est à quelle page?

Le Président (M. Lafrance): À la page 407.

M. Hamel: Très bien. Chapitre deuxième, De la substitution. Articles 1216 à 1253. La substitution est considérée, dans le projet, comme un mécanisme impliquant essentiellement une restriction à la libre disposition des biens. De par sa nature, en effet, cette institution restreint le pouvoir du propriétaire de disposer librement de biens qu'il a reçus, car son obligation de les rendre à une autre personne l'oblige à les conserver ou à ne les aliéner qu'à certaines conditions.

Bien qu'elle présente une certaine utilité, notamment parce qu'elle permet la conservation de biens dans la famille, la substitution fait néanmoins l'objet de critiques sérieuses en droit actuel. Outre la complexité de ses règles, on lui reproche d'imposer au propriétaire grevé une interdiction trop absolue de disposer des biens reçus. D'ailleurs, toute aliénation est résoluble de plein droit à l'ouverture de la substitution en faveur des personnes appelées à recevoir les biens. Cette entrave faite au grevé est néfaste et démontre un déséquilibre exagéré entre les intérêts du grevé et ceux des appelés, qui dépassent nettement les besoins de l'institution.

Même si certains remettent en question l'existence de cette Institution dans un but de simplification du droit, il demeure qu'elle est encore utilisée et répond à des besoins. Aussi, le projet, à l'instar de l'Office, propose de maintenir la substitution dans ses éléments essentiels, mais en **clarifiant** et assouplissant largement ses

règles et en transformant profondément son fonctionnement, de façon à répondre à l'objection qui lui est faite d'entraver la libre circulation des biens et de nuire au crédit.

Principalement, on reconnaît désormais au grevé les pouvoirs les plus étendus d'aliénation, mais à titre onéreux. Cette aliénation d'un bien, qui doit, comme tout acte fait par le grevé, être empreinte de prudence et de diligence, est définitive et l'appelé ne pourra plus mettre le titre du tiers en cause par le biais de la résolution de plein droit. En compensation, le grevé a l'obligation de faire emploi, au nom de la substitution, du **prix** de toute aliénation, de sorte que le droit de l'appelé se reportera plutôt sur l'objet du emploi ou, à défaut, se résoudra en une action en **dommages-intérêts** contre le grevé.

D'autres améliorations sont apportées, dont l'établissement du décès du grevé comme date ultime d'ouverture de la substitution et l'aménagement de mesures plus souples et efficaces de protection des droits de l'appelé.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. J'aimerais appeler les articles contenus à la section I qui traite de la nature et de l'étendue de la substitution, **soit** les articles 1216 à 1220 inclusivement.

M. Rémillard: Il y a un amendement, M. le Président, à l'article 1219. L'article 1219 du projet est modifié par le remplacement, à la première ligne du deuxième alinéa, du mot **"transmissions"** par le mot **"accroissements"**. M. le Président, il est plus juste de parler d'accroissements. En raison de cet amendement, l'article 1219 se lirait comme suit:

"Aucune substitution ne peut s'étendre à plus de deux ordres successifs de personnes, outre celui du grevé initial; autrement, elle est sans effet pour les ordres subséquents.

"Les accroissements qui ont lieu entre cogrevés au décès de l'un d'eux, lorsqu'il est stipulé que sa part passe aux grevés survivants, ne sont pas considérés comme étant faites à un ordre subséquent."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles 1216 à 1220, incluant l'article 1219 tel qu'amendé?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Les articles 1216 à 1220 sont donc adoptés, en incluant l'article 1219, tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section II qui traite de la substitution avant l'ouverture, soit les articles 1221 à 1237 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, il y a deux amendements: un à 1235 et un autre à 1236.

L'article 1235 est modifié en remplaçant au premier alinéa le mot "doit" par ceci: "doit, si l'acte constitutif de la substitution l'y enjoint ou". M. le Président, comme commentaire, je dirais que l'amendement vise à clarifier le fait que l'acte créant la substitution peut obliger le grevé à assurer le bien. En raison de cet amendement, l'article 1235 se lirait comme suit:

"Le grevé doit, si l'acte constitutif de la substitution l'y enjoint ou si le tribunal l'ordonne à la demande de l'appelé ou d'un intéressé qui établit la nécessité d'une telle mesure, souscrire une assurance ou fournir une autre sûreté garantissant l'exécution de ses obligations.

"Il doit, de même, fournir une sûreté additionnelle si ses obligations viennent à augmenter avant l'ouverture."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre.

M. Rémillard: Quant à l'article 1236, M. le Président, il s'agit d'insérer, à la troisième ligne de l'article 1236, les mots "fruits et" entre les mots "grevé des" et "revenus". M. le Président, comme commentaire, c'est en concordance avec la terminologie de l'article 909 quant aux fruits et revenus. En raison de cet amendement, l'article 1236 se lirait comme suit:

"Si le grevé n'exécute pas ses obligations ou agit de façon à mettre en péril les droits de l'appelé, le tribunal peut, suivant la gravité des circonstances, priver le grevé des fruits et revenus, l'obliger à rétablir le capital, prononcer la déchéance de ses droits en faveur de l'appelé ou nommer un séquestre choisi de préférence parmi les appelés."
(17 heures)

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 1221 à 1237 inclusivement? Aucun? Donc, les articles 1221 à 1237 sont adoptés, en incluant 1235 et 1236 tels qu'amendés.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section III, qui traite de l'ouverture de la substitution, soit les articles 1238 à 1240 inclusivement.

M. Rémillard: Il n'y a aucune modification, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Il n'y a aucun amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles? Alors ça va, aucun commentaire? Les articles 1238, 1239 et 1240 sont donc adoptés.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section IV, qui traite de la substitution après l'ouverture, soit les articles 1241 à 1249 inclusivement.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Aucun amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires à apporter à ces articles? Aucun commentaire.

Mme Harel: Oui, ça va, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui, ça va. Alors les articles...

Mme Harel: J'aurais besoin d'une interruption...

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel:... une seconde, M. le Président, d'interruption, si possible. Ce n'est même pas un ajournement de la commission. Dois-je comprendre qu'on ne siège pas mercredi matin?

M. Rémillard: J'ai le Conseil des ministres mercredi matin.

Mme Harel: Mercredi matin. D'accord. Merci.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Les articles 1241 à 1249 inclusivement sont donc adoptés.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section V, qui traite de la caducité et de la révocation de la substitution, soit les articles 1250 à 1253 inclusivement.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Aucun amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles? Aucun commentaire. Les articles 1250 à 1253 inclusivement sont donc adoptés et j'aimerais, à ce stade-ci, vous référer au titre sixième qui traite de certains patrimoines d'affectation.

M. Rémillard: M. le Président, on peut quand même faire les lectures qui s'imposent, mais, à la suite des discussions que nous avons eues, on pourrait suspendre le titre sixième et aborder tout de suite le titre septième après les lectures qu'on pourrait faire immédiatement.

De certains patrimoines d'affectation

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Je vais vous lire les propos d'introduction à ce titre sixième, celui de certains patrimoines d'affectation.

Au titre de certains patrimoines d'affectation, le projet traite de la fondation et de la fiducie.

La fondation existe dans notre droit sous

diverses formes sans jamais que l'intervention législative ne fasse autre chose que de la constater ou d'y référer indirectement. Aussi le projet formule-t-il les règles fondamentales de l'institution, compte tenu de sa spécificité et de ses utilisations.

Quant à la fiducie, son insertion au Code civil a suscité de nombreuses difficultés dues largement au caractère fragmentaire des dispositions promulguées. Son champ d'application est restreint et l'usage limité qu'on peut en faire paraît nettement insuffisant à satisfaire les besoins des justiciables, notamment dans les domaines du commerce et des affaires ou en matière d'investissement. L'évolution et l'extension de la notion de fiducie en droit statutaire est d'ailleurs symptomatique du caractère trop restreint de ce champ d'application.

Le projet veut combler les lacunes du droit actuel en élargissant le champ d'application de la fiducie, en complétant ses dispositions par les règles développées par une doctrine ou une jurisprudence établie et en modernisant certains droits.

Enfin, en proposant de lier les institutions de la fondation et de la fiducie à la théorie du patrimoine d'affectation, le projet vise à mettre fin à la controverse entourant le sort du droit de propriété des biens qui en sont l'objet. Cette théorie, dont le droit actuel comporte déjà certaines illustrations, et qui admet essentiellement l'existence de patrimoines sans propriétaire, constitue une solution qui demeure en harmonie avec les principes du droit civil, tout en laissant intact le fonctionnement pratique de ces institutions.

Est-ce que Mme la députée de Groulx pourrait nous lire, s'il vous plaît, les propos d'ouverture du chapitre premier qui traite de la fondation?

Mme Bleau: De la fondation, articles 1254 à 1257. La fondation est l'institution qui permet à un donateur ou à un testateur d'affecter, de façon durable et même à perpétuité, un capital ou un patrimoine à la réalisation d'une fin de bienfaisance ou d'intérêt général autre que lucrative, comme celle à caractère philanthropique, éducatif, culturel ou social.

Bien que le concept de fondation soit utilisé en droit statutaire et que plusieurs fondations soient constituées en vertu de la Loi sur les compagnies, le Code cMI se limite à en admettre bien indirectement la possibilité sans l'appeler par son nom, sans en décrire la spécificité et sans en circonscrire le fonctionnement.

Le projet vise à combler ces lacunes. Principalement, le projet définit d'abord clairement et de façon distincte le concept de fondation. La définition proposée s'inspire de la doctrine et de la jurisprudence et permet, par sa généralité, d'englober les manifestations de ce concept en droit statutaire.

Le projet établit ensuite, par renvoi, le régime de règles applicable aux genres de fondations, régime qui varie quelque peu suivant que le moyen employé pour leur réalisation implique ou non l'existence d'un patrimoine distinct et autonome.

Dans le premier cas, le projet se réfère aux règles de la fiducie d'utilité sociale qui sont désormais adaptées à ce genre de fondation. Dans le second cas, qui vise les dons ou legs adressés à des personnes morales préexistantes ou constituées expressément pour réaliser la fondation, le projet renvoie simplement aux règles propres à ces personnes morales.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée. Est-ce que M. le député de Sherbrooke pourrait nous lire le chapitre deuxième qui touche à la fiducie, les propos d'introduction?

M. Hamel: Certainement. Chapitre deuxième.

Le Président (M. Lafrance): Page 463.

M. Hamel: De la fiducie, articles 1258 à 1295. Largement utilisée en droit actuel, la fiducie est toutefois peu réglementée par le Code civil, dont les dispositions non seulement laissent en suspens bon nombre de questions relatives à la constitution, au fonctionnement ou à l'extinction de la fiducie, mais ne reflètent plus l'évolution de cette institution en droit statutaire, ni les besoins des justiciables.

Le projet veut remédier à cette situation en complétant ou modernisant les dispositions actuelles par des règles dégagées par la doctrine et la jurisprudence ou inspirées de la pratique et en élargissant le champ d'application actuel de la fiducie.

Principalement, le projet définit d'abord clairement l'institution sur la base des éléments reconnus essentiels à sa constitution. La référence nouvelle à la théorie du patrimoine d'affectation que comporte la définition proposée reflète la solution retenue par le projet dans la controverse actuelle quant au sort du droit de propriété des biens transférés en fiducie. On précise désormais que ces biens constituent un patrimoine autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire et du bénéficiaire.

Le champ d'application actuel de la fiducie, limité au domaine des libéralités faites pour le bénéfice de personnes déterminées ou pour une fin de bienfaisance d'intérêt public ou général, est grandement élargi. On permet désormais expressément la constitution de fiducies à titre onéreux ou pour des fins purement privées, telles les fiducies pour obligataires, pour les employés d'une entreprise, pour l'établissement de régimes enregistrés d'épargne-retraite ou autres, les fiducies d'investissement, voire les fiducies constituées pour l'érection ou l'entretien d'une chose comme un monument funéraire à la mé-

moire du constituant.

Le projet propose d'ailleurs une nouvelle classification des espèces de fiducies en trois groupes: la fiducie personnelle, qui est celle faite au bénéfice de personnes déterminées, la fiducie d'utilité privée, qui regroupe les fiducies permises par l'élargissement proposé, et la fiducie d'utilité sociale, qui englobe la fondation et le legs de bienfaisance du droit actuel. On précise aussi les règles de durée de ces fiducies en tenant compte du droit actuel et de **considérations** pratiques. Le fonctionnement de la fiducie pendant sa durée est nettement exposé par le projet qui définit désormais avec précision les droits, obligations et rôles de chacune des parties concernées au cours de l'administration.

Personnage central de l'Institution, le fiduciaire a la gestion exclusive du patrimoine fiduciaire et les titres relatifs aux biens qui le composent sont établis en son nom. Il agit en toutes choses conformément à l'acte constitutif et à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration. Le renvoi aux règles de l'administration du bien d'autrui a pour effet, d'une part, de conférer au fiduciaire le pouvoir de faire pratiquement tous les actes se rapportant aux biens gérés, dans la mesure où il l'estime nécessaire ou utile dans l'intérêt de la fiducie ou des bénéficiaires et, d'autre part, de le soumettre à une série de dispositions destinées à garantir en tout temps son intégrité et la qualité de son administration.

Quant au constituant et au bénéficiaire, le projet leur reconnaît, outre certains droits conformes au droit actuel, un pouvoir de surveillance et de contrôle de l'administration fiduciaire. Les règles proposées, qui visent à assurer efficacement la protection des droits du bénéficiaire ou l'accomplissement de la fiducie, prévalent de plus la surveillance d'organismes habilités par la loi.

Parmi les autres traits marquants de la réforme, on remarquera le pouvoir du tribunal de mettre fin à la fiducie ou d'en prolonger la durée, de lui substituer un nouvel objet ou de modifier les dispositions de l'acte constitutif dans la mesure où l'exercice de ce pouvoir a pour but d'assurer une meilleure réalisation de la fiducie dans le respect de la volonté du constituant. Cette mesure permettra d'éviter de recourir à la procédure parfois longue et onéreuse de l'adoption de lois privées, qui est la solution actuelle.

On remarquera aussi la possibilité offerte à toute personne d'augmenter la consistance du patrimoine de la fiducie pendant sa durée en y transférant des biens par donation, testament ou contrat.

Enfin, le projet précise les causes usuelles d'extinction de la fiducie, de même que l'obligation du fiduciaire de remettre les biens. L'éten due et les modalités de la reddition de compte du fiduciaire sont prévues au titre de l'admini-

stration du bien d'autrui.

On propose également certaines règles supplétives de dévolution des biens, dont celle qui prévoit que les biens de la fiducie d'utilité sociale qui se termine par suite de l'impossibilité de l'accomplir sont dévolus à des institutions ou organismes poursuivant des fins similaires à celles de la fiducie.

Le Président (M. **Lafrance**): Merci, M. le député. Ceci complète donc les lectures d'introduction au titre sixième et aux chapitres premier et deuxième de ce même titre et les articles 1254 à 1295 inclusivement sont donc laissés en suspens.

Nous en arrivons au titre septième, qui traite de l'administration du **bien** d'autrui. Je pourrais demander à M. le député de **Chapleau**, peut-être, de nous lire le texte d'introduction.

De l'administration du bien d'autrui

M. Kehoe: Oui, M. le Président. Des formes de l'administration. Articles 1298 à 1304. Le droit actuel ne comporte aucune systématisation, en termes de forme d'administration, des droits et obligations des administrateurs, sauf par le biais des actes qu'ils peuvent poser à l'égard des biens confiés, où l'on distingue parfois les actes conservatoires, les actes d'administration ou de pure administration et **les** actes de disposition. Mais ces expressions ne sont pas définies et le sens que leur attribue la doctrine, ainsi que la jurisprudence, varie souvent.

Le projet, en **s'inspirant** du rapport de l'Office, propose de clarifier cette situation en énonçant les pouvoirs et obligations des administrateurs en fonction de deux catégories d'administration. Ces catégories sont destinées à servir de référence de base pour les contrats et aux cas d'administration créés par la loi.

(17 h 15)

Premier palier proposé, la simple administration est un genre d'administration empreinte d'un souci de protection. Elle oblige celui qui en est chargé de faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien ou utiles pour maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné.

Tenu d'exercer les droits rattachés aux biens confiés comme celui de percevoir les créances ou les revenus du bien, l'administrateur peut faire des placements sécuritaires avec des sommes non requises pour son administration. Il jouit de certains pouvoirs de disposition à l'égard des biens confiés, **mais** l'exercice de ces pouvoirs nécessite en principe *une* autorisation préalable.

Deuxième palier, la pleine administration est un genre d'administration actif, doublé d'un souci de rentabilité, puisqu'elle impose en **principe** l'obligation de faire fructifier des biens confiés. Elle permet, par ailleurs, à l'administrateur de faire pratiquement toutes espèces d'actes se

rapportant aux biens, y compris d'en disposer à titre onéreux ou de les hypothéquer, s'il l'estime nécessaire ou utile dans l'intérêt du bénéficiaire de la fin recherchée, il peut aussi faire toutes espèces de placements. La garde du bien d'autrui, qui était une autre forme d'administration proposée par l'Office, n'est pas retenue dans le projet pour différents motifs. D'abord, la garde n'est pas réellement une forme d'administration du bien d'autrui; les actes posés sont passifs et ne visent que la conservation de la chose. La garde ne requiert pas non plus, sauf exception, que l'administrateur agisse, décide activement. Ensuite, les actes de garde sont déjà régis par divers contrats et quasi-contrats. Ce sont le séquestre, le dépôt ou la gestion d'affaires qui régissent le mieux ces situations.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, M. le député de Chapleau. Je remarque que vous nous avez lu le chapitre deuxième du titre. Alors, ce sera chose faite. Permettez-moi de revenir à la page 513 et de vous lire les propos d'ouverture de ce titre septième, qui traite de l'administration du bien d'autrui.

Au titre de l'administration du bien d'autrui, le projet regroupe des règles actuellement disséminées au Code civil ou dans d'autres lois et qui sont communes à tous ceux qui administrent des biens qui ne leur appartiennent pas, en les complétant par des règles reconnues par les tribunaux et la pratique.

Principalement, le projet énumère d'abord les droits et les obligations des administrateurs en fonction de deux catégories d'administration: la simple administration et la pleine administration du bien d'autrui. Il énonce ensuite une série de règles applicables à tout administrateur, quel que soit le genre d'administration qui lui est confié.

La législation proposée devrait permettre d'abolir nombre de difficultés reliées à la détermination de l'étendue de l'activité des administrateurs du bien d'autrui, lesquels sont dus notamment au caractère ambigu ou incomplet des règles actuelles, à l'existence de renvois généraux à des règles parfois inadaptées, ou à la présence de règles semblables ou parallèles provoquant une diversification inutile et quelquefois néfaste des concepts et du vocabulaire employés.

Les règles contenues dans ce titre s'adressent par ailleurs aux seules personnes qui deviennent administrateurs en vertu de la loi ou d'un acte juridique. Elles s'appliquent aussi lorsque la loi ou l'acte n'indique aucun autre régime d'administration. Elles sont conçues pour des administrations organisées, et elles visent des personnes comme les tuteurs, les curateurs, les gérants d'immeubles, les fiduciaires, etc. Quant aux personnes qui assument la charge par nécessité ou à la suite de certaines circonstances, elles sont déjà régies par les règles de la

gestion d'affaires. Il en est de même pour les administrateurs de compagnies, auxquels les règles du présent titre ne s'appliquent pas, ceux-ci étant déjà régis par des lots particulières.

Est-ce que M. le député de Sherbrooke pourrait nous lire les propos d'ouverture du chapitre premier, qui traite des dispositions générales?

M. Hamel: M. le Président, chapitre premier, Dispositions générales, articles 1296 et 1297.

Le projet introduit les règles proposées, en édictant le principe de leur applicabilité à toute personne qui est chargée d'administrer un bien ou un patrimoine qui n'est pas le sien lorsque la loi ou l'acte constitutif de son administration le prévoit, ou lorsque la loi ou l'acte n'indique aucun autre régime d'administration; il énonce aussi le principe du droit de l'administrateur à une rémunération.

L'applicabilité de principe de ces règles s'explique du fait que le titre de l'administration du bien d'autrui regroupe les règles qui sont communes à tous les administrateurs. Comme ce titre ne vise que l'administration de biens proprement dite et qu'il ne comporte que des dispositions communes, il ne saurait cependant écarter les règles exceptionnelles ou particulières à chacun des administrateurs qui seront édictées ailleurs au Code civil ou dans d'autres lois.

Enfin, à l'instar des autres dispositions du Code civil, les règles proposées demeurent généralement subordonnées aux dispositions de l'acte constitutif de l'administration, contrat ou testament, qui régissent prioritairement l'activité de l'administrateur. Le projet comporte toutefois certains devoirs fondamentaux qui constituent autant de règles minimales de bonne administration.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. J'aimerais appeler les articles 1296 et 1297 contenus dans ce chapitre premier.

M. Rémillard: Nous avons un amendement, M. le Président, à l'article 1296. Il s'agit de remplacer l'article 1296 par le suivant:

Toute personne qui est chargée d'administrer un bien ou un patrimoine qui n'est pas le sien assume la charge d'administrateur du bien d'autrui. Les règles du présent titre s'appliquent à une administration, à moins qu'il ne résulte de la loi, de l'acte constitutif ou des circonstances qu'un autre régime d'administration ne soit applicable."

Comme commentaires, M. le Président, la formulation de l'article 1296 semblait trop restrictive. Elle pouvait soulever des problèmes notamment lorsque le régime "autre" prévu par la loi ou l'acte aurait été incomplet. Avec l'amendement proposé, il devient clair qu'on peut compléter un régime incomplet avec les règles du

titre septième. En raison de cet amendement, l'article 1296 se lirait comme suit:

"Toute personne qui est chargée d'administrer un bien ou un patrimoine qui n'est pas le sien assume la charge d'administrateur du bien d'autrui. Les règles du présent titre s'appliquent à une administration, à moins qu'il ne résulte de la loi, de l'acte constitutif ou des circonstances qu'un autre régime d'administration ne soit applicable."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article 1296 tel qu'amendé et l'article 1297?

Mme Harel: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel:... on me fait valoir que, évidemment, les dispositions qui sont contenues dans ce titre septième et, notamment, les articles de dispositions générales, 1296, vont venir donner un dispositif qui était éparpillé jusqu'à maintenant; alors, c'est une nette amélioration. Je pense que ça vaut la peine de le noter.

Le Président (M. Lafrance): Merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1296 est donc adopté tel qu'amendé et l'article 1297 est également adopté tel quel.

Nous avons déjà lu les propos d'ouverture du chapitre deuxième. J'aimerais appeler (es articles contenus à la section I de ce chapitre deuxième, section qui traite de la simple administration du bien d'autrui. J'appelle donc les articles 1298 à 1302 inclusivement.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Il n'y a pas d'amendements. Est-ce qu'il y aurait des commentaires? Aucun commentaire. Alors, les articles 1298 à 1302 sont donc adoptés.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section II, qui traite de la pleine administration du bien d'autrui, soit les articles 1303 et 1304.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Aucun amendement. Est-ce qu'il y aurait des commentaires? Aucun commentaire. Les articles 1303 et 1304 sont donc adoptés.

Nous en arrivons au chapitre troisième qui traite des règles de l'administration, et j'aimerais peut-être faire appel à Mme la députée de Groulx pour nous lire les propos d'introduction, s'il vous plaît.

Mme Bleau: Alors, chapitre troisième, Des règles de l'administration, articles 1305 à 1351. Au chapitre des règles de l'administration, le projet énonce des règles qui sont applicables à tout administrateur du bien d'autrui, quelle que soit la forme d'administration qui lui est confiée.

En premier lieu, le projet traite des obligations de l'administrateur envers le bénéficiaire, en édictant des règles fondamentales à toute bonne gestion. On prévoit ainsi l'obligation d'agir, conformément à la loi et à l'acte constitutif de l'administration, d'agir avec prudence et diligence, avec impartialité et avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du bénéficiaire. L'obligation de loyauté est complétée par plusieurs règles destinées à éviter que l'administrateur ne se place en situation de conflit d'intérêts. L'administrateur se voit aussi interdire, en principe, la possibilité d'aliéner, à titre gratuit, les biens confiés. Le régime actuel de responsabilité de l'administrateur, pour les fautes de gestion dont peut souffrir le bénéficiaire, complète ces règles fondamentales.

Le projet traite ensuite des obligations de l'administrateur et du bénéficiaire envers les tiers. On reprend essentiellement, en les clarifiant, les règles actuelles de responsabilité envers les tiers qui pourraient subir des dommages en raison des activités de l'administrateur, que celles-ci aient été exercées à l'intérieur ou à l'extérieur des limites des pouvoirs qui lui sont conférés, tout en tenant compte du fait que, fréquemment, le bénéficiaire de l'administration n'a pas la possibilité de contrôler les actes de l'administrateur.

Une autre section de ce chapitre est réservée à l'inventaire des biens, aux sûretés et aux assurances. Dans cette section, on énonce comme premier principe que l'administrateur n'est pas tenu de faire inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une autre sûreté pour garantir l'exécution de ses obligations, à moins que la loi ou l'acte ne l'y oblige ou que le tribunal, à la demande du bénéficiaire ou de tout intéressé, ne l'ordonne. Il peut cependant être dispensé de ses obligations par le tribunal si celles-ci lui avaient été imposées inutilement.

Sont ensuite insérées dans cette section certaines des propositions de l'ORCC relatives à l'inventaire, applicables dans tous les cas où un administrateur du bien d'autrui doit faire un inventaire, qu'il en soit requis par la loi ou par le tribunal. Le caractère général de ces dispositions servira, par ailleurs, à titre supplétif lorsque le détenteur d'un bien, tel l'usufruitier ou l'emphytéote, sera tenu de faire inventaire.

Est également insérée dans cette section une disposition permettant à l'administrateur de souscrire, aux frais du bénéficiaire, une assurance contre la perte des biens en raison des risques usuels ou une assurance garantissant l'exécution de ses obligations.

Le projet traite, par la suite, de l'admi-

nistration collective et de la délégation. Il propose certaines règles relatives à la proportion d'administrateurs nécessaire à la prise de décision, à la possibilité de poser certains actes urgents, lorsque cette proportion n'est pas atteinte, ou à la possibilité pour le tribunal de mettre fin à des impasses dans la prise de décision lorsque l'administration s'en trouve sérieusement entravée.

Quant à la délégation de pouvoir, le projet précise les cas où il est permis à l'administrateur de déléguer ses fonctions ou de se faire représenter pour certains actes, de même que l'étendue de sa responsabilité à l'égard des actes que pose la personne qu'il s'est substituée.

Dans le but de faciliter la tâche des administrateurs, le projet reprend, par ailleurs, dans une autre section, les dispositions du Code civil actuel relatives aux placements sécuritaires et qui peuvent être considérés comme relevant d'une bonne administration.

Les modifications qui y sont apportées visent à assurer davantage la sécurité des placements et leur liquidité, de même qu'à simplifier le texte et le rajeunir.

Le projet instaure aussi une série de dispositions relatives à la répartition des bénéfices et des dépenses entre plusieurs bénéficiaires, dont certains ont droit au capital et d'autres aux revenus des biens confiés. Tirées des principes comptables généralement reconnus, les règles proposées sont destinées à fournir aux administrateurs un guide supplétif permettant d'éviter les difficultés d'administration courante. (17 h 30)

Enfin, le projet prévoit l'obligation pour l'administrateur de rendre un compte annuel de sa gestion ainsi que le droit du bénéficiaire d'en exiger la vérification par experts ou d'examiner les livres et pièces justificatives se rapportant à l'administration.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée. Je remarque la présence de M. le sous-ministre Chamberland, qui s'est joint à nous voilà déjà plusieurs minutes. J'aimerais, M. le sous-ministre, vous souhaiter la bienvenue. Bienvenue à bord. Alors, j'aimerais appeler les articles contenus à la section I, qui traite des obligations de l'administrateur envers le bénéficiaire, soit les articles 1305 à 1315 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons un amendement, M. le Président, à l'article 1308. À l'article 1308, remplacer, premièrement, à la première ligne du premier alinéa, les mots "notifier par écrit" par le mot "dénoncer"; deuxièmement, à la sixième ligne du premier alinéa, le mot "notifier" par "dénoncer" et, troisièmement, à la première ligne du deuxième alinéa, le mot "notifiés" par "dénoncés".

M. le Président, les amendements proposés sont de concordance avec l'amendement proposé

à l'article 323. Il faut souligner que la notification pourrait avoir un caractère plus formaliste en raison de dispositions procédurales. En raison de ces amendements, l'article 1308 se lirait comme suit:

"L'administrateur doit, sans délai, dénoncer au bénéficiaire tout intérêt qu'il a dans une entreprise et qui est susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre lui ou dans les biens administrés, en indiquant, le cas échéant, la nature et la valeur de ces droits. Il n'est pas tenu de dénoncer l'intérêt ou les droits qui résultent de l'acte ayant donné lieu à l'administration.

"Sont dénoncés à la personne ou à l'organisme désigné par la loi, l'intérêt ou les droits portant sur les biens d'une fiducie soumise à leur surveillance."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur les articles 1305 à 1315 inclusivement, incluant, évidemment, l'article 1308 tel qu'amendé? Ça va?

Mme Harel: Ça va, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, aucun commentaire. Donc, les articles 1305 à 1315 inclusivement, incluant l'article 1308 tel qu'amendé, sont adoptés.

J'aimerais appeler les cinq articles contenus à la section II, qui parle des obligations de l'administrateur et du bénéficiaire envers les tiers, soit les articles 1316 à 1320 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons deux amendements, M. le Président. À l'article 1317, il s'agit de remplacer les mots "qu'il ne leur en ait donné une connaissance suffisante" par "que ceux-ci n'aient eu une connaissance suffisante de l'administration".

Comme commentaire, M. le Président, l'amendement proposé a pour but d'exempter expressément l'administrateur qui a excédé ses pouvoirs de la responsabilité envers les tiers avec qui il contracte, lorsque ces derniers en ont eu connaissance d'une manière autre que par l'administrateur. En effet, il n'est pas suffisant de ne viser que le cas où l'administrateur en a donné une connaissance suffisante, car le tiers peut acquérir cette connaissance de toute autre manière. En raison de cet amendement, l'article 1317 se lirait comme suit:

"L'administrateur qui excède ses pouvoirs est responsable envers les tiers avec qui il contracte, à moins que ceux-ci n'aient eu une connaissance suffisante de l'administration ou que le bénéficiaire n'ait ratifié, expressément ou tacitement, les obligations contractées."

Quant à l'article 1318, M. le Président, il s'agit, premièrement, de remplacer, au premier

alinéa, les mots "est réputé avoir excédé" par le mot "excède"; deuxièmement, remplacer, au deuxième alinéa, les mots "n'est pas réputé les avoir excédés" par les mots "n'excède pas ses pouvoirs".

Comme commentaire, les amendements ont pour but d'éviter d'utiliser le détour de la présomption pour viser un fait. En raison de ces amendements, l'article 1318 se lirait comme suit:

"L'administrateur qui exerce seul des pouvoirs qu'il est chargé d'exercer avec un autre excède ses pouvoirs.

"N'excède pas ses pouvoirs celui qui les exerce d'une manière plus avantageuse que celle qui leur était imposée."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des observations à soulever sur ces articles 1316 à 1320 inclusivement, incluant les articles 1317 et 1318 tels qu'amendés?

Mme Harel: À l'article 1317, M. le Président, je dois donc comprendre qu'avec l'amendement introduit par le ministre l'administrateur n'a plus le même fardeau sur les épaules. Il n'a plus à informer le tiers, à lui donner une connaissance suffisante du fait qu'il contracte en excédant ses pouvoirs. Dorénavant, c'est le tiers qui va se plaindre qui, lui, aura à démontrer qu'il n'avait pas une connaissance suffisante de l'administration. Il faut comprendre "des règles de l'administration", ici? Donc, évidemment, ce sont des règles publiques. Je sais que nul n'est censé ignorer la loi, mais une fois que c'est dit... C'est dans l'application, quand on est député, qu'on sait que ce n'est pas su. Alors, il faut donc comprendre que le tiers va avoir à porter la responsabilité sur ses épaules de démontrer qu'il ne connaissait pas les règles de l'administration, qu'il n'avait pas une connaissance suffisante des règles de l'administration et l'administrateur qui excède ses pouvoirs n'a pas à lui dénoncer? C'est comme ça qu'on le dit?

M. Rémillard: La règle, M. le Président, c'est que l'administrateur qui excède ses pouvoirs est responsable envers les tiers avec qui il contracte. Alors, si l'administrateur va au-delà de son mandat, il est responsable si ça cause préjudice à des tiers avec qui il a contracté. Et là il y a une exception, à moins que ceux-ci - donc, à moins que les tiers - n'aient eu une connaissance suffisante de l'administration. Et l'autre aspect, c'est que le bénéficiaire n'ait ratifié expressément ou tacitement les obligations contractées. Donc, c'est les deux exceptions au principe.

Mme Harel: Alors, ça reste assez ambigu, M. le ministre, parce que le principe général que vous énoncez, à savoir que l'administrateur qui excède ses pouvoirs est responsable envers les

tiers avec qui il contracte, ce principe était tempéré. C'est comme s'il fallait qu'il démontre sa bonne foi. Un administrateur qui ne donnait pas une connaissance suffisante au tiers, à ce moment-là...

M. Rémillard: Je comprends. Il y a quelque chose qui m'agace aussi dans ça, M. le Président. "Que ceux-ci n'aient eu une connaissance suffisante de l'administration", ça me chatouille un peu.

Mme Harel: On aurait peut-être intérêt à suspendre.

M. Rémillard: Je pense qu'on aurait intérêt à suspendre. Je trouve que probablement on aurait à resserrer ça un petit peu. Il me semble qu'il y a quelque chose là.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Très bien, M. le ministre. L'article 1317 est donc laissé en suspens. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles de la section II? Ça va? Alors, l'article 1316 est adopté. L'article 1318 tel qu'amendé, 1319 et 1320 tels quels sont adoptés.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section III qui traite de l'inventaire, des sûretés et des assurances, les huit articles contenus, soit de 1321 à 1328 inclusivement.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Aucun amendement à ces articles. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles? Oui, Mme la députée.

Mme Harel: Une question, M. le Président. À l'article 1325, on retrouve la règle de l'inventaire et on y dit que l'administrateur n'est pas tenu d'énumérer ou de décrire les objets dont la valeur est en deçà de 100 \$. Alors, faut-il comprendre que ça devient le paramètre pour déterminer si l'objet est de peu de valeur? Parce que, par exemple, toujours dans le titre de l'administration, à l'article 1312 on avait une disposition à l'effet que l'administrateur pouvait disposer, à titre gratuit, des biens qui lui étaient confiés s'il s'agissait de biens de peu de valeur. Je conçois qu'on ne les définisse pas à 1312 mais, étant donné que pour la confection de l'inventaire il fallait peut-être définir un montant en deçà duquel on est tenu d'énumérer l'objet, si on s'en était tenu sans doute à l'expression "de peu de valeur", ça aurait pu dépendre de l'appréciation de chaque administrateur. Mais est-ce que les 100 \$ c'est, finalement, un paramètre qui peut permettre d'apprécier ce qui est de peu de valeur ou pas?

M. Rémillard: C'est la référence qu'on a

trouvée la plus adéquate, parce que, dans ce cas-ci, il s'agit de vraiment faciliter la tâche. Si on disait "les biens de valeur", on aurait beaucoup de difficulté, on créerait une situation extrêmement ambiguë. Alors, on doit mettre quand même une référence de base. Les 100 \$ sont une référence de base et c'est un cas, vraiment, qui est très particulier parce qu'il s'agit ici d'inventaire. Alors, il ne faudrait pas se référer à ces 100 \$ pour interpréter quoi que ce soit à l'extérieur, dans un autre article. Il est strictement en fonction, donc, de l'inventaire.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1321 à 1328 inclusivement sont adoptés.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section IV, qui traite de l'administration collective et de la délégation, les sept articles, soit 1329 à 1335 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons un amendement à 1334, M. le Président. Il s'agit de remplacer le deuxième alinéa de l'article 1334 par le suivant: "Il répond de la personne qu'il a choisie, entre autres, lorsqu'il n'était pas autorisé à le faire; s'il l'était, il ne répond alors que du soin avec lequel il a choisi cette personne et lui a donné ses **instructions**."

L'amendement proposé s'inspire de la règle en matière de substitution de mandataire à l'article 2128. À l'instar de cet article, il a paru préférable de ne retenir la responsabilité de l'administrateur qui est autorisé à déléguer ses fonctions ou à confier un mandat que pour le soin avec lequel il a choisi son mandataire et lui a donné ses **instructions**. Ce critère paraît plus complet que celui initialement proposé. En raison de cet amendement, l'article 1334 se lirait donc comme suit, M. le Président:

"L'administrateur peut déléguer ses fonctions ou se faire représenter par un tiers pour un acte déterminé; toutefois, il ne peut déléguer généralement la conduite de l'administration ou l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire, sauf à ses **coadministrateurs**."

"Il répond de la personne qu'il a choisie, entre autres, lorsqu'il n'était pas autorisé à le faire; s'il l'était, il ne répond alors que du soin avec lequel il a choisi cette personne et lui a donné ses instructions."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires à ces articles 1329 jusqu'à 1335 inclusivement, incluant 1334 tel qu'amendé? Aucun commentaire. Donc, les articles 1329 à 1335 sont adoptés, incluant 1334 tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section V qui traite des placements présumés sûrs, les six articles qui suivent, soit 1336 à 1341 inclusivement.

M. Rémillard: Combien? 1336?

Le Président (M. Lafrance): 1336 à 1341 inclusivement.

M. Rémillard: Oui. Alors, nous avons deux amendements, M. le Président. À l'article 1336, premièrement, au petit a du 5°, supprimer le mot "corporel"; deuxièmement, aux quatrième et cinquième lignes du neuvième paragraphe, remplacer les mots "décret du gouvernement, pris" par les mots "le gouvernement", et, troisièmement, remplacer, à la dernière ligne du neuvième paragraphe, les mots "**fixée** par ce décret" par les mots "alors fixée par le gouvernement".

M. le Président, le premier amendement apporte une simple modification formelle. Le mot "**corporel**" est inutile ici. Quant aux deuxième et troisième amendements, ils tiennent compte du fait que l'identification de l'instrument utilisé par le gouvernement pour reconnaître les Bourses n'apparaît pas nécessaire.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Je pense que c'est l'article le plus long que nous ayons traité jusqu'à maintenant. S'il n'y a pas d'autres amendements à ces articles, est-ce qu'il y aurait des commentaires aux articles?

(17 h 45)

M. Rémillard: Il y a 1341 aussi, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Rémillard: Nous avons un amendement à l'article 1341.

Mme Harel: On pourrait peut-être aborder 1336 d'abord...

M. Rémillard: 1336, oui.

Mme Harel: ...étant donné la complexité.

Le Président (M. Lafrance): Vous voulez toucher l'article 1336, d'accord. Alors, on vous écoute sur l'article 1336.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Pour l'article 1336 notamment, l'amendement au premier alinéa, c'est-à-dire le premier amendement qui va s'appliquer au cinquième alinéa, qui est très bien, m'amène à poser la question suivante: Est-ce que l'administrateur du bien d'autrui, sur la base du texte qui existe, pourrait placer en faisant l'acquisition d'un Immeuble?

M. Rémillard: Excusez-moi. J'étais en train de chercher l'endroit, l'alinéa ou le paragraphe.

M. Frenette: Compte tenu de l'amendement qui a été apporté au cinquième alinéa, enlevant le mot "corporel"...

M. Rémillard: Oui.

M. Frenette: ...la question consiste à savoir si l'administrateur du bien d'autrui fait un placement sûr et est autorisé à faire un placement sûr en faisant l'acquisition d'un immeuble au Québec.

M. Rémillard: Oui.

M. Frenette: Il me semble que le premier alinéa de l'article 1336 lui interdit de faire ça. Le placement n'est pas fait dans la chose mais dans le titre. Je pense que le mot "corporel" devrait disparaître là également.

M. Rémillard: Ça mérite une minute de réflexion, M. le Président. C'est un corps à corps.

M. Frenette: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Voulez-vous qu'on...

M. Rémillard: Sans que ce soit une suspension formelle, je suis convaincu que les choses vont se discuter pendant...

Le Président (M. Lafrance): Oui?

M. Rémillard: M. le Président, Mme la sous-ministre va donner les commentaires.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Mme la sous-ministre.

Mme Morency: Évidemment, l'article 1336 a été préparé à partir des articles 981 o et suivants qu'on trouve actuellement dans le Code civil du Bas Canada. Dans la formulation antérieure, évidemment, on parlait d'acquérir et détenir des biens-fonds. La formulation a été modifiée, lorsqu'on dit: "Sont présumés sûrs les placements faits dans les biens suivants..." Lorsque, au premier paragraphe, on parle des immeubles corporels situés au Québec, on veut dire les biens-fonds situés au Québec. Maintenant, la formulation est simplement différente.

M. Frenette: Oui, oui. Je comprends que la formulation est différente par rapport au texte des articles 981 o et suivants, mais comment peut-il investir dans l'immeuble corporel ou placer dans l'immeuble corporel s'il ne peut pas acheter le titre ou placer dans le titre? Je veux dire que, si c'est immeuble corporel, il ne peut pas placer dans le titre qui est forcément un incorporel.

Mme Morency: Vous voulez dire que la formulation...

M. Frenette: Que le mot "corporel" est de trop.

Mme Morency: En tout cas, je ne sais pas, on n'a pas eu l'occasion de discuter ce point-là.

M. Frenette: Ça m'a échappé. Je ne veux pas vous prendre trop au dépourvu.

Mme Morency: Il est clair qu'il s'agit simplement d'une question de formulation et non pas d'une question de concept.

M. Frenette: Non, non. J'ai compris qu'il n'y avait pas de problème sur le concept et que l'administrateur du bien d'autrui faisait un placement sûr en pouvant faire l'acquisition d'un immeuble situé au Québec mais, tel que formulé, comme il ne peut pas investir dans le titre, comment pourrait-il acquérir le bien-fonds corporel? Enlevez le mot "corporel" et tout est réglé.

Mme Morency: L'acquisition est un placement.

M. Rémillard: M. le Président, peut-être ce que nous pouvons faire, c'est que nous allons enlever le mot "corporel" sous réserve de vérification par les légistes. On va vérifier ça, si ça cause des problèmes.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il y a consentement? Oui? O.K. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur cet article 1336? Ça va? Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles suivants, dans cette section V? Aucun? Alors, l'article 1336 est donc adopté tel qu'amendé. Les articles 1337, 1338, 1339, 1340 et 1341 sont adoptés. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la section VI qui traite de la... Pardon, oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Est-ce que le 1341 a été amendé? Parce qu'on a reçu...

Le Président (M. Lafrance): Vous avez raison, madame. On nous avait souligné en début de la section qu'il y avait peut-être un amendement à 1341.

M. Rémillard: Mme la députée de Terrebonne est toujours bien alerte, M. le Président. L'article 1341 du projet est modifié, premièrement, par le remplacement, à la fin du premier alinéa, des mots "ès qualité", par les mots "ès qualités" et, deuxièmement, par l'ajout d'un deuxième alinéa qui se lit comme suit: "Ils peuvent aussi être faits au nom du bénéficiaire, pourvu que ce soit également indiqué qu'ils sont faits par l'administrateur agissant **ès** qualités."

M. le Président, il s'agit d'une simple

correction grammaticale dans un cas. Dans le deuxième cas, cet amendement apporte une précision destinée à éviter les difficultés d'application de la règle proposée, notamment lorsqu'il y a tutelle ou curatelle et que des comptes sont déjà ouverts au nom du bénéficiaire. En raison de ces amendements, l'article 1341 se lirait comme suit:

"Les placements effectués au cours de l'administration doivent l'être au nom de l'administrateur agissant *ès* qualités.

"Ils peuvent aussi être faits au nom du bénéficiaire, pourvu que ce soit également indiqué qu'ils sont faits par l'administrateur agissant *ès* qualités."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires à cet article 1341 tel qu'amendé? Aucun? Alors, l'article est donc adopté tel qu'amendé.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section VI qui traite, de la répartition des bénéfices et des dépenses, soit les articles 1342 à 1347 Inclusive.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Aucun amendement à ces articles. Alors, s'il n'y a aucun commentaire, les articles 1342 à 1347 sont donc adoptés.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section VII, qui traite du compte annuel. Les quatre articles, soit de 1348 à 1351.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président

Le Président (M. Lafrance): Aucun amendement. Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires sur ces articles? S'il n'y a pas de commentaires, les articles 1348 à 1351 inclusive sont donc adoptés.

Je remarque qu'il nous reste seulement cinq minutes. Est-ce que vous désirez entreprendre le chapitre quatrième ou est-ce qu'on devrait... Oui.

M. Rémillard: Oui. On terminerai ça, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, permettez-moi de lire très rapidement les propos d'ouverture du chapitre quatrième, qui traite de la fin de l'administration.

Au chapitre De ta fin de l'administration, le projet énonce d'abord les causes mettant fin à l'administration, causes pouvant être inhérentes à la situation de l'administrateur ou du bénéficiaire, voire résulter de l'acte constitutif ou de la loi. On permet notamment à l'administrateur de renoncer en tout temps à ses fonctions sur

simple avis, sous la seule réserve de sa responsabilité pour sa démission faite à contretemps et sans motif valable.

L'étendue de la responsabilité de l'administrateur ou de ses héritiers à l'égard d'actes posés après la fin de l'administration est également précisée.

Le projet traite ensuite des modalités de la reddition du compte définitif et de la remise des biens que doit faire l'administrateur.

J'aimerais donc appeler les articles contenus à la section I de ce chapitre, section qui traite des causes mettant fin à l'administration, soit les articles 1352 à 1359 inclusive.

M. Rémillard: Il y a un amendement, M. le Président. L'article 1358 est modifié, premièrement, par le remplacement des première, deuxième et troisième lignes du premier alinéa par ce qui suit: "Lors du décès de l'administrateur ou de l'ouverture à son égard d'un régime de protection, le liquidateur de sa succession, son tuteur ou curateur qui est au courant de l'administration est tenu d'en aviser le bénéficiaire et, le cas échéant, les coadministrateurs ou, s'il"; deuxièmement, par l'ajout, à la première ligne du deuxième alinéa, après "liquidateur", des mots ", tuteur ou curateur".

M. le Président, les deux amendements proposés s'inspirent de l'article 2171 proposé en matière de mandat. Ils étendent au cas d'ouverture d'un régime de protection à l'égard de l'administrateur un principe qui était initialement restreint au cas où il y avait décès de celui-ci. Le principe énoncé à l'article 1358 est tout aussi valable dans ces deux cas. En raison de ces amendements, l'article 1358 se lirait donc comme suit, M. le Président:

"Lors du décès de l'administrateur ou de l'ouverture à son égard d'un régime de protection, le liquidateur de sa succession, son tuteur ou curateur qui est au courant de l'administration est tenu d'en aviser le bénéficiaire et, le cas échéant, les coadministrateurs ou, s'il s'agit d'une fiducie d'utilité publique ou sociale, la personne ou l'organisme désigné par la loi pour surveiller l'administration.

"Le liquidateur, tuteur ou curateur est également tenu de faire, dans les affaires commencées, tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte; Il doit aussi rendre compte et remettre les biens à ceux qui y ont droit."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 1352 à 1359 inclusive, incluant l'article 1358 tel qu'amendé?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. Alors, les articles 1352 à 1359 sont donc adoptés.

incluant 1358 tel qu'amendé.

J'aimerais appeler les articles contenus à la section II qui traite de la reddition de compte et de la remise du bien, soit les articles 1360 à 1367 inclusivement.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Aucun amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires à ces articles?

Mme Harel: Aux articles 1360 à 1367, c'est ça?

Le Président (M. Lafrance): Oui, madame, de l'article 1360 à l'article 1367.

Mme Harel: Oui, un instant. À l'article 1366, M. le Président, on introduit au deuxième alinéa un droit de rétention sur le bien administré. Et, étant donné que nous allons avoir à discuter de toutes ces questions lors d'un examen plus approfondi, je souhaiterais qu'on puisse suspendre l'article 1366.

M. Rémillard: Très bien.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, l'article 1366 est laissé en suspens. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur cette section II?

Mme Harel: Si ce n'est que la section II est terminée!

Le Président (M. Lafrance): Les articles 1360 à 1365 sont donc adoptés. L'article 1366 est laissé en suspens et l'article 1367 est adopté. Est-ce qu'il y aurait des remarques avant qu'on lève la séance? Oui?

Mme Harel: Oui. Avant justement que l'on termine cette semaine de travaux puis qu'on en entreprenne une autre, dans toute la mesure du possible, je me demande si on n'aurait pas intérêt à examiner tout de suite ce qui pourrait faire l'objet d'une entente en matière autant du droit des personnes et de la famille que des biens, de façon à ne pas accumuler, à la fin de nos travaux, un volume tellement considérable qu'il nous obligerait à nous resituer dans un contexte, dans un dispositif qui, dans le fond, ne serait plus aussi évident peut-être dans un mois ou dans trois ou quatre semaines.

Alors, je me demande si, la semaine prochaine, on ne pourrait pas faire un effort, en priorité, pour procéder à l'examen de ce qui aurait été mis de côté, qui nous permettrait, par exemple, je dirais quasiment de nettoyer, d'une certaine façon, parce qu'on a accumulé, je crois, plus d'une centaine d'articles, sinon plus même, avec ce qu'on a fait aujourd'hui. On devrait être

à 250 ou 300 articles qui sont suspendus pour examen plus attentif. Moi, je crains qu'on se prépare, non pas des lendemains qui chantent, mais des lendemains difficiles si, au fur et à mesure, en fait, on n'essaie pas, dans la mesure du possible, de faire en sorte qu'on élargue ce qu'on aurait laissé en cours de route.

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, je comprends les commentaires de Mme la députée. Cependant, elle dit bien: Dans la mesure que faire se peut. Or, actuellement, nos légistes, nos experts travaillent très fort pour pouvoir terminer ou suivre le rythme qui convient. Pour notre part, M. le Président, je croyais qu'au moment où Mme la députée sera absente pour son voyage j'aurai, à ce moment-là, l'occasion de m'asseoir, moi aussi, avec les légistes, les experts et de faire le point sur tous ces articles qui auront été laissés en suspens. Pour moi, c'est la possibilité, parce que je dois vous dire que mes lundis, mes vendredis passent, avec les légistes, à travailler. Demain, on a une réunion. On en a lundi. Votre voyage va nous donner un peu de répit.

Mme Harel: Vous ne prenez pas de vacances, finalement? On m'a dit que vous aviez décidé de devancer les vôtres pour les prendre en même temps que les miennes. C'était inexact.

M. Rémillard: Malheureusement, ce n'est pas possible. Ce n'est pas possible, mais je vais en profiter pour travailler avec les légistes et revoir tous ces articles à l'arrière. Donc, c'est comme ça que, dans une deuxième étape, on pourra arriver vraiment. Et il y aura eu aussi contact avec les spécialistes et ce sera plus facile, parce que c'est un manque de temps, sans ça.

Mme Harel: Peut-être à ce moment-là, on pourrait retenir que dès après la prochaine semaine, c'est-à-dire lors de la reprise de nos travaux, après l'interruption, il serait souhaitable que nous n'accumulions pas ce sur quoi il est possible que nous ne nous entendions pas et que nous reprenions ça peut-être immédiatement pour faire le point où nous en sommes vraiment.

M. Rémillard: Très bien. Alors, je prends bonne note.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

Mme Harel: C'est surprenant. On peut peut-être arriver avec des formulations qui vont faire finalement qu'on va faire progresser le débat.

M. Rémillard: Oui, mais c'est pour ça que je veux qu'on donne le temps à nos gens de travailler.

Mme Harel: D'accord.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce que nous avons pu cet après-midi **clarifier** la question, à savoir à quelle heure on se réunirait le 19, c'est-à-dire jeudi prochain?

M. Rémillard: Normalement, M. le Président... Moi, je n'ai pas encore eu... Au moment où je vous **parle**, on ne m'a pas Informé des heures des commissions. Je ne **sais** pas si d'autres membres de cette commission ont eu des informations.

Le Président (M. Lafrance): Non. Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: C'est sur autre chose, M. le Président.

Mme Harel: Concernant les heures, on m'a dit vraisemblablement qu'il y aurait convocation de la commission sur les **offres** du fédéral jeudi, mais vous le savez encore mieux que moi...

M. Rémillard: Je ne sais pas à quelle heure.

Mme Harel: Je ne sais pas à quelle heure, par exemple, mais ça aura **lieu** jeudi.

M. Rémillard: Vous me l'avez appris et je ne sais pas à quelle heure.

Mme Harel: Ça m'inquiète que vous ne le sachiez pas.

M. Rémillard: Vous êtes vraiment bien informée.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Alors, il va de soi qu'on va...

M. Rémillard: Vous aussi vous recevez des enveloppes? Ah!

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): ...vous aviser dès qu'on aura cette information nécessaire. Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Oui, M. le Président. Comme nous allons commencer dès mardi prochain à travailler sur le cinquième livre sur les obligations, à ma connaissance, nos experts n'ont pas reçu les amendements encore sur ce cinquième livre.

M. Rémillard: Dans la journée de demain, ce sera fait.

Mme Caron: Merci.

Le Président (M. Lafrance): Merci. SU n'y a pas d'autres commentaires, avant d'ajourner, j'aimerais vous remercier tous de votre collaboration toujours nécessaire à ta bonne marche de nos travaux

Mme Harel: J'aimerais en profiter pour remercier le président pour l'excellente façon avec laquelle il mène nos travaux.

M. Rémillard: **Oui**, le président fait ça **d'une** façon exceptionnelle, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Vous êtes flatteurs. Merci.

M. Rémillard: C'est exceptionnel.

Le Président (M. Lafrance): En vous réitérant que notre prochaine séance de travail est prévue pour le mardi 17 septembre, à compter de **14 heures**. La séance est ajournée.

(Fin de la séance à 18 h 7)