



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 (8)

Le mardi 17 septembre 1991 - No 10

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débat de l'Assemblée nationale

Table des matières

Organisation des travaux		SCI-399
Des biens		SCI-402
De la propriété (suite)		SCI-402
Des modalités de la propriété (suite)		SCI-408
Des démembrements du droit de propriété (suite)		SCI-428
Des restrictions à la libre disposition de certains biens (suite)	SCI	-434
Articles en suspens	SCI	-436

Intervenants

M. Yvon Lafrance, président

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

- * M. François Frenette, Université Laval
- * M. Jean Pineau, Université de Montréal
- * Mme Marie-José Longtin, ministère de la Justice
- * M. André Cossette, idem

- * 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 195
Québec, (Québec) tél. 418-643-2754
G1R 5P3 télécopieur: 418-529-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1782

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le mardi 17 septembre 1991

Étude détaillée du projet de loi 125

(Quatorze heures vingt-huit minutes)

Le Président (M. Lafrance): Bonjour à tous. Je remarque que nous avons le quorum. Alors, j'aimerais donc déclarer cette séance de travail ouverte en rappelant à tous le mandat de notre commission 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?

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

Organisation des travaux

Le Président (M. Lafrance): Je vous rappelle tout d'abord l'horaire. Nous avons prévu de nous réunir jusqu'à ce soir, 22 heures, en arrêtant pour le souper entre 18 h 30 et 20 heures.

J'aimerais peut-être, avant de demander s'il y en a qui ont des commentaires d'ouverture cet après-midi, vous proposer ceci. Nous avons, comme vous le savez, laissé sept textes d'introduction que nous n'avons pas lus, qui sont contenus au livre III, Des successions. En fait, il s'agit des textes du chapitre quatrième au titre deuxième et, ensuite, les chapitres I, II, III, IV et V du titre...

M. Rémillard: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): ...sixième. J'aimerais, si vous le permettez, M. le ministre, juste terminer en disant que je propose que nous lisions ces textes lorsque nous reviendrons sur les articles suspendus, en temps et lieu, si ça vous convient.

M. Rémillard: Ah! Excusez-moi, M. le Président, parce qu'avec votre dernière phrase je pense que ça nous situe bien.

Le Président (M. Lafrance): Si vous êtes d'accord.

Mme Harel: À savoir... Excusez-moi, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Parce qu'il y a des textes d'introduction qu'on n'avait pas lus. Comme je vous ai dit, suite à la décision du président, seules les interventions verbales sont consignées au **Journal des débats**. Et, comme référence future, je pense que ce serait bon que nous lisions ces textes d'introduction. Alors, je vous recommande de les lire lorsque nous reven-

drons sur les articles qui ont été suspendus dans ces chapitres-là que nous avons laissés en suspens, si vous êtes d'accord avec ça. Oui, Mme la députée?

Mme Bleau: Juste une question. Est-ce que ce serait possible de nous donner l'horaire complet pour notre semaine, jour par jour, qu'on puisse se situer et se préparer?

Le Président (M. Lafrance): Merci. Pour ce qui est de ce que je viens de proposer, est-ce que vous êtes d'accord avec ça?

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Oui. D'accord. Pour ce qui est de l'horaire, moi, je puis vous confirmer que nous avons convenu de nous réunir également demain, de 14 heures jusqu'à 22 heures, en arrêtant évidemment pour le souper entre 18 h 30 et 20 heures. Pour ce qui est de jeudi, je n'ai pas eu de confirmation encore sur l'horaire.

Mme la secrétaire, est-ce que, de votre côté, vous avez eu...

La Secrétaire: Il n'y a rien de décidé encore pour jeudi.

Le Président (M. Lafrance): Nous allons vérifier, Mme la députée de Groulx, cet après-midi et vous confirmer ceci dès que nous aurons l'information nécessaire.

Mme Bleau: Merci, M. le Président. Vous êtes très bon pour moi.

Le Président (M. Lafrance): Ha, ha, ha!

Mme Harel: Moi, je vous propose sur ce sujet, M. le Président, que nous tirions nos conclusions sur les travaux de la semaine au plus tard à la clôture de nos travaux, ce soir, à 18 heures 30, de façon à ce que nous puissions planifier nos propres activités, jeudi. Alors, si nous n'avions pas de confirmation, nous devrions prendre pour acquis que nous ne siégeons pas jeudi, à ce moment-là, de façon à pouvoir prévoir, à une seule journée d'intervalle, les activités de jeudi.

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

M. Rémillard: Je m'excuse, parce que j'avais d'autre chose à... Si je comprends bien, donc, M.

le Président, nous siégeons demain après-midi et demain soir. C'est ça? Et jeudi, je crois que ce qui est prévu, ce qui pourrait être prévu, c'est jeudi après-midi ou jeudi matin - un des deux - de sorte qu'on puisse laisser à nos experts - parce qu'il y a un problème - le soin de se rencontrer. Ça a tout l'air que... Moi, je serais prêt à siéger et jeudi matin et jeudi après-midi. Mais on m'informe que nos experts ne se sont pas assez rencontrés et n'ont pas assez discuté et qu'on ne pourrait pas faire deux séances jeudi.

Mme Harel: Siège-t-on au niveau de la commission sur les offres du fédéral et de la commission sur la souveraineté ou si c'est exclu cette semaine? Faut-il comprendre que ce soit exclu à ce moment-ci?

M. Rémillard: Moi, ce que j'en sais, je n'ai pas été convoqué.

Mme Harel: Moi non plus.

M. Rémillard: Si je n'ai pas été convoqué... Il me semble que, s'il y en avait, on devrait être convoqués à ce moment-ci.

Le Président (M. Lafrance): Je retiens, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, votre proposition, avec laquelle je suis d'accord. On va tenter, avant la fin de notre séance d'aujourd'hui, de clarifier la situation de jeudi, de façon à nous donner un petit peu de...

Mme Harel: À ce moment-là, M. le Président, j'indique immédiatement que je souhaiterais que l'on puisse siéger jeudi matin, de façon à permettre à nos experts de se rencontrer jeudi après-midi.

M. Rémillard: Ça pourrait dépendre si on est à un stade où nos experts doivent se rencontrer avant qu'on se rencontre - c'est ça le problème - s'ils ont besoin de jeudi matin pour se rencontrer et que nous, on fasse le travail jeudi après-midi.

Mme Harel: De toute façon, avant de convenir, on en reparlera aussi, parce qu'il est possible qu'il y ait d'autres activités qui, compte tenu des circonstances, m'obligent à rentrer à Montréal jeudi après-midi.

M. Holden: M. le Président, pour les cousins pauvres, est-ce qu'on peut savoir sur quoi on a des tractations juste au cas où ça nous intéresse un peu?

M. Rémillard: Mme la députée s'en va en voyage parlementaire...

Mme Harel: Vendredi.

M. Rémillard: Vendredi.

M. Holden: Oui, je sais tout ça, mais les discussions des experts...

M. Rémillard: Donc, jeudi, c'est normal.

Mme Harel: Il y a une urgence, suite...

Le Président (M. Lafrance): Si vous permettez, j'aimerais répondre à M. le député de Westmount...

M. Holden: Je parlais d'abord...

Le Président (M. Lafrance):... en vous référant, peut-être, à la salle, de l'autre côté, où ont lieu les rencontres. Alors, si vous voulez savoir quel est le contenu de ces rencontres-là, je pense que ça se passe dans la salle voisine. Ici, on sera en mesure...

M. Holden: Est-ce qu'on est les bienvenus?

Le Président (M. Lafrance): Mais certainement, c'est ouvert à tout le monde, les experts sont là et on peut y aller si on veut.

M. Holden: C'est la première fois que j'entends ça.

Le Président (M. Lafrance): Ah bon!

Une voix: On vous accommode.

Le Président (M. Lafrance): C'est l'endroit où nos experts se rencontrent régulièrement pour discuter de nos travaux.

M. le ministre.

M. Rémillard: Je veux simplement dire que, moi, je n'y vais pas en tout cas. Je ne sais pas si Mme la députée y va. Mais on laisse vraiment nos experts travailler ensemble pour faire le point sur les différentes difficultés techniques et d'interprétation.

M. Holden: Mais sur le fond même surtout des articles 1467 et tout ça, si on est pour changer par amendement l'approche aux défauts cachés, j'aimerais bien faire partie de ces discussions. J'en suis un expert là-dedans. J'ai pratiqué ça depuis 35 ans, M. le Président. J'ai plaidé bien des causes sur les défauts cachés. Je suis prêt à discuter avec n'importe quel soi-disant expert là-dedans.

M. Rémillard: M. le Président...

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

M. Rémillard: Oui, M. le Président, je peux

rassurer le député de Westmount que, quand il est avec nous, il est d'une très grande utilité à cette commission, il y participe activement et ça me **fait** un très grand plaisir de le **voir** être aussi sensible à toutes ces dimensions du Code civil, en particulier dans des domaines où il a exercé et continue d'exercer le droit.

En ce qui regarde donc cet article **1459** et tout ce qui regarde la protection du consommateur, la responsabilité du fabricant, j'ai annoncé que nous étions toujours en consultation. Il s'agit de faire des choix qui reflètent un consensus dans la société. C'est ça qui est notre responsabilité **ici**, comme membre de cette commission parlementaire, trouver le consensus.

Et j'ai continué à consulter, beaucoup consulter. J'ai aussi regardé avec les experts différents textes et, quand nous allons arriver à cet article-là, je vous ferai part de cette réflexion. Je sais, d'autre part, que le Barreau réfléchit aussi sur cette question, parce que le Barreau ne s'est pas prononcé encore officiellement. Nous sommes donc dans une réflexion à ce niveau-là. Ma préoccupation, c'est de protéger le consommateur, tout en faisant en sorte qu'il n'y ait pas un déséquilibre qui ferait que pour le fabricant, et pas simplement pour la grande entreprise - on pense souvent que c'est simplement la grande entreprise, mais des centaines de petites et moyennes entreprises aussi peuvent être touchées - on trouve un moyen terme certainement en protégeant des acquis en ce qui regarde la protection du consommateur.

M. Holden: Vous avez déjà dit tout ça, M. le ministre, et j'ai bien compris. **Mais**, dans l'autre salle, est-ce qu'on discute des détails de rédaction ou si on discute, au fond, si la cause Kravitz va être diluée? C'est ça que je veux savoir.

M. Rémillard: M. le Président, je veux rassurer le député de **Westmount**, les décisions se prennent **ici**. C'est **ici**, en commission parlementaire, par les élus, que se prennent des décisions. Les experts sont là pour nous aider et ils le font d'une façon exceptionnelle, **mais** c'est nous, comme élus, **qui** prenons nos responsabilités et qui avons à discuter, dans l'objectif de trouver ce consensus social. C'est ça que nous cherchons. Alors, on prépare le terrain sur le plan technique, on nous propose des solutions, mais c'est nous, **ici**, qui décidons. C'est évident, M. le Président.

Mme Harel: M. le Président...

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

Mme Harel: ...une remarque, à ce stade-ci, pour dire au ministre que je ne partage pas son point de vue sur le **fait** que notre **rôle** et notre

responsabilité consisteraient exclusivement à trouver les consensus. À ce moment-là, il faudrait faire des sondages et le rôle des parlementaires, dans un Parlement comme celui-ci, consisterait à s'ajuster à l'état de l'opinion. Moi, je ne partage pas du tout cette remarque qu'il a faite. Je crois qu'il est important aussi de faire évoluer nos concitoyens sur certaines grandes questions qui concernent toute notre société et je ne me vois pas du tout comme faisant un travail qui est le produit des résultats d'un sondage.

M. Rémillard: M. le Président, pour ma part, je ne me réfère pas à des sondages, je me réfère à un consensus social. Et pour moi, je le répète, ce qui est important dans cette commission, ce qui est important quand nous parlons de la réforme d'un Code civil, c'est un Code qui reflétera profondément un consensus social. Le Code civil est plus qu'une loi. C'est un projet de société, c'est la loi la plus fondamentale, avec la Constitution, qu'on retrouve dans une société puisque c'est la loi **qui** gouverne les rapports entre les individus. Dans ce cadre-là, M. le Président, pour ma part, je cherche un consensus, et ce consensus, ce n'est pas par sondage qu'on l'a. Ce consensus, on l'a en consultant en fonction des intervenants directs qui sont impliqués et en fonction d'une jurisprudence, en fonction des différents éléments d'information que nous pouvons avoir. C'est ce que je fais, M. le Président, depuis plusieurs semaines, c'est ce que je vais continuer à faire et, quand nous allons arriver à cet article, je vous ferai part de la réflexion que nous avons.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. M. le député de Westmount, est-ce que vous avez un autre commentaire à soulever?

M. Holden: Je voulais simplement... Le ministre parle de consensus et de règles de la société. Mais un de nos buts, c'est de faire en sorte que le Code s'inscrive dans la ligne jurisprudentielle et je me demande en discutant la question de fabricants: Est-ce qu'on va discuter le développement de la jurisprudence ou est-ce que, ça, c'est laissé aux experts? Comment ça marche?

M. Rémillard: M. le Président, nous ne ferons pas différemment, en ce qui regarde cet article, que nous avons fait pour tous les autres articles. Dans tous les autres articles que nous avons vus à date, c'est **ici** que la réflexion se fait et c'est **ici** que la décision se prend. Ça va être exactement la même chose.

Le Président (M. Lafrance): Moi, j'aimerais apporter un commentaire. La salle est...

Mme Harel: J'ai demandé la parole, M. le

Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui, juste un instant. J'aimerais donner un commentaire à M. le député de Westmount. La salle, en autant que je suis concerné, est accessible. Je vois que vous avez une personne pour vous assister aussi. Vous pouvez vous en servir pour connaître le contenu des discussions qui sont préparatoires à ce qui se déroule ici. Mme la députée de **Hochelaga-Mai-**sonneuve.

Mme Harel: Écoutez, M. le Président, je reprends les mots mêmes du ministre, à savoir que ce consensus social, il ne le recherche pas avec des sondages, mais - je reprends ses termes - en consultant les intervenants directement. Et je lui rappelle que nous lui avions proposé d'entendre directement des intervenants et que nous allons encore le lui proposer au moment où on en sera à l'examen de ces dispositions sur lesquelles il y a consensus et ces dispositions contenues dans le projet de loi 125 qui brisent le consensus social. Et nous lui proposerons d'entendre directement des intervenants pour justement rétablir ce consensus social.

M. Rémillard: M. le Président, nous envisageons des amendements à cet article pour des objectifs et en fonction de situations que j'exposerai en temps et lieu.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait d'autres commentaires d'ouverture sur le déroulement de nos travaux pour cet après-midi et ce soir? Sinon, nous étions rendus à l'article 1367. Donc, nous avons étudié 1367 articles et avons suspendu 246 de ces articles.

M. le ministre.

Des biens

M. Rémillard: M. le Président, je crois que nous aimerions pouvoir reprendre aux articles que nous avons suspendus à partir du livre quatrième concernant les biens. Nous pourrions reprendre tous ces articles. Nos experts se sont rencontrés et les articles qui ont été suspendus pourraient être revus à la lumière de ces discussions qui ont eu lieu entre nos experts.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'il y a consentement pour qu'on reprenne au livre quatrième, donc, les articles qui ont été suspendus? Oui?

Le premier article suspendu que j'ai, c'est l'article **919** au chapitre troisième.

Mme Harel: Alors, M. le Président, j'attends les remarques du député de Dubuc qui, comme vous le savez, s'intéresse depuis longtemps et de très près à toute cette question et qui a une

bonne expertise. Je devrais, certainement pour le début de nos travaux, ce soir, avoir une position finale sur cet article.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. On peut le laisser en suspens. Est-ce que vous avez des commentaires sur ces remarques, M. le ministre?

M. Rémillard: Non. Suspendons cet article, M. le Président, pour quelques heures.

De la propriété (suite)

Le Président (M. Lafrance): Merci. J'aimerais donc appeler l'article suivant qui a été laissé en suspens, soit l'article 946; en fait, les articles 946, 947, **948** et 950 qui sont contenus au titre deuxième, chapitre premier. À l'article 946, est-ce qu'il y a des amendements de propositions?

M. Rémillard: M. le Président, oui. Nous avons un amendement à l'article 946. Il s'agit d'ajouter, après le mot "**conditions**", les mots "d'exercice". L'amendement vise à préciser que les limites et les conditions que la loi peut établir eu égard à la propriété peuvent en restreindre l'exercice sans porter atteinte à la plénitude juridique du droit. En raison de cet amendement, l'article 946 se lirait comme **suit**:

"La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Désirez-vous proposer...

Mme Bleau: M. le Président.

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

(14 h 45)

Mme Bleau: La dernière phrase, est-ce qu'elle est enlevée, M. le ministre? "Elle est susceptible de modalités et de démembrements."

M. Rémillard: Excusez-moi! Mme la députée de Groulx, M. le Président, a parfaitement raison. Nous conservons ce dernier alinéa qui se lit comme suit: "Elle est susceptible de modalités et de démembrements."

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article 946 tel qu'amendé? Oui.

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Me Frenette.

M. Frenette (François): L'amendement, M. le

Président, apporte beaucoup de bon sans rendre pour autant l'article parfait. Je pense que la perfection n'est pas de ce monde. Il reste que le terme "jouir" a une certaine connotation qui, du moins en termes d'interprétation, comprend généralement le terme "user" ou "utiliser". Je pense, néanmoins, qu'avec le temps et l'interprétation on arrivera à surmonter cette difficulté de rédaction.

Par ailleurs, comme le commentaire le précise, je pense qu'il était de toute première importance qu'on rejoigne par des mots différents la formulation de l'article 406 qu'on a à l'heure actuelle au Code civil du Bas Canada, où on voit que c'est seulement la façon d'exercer le droit qui peut être astreinte à certaines limites ou à certaines façons de faire, et non pas que le législateur puisse tailler, si je puis dire, suivant sa volonté, des droits de propriété qui seraient différents, dans leur conception d'origine, de ceux énoncés à l'article 946 ou à l'article 406 du Code civil du Bas Canada. Je pense que la précision était de toute première importance, parce que les nouveaux mots utilisés, "sous réserve des limites et des conditions fixées par la loi", laissaient entendre que le droit de propriété lui-même pouvait être limité dans sa dimension, si je puis dire, conceptuelle.

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

M. Kehoe: Si je vous comprends bien, M. le professeur, vous avez accepté quand même ces mots-là, "d'exercice". Ce n'est pas la perfection, mais c'est quand même une amélioration assez importante. C'est ça?

M. Frenette: Ah oui) J'étais entièrement d'accord pour l'insertion de ce terme, "d'exercice", qui reflétait mieux la situation. Je suis demeuré avec des problèmes de jouissance, mais tout le monde en a. Voilà!

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance) Merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 946 est adopté tel qu'amendé.

Je remarque que nous avons un amendement à l'article 947 qui avait été laissé en suspens. Est-ce que quelqu'un pourrait nous communiquer cet amendement?

M. Kehoe: L'article 947 est remplacé par le suivant:

"947. La propriété d'un bien donne droit à ce qu'il produit et à ce qui s'y unit, de façon naturelle ou artificielle, dès l'union. Ce droit se nomme droit d'accession."

Commentaire: L'amendement vise à reprendre d'une manière textuelle le droit actuel. En raison de cet amendement, l'article 947 se lirait

comme suit:

"La propriété d'un bien donne droit à ce qu'il produit et à ce qui s'y unit, de façon naturelle ou artificielle, dès l'union. Ce droit se nomme droit d'accession."

Le Président (M. Lafrance) Merci. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 947 tel qu'amendé? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: M. le Président. Il est opportun de noter ici que le droit d'accession est une des quatre pierres angulaires de la propriété. Il est fort intéressant de noter que, contrairement à ce que nous trouvons actuellement au Code, il se trouve maintenant immédiatement accolé à la définition de la propriété, sans cette référence à l'expropriation pour juste et préalable indemnité. Et comme c'est une des pierres angulaires de la propriété, dans son acception en droit civil, je pense qu'il fallait apporter beaucoup de soin à sa rédaction. Le gouvernement y est parvenu dans la présentation de l'amendement que nous avons devant nous, et auquel nous avons acquiescé sans réserve.

M. Holden: M. le Président.

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

M. Holden: Peut-être que le professeur pourrait me dire l'avantage d'ajouter "naturelle ou artificielle"; pour moi, c'est un peu redondant. Dans le texte original, il n'y avait pas "de façon naturelle ou artificielle". Est-ce qu'il y a d'autres façons d'unir ou d'incorporer un immeuble....

M. Frenette: Non, je pense, si je lis bien la pensée du législateur, que l'insertion de la référence à l'accession artificielle et naturelle prépare le terrain pour la distinction qui apparaît à partir de 954.

M. Holden: Au lieu de le mettre là, on le met ici.

M. Frenette: Oui. Et le commentaire indique bien que l'amendement vise à reprendre d'une manière plus textuelle le droit actuel et, à l'heure actuelle, si vous allez à l'article 408, je pense, si mon souvenir est bon, qu'on réfère effectivement à l'accession qui se produit soit naturellement ou artificiellement.

Le Président (M. Lafrance): Merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, donc l'article 947 est adopté tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les articles 948 et 950. Je pense qu'il n'y a pas d'amendement à ces articles. Est-ce qu'il y aurait des commentaires à ces articles?

Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Non, ça va, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. Alors, s'il n'y a pas...

Mme Harel: L'article 948 adopté tel que proposé.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. L'article 948, s'il n'y a pas d'autres commentaires, est adopté tel quel. Et l'article 950?

M. Kehoe: Pas d'amendement.

Mme Harel: Très bien, M. le Président, adopté.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 950 est adopté tel quel.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus au chapitre suivant, chapitre deuxième, soit les articles 953 à 961 inclusivement. Est-ce qu'il y a des amendements à ces articles?

M. Kehoe: Il n'y en a pas à 953 puis 954. Il y en a un à 955.

Le Président (M. Lafrance): O. K. On vous écoute pour l'amendement proposé à 955.

M. Kehoe: L'article 955 est modifié en remplaçant, au deuxième alinéa, les mots "Le propriétaire" par les mots "Celui qui était propriétaire".

Commentaire: Le moment envisagé étant postérieur à l'appropriation, l'expression est plus juste. En raison de cet amendement, l'article 955 se lirait comme suit:

"Le propriétaire d'un immeuble devient propriétaire par accession des constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, mais il est tenu de payer la valeur, au moment de l'incorporation, des matériaux utilisés.

"Celui qui était propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever ni ne peut être contraint de les reprendre."

C'est un amendement qui a été demandé par le Barreau et que nous consentons.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a des commentaires à ces trois articles 953, 954 et 955 tels qu'amendés?

Mme Harel: Il n'y a pas d'amendement, M. le Président, à l'article 953?

Le Président (M. Lafrance): Non.

Mme Harel: Seulement à l'article 955?

Le Président (M. Lafrance): C'est exact.

Mme Harel: Et l'amendement à l'article 955 consiste à remplacer "Le propriétaire" par "Celui qui était propriétaire" pour bien faire valoir que c'est avant l'accession, c'est ça?

Une voix: C'est ça.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 953 et 954 sont adoptés tels quels et l'article 955 est adopté tel qu'amendé. Nous allons maintenant appeler l'article 956.

M. Kehoe: Il y a un amendement, M. le Président, qui se lit comme suit: À l'article 956, ajouter à la première ligne les mots "par accession" après le mot "acquiert".

Le commentaire: L'amendement apporte une précision sur le mode d'acquisition de la propriété. En raison de cet amendement, l'article 956 se lirait comme suit:

"Le propriétaire de l'immeuble acquiert par accession la propriété des constructions, ouvrages ou plantations faits sur son immeuble par un possesseur, que les impenses soient nécessaires, utiles ou d'agrément."

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

M. Frenette: Simplement, peut-être pour ajouter au commentaire déjà fourni dans la présentation du texte, ce n'est pas qu'une précision, je pense que c'est en même temps pour refléter une coordination avec l'article 955 qui précédait, et qui indiquait que l'acquisition de propriété se faisait par accession. Il devenait important de le préciser ici pour ne pas qu'il y ait d'ambiguïté. Merci.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 956 est donc adopté tel qu'amendé. Je pense que le prochain amendement vise l'article 960, n'est-ce pas?

M. Kehoe: Mais, M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): J'aimerais donc avant appeler les articles 957, 958 et 959 qui ont été laissés en suspens. Est-ce qu'il y a des commentaires visant ces trois articles?

Une voix: Oui.

M. Kehoe: À l'article...

Le Président (M. Lafrance): SH n'y a pas de commentaires, ces articles 957, 958 et 959 sont adoptés tels quels.

J'aimerais appeler l'article 960.

M. Kehoe: Il y a un amendement proposé, M. le Président, qui se lit comme suit. À l'article 960, au premier alinéa, supprimer ce qui suit: ", sans être tenu de remettre les lieux en l'état,".

Le commentaire: L'amendement vise à éviter que cette absence d'obligation ne donne lieu à une interprétation littérale, qui favorisait chez le possesseur un comportement peu réfléchi, car, sans qu'il soit formellement obligé de remettre les lieux dans leur état antérieur, il doit néanmoins les laisser dans un état acceptable. En raison de cet amendement, l'article 960 se lirait comme suit:

"Le possesseur de bonne foi qui a fait des impenses pour son propre agrément peut, à son choix, enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits, ou les abandonner.

"Dans ce dernier cas, le propriétaire peut soit les conserver ou rembourser au possesseur le moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble, soit les enlever aux frais du possesseur."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 960 tel qu'amendé? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Oui. D'abord une question au ministre. L'amendement consiste à biffer le fait que le possesseur n'est plus tenu de remettre les lieux en état lorsqu'il a fait des impenses pour son propre agrément. Alors, ça introduit, je pense, pour la première fois, la distinction entre impense utile ou Impense d'agrément, ce qu'on ne connaissait pas jusqu'à maintenant dans notre droit. Vous avez jugé nécessaire, à ce stade-ci, d'apporter un amendement pour enlever au possesseur qui fait des impenses d'agrément l'obligation de remettre les lieux en état. Est-ce qu'on peut comprendre les motifs qui vous ont amenés à ça?
(15 heures)

M. Rémillard: C'est ça. Évidemment, je me permets d'insister. Il s'agit du possesseur de bonne foi, dans un premier temps. Il a fait des impenses pour son agrément à lui. Ce n'était pas nécessaire pour protéger le bien ou quoi que ce soit. Il peut, quand sa possession est terminée, enlever les constructions - Il peut le faire - ou bien les ouvrages ou plantations, ou bien il peut les abandonner là. En enlevant donc, "sans être tenu de remettre les lieux en état", ça veut dire qu'on laisse une marge de manoeuvre plus grande sans pénalité, lorsque c'est fait de bonne foi et lorsque c'est fait sans détériorer le bien, bien sûr, mais pour l'améliorer. Dans bien des cas, c'est pour l'améliorer.

On me parle d'un exemple. On parle d'un héritier. L'héritier qui s'est cru héritier proprié-

taire. C'est un cas qui peut arriver souvent. Je crois qu'on améliore la portée de l'article.

Mme Harel: Est-ce que le ministre pourrait me donner un exemple d'impense utile en comparaison d'une Impense d'agrément?

M. Rémillard: Je crois que Me Longtin... Nous avons discuté longuement, hier, de toutes ces questions. J'aimerais que Me Longtin puisse venir nous l'expliquer.

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

Mme Longtin (Marie-José): M. le Président, je me contenterai peut-être d'un exemple, effectivement. En fait, l'impense d'agrément peut, peut-être, être assimilée à ce qu'on connaît aujourd'hui comme des améliorations somptuaires. Il s'agit, en fait, de quelque chose qu'on fait pour son propre plaisir et, en elle-même, cette chose-là, son coût n'est pas nécessairement en proportion avec la plus-value qui peut être accordée à l'immeuble. On peut penser, par exemple, à une piscine. Tandis qu'une impense utile pourrait être un système de chauffage d'appoint qui demeure toujours utile, et surtout lorsqu'on... enfin, avec les modes énergétiques, mais sans être non plus vraiment nécessaire, puisque le chauffage de base de l'immeuble est assuré autrement.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître. Alors, s'il n'y a pas d'autres... Oui? Me Frenette.

M. Frenette: M. le Président, je vous remercie. Je pense que le commentaire aidera sans doute à interpréter l'article, ici, quant au bout de phrase qui a été retranché de manière à ce qu'effectivement, de façon régulière et délibérée, quelqu'un n'emporte pas ces impenses d'agrément sans procéder à tout le moins à des échanges en vue de minimiser les dégâts. Mais ce n'est pas dit textuellement.

Par ailleurs, il y a une chose que l'article semble peut-être avoir négligée ou oubliée, c'est que, comme, en vertu des articles précédents, l'accession a joué en faveur du propriétaire, il apparaît légèrement cavalier que le possesseur puisse dire: Je pars avec ça parce que c'est d'agrément, comme si ça m'appartient. À vrai dire, le transfert de propriété a eu lieu. Alors, tout en étant relativement confiant que des bons échanges, surtout avec un possesseur de bonne foi, pourraient donner lieu à un aplanissement des difficultés lorsqu'il y a un enlèvement, peut-être que la formulation de départ n'est pas au point parce qu'elle laisse entendre que le droit du propriétaire peut être bafoué comme ça, sans que personne n'ait un mot à dire.

M. Rémillard: M. le Président...

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

M. Rémillard:... j'essaie de voir les commentaires de Me Frenette. Évidemment, pour reprendre l'exemple de Me Longtin, lorsqu'il y a une piscine creusée, il ne partira pas avec une piscine creusée, c'est une bonne chose qu'elle demeure là. Mais j'essaie de voir. Le texte actuel qui a été discuté avec vous et les experts, est-ce que vous voulez y apporter d'autres modifications ou...

M. Frenette: Je pense qu'en toute honnêteté, lors des discussions, le problème a porté davantage à minimiser l'impact du fait qu'il pouvait ne pas être tenu de remettre les lieux en bon état et que l'autre question a été un peu peut-être négligée. Je pense que l'article, honnêtement, ne vise pas à contredire que la propriété a été acquise par accession au propriétaire véritable. C'est juste que tel qu'il se présente, il ne le traduit pas. Peut-être pourrions-nous prendre quelques instants à la pause pour voir s'il n'y a pas moyen d'ajuster cette chose-là, mais je pense qu'il n'y a pas désaccord sur le fond.

M. Rémillard: Alors, M. le Président, à ce moment-là, je pense qu'il serait important, si on peut accepter l'article, il y ait une autre rencontre entre nos experts sur ce point-là pour vraiment faire le point. Parce que je pense que les remarques du notaire Frenette méritent qu'on regarde bien à fond tous les éléments.

M. Holden: M. le Président...

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

M. Holden:... je vois que c'est un article nouveau, mais, si ma mémoire est bonne, le Code actuel fait référence à une situation du possesseur similaire, non?

M. Rémillard: M. le Président, peut-être que Mme Longtin pourrait faire l'état de la situation actuelle et nous expliquer de quelle façon cet article apporte un complément ou une évolution à notre droit.

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

Mme Longtin: M. le Président, je ne suis pas certaine que j'oserais faire l'état du droit actuel face à un professeur qui l'enseigne régulièrement, mais, néanmoins, je pense que l'article 960 visait quand même à changer quelque chose au droit actuel, et notamment dans le cas... Ici, on parle toujours, évidemment, d'un possesseur de bonne foi, donc d'une personne qui, au moment où elle fait l'impense, se croit légitimement

propriétaire du bien et, donc, qui pense avoir tout le droit et toute l'utilisation du bien et qui agit à son égard, donc, comme étant un propriétaire, ce qui peut l'amener, évidemment, à faire des travaux importants. Et advient la contestation de son titre et elle se retrouve, donc, à devoir céder cette propriété-là. On lui a laissé ici, par exception, finalement, à la règle et au principe de l'accession qui sont introduits à l'article 964, la possibilité de récupérer quand même une certaine valeur par rapport à son Investissement.

M. Holden: Quelle est la situation actuelle? On doit quitter, on a fait des implantations, je ne sais pas comment vous les appelez en français, mais des "improvements" et on peut les enlever ou on peut les laisser...

Mme Longtin: Non.

M. Holden:... en faisant un paiement, non? Ça fait longtemps que j'ai étudié cette section.

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: En fait, il y a deux règles. Il y a l'article 417, troisième alinéa, du Code actuel où on dit que, si les améliorations n'étaient pas nécessaires et qu'elles aient été faites par un possesseur de bonne foi, le propriétaire est encore tenu de les retenir si elles existent et de payer soit la somme déboursée, soit celle au montant de laquelle la valeur du fonds a été augmentée. L'article 418 complète en disant: Au cas du troisième alinéa de l'article précédent, si ces dépenses-là sont tellement considérables et dispendieuses, donc d'agrément, que le propriétaire du fonds ne puisse les rembourser, il est permis, à la discrétion du tribunal, de forcer le tiers à retenir le terrain en payant la valeur.

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

Mme Harel: Il n'en reste pas moins que c'est du droit nouveau. À l'article 960, M. le député de Westmount, vous avez dans le commentaire...

M. Holden: J'ai vu ça.

Mme Harel:... qui nous est...

M. Holden: C'est pour ça que j'ai demandé...

Mme Harel: C'est ça. Ah! voilà.

M. Holden:... qu'est-ce que c'était. Il y a très peu de différence, dans le fond.

Le Président (M. Lafrance): Si je comprends

bien, on propose de l'adopter tel qu'amendé, quitte à revenir si jamais il y a un ajustement. C'est bien ça que j'ai compris, ou...

M. Rémillard: Oui. C'est ce que nous proposons, M. le Président.

Mme Harel: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): O.K.

Mme Harel: Alors, il vaut mieux suspendre, à ce moment-là, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Vous aimez mieux le suspendre.

Mme Harel: Oui.

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

M. Rémillard: Nous aimerions mieux l'adopter. Maintenant, si Me Frenette aime mieux le suspendre pour ne prendre aucun risque, d'aucune façon, pour une sécurité émotive et de rédaction, je suis prêt à suspendre, M. le Président.

En suspendant, M. le Président, je voudrais souligner que c'est aujourd'hui l'anniversaire de Mme la **sous-ministre**, Mme Lise Morency, qui fête aujourd'hui son anniversaire. Je veux le souligner pour signaler l'excellent travail qu'elle nous fait. Alors, suspendons cet article, M. le Président, mais pas l'anniversaire de Mme Morency.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Joyeux anniversaire, Mme la **sous-ministre**! Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Si le ministre préférerait ne pas suspendre l'article, nous pouvons, en quelques instants, en disposer par une proposition d'amendement à l'amendement.

M. Rémillard: Oui...

M. Frenette: Oui.

M. Rémillard: ...on peut très rapidement, parce que le plus d'articles on peut régler, M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Évidemment, si on peut...

M. Rémillard: Nous sommes prêts à recevoir toute proposition d'amendement qui - je suis certain - vise la bonification du **texte**.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors,

Me Frenette, on vous écoute.

M. Frenette: Une solution intéressante qui est proposée pourrait être que le choix soit laissé au propriétaire. L'article se lirait: "Le possesseur de bonne foi qui a fait des impenses pour son propre agrément peut, au choix du propriétaire du fonds, enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits ou les abandonner." Puis s'il n'y a pas d'abandon, à ce moment-là, il doit forcément... c'est-à-dire, s'il y a abandon, le propriétaire du fonds devra rembourser.

M. Rémillard: C'est ça, il devra rembourser...

M. Frenette: Oui, je suis d'accord à ce qu'il n'y ait pas d'enrichissement sans cause.

M. Rémillard: C'est ça. Alors, voulez-vous le reprendre, si vous voulez, que je comprenne bien? Parce que le dernier bout est important.

M. Frenette: Oui. "Le possesseur de bonne foi qui a fait des impenses pour son propre agrément peut, au choix du propriétaire du fonds, enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits ou les **abandonner**." Dans ce dernier cas, donc, l'abandon, le propriétaire du fonds, devrait-on dire, doit rembourser au possesseur le moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble. **Il** n'aurait pas le droit, il n'aurait pas le choix, à ce moment-là, de le faire enlever... **Il** faut qu'il paie.

M. Rémillard: Non, c'est trop substantiel...

M. Frenette: Suspendons! Ha, ha, ha!

M. Rémillard: ...pour, comme ça, d'un coup du coeur, régler ce problème, Me Frenette.

Mme Harel: Ce n'est pas pour des raisons émotives, là; c'est pour des raisons juridiques!

M. Rémillard: Ah, mais c'est le coeur qui est là aussi dans tous les articles que nous étudions. Alors, suspendons notre coeur!

Le Président (M. Lafrance): D'accord. L'article 960 tel qu'amendé est donc laissé en suspens.

J'aimerais appeler les articles 961 et 963, auxquels, je pense, il n'y a pas eu d'amendements de déposés. S'il n'y a pas eu d'amendements, j'assume qu'on est d'accord pour les adopter tels quels.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): O.K.? Alors, les deux articles 961 et 963 sont donc adoptés tels

quels.

J'aimerais maintenant appeler l'article 983 qui traite des fruits qui tombent chez le voisin. Est-ce qu'il y a des amendements de proposés à cet article? Non? Pardon?

Mme Harel: M. le Président, juste une seconde.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. Les articles sont distancés, oui. M. le ministre.

M. Rémillard: C'est un article qui se réfère à très loin, M. le Président. Souvenons-nous de nos premiers parents, Adam et Eve!

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Mais on ne parle pas de fruits défendus!

M. Rémillard: C'est le temps des pommes, M. le Président!

M. Holden: Est-ce que je peux demander au ministre pourquoi on a changé le système pour permettre aux voisins de couper les arbres? Est-ce que c'était déjà de la jurisprudence?

Mme Harel: M. le député de Westmount, on l'a amendé la semaine passée.

M. Holden: O. K.

Mme Harel: On va y revenir, si vous voulez.

Le Président (M. Lafrance): Alors, j'aimerais en rester à la question des fruits pour l'instant...

M. Holden: Ça va. O. K.

Le Président (M. Lafrance):... en demandant s'il y a des commentaires sur cet article 983 que nous avons laissé en suspens.

Mme Harel: Non, adopté.

Le Président (M. Lafrance): Non? Ça va. Alors, l'article 983 est donc adopté tel quel.

J'aimerais appeler les articles contenus au chapitre premier du titre troisième, 1008 et 1009. Je pense qu'il y a eu des amendement qui ont été déposés pour l'article 1009.

Des modalités de la propriété (suite)

M. Rémillard: On dit que nos experts, qui ont travaillé très fort sur ces articles, en sont arrivés à la conclusion qu'entre les articles 1008 et 1009 il manquait un article pour bien introduire toute la réalité juridique. Donc, nous sommes toujours à travailler sur cet article pour

avoir une vue plus juste de la réalité du titre troisième.

(15 h 15)

À l'article 1009, nous avons un papillon, M. le Président. Excusez-moi d'utiliser cette expression, M. le Président, mais c'est le terme technique, comme vous le savez, que nous utilisons dans notre jargon législatif. M. le Président, il s'agit d'un amendement que nous proposons à l'article 1009 et qui fera en sorte que l'article soit modifié dans son deuxième alinéa, premièrement, en supprimant l'expression ", le bien étant matériellement divisé quant à certaines de ses parties, " et, deuxièmement, en insérant à la fin, entre le mot "privative" et les mots "et une", ce qui suit: "matériellement divisée, "

M. le Président, l'amendement vise à mieux préciser ce qui est matériellement divisé. Je me permets de dire que l'article devra être lu avec la définition générale de la copropriété à être introduite comme article 1008. 1 dont je vous ai parié tout à l'heure. En raison de ces amendements, l'article 1009 se lirait donc comme suit:

"La copropriété est dite par indivision lorsque plusieurs personnes ont ensemble un droit de propriété sur un bien sans que celui-ci soit matériellement partagé entre elles.

"Elle est dite divisée lorsque le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part de parties communes. "

Le Président (M. Lafrance): Merci. M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires? Si j'ai bien compris, M. le ministre, est-ce qu'on veut laisser l'article 1008 en suspens ou si on veut en disposer?

M. Rémillard: Là, on disposerait, M. le Président, selon ce qui a été convenu, de l'article 1008, mais on s'entend pour qu'il y ait un nouvel article, qui serait l'article 1008. 1, qui viendrait donc compléter et 1008 et 1009 pour donner une perspective juridique plus complète de la copropriété par indivision et aussi les autres copropriétés.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Je remarque que vous avez également une proposition ici de 1009. 1.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Nous y arrivons justement. Il est ajouté, après l'article 1009, l'article 1009. 1 qui se lit comme suit:

"La propriété superficielle est celle des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier. "

M. le Président, l'amendement vise à introduire, dès le début du titre, dans les dispositions générales, la définition de la propriété superficielle. Le texte proposé reprend le premier

alinéa de l'article 1008 en alléguant... En raison de cet amendement, l'article 1009.1 se lirait comme suit:

"La propriété superficiaire est celle des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le **tréfoncier**."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles 1008, 1009, tel qu'amendé, et le nouvel article 1009.1? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je pense qu'il est peut-être difficile pour les membres de la commission d'apprécier à sa juste valeur l'article 1009 sans le fameux article 1008.1, mais qu'il soit d'ores et déjà noté que l'article 1009, dans ses deux paragraphes, indique bien que la copropriété est dite. Elle est dite tout le temps. Alors, c'est de la fiction. Normalement, certains termes **que** nous retrouvons dans l'article 1009 et, notamment au deuxième alinéa, ne devraient pas s'y trouver. On ne devrait pas les trouver côte à côte, mais, puisque le législateur est **omnipuissant**, il peut faire appel à toute fiction jugée utile pour fins de règlement de difficultés. L'avantage d'introduire l'article 1008.1 sera de bien clarifier ce qui est annoncé à l'article 1008, le premier démembrement, la copropriété, avec des variantes à 1009 et la deuxième modalité apparaîtra à l'article 1009.1. Je pense qu'on arrive avec un équilibre qui est intéressant et la fiction couvrira les incohérences.

M. Rémillard: M. le Président, vous me permettez de demander...

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

M. Rémillard: ...à Mme Longtin de préciser ici pourquoi elle tient à ajouter cet article 1008.1 qui va venir compléter l'ensemble.

Le Président (M. Lafrance) M. le député de Westmount, durant que Me Longtin vient prendre place. Oui.

M. Holden: Vous allez nous donner le texte, Me Longtin, ou juste les idées en général?

M. Rémillard: Nous ne l'avons pas encore, mais je pense qu'il est important, comme le disait Me Frenette...

M. Frenette: Il est tout prêt.

Mme Harel: On peut vous en proposer une formulation.

M. Rémillard: Oui, c'est prêt aussi de ce

côté-ci, mais je pense qu'il vaut mieux que, mutuellement, il y ait rencontre de nos experts avant que la commission en soit saisie. Jusqu'à présent, on a fonctionné comme ça, et je pense que ça s'est bien passé. Alors, Me Longtin pourra faire les commentaires.

Le Président (M. Lafrance) Merci, M. le ministre. Me Longtin.

Mme Longtin: Oui, M. le Président. L'article 1009, tel qu'il se présente, est un article qui se voulait de façon générale fonctionnel pour chaapeuter les différents types de modalités de la copropriété que l'on retrouve, au fond, dans ce titre des modalités.

Les notions qui sont véhiculées, de division et d'indivision, ne sont quand même pas étrangères à notre droit ou aux sources de notre droit civil et je rappellerai tout simplement quand même, par exemple, que l'indivision existe déjà en matière successorale et que le Code civil français a adopté dans les années soixante-dix un chapitre complet sur la convention d'indivision dont, d'ailleurs, les textes qui sont présentés au projet de loi 125 se sont inspirés assez libéralement.

Quant à la division, il est certain que c'est un raccourci juridique. Je pense quand même que le droit est assez **habitué** à formuler des concepts ou des termes qui puissent avoir un contenu beaucoup plus large peut-être que les seuls mots qui sont utilisés pour les recouvrir. Il demeure qu'actuellement la périphrase véhiculée par le Code civil du Bas Canada n'est pas très utilisée et, donc, lorsque les textes ont été élaborés, on s'est attaché à vérifier quel pouvait être un critère ou un caractère assez essentiel qui aurait permis de déterminer cette forme de copropriété. Je rappelle enfin que le mot "**divise**" est quand même utilisé dans les dictionnaires juridiques.

Quant à l'article 1008.1 qui devra être refait - ça ne devrait pas tarder - c'est un article qui va déterminer au fond, de façon générale, circonscrire, disons, d'une manière assez générale la notion de copropriété et qui permettra peut-être, en chapeautant l'article 1009, de parer aux insuffisances que l'on peut y voir ou y retrouver par rapport finalement à la théorie générale de la propriété ou de la copropriété.

Le Président (M. Lafrance) Merci, maître. M. le député de Westmount.

M. Holden: M. le Président. Mme Longtin, vous avez mentionné le texte du droit français et je vois en anglais l'expression "superficies". Vous ne vous occupez pas des mots dont on se sert dans le texte anglais.

Une voix: Non.

M. Holden: On a pris le même mot "superficies" en anglais qu'en français. "Superficies", en français, c'est très clair, mais "superficies" en anglais c'est beaucoup moins clair. C'est encore une affaire dont j'aimerais discuter avec l'avocat Brierley.

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

M. Rémillard: M. le Président, je répète ce qu'on a dit à quelques reprises. M. le député de Westmount a raison d'être très vigilant sur la signification des termes utilisés en anglais et le professeur Brierley y travaille. Il est engagé par l'Assemblée nationale pour traduire le Code civil. Et nous l'avons déjà mentionné, d'ailleurs, le député de Chapleau, adjoint parlementaire au ministre de la Justice, regarde ça de très très près. Il est très préoccupé aussi par cette question-là. Il m'en a fait part à plusieurs reprises, avec des exemples bien précis. Donc, avec le député de Westmount, probablement que vous aurez l'occasion de regarder de très près cette traduction faite par le professeur Brierley.

M. Holden: Merci, M. le Président.

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

M. Kehoe: Est-ce que le professeur Brierley travaille actuellement? Ces textes-là, ces mots qui sortent actuellement, je me doute fort bien que c'est son travail, c'est le fruit de sa recherche et tout le reste. Est-ce que, actuellement, il travaille sur la traduction?

M. Rémillard: Oui, M. le Président, il travaille présentement sur la traduction et c'est révisé présentement. Et il travaille toujours à la lumière de nos commentaires évidemment, et des modifications que nous faisons.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires... Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Simplement pour souligner qu'il est vrai, comme Mme Longtin le faisait remarquer, que le droit français contient des dispositions sur l'indivision et tout. Mais la difficulté - et le mot "divise" est connu également - ici consiste à accoler deux mots qui normalement ne vont pas ensemble. "Copropriété divise", tel qu'on le voit par exemple à 1036, la "copropriété" référerait au fractionnement du titre, puis le mot "indivision", l'objet. Mais je pense qu'on a suffisamment senti qu'on faisait violence aux mots et au concept pour invoquer la fiction. Mais, une fois qu'on a compris qu'on invoquait la fiction, tout va bien.

M. Rémillard: Je suis parfaitement d'accord

pour bannir toute violence, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. S'il n'y a pas d'autres commentaires, et si j'ai bien compris, l'article 1008 est adopté tel quel. Nous allons revenir sur l'article 1008.1, qui sera éventuellement inclus. L'article 1009 est adopté tel qu'amendé et le nouvel article 1009.1 est adopté.

J'aimerais appeler les articles qui sont contenus à la section I qui suit, au chapitre deuxième, les articles 1010, 1011 et 1012. Et je pense que nous avons une proposition d'amendement à 1012.

M. Kehoe: Ça a rapport à 1010 et 1011; à 1012, l'amendement se lit comme suit: Remplacer l'article 1012 par celui-ci:

"L'indivision conventionnelle portant sur un immeuble doit être publiée pour être opposable aux tiers. La publication porte notamment sur la durée prévue de l'indivision, sur l'identification des parts des Indivisaires et, le cas échéant, sur les droits de préemption accordés ou sur l'attribution d'un droit d'usage et de jouissance exclusive d'une partie du bien indivis. "

Commentaire: L'amendement a pour but de préciser l'article et il est de concordance avec le livre De la publicité des droits; il précise les principaux éléments que les tiers ont intérêt à connaître. En raison de cet amendement, l'article 1012 se lirait comme suit:

"L'indivision conventionnelle portant sur un immeuble doit être publiée pour être opposable aux tiers. La publication porte notamment sur la durée prévue de l'indivision, sur l'identification des parts des Indivisaires et, le cas échéant, sur les droits de préemption accordés ou sur l'attribution d'un droit d'usage et de jouissance exclusive d'une partie du bien indivis. "

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a des commentaires sur 1010, 1011, et 1012 tel qu'amendé? Oui, Me Frenette. (15 h 30)

M. Frenette: M. le Président, je vous remercie. L'avant-dernière ligne, est-ce que j'ai compris que la concordance sera faite pour le "ou" ou si c'est... J'ai perdu un peu... Peut-être qu'il faudrait que j'appelle à la mémoire de Mme Longtin, de Me Cossette ou de Mme Morency.

Le Président (M. Lafrance): Un instant! Vous voulez répéter votre question. Je n'ai pas bien compris moi-même.

M. Frenette: Est-ce que, à l'avant-dernière ligne, "droit d'usage et de jouissance", plutôt que... C'est parce qu'on a toujours fonctionné avec cette formulation.

Le Président (M. Lafrance): D'accord, je

vols qu'on a écrit "et" Ici.

M. Frenette: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il y a des précisions là-dessus? S'il vous plaît? Me Longtin.

M. Kehoe: Justement... Excusez-moi. À l'article...

Le Président (M. Lafrance): Pardon. M. le député de Chapeau.

M. Kehoe:... 1012, dans le dernier paragraphe, après le mot "d'usage", on devrait se servir du mot "ou" à la place de "et", "ou de jouissance".

M. Frenette: C'est clair.

Le Président (M. Lafrance): Alors, on va adopter l'article avec cette précision. À l'avant-dernière ligne...

M. Kehoe: Vous surveillez beaucoup l'affaire.

Le Président (M. Lafrance): Non, ce sont des remarques très pertinentes, très importantes.

M. Frenette: Entre l'usage et la jouissance, vous savez qu'il y a un monde. Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): O. K. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1010 et 1011 sont adoptés tels quels, et l'article 1012 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler les articles 1013 et 1014, auquel, je pense, il y a un amendement de proposé. À l'article 1014, n'est-ce pas?

M. Kehoe: Il n'y a pas d'amendement aux articles 1013 et 1014. Il y a un article 1014. 1 qui sera...

Le Président (M. Lafrance): Un nouvel article, d'accord.

M. Kehoe: Oui.

Le Président (M. Lafrance): On vous écoute.

M. Kehoe: Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 1014, du suivant:

"1014. 1 Le droit d'accession profite à tous les indivisaires en proportion de leur part dans l'indivision; néanmoins, lorsqu'un indivisaire bénéficie d'un droit d'usage et de jouissance exclusive sur une partie du bien indivis, le titulaire de ce droit a aussi l'usage ou la jouissance exclusive de ce qui s'unit ou s'incorpore à cette partie."

Commentaire. La règle générale veut que le droit d'accession dont peut bénéficier un propriétaire en vertu des articles 947 et 954 et suivants profite à tous les indivisaires en proportion de leur part dans l'indivision. À cet égard, l'expression de l'article 1018 est fautive: l'indivisaire n'a pas un droit d'accession distinct, il a plutôt la jouissance de ce qui s'unit et s'incorpore au bien, s'il a sur ce bien un droit d'usage et de jouissance exclusive. Si cela résulte de ses impenses, la règle de l'article 1017 lui permet d'être indemnisé. L'amendement vise donc à clarifier la portée de la règle énoncée. En raison de cet amendement, l'article 1014. 1 se lirait comme suit:

"Le droit d'accession profite à tous les indivisaires en proportion de leur part dans l'indivision; néanmoins, lorsqu'un indivisaire bénéficie d'un droit d'usage ou de jouissance exclusive sur une partie du bien indivis, le titulaire de ce droit a aussi l'usage et la jouissance exclusive de ce qui s'unit ou s'incorpore à cette partie."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles 1013, 1014 et 1014. 1, le nouvel article 1014. 1?

M. Frenette: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je pense que, pour l'article 1014. 1, il s'agissait là d'une... Du moins, il y a eu une demande de la Chambre des notaires qui a été considérée de bonne part par le gouvernement pour aboutir à l'amendement que nous avons.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires... Oui, M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, de fait, la Chambre des notaires avait attiré notre attention sur cet article. Après étude, discussion avec nos experts et discussion avec la Chambre des notaires, nous avons cru bon, donc, d'apporter cet article 1014. 1.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, les articles 1013 et 1014 sont adoptés tels quels, et le nouvel article 1014. 1 est adopté. J'aimerais appeler l'article 1015, auquel, je pense, il y a un amendement de proposé.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Remplacer la deuxième phrase de l'article 1015 par ce qui suit, en l'ajoutant, à la fin de la première phrase, à la suite du mot "indivision": ", à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord

visant leur distribution périodique; ils accroissent encore à l'indivision s'ils ne sont pas réclamés dans les trois ans de leur date d'échéance".

M. le Président, l'amendement proposé clarifie la règle de l'article 1015. En effet, M. le Président, la règle sous-jacente et implicite, liée au droit de propriété et exprimée à l'article 948, veut que les fruits et revenus appartiennent aux indivisaires. Ce n'est que dans les cas où ceux-ci n'ont pas convenu du partage ou que les revenus ne sont pas réclamés dans le délai prescrit qu'ils accroissent à l'indivision. En raison de cet amendement, l'article 1015 se lirait comme suit:

"Les fruits et revenus du bien indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord visant leur distribution périodique; ils accroissent encore à l'indivision s'ils ne sont pas réclamés dans les trois ans de leur date d'échéance".

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 1015 tel qu'amendé? Aucun. Alors, l'article 1015 tel qu'amendé est adopté. J'aimerais appeler l'article 1016, auquel, je pense, il y a également un amendement de proposé.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 1016 est modifié, premièrement, par le remplacement, à la première ligne, du mot "responsables" par le mot "tenus". Tenus". On peut avoir du "tenus" sans être tenus à grand-chose, M. le Président. Je m'excuse du lapsus. Je recommence. Premièrement, par le remplacement, à la première ligne, du mot "responsables" par le mot "tenus". Deuxièmement, par le remplacement, à la première ligne, du mot "en" par le mot "à".

M. le Président, la première modification est formelle. Le mot "tenus" est le terme habituellement utilisé au projet. Deuxièmement, il s'agit d'une modification linguistique. En raison de cet amendement, l'article 1016 se lirait comme suit:

"1016. Les indivisaires sont tenus, à proportion de leur part, des frais d'administration et des autres charges communes qui se rapportent au bien indivis".

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article? Non, alors l'article 1016 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1017, auquel, je pense, il y a également un amendement de proposé.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. À l'article 1017, insérer à la troisième ligne du premier alinéa, après le mot "impenses", le mot "autorisées". M. le Président, l'amendement est de concordance avec la règle de l'article 1014 qui prévoit que l'indivisaire ne peut, lorsqu'il utilise le bien, porter atteinte aux droits des

autres copropriétaires. En raison de cet amendement, l'article 1017 se lirait comme suit:

"Chaque indivisaire a droit au remboursement des impenses nécessaires qu'il a faites pour conserver le bien indivis. Pour les autres impenses autorisées, il a droit, au moment du partage, à une indemnité égale à la plus-value donnée au bien.

"inversement, l'indivisaire répond des pertes qui diminuent, par son fait, la valeur du bien indivis."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article tel qu'amendé? Sinon, l'article est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1018, auquel, je pense, il y a également un amendement de proposé.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, l'article 1018 du projet est supprimé. Il s'agit d'une modification pour améliorer la cohérence de présentation des règles. Cet article est déplacé après l'article 1014 et renuméroté 1014. 1.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a aucun commentaire, l'article est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1019, auquel il y a, je pense, un amendement de proposé également.

M. Hamel: Oui, effectivement, M. le Président, l'article 1019 est remplacé par le suivant:

"Le partage qui a lieu avant le moment fixé par la convention d'indivision n'est pas opposable au créancier qui détient une hypothèque sur une part indivise du bien, à moins qu'il n'ait consenti au partage ou que son débiteur ne conserve un droit de propriété sur quelque partie du bien."

M. le Président, la règle prévue à 1019 étant une règle dérogatoire à celle de l'opposabilité du partage, l'amendement vise à mieux baliser les conditions de son application. Ainsi, le partage doit survenir avant le moment prévu et le débiteur du créancier hypothécaire doit avoir conservé un droit de propriété sur quelque partie du bien; sinon, son créancier doit y avoir consenti. En raison de cet amendement, l'article 1019 se lirait comme suit: "Le partage qui a lieu avant le moment fixé par la convention d'indivision n'est pas opposable au créancier qui détient une hypothèque sur une part indivise du bien, à moins qu'il n'ait consenti au partage ou que son débiteur ne conserve un droit de propriété sur quelque partie du bien".

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Sherbrooke. Alors, Me Frenette, désirez-vous apporter des précisions...

Mme Harel: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance):... sur cet article

1019 tel qu'amendé?

Mme Harel: Dans quelques minutes, oui.

Le Président (M. La franco): Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je pense que l'amendement à l'article 1019 a une importance considérable. L'amendement solutionne en grande partie, tel que présenté, des difficultés qui surgissaient sur la base de l'article 2021 du Code actuel. Il était souvent difficile pour des indivisaires d'avoir du crédit parce que le partage pouvait avoir un effet néfaste sur les droits du créancier et les créanciers refusaient d'avancer de l'argent. Maintenant que le créancier voit ses droits protégés dans les situations plus délicates, je pense que les choses devraient être beaucoup plus faciles pour le financement, notamment, de certaines unités qui ne sont pas en copropriété divise mais en copropriété indivise, surtout les petits propriétaires dans lesdits logements de quatre ou six personnes.

Le Président (M. Lafrance): Merci pour ces précisions. M. le ministre.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. En fait, l'article 1019 contient un principe que nous protégeons. Pour moi, c'est un principe important. Nous le rendons en termes encore plus clairs, plus significatifs, et nous améliorons particulièrement cet article qui a des conséquences pratiques évidentes, M. le Président, pour beaucoup de petits propriétaires. Je crois qu'on l'améliore considérablement par une interprétation plus évidente.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, l'article 1019 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler l'article 1020, auquel, je pense, il y a également une proposition d'amendement.
(15 h 45)

M. Rémillard: M. le Président, on me dit que, sur l'article 1020, il y a encore des points d'interrogation. Les légistes aimeraient que nous puissions le revoir peut-être un petit peu plus tard dans la journée, un petit peu comme nous avons fait avec notre premier article.

Le Président (M. Lafrance): Certainement. Alors, on va le laisser en suspens. Me Frenette.

M. Frenette: Je n'ai pas le souvenir de difficultés sur ça, mais je comprends que s'il y a encore des réserves on puisse suspendre.

M. Rémillard: Oui. Il y aurait des petites choses, je pense, qu'on veut vérifier; une dernière vérification, pour être très sûrs sur le plan technique.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, l'article 1020 est laissé en suspens. J'aimerais appeler les articles 1021 à 1028, inclusivement. Je pense qu'il n'y a pas d'amendements de proposés à ces articles. Je réalise que nos experts se sont consultés. Est-ce qu'on peut, peut-être, les adopter tels quels ou s'il y a des commentaires qu'on aimerait soulever? J'ai bien dit 1021 à 1028, inclusivement.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. Alors, les articles 1021 à 1028, inclusivement, sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler l'article 1029 avec l'amendement proposé, s'il vous plaît.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. À l'article 1029, il s'agit de remplacer, au premier alinéa, tout d'abord les mots "la majorité" par "les trois quarts" et, deuxièmement, les mots "au moins les trois quarts en parts" par "90 p. 100 des parts". M. le Président, l'amendement est de concordance avec ceux qui seront apportés aux articles 1096 et 1106. En raison de cet amendement, l'article 1029 se lirait comme suit: "Malgré toute convention contraire, les trois quarts des indivisaires, représentant 90 p. cent des parts, peuvent mettre fin à la copropriété indivise d'un immeuble principalement à usage d'habitation pour en établir la copropriété divise.

"Les Indivisaires peuvent satisfaire ceux qui s'opposent à l'établissement d'une copropriété divise et qui refusent de signer la déclaration de copropriété en leur attribuant leur part en numéraire; la part de chaque indivisaire est alors augmentée en proportion de son paiement."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires qu'on aimerait soulever?

Mme Harel: Oui, M. le Président.

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

Mme Harel: Je tentais de voir concrètement comment une disposition semblable, par exemple, pouvait trouver application dans un logement de trois unités et moins ou encore dans un immeuble à logements de 10 unités et plus. Je comprends, en fait, que dans les cas de maisons d'habitation de trois unités et moins, vraisemblablement, c'est la convention qui va prévaloir parce qu'il ne pourrait pas y avoir... Même quatre, en fait, puisque c'est 90 % des parts. Je pense que, de toute façon, la convention doit, dans la mesure du possible, prévaloir lorsqu'il s'agit d'immeubles de moins d'unités, tout en laissant la possibilité, dans les immeubles... Il faut comprendre que, pour que ça trouve applica-

tion, il faudrait presque qu'il y ait 10 unités et plus.

M. Rémillard: M. le Président s'il y a trois logements, il va falloir qu'ils s'entendent. Maintenant, je me permets d'insister sur le début de l'article "Malgré toute convention contraire". Alors, là, il y a quand même des garanties qu'on a voulu apporter. Mais c'est dans le sens de ce que vient de dire Mme la députée.

Mme Harel: "Malgré toute convention contraire", si les parties s'entendent, vous écarterez leur convention ou la possibilité, plutôt, d'écarter la convention s'il y a 90 % des parts. Dans le cas d'unités de trois ou quatre logements, ça n'aura pas effet, ça. Il faut donc qu'il y ait une convention. La règle que les gens doivent savoir, c'est qu'ils doivent faire une convention là-dessus, je pense.

Le Président (M. Lafrance): Ça va?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre, désirez-vous apporter un commentaire? Non? Alors, l'article 1029 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1030 à 1034, inclusivement, auxquels, je pense, il n'y a pas d'amendements de proposés. Alors, s'il n'y pas de commentaires, ces articles 1030 à 1034 inclusivement sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler l'article 1035.

Mme Harel: M. le Président.

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

M. Rémillard: M. le Président, on m'informe qu'à l'article 1033 il y a encore des discussions à venir.

Mme Harel: Il vaudrait mieux suspendre l'article 1033?

M. Rémillard: L'article 1033? Oui.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Donc, l'article 1033 est laissé en suspens. J'aimerais reprendre, si vous me le permettez. Les articles 1030, 1031 et 1032 sont donc adoptés. L'article 1033 est laissé en suspens. L'article 1034 est adopté et nous en sommes maintenant à l'article 1035 avec l'amendement proposé.

M. Rémillard: M. le Président, il est ajouté à la fin de l'article 1035, un troisième alinéa qui se lit comme suit: "Néanmoins, l'acte de partage qui met fin à une indivision autre que successorale est attributif du droit de propriété."

M. le Président, l'amendement proposé

précise que l'acte de partage qui met fin à une indivision autre que successorale est attributif du droit de propriété, non déclaratif. La convention d'indivision permettant de reporter le partage de plusieurs années, donner un effet rétroactif de l'acte de partage comme le fait le deuxième alinéa de l'article 884 soulèverait des difficultés d'administration majeures. En raison de cet amendement, l'article 1035 se lirait comme suit:

"L'indivision cesse par le partage du bien ou par son aliénation.

"Si on procède au partage, les dispositions relatives au partage des successions s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

"Néanmoins, l'acte de partage qui met fin à une indivision autre que successorale est attributif du droit de propriété."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'on désire apporter des commentaires sur cet article 1035 tel qu'amendé? Oui, Me Frenette?

M. Frenette: Merci, M. le Président. Peut-être juste une observation. Il reste que c'est une dérogation importante à la grande règle déjà connue, et le commentaire l'indique. Cependant, je pense que l'impact sur le plan fiscal risque d'être assez important. L'indivision était souvent utilisée comme véhicule dans de nombreux projets de développement Immobilier. Le véhicule était souvent choisi parce que, sur le plan fiscal, il y avait des avantages à en tirer. Lorsque le partage était fait, les gens étaient réputés propriétaires à compter de la date où ils avaient procédé à leur investissement - trois, quatre ou cinq ans auparavant - ce qui est fort différent d'aujourd'hui.

Alors, tout en étant peut-être favorable au but poursuivi par l'amendement, je me demande si nous avons eu le temps, dans nos échanges, de réfléchir suffisamment sur l'impact au plan fiscal.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, c'était une préoccupation que nous avons. Avant de donner la parole à Me Longtin, si vous me le permettez, M. le Président, je devrais dire que nous avons rencontré le ministère du Revenu et cet aspect a été discuté. Je veux donner la précision parce que le notaire Frenette me demandait si ça avait été vu. Alors, je lui dis...

M. Frenette: C'est qu'on n'avait pas eu le temps, entre nous, d'aborder...

M. Rémillard: Oui, c'est ça. Je vais demander, si vous me le permettez, à Me Longtin d'apporter plus de précisions.

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

Mme Longtin: Oui, M. le Président. C'est aussi une demande qui nous avait été soulignée par le Barreau du Québec et qui, entre autres, je pense, obéit à des motifs pratiques. Il est possible que la règle actuelle soit avantageuse sur le plan fiscal, mais il demeure quand même que, lorsqu'on prévoit la possibilité de convenir ou de retarder le partage pour une période de 30 ans, il peut être difficile, au bout de 30 ans, de revenir en arrière complètement pour considérer qu'on est déclaratif de copropriété, compte tenu de l'ensemble des actes qui ont pu survenir ou être faits sur l'immeuble. Donc, c'est une règle qui se veut, j'oserais dire, plus réaliste, compte tenu aussi des pratiques commerciales dans le secteur.

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci, maître.

Mme Harel: Doit-on comprendre des propos que Me Longtin a tenus que c'est une disposition qui est introduite essentiellement pour pouvoir contrer l'effet des 30 ans?

Mme Longtin: C'est une disposition, effectivement, qui est introduite pour éviter, dans les indivisions autres que successorales qui sont, par convention, amenées à durer jusqu'à 30 ans, les problèmes de rétroactivité.

Mme Harel: Est-ce qu'on ne pourrait pas envisager, à ce moment-là, de mettre un terme, peut-être une durée dans la rétroactivité possible? Par exemple, cinq ans?

M. Rémillard: C'est difficile, mais peut-être que Me Longtin pourrait répondre. Je pense que, de prime abord, ça me paraît très difficile, là.

Mme Harel: Pourquoi?

Mme Longtin: En fait, je pense que ce serait une possibilité qui complexifierait, me semble-t-il, davantage que ne l'est déjà l'indivision.

Mme Harel: Dans quel sens?

Mme Longtin: En fait, c'est qu'on voit difficilement quel serait l'avantage d'avoir une rétroactivité limitée à cinq ans, qui serait, au fond, très fictive par rapport à une règle qui attribue les droits de propriété au moment où, effectivement, on procède au partage de ces droits.

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je comprends qu'à compter de l'instant où on déroge à la règle on introduit un certain nombre

de complications. C'est à compter de ce moment-là également que l'on précise qu'il n'y aura jamais de rétroactivité ou qu'il n'y en aura pas à partir de cinq ans, à partir de la date de la convention d'indivision ou à compter du moment où il y a eu l'investissement. Tout ça devient relatif et je pense que c'est difficile de dire de quel côté on doit se ranger ou non en termes de nombre d'années. Il reste que ma crainte est plutôt de savoir si, pour régler un problème d'ordre administratif, on ne se crée pas d'autres problèmes sur le plan de la facilité d'investissement. Les réponses qui ont été données ont été à l'effet qu'il y avait des complications, mais est-ce qu'on a pu mesurer l'impact sur les projets de développement ou la fréquence des projets de développement utilisant cette technique? Est-ce qu'on a eu des commentaires du ministère du Revenu ou d'associations d'investissement sur l'amendement comme tel?

M. Holden: M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): J'aimerais peut-être laisser... Est-ce que c'est une précision à la question?

M. Holden: C'est un ajout à la question.

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

M. Holden: Pour ceux de nous qui ne sont pas versés en fiscalité, pourriez-vous nous donner une idée concrète des problèmes fiscaux qui arrivent quand il y a un partage autre ou un partage de l'indivision? C'est quoi le problème? Il y a une taxe sur le gain de capital ou quoi?

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Rémillard: Dans ce domaine-là, d'une façon plus précise, le notaire Cossette a travaillé cet aspect avec le ministère du Revenu. Je vais demander au notaire Cossette de venir apporter son éclairage.

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

M. Cossette (André): M. le Président, je pense que c'est assez difficile de répondre à la question à brûle-pourpoint, comme ça. Mais, brièvement, je pourrais peut-être dire que des personnes qui ont convenu d'une indivision dans la perspective de bénéficier de certains avantages fiscaux, qui ont fait une convention pour une durée de 20 ans, par exemple, au terme de cette convention-là, ils auront bénéficié pendant 20 ans d'avantages fiscaux. Ça, je pense que c'est d'une évidence absolue. Avec le principe qui veut que le partage soit déclaratif, c'est-à-dire rétroactif, ça viendrait détruire, en somme... Si,

par hasard, un des indivisaires n'a la propriété d'aucune partie de ces biens-là, ça viendrait peut-être détruire l'ensemble des avantages fiscaux dont il a bénéficié pendant cette durée de 20 ans.

Le Président (M. La trance): Merci. Me Frenette.

M. Frenette: Je vous remercie, Me Cossette, mais, si je comprends bien, lorsque...

M. Cossette: Je dis ça sous toute réserve parce qu'il faudrait revoir le dossier que nous avons établi avec le ministère du Revenu. C'est déjà très loin.

M. Frenette: Oui, je pense qu'il serait peut-être opportun de revoir le dossier, mais, pour mieux permettre aux membres de la commission de mesurer l'impact de la chose, c'est que dans les projets... Si on prend, à titre d'exemple, le Centre de commerce mondial de Montréal, où c'est par centaines de millions qu'il y a des injections de capitaux, l'aspect fiscal a été prédominant. Les gens tenaient à être aux titres, avec convention d'indivision, parce que personne effectuant l'investissement, même à court terme, ne voulait se retrouver dans cinq ans tenu à des gains de capitaux faramineux. Sans ces avantages fiscaux, probablement que le Centre n'aurait jamais vu le jour, et je ne mentionne qu'un exemple. Alors, est-ce que dans le Code civil on doit procéder à une modification d'un tel impact? Je ne le sais pas. Peut-être est-il opportun de réfléchir. Honnêtement, encore là, nous n'avons pas tellement échangé sur ça. Que des discussions subséquentes aient lieu, ce serait peut-être bien.

Le Président (M. Lafrance): Me Cossette, désirez-vous ajouter quelque chose?

Mme Harel: Est-ce que ça répond à la question du député de Westmount?

Le Président (M. Lafrance): Non, ça va?

M. Holden: C'est les gains de capitaux, au fond, qui sont les problèmes. Je le soupçonnais, mais je voulais que quelqu'un me le dise carrément.

Mme Harel: Est-ce qu'on suspend? On vous le propose.

M. Rémillard: Est-ce que ça soulève des problèmes à ce point là?

Mme Harel: En tout cas, Il vaudrait mieux que ça n'en soulève pas. Alors, pour en avoir la certitude, il vaudrait mieux que...

M. Rémillard: Il y a deux choses. On veut tous atteindre ce degré de certitude, les membres de cette commission, mais il est évident aussi que s'il y avait quelque difficulté, parce que l'article fait suite à des rencontres et des discussions avec le ministère du Revenu... S'il y avait des difficultés dans la loi d'application, on pourrait toujours y remédier en fonction de la loi sur le revenu, mais, dans ce contexte-ci, les discussions que nous avons eues se sont faites, ont été faites avec le ministère du Revenu. Le texte que nous avons est accepté par le ministère du Revenu, et il est conforme, pour notre part, au principe.

M. Holden: Est-ce qu'eux y voient un avantage pour le ministère du Revenu, parce que si la propriété... C'est clair qu'il vont collecter beaucoup plus vite. Mais est-ce que c'est parce que le ministère du Revenu est content que nous ne devrions pas nous y pencher, M. le ministre?

M. Rémillard: Non, ce n'est pas pour ça. Ce n'était pas non plus notre intention de changer définitivement la règle.

Mme Harel: Alors, comme Il faut constater que la règle serait changée par l'adoption de cet amendement à l'article 1035, et comme ça ne semble pas être la volonté du ministre de changer la règle, Je pense qu'on est mieux de continuer à échanger là-dessus.

M. Rémillard: Le député de Westmount Insiste pour qu'on suspende, alors on va suspendre.

M. Holden: Ha, ha, ha! C'est la première fois, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, l'article 1035...

Mme Harel: Oui, je pense que le député de Westmount peut tirer la leçon que la combinaison gagnante, c'est d'être du même avis que de ce côté-ci.

M. Holden: Oui, oui, des fois.

M. Rémillard: Là, il y a une association, M. le Président, serait-elle historique?

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Alors, l'article 1035 est suspendu tel qu'amendé.

Sur ce, J'aimerais peut-être proposer de suspendre notre séance de travail pour 10 minutes.

(Suspension de la séance à 16 h 7)

(Reprise à 16 h 40)

Le Président (M. Lafrance): Nous avons quorum. Alors, nous allons reprendre nos travaux, s'il vous plaît, en vous rappelant l'importance d'essayer de suivre notre horaire. Nous avons commencé tard aujourd'hui, presque 30 minutes en retard, et nous venons de faire 35 minutes d'arrêt. Alors, si on additionne tous ces temps-là, en bout de ligne, ça veut dire peut-être des séances supplémentaires, ce que nous ne souhaitons pas, évidemment, avec tous les travaux que nous avons. Alors, j'aimerais appeler les articles...

M. Rémillard: M. le Président...

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

M. Rémillard: ...vous me permettrez, sur les dernières remarques que vous venez de faire, pendant nos ajournements, M. le Président, je dois dire que nous travaillons quand même beaucoup, dans le sens que c'est pour la commission. Les experts se parient, nous nous parlons beaucoup et je peux vous dire que, si nos travaux vont si bien pendant que nous sommes ici, c'est parce qu'il y a au niveau des experts des échanges qui sont fructueux au point de vue technique. On ne pourrait pas faire ce travail sans ça, M. le Président. Je voudrais simplement vous dire que, quand nous ajournons et que nous prenons 30 minutes, c'est parce que, pendant ce temps-là, les experts travaillent d'arrache-pied et nous pouvons d'autant plus travailler pour un meilleur Code possible lorsque nous revenons à cette table, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, j'aimerais appeler les articles suivants, c'est-à-dire 1036 à 1044 inclusivement, et je pense qu'il n'y a pas d'amendements de proposés à ces articles, n'est-ce-pas? Alors, s'il n'y a pas de commentaires, ces articles, donc 1036 à 1044 inclusivement, sont adoptés. J'aimerais appeler l'article 1045 auquel, Je pense, on a un amendement de proposé.

M. Kehoe: L'amendement proposé: Supprimer, à la quatrième ligne de l'article 1045, les mots "ou à la partie de la fraction aliénée".

Commentaire: L'amendement est de concordance avec celui apporté à l'article 1047 et qui rend inutile cette mention. En raison de cet amendement, l'article 1045 se lirait comme suit:

"Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle; elle comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente à la fraction, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article tel qu'amendé? Sinon, l'article est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1046 et 1047. Je pense qu'il y a un amendement de proposé à l'article 1047.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Remplacer, à la première ligne de l'article 1047, le mot "fraction" par les mots "partie privative".

M. le Président, ce qualificatif n'est pas essentiel et peut même porter à confusion car la partie ne devient divise qu'au moment de la création de la nouvelle fraction. En raison de cet amendement, l'article 1047 se lirait comme suit:

"L'aliénation d'une partie divise d'une partie privative est sans effet et ne peut être publiée si la déclaration de copropriété et le plan cadastral n'ont pas été préalablement modifiés pour créer une nouvelle fraction, la décrire, lui attribuer un numéro cadastral distinct et déterminer sa valeur relative, ou pour faire état des modifications apportées aux limites des parties privatives contiguës."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles, 1046 ou 1047 tel qu'amendé? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Pour 1047, je pense que c'est une correction que la Chambre des notaires avait également sollicitée à cor et à cri, et il semblerait que c'est plutôt par un mauvais concours de circonstances que la correction n'avait pas pu être apportée avant.

Le Président (M. Lafrance): Merci de ces précisions. M. le ministre.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, je pense que ça vaudrait la peine que je demande à Me Longtin de venir préciser aussi peut-être le contexte dans lequel nous situons cet amendement, toujours en relation avec la demande de la Chambre des notaires.

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

Mme Longtin: M. le Président, je ne suis pas certaine qu'on ait eu une demande à cor et à cri. On a eu une demande, parmi les milliers d'autres, de la Chambre des notaires. En fait, la correction vise tout simplement, si on peut dire, à présenter un article qui sera plus concret et, donc, d'une lisibilité plus facile. Mais je pense que, sur le fond, la règle demeure ce qu'elle était.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1046 est adopté tel quel et l'article 1047 est

adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1048 et 1049. Je pense qu'il y a un amendement de proposé à 1049.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, 1049 est modifié par la suppression du deuxième alinéa.

L'amendement, M. le Président, vise à supprimer l'exception à la règle établie par le premier alinéa, lequel pourvoit à la divisibilité de l'hypothèque dès que la déclaration de copropriété fait l'objet d'une Inscription. Cette exception rendait difficile la connaissance par les tiers de la situation exacte prévalant quant à certaines unités. En raison de cet amendement, l'article 1049 se lirait comme suit:

"Malgré les articles 2636 et 2646, l'hypothèque, les sûretés additionnelles qui s'y greffent ou les priorités existantes sur l'ensemble de l'immeuble détenu en copropriété, lors de l'inscription de la déclaration de copropriété, se divisent entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles ou suivant toute autre proportion prévue."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles, 1048 ou 1049 tel qu'amendé? Ça va. Alors, 1048 est donc adopté tel quel et 1049 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1050 et 1051, avec l'amendement proposé à 1051, s'il vous plaît.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 1051 du projet est modifié: 1° par l'ajout, à la première ligne du premier alinéa, du mot "constitutif après le mot "acte"; 2° par le remplacement, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, des mots "de calcul prise" par le mot "suivie".

Cette précision, M. le Président, permet d'amoindrir les possibilités de confusion entre la déclaration et l'acte constitutif de copropriété. Deuxièmement, l'expression "méthode de calcul" semblant trop restrictive et pouvant porter à confusion, il semble plus juste de référer à la "méthode suivie" qui, elle, tient compte des critères indiqués à l'article 1039. En raison de ces amendements, l'article 1051 se lirait comme suit:

"L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.

"Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a un commentaire? Oui,

Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Au deuxième alinéa de l'article 1051, je pense que le changement de mots, "méthode de calcul" par "méthode suivie", est fort opportun parce qu'il faut ajouter peut-être aux commentaires ici qu'il n'y a pas juste une question que ça pouvait sembler trop restrictif, c'est que la destination tient compte de certains facteurs qui ne sont pas toujours facilement comptables. Si on utilise seulement les pieds carrés ou le volume, ça va assez bien, mais, si on tient compte de certaines qualités propres à l'immeuble ou à sa situation, ça devient beaucoup plus difficile, ou à certaines fins recherchées par ceux qui se regroupent pour la copropriété. Alors, il est heureux que le changement ait lieu ici de manière à ce qu'on ne remette pas en cause continuellement les déclarations de copropriété qui ne préciseraient pas par le détail comment chacun des éléments ayant conduit à l'établissement de la destination et de la valeur relative, conséquemment, soit énuméré. Merci.

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

M. Rémillard: Me Longtin pourrait apporter quelques précisions, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: Oui, M. le Président. Il est certain que les termes qui étaient employés pouvaient laisser l'impression, pour certains, qu'on se référerait à une méthode arithmétique alors qu'il est évident que ça ne peut être utilisé de façon aussi stricte, compte tenu que les critères sont tous, d'abord, relatifs les uns aux autres et relatifs à l'immeuble même et à sa destination fondamentale. Mais je pense qu'y est important, peut-être, aussi de souligner qu'un des objectifs de cet article-là - et, donc, il est important de maintenir dans la déclaration des indicatifs sur la méthode suivie pour établir les critères - c'est que ça doit se lire en rapport aussi avec l'article 1066 du projet qui permet, durant un certain temps, au copropriétaire qui pourrait être lésé par une déclaration - lésé, excusez-moi - qui pourrait se plaindre du fait que la répartition des charges n'est pas conforme ou concordante avec la valeur relative, donc, il pourrait se plaindre en invoquant la méthode de calcul qui est indiquée dans la déclaration, donc l'acte officiel qui les lie.

Le Président (M. Lafrance): Merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1050 est adopté tel quel et l'article 1051 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1052, 1053 et 1054, avec l'amendement proposé à 1054, s'il vous plaît.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 1054 est modifié par la suppression du deuxième alinéa.

Le second alinéa de l'article illustre par deux exemples le premier. L'amendement vise à supprimer ces exemples. En raison de cet amendement, l'article 1054 se lirait comme suit:

"La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation".

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles? Non? Alors, l'article 1052 et l'article 1053 sont donc adoptés tels quels et l'article 1054 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1051, s'il vous plaît, avec son amendement.

M. Rémillard: L'article 1055, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): L'article 1055. Pardon. Vous avez raison.

M. Rémillard: Oui. L'article 1055, M. le Président. À la deuxième ligne de l'article 1055, remplacer le mot "fraction" par les mots "partie privative".

M. le Président, l'amendement est de concordance terminologique. En raison de cet amendement, l'article 1055 se lirait comme suit:

"Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. S'il n'y a pas de commentaires, l'article 1055 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1056 et 1057, avec l'amendement proposé à 1057, s'il vous plaît.

M. Rémillard: M. le Président, l'article 1057 du projet est modifié: 1° par l'ajout, à la deuxième ligne du premier alinéa, du mot "constitutif" après le mot "acte"; 2° par la suppression, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, des mots "ainsi que"; 3° par l'ajout, au deuxième alinéa, après le mot "échéant", des mots ", ainsi que par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble".

M. le Président, le premier amendement apporte une simple précision afin d'amoindrir les possibilités de confusion entre la déclaration et l'acte constitutif de copropriété. Les deuxième et troisième amendements, avec celui proposé à l'article 1060, clarifient la règle en matière d'opposabilité de la déclaration de copropriété.

Afin d'éviter des difficultés aux créanciers hypothécaires, il serait préférable que leurs consentements soient donnés à la déclaration. En raison de ces amendements, l'article 1057 se lirait comme suit, M. le Président:

"La déclaration de copropriété doit être notariée et en minute; il en est de même des modifications qui sont apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions.

"La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble, par l'emphytéote ou le superficiaire, le cas échéant, ainsi que par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble; les modifications sont signées par le syndicat."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles? Non? Alors, 1056 est donc adopté tel quel et 1057 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1058, avec son amendement, s'il vous plaît.

M. Rémillard: M. le Président, à l'article 1058, il s'agit d'ajouter, à la deuxième ligne du premier alinéa, le mot "constitutif" après le mot "acte".

L'amendement apporte une précision dans le but d'amoindrir les possibilités de confusion entre la déclaration et l'acte constitutif de copropriété. En raison de cet amendement, l'article 1058 se lirait comme suit:

"La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.

"Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière."

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. J'aimerais appeler les articles 1059 et 1060, avec l'amendement proposé à l'article 1060, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'amendement proposé: L'article 1060 est remplacé par le suivant:

"La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes

qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription."

Commentaire: La rédaction de l'article entraîne une confusion. Les copropriétaires sont liés par la totalité de la déclaration. Ce qui importe, c'est de préciser à partir de quel moment, afin d'éviter toute discussion sur le point. Quant aux ayants cause, même si la question est réglée, à leur égard, par les articles 1437 et 1438, il paraît utile d'en conserver ici mention. Le régime d'opposabilité à l'égard des tiers est lié à celui de la publicité. Afin d'éviter des difficultés aux créanciers hypothécaires, il serait préférable que leurs consentements soient donnés à la déclaration. L'article 1057 est donc modifié en conséquence. En raison de cet amendement, l'article 1060 se lirait comme suit:

"La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. S'il n'y a pas de commentaires sur ces articles, donc, l'article 1059 est adopté tel quel et l'article 1060 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1061, 1062 et 1063, avec l'amendement proposé à l'article 1063, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'amendement proposé: À l'article 1063, remplacer le mot "fraction" par les mots "partie privative".

Commentaire: L'amendement opère une concordance terminologique. En raison de cet amendement, l'article 1063 se lirait comme suit:

"Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, les articles 1061 et 1062 sont adoptés tels quels et l'article 1063 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1064 avec son amendement, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'amendement proposé: À l'article 1064, au deuxième alinéa, remplacer le mot "fraction" par les mots "partie privative". (17 heures)

Commentaire: L'amendement opère une concordance terminologique. En raison de cet amendement, l'article 1064 se lirait comme suit:

"Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

"Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1909 et 1918 relatifs aux améliorations et aux travaux."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, l'article 1064 est donc adopté tel qu'amendé.

Je remarque que le prochain amendement est à l'article 1070. Alors, j'aimerais appeler les articles 1065 à 1070 inclusivement, en vous demandant de nous préciser l'amendement à 1070, s'il vous plaît.

M. Hamel: Alors, voici l'amendement proposé: À l'article 1070, 1° au premier alinéa, remplacer tout ce qui suit, à la troisième ligne, le mot "eux-ci" par ce qui suit: "aux charges communes, après avoir déterminé le montant des sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes devant être versées au fonds de prévoyance"; 2° remplacer le deuxième alinéa par le suivant: "La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint."

M. le Président, l'amendement vise à fixer le pourcentage minimum des contributions au fonds de prévoyance. La constitution de ces fonds, actuellement laissée à la discrétion des administrateurs, s'imposera avec le nouveau droit, vu l'article 1069. Or, pour éviter, surtout dans les nouvelles copropriétés, une contribution trop faible, il paraît souhaitable de prévoir un minimum. En raison de ces amendements, l'article 1070 se lirait comme suit:

"Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé le montant des sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes devant être versées au fonds de prévoyance.

"La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

"Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Sherbrooke. Oui? Est-ce qu'il y a un commentaire, Me Frenette?

M. Frenette: Merci, M. le Président. Oui. quelques mots pour souligner qu'encore une fois l'amendement est extrêmement opportun, parce que, tel qu'il était actuellement envisagé, les fonds de prévoyance en question n'auraient été autre chose que des voeux pieux. Personne n'aime, en copropriété ou ailleurs, voter ou

réserver chaque année certains montants pour l'avenir; on a tendance à toujours dire qu'on réglerait le problème plus tard. Et, comme l'article 1069 avait pris la précaution de prévoir l'existence d'un fonds de prévoyance pour protéger les gens contre eux-mêmes, et notamment les propriétaires successifs, lorsqu'il y a des changements, qui se trouveraient à devoir supporter l'imprévoyance des copropriétaires antérieurs, il fallait absolument prévoir un minimum et l'amendement y pourvoit. Je pense que c'est aussi important dans les grandes copropriétés que dans les petites copropriétés où, dans leur cas, c'était encore plus évident qu'ils ne voteraient pas des sommes importantes. C'est une économie forcée qu'ils sont obligés de faire, mais c'est une économie forcée qui les protège, qui est un signe de planification pour eux. Alors, il est extrêmement opportun, comme je l'ai mentionné, et heureux que l'amendement survienne.

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

M. Kehoe: Je demanderais à Mme Longtin de faire un commentaire, s'il vous plaît.

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

Mme Longtin: Alors, M. le Président, il est certain que l'amendement répond à des demandes qui ont été faites. Le projet lui-même ne portait pas de pourcentage parce que la **détermination** d'un chiffre est toujours arbitraire. Évidemment, ici, on l'a exprimé comme devant être un minimum.

Il demeure cependant que, même si on peut penser que l'article pourrait être très différent, il ne faut jamais oublier, quand même, que le syndicat des copropriétaires est une personne morale et que ses administrateurs sont quand même tenus à certaines obligations par ce fait-là, et qu'ils auraient donc pu et dû amener leurs copropriétaires à accepter d'être prévoyants quant à l'immeuble dont ils partagent la copropriété.

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

Mme Harel: Pour conclure, M. le Président, vous aurez compris que l'Opposition est contente que l'amendement qu'elle souhaitait ait été retenu par le gouvernement.

Le Président (M. Lafrance): Merci de toutes ces précisions.

M. Kehoe: On accepte toutes les suggestions de l'Opposition qui sont positives pour bonifier.

Mme Harel: On a vu ça jusqu'à maintenant

là, on en a plusieurs.

M. Kehoe: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci de votre coopération.

Mme Bleau: M. le Président.

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

Une voix: Commentaires sur commentaires.

Mme Bleau: Je pense que les commentaires qu'on a employés au cours de ces dernières minutes, je les accepte; c'est vrai, l'Opposition nous fait souvent des recommandations, mais ça ne vient pas seulement de l'Opposition, ça vient de tous les groupes. Je pense aux avocats, je pense aux notaires, je pense souvent aussi du côté ministériel; les députés ont souvent des suggestions à faire et je pense que même nos fonctionnaires, nos hauts fonctionnaires, à l'occasion, en relisant un article, peuvent trouver un ajout ou des choses à faire qui peuvent être utiles à la population. Je pense qu'ils s'y prêtent de bonne grâce, alors. C'est peut-être le dernier commentaire.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Mme la députée. Je réalise aussi que nous avons tous une part de crédit dans ces travaux importants et c'est pourquoi j'aimerais peut-être proposer l'adoption des articles...

Mme Harel: Vous permettez, M. le Président?

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

Mme Harel: Parce que je sais combien Mme la députée de Groulx est soucieuse de rendre à César ce qui est à César, alors nous de même, et nous souhaitons, à chaque fois que l'occasion nous est fournie, évidemment souligner la contribution de la Chambre des notaires ou, à l'occasion, évidemment du Barreau du Québec. Mais, en l'occurrence, en ce qui concerne cet amendement à l'article 1070, c'est l'Opposition qui en est redevable. Voilà.

Mme Bleau: Merci, l'Opposition.

Le Président (M. Lafrance): On vous remercie de toutes ces précisions qui, j'en suis certain, trouveront leur place dans notre Journal des débats pour des références futures.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Alors, tes

articles 1065 à 1069...

Une voix: M. le Président.

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

M. Frenette: Il faut dire quand même que la qualité de la rédaction et le texte de rédaction sont attribuables à Mme Longtin.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, les articles 1065 à 1069 inclusivement sont donc adoptés tels quels et l'article 1070 est adopté tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les articles 1071, 1072 et 1073, avec l'amendement proposé, s'il vous plaît, à 1073.

M. Kehoe: L'amendement proposé: L'article 1073 du projet est modifié: 1° par l'ajout, à la troisième ligne du premier alinéa, du mot "constitutif" après le mot "acte"; 2° par le remplacement, à la sixième ligne du deuxième alinéa, de "2479" par "2482".

Commentaire: Cette précision permet d'amoindrir les possibilités de confusion entre la déclaration et l'acte constitutif de copropriété. L'amendement corrige le renvoi fait à l'article 1073. Il faut renvoyer à l'article 2482 plutôt qu'à l'article 2479, puisque c'est à 2482 que l'on réfère au rang des créanciers. En raison de ces amendements, l'article 1073 se lirait comme suit:

"L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2479, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

"Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2482. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Chapleau. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, les articles 1071 et 1072 sont adoptés tels quels et l'article 1073 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1074 à 1077 inclusivement, en vous demandant de bien vouloir nous lire l'amendement proposé à 1077.

M. Kehoe: L'amendement proposé: À la

deuxième ligne de l'article 1077, remplacer le mot "fraction" par les mots "partie privative".

Commentaire: L'amendement opère une concordance terminologique.

"Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Est-ce qu'on désire apporter des commentaires à ces articles?

Une voix: Pas de commentaires.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. Alors, les articles 1074 à 1076 inclusivement sont adoptés tels quels. L'article 1077 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1078 avec son amendement, s'il vous plaît.

M. Kehoe: Amendement proposé: Remplacer, au deuxième alinéa de l'article 1078, les mots ", après avoir désigné une personne pour y procéder et fixé une mise à prix" par ceux-ci: "conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui".

Commentaire: L'amendement proposé est conforme aux dispositions qui seront proposées en matière de vente du bien d'autrui, dans le cadre de la révision du Code de procédure civile. Trois modes de vente seront prévus: aux enchères, de gré à gré et par appel d'offres. En raison de cet amendement, l'article 1078 se lirait comme suit:

"Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

"Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui." (17 h 15)

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, l'article 1078 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1079 et 1080, avec l'amendement proposé à 1080, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'article 1080 est remplacé par le suivant: "Le syndicat..." M. le Président, ça, c'est un des articles qui devrait être discuté entre les différents légistes et le ministre. Donc, on demande que soit suspendu l'article 1080.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Madame.

Mme Harel: Il y a un amendement qui est déposé. Est-ce que l'amendement est déposé ou pas à 1080?

M. Kehoe: Il n'est pas déposé encore.

Mme Harel: Il n'est pas déposé. Mais avez-vous l'intention de le déposer?

M. Kehoe: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Oui, mais l'amendement, je pense, a été distribué. Alors, je suggère qu'on en prenne connaissance et que les experts se parlent. Ensuite, on pourra le lire...

M. Kehoe: Excusez-moi juste une seconde.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Kehoe: Avant de déposer l'amendement, on préférerait discuter l'affaire avec le ministre. Les légistes désirent discuter l'affaire avec le ministre. Le ministre va être disponible dans quelques minutes. On va discuter de cet article avec lui et, d'ici à l'ajournement à 18 h 30, possiblement qu'on sera en mesure de présenter l'amendement et l'article.

Mme Harel: Je ne suis pas certaine si on se comprend bien. Est-ce que le député veut signifier que les légistes souhaitent que le ministre soit présent lorsque nous discuterons cet article en commission parlementaire ou si les légistes souhaitent rencontrer le ministre à l'écart de la commission parlementaire?

M. Kehoe: Justement, c'est le ministre, à l'écart de la commission parlementaire; on veut discuter l'affaire avec les légistes, les experts, puis, après ça, venir à la commission.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Vous avez reçu le texte de l'amendement proposé. Alors, on le lira en temps et lieu lorsqu'on le discutera. Donc, l'article 1079 est adopté tel quel. L'article 1080 est donc laissé en suspens. J'aimerais appeler les articles 1081 à 1092 inclusivement, avec l'amendement proposé à 1092.

M. Kehoe: L'article 1092 est remplacé par le suivant:

"Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance est privé de son droit de vote."

Commentaire: Il paraît inutile de recourir au tribunal lorsque le fait peut se constater aisément. En raison de cet amendement, l'article 1092 se lirait comme suit:

"Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de pré-

voyance est privé de son droit de vote."

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. L'amendement est intéressant. Je pense qu'il est juste, comme il est précisé, que le recours aux tribunaux est ainsi évité, mais l'efficacité de l'amendement paraît telle qu'on pourrait se demander l'opportunité de conserver une priorité en matière de sûretés en faveur des administrateurs pour le recouvrement de pareilles sommes s'ils peuvent aller jusqu'à priver du droit de vote. Alors, je pense qu'on devrait prendre bonne note, au moment de l'étude du livre sur les sûretés, que d'autres garanties ou d'autres moyens sont à la disposition des administrateurs pour le recouvrement des sommes dues pour frais communs et qu'aller jusqu'à leur accorder une priorité ou une hypothèque légale n'est peut-être pas nécessaire.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles... Oui. Pardon.

M. Kehoe: Mme Longtin, je pense, veut commenter.

Le Président (M. Lafrance): Oui Alors, Me Longtin.

Mme Longtin: M. le Président, je voudrais simplement dire ceci. Je pense que ta remarque de M. Frenette doit être prise en considération. Maintenant, il faut aussi considérer le fait que les copropriétaires vivent des contributions aux charges communes et qu'elles ont eu, jusqu'à présent et très souvent encore, des difficultés très nombreuses dans la perception de ces dus. La possibilité, donc, qui est offerte ici est un moyen, quand même, qui vise à rendre, disons, la collectivité plus favorable, disons plus consciente de ses responsabilités.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1081 à 1091 inclusivement sont adoptés tels quels et l'article 1092 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1093 avec son amendement, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'amendement proposé: À la deuxième ligne de l'article 1093, remplacer les mots "notifiée par écrit" par le mot "dénoncée".

Commentaire: Il paraît inutile de préciser que la notification se fait par écrit. Généralement, la prudence et les exigences de preuve incitent à constituer la preuve par écrit. En raison de cet amendement, l'article 1093 se lirait comme suit:

"La cession des biens de vote d'un copropriétaire doit être dénoncée au syndicat pour lui être opposable."

Mme Harel: C'est la cession des droits et non pas des biens.

M. Kehoe: La cession des droits. Excusez-moi. La cession des droits de vote.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1093 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1094. Je pense qu'il n'y a pas d'amendement à l'article 1094, n'est-ce pas? S'il n'y a pas de commentaires, l'article 1094 est donc adopté tel quel.

M. Kehoe: Pour la même raison qu'à l'article 1080, M. le Président, nous demandons de suspendre les articles 1095 et 1096 et les modifications qui ne sont pas encore déposées.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, les articles 1095 et 1096 sont donc laissés en suspens.

Mme Harel: Il ne sont pas déposés, je pense, les amendements que vous nous présentez.

M. Kehoe: Officiellement, non, ils ne sont pas déposés.

Le Président (M. Lafrance): Il faudrait s'entendre sur les termes "déposé", "distribué" ou "lu".

M. Kehoe: Ce qui arrive, M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Moi, en autant que je suis concerné, c'est ce qui est lu officiellement qui devient l'amendement

M. Kehoe: Voilà.

Le Président (M. Lafrance): Alors, les feuillets qui sont distribués avant et auxquels on se réfère sont simplement distribués et ne sont pas officiels tant que ce n'est pas lu formellement ici.

M. Kehoe: C'est ça. Les gens de la commission ont en main les différents amendements, mais ils ne sont pas officiellement déposés tant qu'ils ne sont pas lus.

Mme Bleau: M. le Président...

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

Mme Bleau: D'ailleurs, il faut bien noter que, dans certaines commissions, certains minis-

tres déposent les amendements bien longtemps d'avance, c'est-à-dire nous livrent les amendements bien longtemps d'avance. Mais, tant qu'ils ne sont pas rendus en commission article par article, ça ne compte pas.

Le Président (M. Lafrance): C'est exact. Je note aussi qu'ici, à cause de l'ampleur de nos travaux, il est très difficile de le faire longtemps à l'avance.

Mme Bleau: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): Alors, c'est pour ça que nous travaillons dans un esprit de coopération complète et, s'il y a de quoi qui nécessite d'être suspendu, évidemment, on le fait d'emblée.

Mme Bleau: M. le Président, une autre remarque. Il faut, je pense, remercier les fonctionnaires de nous remettre quand même les amendements plusieurs numéros d'avance pour qu'on puisse en prendre note et les étudier. Alors, c'est très apprécié. Merci.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, j'aimerais appeler les articles 1097 à 1106, avec l'amendement proposé à l'article 1106, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'amendement proposé: L'article 1106 est modifié par le remplacement, au premier alinéa, des mots "deux tiers" par "trois quarts".

L'amendement vise à accroître la proportion des voix prévues pour mettre fin à la copropriété, compte tenu de l'importance de la décision. En raison de cet amendement, l'article 1006 se lirait comme suit...

Une voix: 1106.

M. Kehoe: 1106 se lirait comme suit:

"Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires.

"La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signent le syndicat et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Mme la députée de Hochelaga-Maison-neuve.

Mme Harel: Oui, M. le Président. Alors, une question au député de Chapleau. Dois-je comprendre l'absence du ministre du fait que nous sommes à examiner des dispositions qui n'ont pas

encore fait l'objet d'un échange entre lui et les légistes?

M. Kehoe: Absolument pas, du tout, du tout.

Mme Harel: Non? Alors, pourquoi ne pas tout de suite procéder? Quand entendez-vous réexaminer ces dispositions qui sont maintenant suspendues?

M. Kehoe: Aussitôt que le ministre va revenir, on va ajourner les travaux pour quelques minutes pour donner l'opportunité au ministre ainsi qu'aux légistes du côté ministériel de faire certaines vérifications et, tout de suite après, nous allons discuter les... Il y a seulement trois articles à date qui sont en suspens.

Mme Harel: Il faut bien comprendre que c'est comme une sorte d'examen un peu dispersé, en ordre dispersé, parce que, là, on va introduire à 1106, avec l'amendement que vous apportez, la règle des trois quarts plutôt que des deux tiers. Nous y sommes favorables, nous l'avions souhaité, mais je comprends que la même règle n'a pas été déposée, en tout cas comme amendement, à 1096. Alors, est-ce qu'il n'y aurait pas intérêt à examiner ça de façon peut-être plus cohérente plutôt que de le faire en ordre dispersé comme on le fait présentement? Il faut qu'il y ait une certaine cohérence, je pense, M. le député de Chapleau. Par exemple, à 1106, ça concerne la fin de la copropriété. Alors, là, vous proposez, avec raison selon nous, de mettre fin à la copropriété par décision des trois quarts des propriétaires. Alors, il ne faudrait pas que, dépendamment des décisions, on ait finalement des fractions qui soient différentes. Il faut une certaine cohérence.

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

M. Kehoe: Dans le fond, Mme la députée, il n'y a pas de problème majeur. C'est juste une question de vérification, que nous voulons faire avec le ministre, pour être sûrs, exactement, de la position qu'on va prendre. C'est juste qu'à date, dû à l'absence du ministre la dernière fois que ça s'était discuté, ils n'ont pas pu prendre une position finale dans le dossier. Ce n'est pas une affaire qui va retarder les travaux. J'imagine que le ministre va revenir dans quelques minutes; on demandera une suspension pour quelques minutes et on reviendra, et je pense que tous ces articles-là pourront être adoptés assez rapidement. Effectivement, avec l'Opposition et les experts des deux côtés, il y a eu une entente. Ils s'entendent sur ces différents articles-là, il n'y a pas de problème.

Mme Harel: C'est-à-dire qu'il y a eu des représentations de l'Opposition pour les faire

modifier et c'est suite à nos représentations que nous souhaitons, évidemment, les adopter.

Le Président (M. Lafrance): Si vous me permettez. Le point de Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, c'est qu'elle dit, si j'ai bien compris, que, si 1095 et 1096 n'ont pas été adoptés, il y a peut-être une relation avec 1106.

M. Kehoe: Bien, on peut suspendre 1106 jusqu'à ce que le ministre revienne.

Mme Harel: D'accord.

Le Président (M. Lafrance): Si vous pensez qu'il y a une relation, oui, qui...

Mme Harel: Oui.

M. Kehoe: Effectivement, on se pose des questions s'il y a une relation, mais, si c'est pour rencontrer le désir de Mme la députée, on peut le suspendre jusqu'à ce qu'il revienne.

Mme Harel: Vous êtes sûr qu'il va revenir?

M. Kehoe: Oui, oui.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Kehoe: D'ici à Noël.
(17 h 30)

Le Président (M. Lafrance): Alors, si je comprends bien, 1106 est laissé en suspens tel qu'amendé et les articles 1097 à 1105 sont donc adoptés tels quels. J'aimerais appeler les articles 1107 et 1108, avec l'amendement proposé à 1108, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'amendement proposé: Le titre de la section I précédant 1108 est remplacé par le suivant: "De l'établissement de la propriété superficière".

Commentaire: La nature de la propriété superficière étant définie à l'article 1009. 1, le titre doit être reprécisé. En raison de cet amendement, le titre de la section I se lirait comme suit: "De l'établissement de la propriété superficière".

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, c'est un amendement donc qui touche le titre de la section. Je pense que vous avez aussi un amendement qui touche le texte de 1108.

M. Kehoe: 1108. O. K. L'article proposé: L'article 1108 est modifié: premièrement, par la suppression du premier alinéa; deuxièmement, par le remplacement, au début du deuxième alinéa, du mot "Elle" par les mots "La propriété superficière"; troisièmement, par l'ajout, dans la première ligne de cet alinéa, des mots "portant

sur l'immeuble", après le mot "propriété".

Commentaire: Dans la structure du titre troisième, il était prévu au chapitre premier des dispositions générales de définir la nature des droits constituant les principales modalités de la propriété. En raison de cet amendement, l'article 1108 se lirait comme suit:

"La propriété superficière résulte de la division de l'objet du droit de propriété portant sur l'immeuble, de la cession du droit d'accession ou de la renonciation au bénéfice de l'accession."

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Kehoe: C'est l'Opposition qui a demandé l'amendement et puis on y donne suite.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, le nouveau titre est adopté ainsi que l'article 1108 tel qu'amendé. 1107 est également adopté tel quel. J'aimerais appeler les articles 1109 à 1111 avec l'amendement proposé à 1111, s'il vous plaît.

M. Hamel: Alors, l'amendement proposé: L'article 1111 est supprimé. M. le Président, le bail à construction n'est qu'un exemple parmi d'autres de propriété superficière. Il n'y a pas d'intérêt particulier à en faire état.

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

M. Frenette: Je trouve que le commentaire de l'amendement est extrêmement éclairé.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Merci. Donc, les articles 1109 et 1110 sont adoptés tels quels, et 1111 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1112.

Mme Bleau: C'est-à-dire que l'article est supprimé.

Le Président (M. Lafrance): Tel qu'amendé, ce qui implique supprimé.

Mme Bleau: Ah, O. K.

Le Président (M. Lafrance): Alors, j'aimerais appeler l'article 1112, s'il vous plaît, avec son amendement.

M. Hamel: Alors, l'amendement proposé est le suivant: "La propriété superficière peut être perpétuelle..." L'article 1112, pardon, est remplacé par le suivant: "La propriété superficière peut être perpétuelle, mais un terme peut être fixé par la convention qui établit la modalité superficière."

M. le Président, l'amendement découle de la

suppression de l'article 1111. En raison de cet amendement, l'article 1112 se lirait comme suit:

"La propriété superficière peut être perpétuelle, mais un terme peut être fixé par la convention qui établit la modalité superficière."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Sherbrooke. Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Je pense qu'à ce stade-ci, M. le Président, il est important, pas simplement opportun, d'indiquer que la propriété superficière, tout en étant une modalité, est une propriété; donc, le caractère de perpétuité qui y est attaché est indissociable. Mais la modalité elle-même peut avoir une durée limitée et c'est ce que souligne la fin de l'amendement. Alors, il se pourrait que la propriété superficière dure à perpétuité dans certains cas, suivant son mode de constitution, mais la modalité superficière pourrait se terminer, par exemple, si le bâtiment détenu en propriété superficière et les fonds appartiennent à la même personne. Alors, à ce moment-là, c'est normal qu'ils disparaissent, mais la propriété a perduré en passant d'une main à l'autre.

Le Président (M. Lafrance): Merci pour ces précisions. Oui, M. le député de Sherbrooke.

M. Hamel: Me Longtin pourrait nous faire quelques commentaires, s'il vous plaît.

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

Mme Longtin: J'ajouterais, M. le Président, à ce que Me Frenette vient de dire, parce que le commentaire était peut-être un peu court. Évidemment, l'article 1112, tel qu'il était au projet, laissait bien entendre la possibilité d'un terme à la propriété, tout en affirmant le caractère possible de la perpétuité. Sauf que la notion de bail à construction étant retirée, je pense qu'il devenait important à ce moment-là d'établir quand même la possibilité... enfin, de clairement indiquer le fait que la propriété superficière peut être à terme.

Le Président (M. Lafrance): Merci de ces précisions, maître.

Mme Harel:... la modalité.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce que vous pouvez reprendre votre question, s'y vous plaît, madame?

Mme Harel: Oui. Est-ce que vous pouvez reprendre les dernières paroles que vous avez eues, Me Longtin?

Mme Longtin: Je pense que ce que j'ai dit,

parce que je n'ai pas de transcription instantanée...

M. Frenette: Je pense que Mme Harel avait cru comprendre que vous référiez au caractère temporaire du droit de propriété, alors que c'est au caractère temporaire de la modalité.

Mme Longtin: C'est certainement, comme le texte le prévoit, le caractère temporaire, la modalité. Je ne voudrais surtout pas entreprendre une discussion sur le caractère de la perpétuelle propriété, quoique là-dessus je pense qu'il y a des thèses qui s'affrontent encore très violemment.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

Mme Harel: Mon Dieu! Pourtant, le ministre nous avait dit qu'il voulait éviter toute violence dans son projet de loi. Ha, ha, ha!

Mme Longtin: Mais ce sont les thèses à l'extérieur.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci de toutes ces précisions. L'article 1112 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles 1113 et 1114, avec l'amendement proposé à 1114, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'article 1114 est remplacé par le suivant:

"La perte totale des constructions, ouvrages ou plantations ne met fin à la propriété superficière que si celle-ci résulte de la division de l'objet du droit de propriété.

"L'expropriation des constructions, ouvrages ou plantations ou celle du tréfonds ne mettent pas fin à la propriété superficière."

Commentaire: L'amendement vient préciser les circonstances qui mettent fin à la propriété superficière lorsque les constructions, ouvrages ou plantations sont faites sans terme. En raison de cet amendement, l'article 1114 se lirait comme suit:

"La perte totale des constructions, ouvrages ou plantations ne met fin à la propriété superficière que si celle-ci résulte de la division de l'objet du droit de propriété.

"L'expropriation des constructions, ouvrages ou plantations ou celle du tréfonds ne mettent pas fin à la propriété superficière."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article 1113 ou 1114 tel qu'amendé? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: M. le Président, sur le deuxième alinéa, pour noter tout simplement qu'il s'agit

d'une situation fort différente de celle envisagée au premier alinéa. Que l'article le précise m'apparaîtrait très bien, mais on envisage, dans le deuxième alinéa, tout simplement un transfert de propriété suite à une expropriation, alors que, dans le premier, on envisage une destruction de l'objet de la propriété superficière.

M. Kehoe: Encore une fois, M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître.

M. Kehoe: M. le Président, je demanderais à Me Longtin de préciser aussi, s'il vous plaît.

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

Mme Longtin: M. le Président, c'est un fait que le second alinéa vise une situation qui est différente. Sauf peut-être qu'on peut toujours trouver un dénominateur commun dans la perte de jouissance de la propriété superficière.

Le Président (M. Lafrance): Merci de ces précisions. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1113 est donc adopté tel quel et l'article 1114 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1115 avec son amendement, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'article 1115 est modifié: par l'ajout, à la deuxième ligne, après le mot "acquiert", des mots "par accession"; deuxièmement, par la suppression, après le mot "superficière" à la troisième ligne, de ce qui suit: "si leur valeur est inférieure à celle du tréfonds"; troisièmement, par le remplacement, au début du deuxième alinéa, du mot "Si" par ceci: "Cependant, si".

Commentaire: Les amendements ont pour but de mieux exprimer la règle qui veut que le propriétaire du fonds devienne propriétaire de ce qui s'ajoute à son fonds par accession. Ils réservent cependant les droits de superficière de se porter acquéreur du tréfonds en certains cas. En raison des amendements, l'article 1115 se lirait comme suit:

"À l'expiration de la propriété superficière, le tréfoncier acquiert par accession la propriété des constructions, ouvrages ou plantations en payant la valeur au superficière.

"Cependant, si la valeur est égale ou supérieure à celle du tréfonds, le superficière a le droit d'acquérir la propriété du tréfonds en en payant la valeur au tréfoncier, à moins qu'il ne préfère, à ses frais, enlever les constructions, ouvrages et plantations qu'il a faits et remettre le tréfonds dans son état antérieur."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, l'article 1115 est donc adopté tel qu'amendé.

J'aimerais appeler 1116 avec son amendement, s'il vous plaît.

M. Kehoe: L'article 1116 est modifié par le remplacement des mots "devient propriétaire par accession" par les mots "conserve la propriété".

Commentaire: L'amendement vise à établir une meilleure concordance avec la règle exprimée à l'article 1115, premier alinéa. En raison de cet amendement, l'article 1116 se lirait comme suit:

"À défaut par le superficiel d'exercer son droit d'acquérir la propriété du tréfonds dans les quatre-vingt-dix jours suivant la fin de la propriété superficielle, le tréfoncier conserve la propriété des constructions, ouvrages et plantations."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, 1116 est donc adopté tel qu'amendé. Pour terminer cette série d'articles qui avaient été suspendus, j'appelle 1117. S'il n'y a pas de commentaires, 1117 est donc adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler l'article suivant qui avait été laissé en suspens, soit 1136 avec l'amendement proposé, s'il vous plaît.

Des démembrements du droit de propriété (suite)

M. Kehoe: L'article 1136 est modifié par la suppression, au premier alinéa, de la deuxième phrase. 1136?

Le Président (M. Lafrance): 1136, oui.
(17 h 45)

M. Kehoe: Je continue. Commentaire: Il s'agit d'une modification de concordance avec le nouvel article 1136. 1. En raison de cet amendement, l'article 1136 se lirait comme suit:

"Les impenses nécessaires faites par l'usufruitier sont traitées, par rapport au nu-propriétaire, comme celles faites par un possesseur de bonne foi."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. Je pense que vous avez un nouvel article qui suit, soit l'article 1136. 1.

M. Kehoe: Je vais lire l'article 1136. 1, l'amendement proposé. Le projet est modifié par l'ajout, après l'article 1136, du suivant: "1136. 1 Les impenses utiles faites par l'usufruitier sont, à la fin de l'usufruit, conservées par le nu-propriétaire sans indemnité, à moins que l'usufruitier ne choisisse de les enlever; le nu-propriétaire ne peut cependant contraindre l'usufruitier à le faire."

Commentaire: L'amendement atténue la portée de la règle proposée afin d'éviter que le nu-propriétaire, lorsqu'il reprend le bien, ne soit tenu d'indemniser l'usufruitier de toutes les impenses que ce dernier a considéré utile de

faire alors même qu'il connaissait la précarité de son droit. Toutefois, comme les impenses sont utiles et servent le bien, il n'y a pas lieu de permettre au nu-propriétaire de contraindre l'usufruitier à les enlever. En raison de cet amendement, l'article 1136. 1 se lirait comme suit:

"Les impenses utiles faites par l'usufruitier sont, à la fin de l'usufruit, conservées par le nu-propriétaire sans indemnité, à moins que l'usufruitier ne choisisse de les enlever; le nu-propriétaire ne peut cependant contraindre l'usufruitier à le faire."

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je ne dirai rien sur l'article 1136 en soi, tel qu'amendé, parce que mes commentaires porteront davantage sur le résultat qui en advient en 1136. 1. Je pense que le commentaire est juste, mais il néglige peut-être de mettre l'accent sur le fait que non seulement l'usufruitier n'avait pas le droit de procéder aux impenses utiles parce qu'il se savait détenteur, c'est que l'accession a joué en faveur du nu-propriétaire et il est normal que, techniquement, il n'ait droit à rien. Et, à moins que les discussions - ici, c'est plus un point d'interrogation parce que je ne veux prendre personne par surprise, mais j'avais l'impression que le texte que je vois devant mes yeux n'est pas celui qui a fait l'objet de nos échanges. J'avais plutôt compris que l'amendement à 1136. 1 se lirait: "conservées par le nu-propriétaire sans indemnité" et non pas que l'usufruitier ait la possibilité de les enlever. Il enlève le bien d'autrui. Je pense qu'on avait reconnu ça tout à l'heure. Je me demande si on ne pourrait pas éclaircir cette question-là. Peut-être que Mme Morency ou Mme Longtin pourrait me rafraîchir la mémoire. Est-ce que je me trompe?

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître. M. le député de Chapeau.

M. Kehoe: M. le Président, dans les circonstances, je pense que ce serait dans l'intérêt de clarifier la position que nous allons prendre et que cet article devrait être suspendu. Le ministre va revenir, là. Je ne suis pas sûr s'il va revenir avant notre ajournement, mais c'est une chose qui devrait être discutée entre les experts des deux côtés pour prendre une position finale sur l'article. Dans les circonstances, nous demandons que l'article soit suspendu.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Donc, l'article 1136 est adopté tel qu'amendé, et le nouvel article 1136. 1 est laissé en suspens. J'aimerais appeler l'article suivant qui avait été laissé en suspens, soit l'article 1169. Il n'y a pas

eu d'amendement de déposé sur cet article. J'en conclus qu'il y a eu des discussions et qu'on veut peut-être le laisser tel quel. Est-ce qu'il y a des commentaires?

Mme Harel: Un Instant, M. le Président.

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

Mme Harel: Alors, simplement, M. le Président, que...

M. Kehoe: Juste une seconde, s'il vous plaît.

Le Président (M. Lafrance): Non. J'ai donné la parole à Me Frenette, là.

M. Frenette: Je pense que, effectivement, des discussions doivent avoir lieu sur ça. Nous n'avons pas le texte devant nous. Il avait été suspendu parce qu'il devait y avoir discussion.

Le Président (M. Lafrance): J'assume, oui.

M. Frenette: Oul.

Le Président (M. Lafrance): Mais...

M. Frenette: Ou la discussion a lieu tout de suite, ou nous suspendons.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, M. le député de Chapleau.

M. Kehoe: Un Instant, s'il vous plaît. M. le Président, c'est un des articles sur lesquels M. le ministre maintient sa position pour que l'article reste tel quel, qu'il n'y ait pas d'amendement. Il veut, par contre, qu'un débat s'engage pour discuter l'affaire. Maintenant, encore une fois, dû à son absence, il est retenu par d'autres circonstances, nous...

Mme Harel: On va ajourner la commission. Non, on ne continuera pas comme ça, là. On ne procédera pas comme ça, là, pour le reste du temps. Certainement pas. Non. On va ajourner...

Le Président (M. Lafrance): Mais est-ce qu'on peut... Madame...

Mme Harel: ...et puis ça va permettre aux légistes de rencontrer le ministre, mais on ne fera pas des débats par personnes interposées avec un ministre qui n'est pas là. Non, non.

M. Kehoe: Ce n'est pas avec les légistes...

Le Président (M. Lafrance): Si vous voulez terminer, M. le député de Chapleau. Ensuite, madame...

M. Kehoe: C'est ça. Je vais terminer.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Kehoe: Ce n'est pas avec les légistes de notre côté qu'il veut avoir une discussion. Le ministre veut avoir une discussion avec l'Opposition, mais il veut entretenir lui-même des discussions avec l'Opposition.

Mme Harel: Alors, qu'il soit là quand on en discute.

M. Kehoe: Mais qu'est-ce que vous voulez? Il a d'autres occupations et il était obligé de s'absenter.

Mme Harel: J'en ai d'autres, moi aussi, M. le député de Chapleau.

M. Kehoe: Je comprends, mais...

Mme Harel: Beaucoup d'autres occupations.

M. Kehoe: Je ne dis pas le contraire.

Mme Harel: Alors, on va ajourner là. Ce n'est pas sérieux, là.

M. Kehoe: Mais certainement que c'est sérieux. Il y a certains articles qu'on peut adopter, qui ne sont pas controversés. Celui-là, c'en est un de fond, et il veut faire une discussion avec l'Opposition. La seule chose qu'on demande, c'est de retarder l'adoption de cet article, de le suspendre comme les autres. Le ministre m'a dit avant de partir que, peut-être, il sera ici avant 18 heures 30, mais c'est bien évident qu'il ne le sera pas. Par contre, je soumetts respectueusement qu'il y a d'autres articles avec lesquels on peut continuer. Ils ne sont pas en controverse. On peut les adopter d'ici l'ajournement à 18 heures 30.

Mme Harel: M. le Président, moi, je n'apprécie pas la façon dont on a travaillé cet après-midi. Je n'apprécie pas que le ministre ait quitté sans nous en informer. J'ai moi-même posé la question il y a à peine une heure de ça. On m'a confirmé, M. le député de Chapleau lui-même et, je pense, tous ses collègues, que le ministre allait revenir incessamment. Non, je n'apprécie pas cette façon-là de travailler. Je préférerais savoir exactement ce qui en est. Moi, je vais vous dire, je considère que, si on continue comme ça, on n'est pas dans la bonne voie.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée. Alors, Me Frenette a recommandé peut-être de laisser l'article 1169 en suspens, de façon qu'on puisse, les experts, se rencontrer, et qu'on revienne ensuite ici en commission.

Mme Harel: M. le Président, ça là, tout de suite, question de règlement.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel: Me Frenette ne recommande rien, et je pense qu'il est le premier lui-même à convenir qu'il fait un travail pour toute la commission, autant que Me Longtin et autant que tous les légistes et les juristes qui sont ici. Quand Me Longtin parle, moi, je l'écoute avec autant d'attention que quand Me Frenette parle, et j'espère que c'est la même chose de l'autre côté. Mais dans les deux cas, M. le Président, moi, ce que je vous recommande, c'est qu'on ajourne nos travaux à ce moment-ci.

M. Kehoe: Encore une fois...

Le Président (M. Lafrance): Est-ce que vous avez terminé, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve?

Mme Harel: Oui.

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

M. Kehoe: La seule chose que je puis ajouter à ça, Mme la députée, je suis bien d'accord si vous voulez ajourner jusqu'à ce que le ministre soit ici pour cet **article-là** spécifiquement. Mais ce que je trouve regrettable, on a encore une demi-heure à faire sur des articles qui ne sont pas controversés, qui ne causent pas de difficulté et, sur ces **articles-là**, je sou mets respectueusement qu'on peut procéder à leur adoption.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

Mme Harel: M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, moi j'aimerais qu'il y ait un consentement, là. S'il n'y a pas de consentement, on va devoir ajourner c'est certain, parce qu'il faut travailler de façon efficace et productive. Alors, si vous voulez qu'on suspende **1169** pour y revenir, on peut le faire et continuer avec les autres articles ou, si vous préférez ajourner carrément, on peut le faire aussi. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: M. le Président, je pense qu'à ce moment-ci, après quoi? 36 heures de travaux, on a suffisamment manifesté notre esprit de collaboration et notre bonne volonté pour que ce ne soit pas ça qui soit en cause. M. le Président, déjà il avait été convenu avec le ministre qu'il serait présent pour l'examen des dispositions et je pense que le député de Chapleau va convenir lui-même que sa présence s'impose. Nous en

sommes à la deuxième suspension. Il y a déjà eu une première suspension de ces dispositions-là et nous en sommes à une deuxième. Moi, je vais montrer de la bonne volonté, M. le Président, suffisamment pour qu'on continue de procéder, vous voyez. Mais je voudrais qu'on puisse clairement savoir comment le ministre entend procéder dans l'avenir. Je ne pense pas que ce soit une façon de travailler. Et je crois qu'on a intérêt de part et d'autre - je comprends les obligations qu'il a, je partage cette façon d'avoir beaucoup de responsabilités - je pense qu'il en va du bon déroulement de nos travaux à nous que l'on sache exactement comment les choses doivent se passer. Je pense que le ministre doit nous avertir et nous informer quand il nous quitte pour une partie importante de nos travaux. Je pense également, M. le Président, qu'il vaut mieux ajourner. Peut-être qu'on aurait pu ajourner une heure pour que les légistes rencontrent le ministre. On aurait pu procéder beaucoup plus rapidement parce qu'il n'est pas de notre intention de pelleter en avant toutes les dispositions qui peuvent être l'objet de litige. Je pense qu'on va devoir, à chacun des livres, compléter avant d'en aborder un autre. C'est la seule façon qui va nous permettre le plus harmonieusement possible de nous rendre jusqu'à la fin.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée. Si je peux apporter un commentaire, je partage aussi certaines observations qui ont été dites autant d'un côté que de l'autre, à date. J'ai remarqué aussi que nous avions suspendu un bloc d'articles et nous venons de passer au travers de ça et nous en sommes présentement à des articles qui ont été laissés de façon individuelle, si je peux employer ce terme, de côté. Donc, des articles sur lesquels on doit revenir pour des questions bien souvent de fond. Alors, je considère aussi important, surtout s'il n'y a pas eu consultation entre les experts au préalable, d'avoir les personnes qui peuvent répondre à ces questions de fond. C'est un commentaire que je voulais ajouter. M. le député de Chapleau.

(18 heures)

M. Kehoe: Une dernière intervention, M. le Président. Je pense que jusqu'à date il y a eu de la collaboration et de la coopération surtout de l'Opposition dans le déroulement des débats, c'est sûr et certain. Ce n'est que cet après-midi qu'il y a eu des circonstances hors du contrôle du ministre, qui a été obligé de s'absenter. Il s'agit d'un certain nombre... On est en train de discuter, quoi? de 200 articles en tout. Il peut y en avoir à peu près quatre ou cinq sur lesquels les experts des deux côtés de la Chambre n'ont pas pu s'entendre complètement. Puis il y a trois articles de notre côté, que le ministre et les légistes n'ont pas eu le temps de scruter à fond.

Ce que je veux **dire** à Mme la députée de **Hochelaga-Maisonneuve**, c'est qu'il y a beaucoup d'autres articles sur lesquels on peut continuer

pour avancer les travaux. Ce n'est pas des articles... Tout le monde est d'accord. Sur celui-là, cet article-là dont on discute actuellement, je suis d'accord avec vous, Il faut avoir un débat de fond. Le ministre a toujours dit que, quand il s'agit de ces articles-là, Il va être ici présent en autant que faire se peut en tout temps. Mais quand il s'agit des articles de fond, des secteurs de fond du Code, des obligations, il a dit qu'il serait ici, et il y sera aussi.

Mais, malheureusement, on en frappe un qui est un article sur lequel le ministre veut faire un débat. Puis je veux juste pour cette raison là... ce n'est pas une question de un pas en avant deux en arrière. C'est juste un autre article que nous demandons à l'Opposition de suspendre jusqu'à ce que le ministre soit de retour. Entre-temps, sur les autres articles, les quelque 50 autres articles qui nous restent dans le secteur des biens, je sou mets respectueusement qu'on peut continuer et puis les compléter.

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

Mme Harel: M. le Président, il y a un aspect qui est important, M. le député de Chapleau. C'est que, à l'article 1169, Il ne s'agit pas de faire poursuivre entre les légistes et les juristes l'échange qui a déjà eu lieu. Là, il s'agit d'une décision ministérielle qui amène le ministre à vouloir faire adopter sans amendement cet article 1169.

Je vous dis ceci, quand ça va se produire, à chaque fois là, il faut qu'ils en soient conscients, je ne pourrai pas accepter que le débat n'ait pas lieu parce que le ministre n'est pas là. Alors, à ce moment-là, ce n'est pas parce que je l'oblige à être ici, c'est parce qu'on va être ailleurs nous aussi, hein, on en a des obligations, M. le Président. Alors, on va simplement attendre d'être là pour faire le débat.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Si je comprends bien, on a un consentement pour continuer et laisser cet article en particulier de côté.

M. Kehoe: Parce que je peux vous assurer, Mme la députée, que...

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

M. Kehoe:... M. Rémillard va être ici dans quelques minutes, puis sûrement avant 18 h 30.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

Mme Harel: Alors, on reviendra sur ces articles. Très bien.

Le Président (M. Lafrance): Alors, l'article 1169 est donc laissé en suspens. J'aimerais continuer en appelant les articles suivants qui avaient été laissés en suspens, soit 1187 et 1188. Je pense qu'il y a un amendement à proposer à 1187.

M. Kehoe: L'article 1187 est modifié dans son premier alinéa, premièrement, par l'ajout, à la première ligne, après le mot "servitude", des mots "de passage"; deuxièmement, par le remplacement, dans la troisième ligne, des mots "la gêne" par les mots "l'inconvénient".

Commentaire: L'amendement vise à mieux circonscrire la portée de la règle; la plupart des cas qui ont, dans le passé, soulevé des difficultés concernaient des servitudes de passage. Par ailleurs, les critères, tels qu'indiqués, pourraient être trop larges s'ils devaient, comme tels, s'appliquer à des servitudes de vue ou de non-construction. En raison de cet amendement, l'article 1187 se lirait comme suit:

"Sauf en cas d'enclave, la servitude de passage peut être rachetée lorsque son utilité pour le fonds dominant est hors de proportion avec l'inconvénient ou la dépréciation qu'elle entraîne pour le fonds servant.

"À défaut d'entente, le tribunal, s'il accorde le droit au rachat, fixe le prix en tenant compte, notamment, de l'ancienneté de la servitude et du changement de valeur que la servitude entraîne, tant au profit du fonds servant qu'au détriment du fonds dominant."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles, donc, 1187 tel qu'amendé, et 1188? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je vous ferais simplement remarquer, pour 1187, qu'il s'agit d'un cas de droit de rachat.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1187 est donc adopté tel qu'amendé et l'article 1188 est adopté tel quel. J'aimerais continuer en appelant l'article 1193 qui avait été laissé en suspens avec, je pense, l'amendement qu'on propose.

M. Kehoe: L'amendement proposé à l'article 1193: L'article 1193 est modifié: premièrement, en remplaçant les deux premières lignes par ce qui suit: "L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, "; deuxièmement, en ajoutant à la troisième ligne, après le mot "autrui", les mots suivants: "et d'en tirer tous ses avantages"; en remplaçant, à la fin, les mots "ou qui le mettent en valeur" par les mots "d'une façon durable"; quatrièmement, en ajoutant l'alinéa suivant: "L'emphytéose s'établit par contrat."

Je comprends la demande de l'Opposition pour cette quatrième condition soit suspendue pour le moment. C'est ça?

M. Frenette: En tout cas, moi, j'aurais plutôt compris qu'on pouvait l'adopter, mais on comprenait que, s'il y avait des difficultés subséquentes, on ajusterait le texte, mais qu'il devait y avoir débat...

M. Kehoe: D'accord.

M. Frenette: Mais, ici, il est peut-être plus sage de le... Si nous l'adoptons tel quel, nous évitons, je pense, de procéder à des amendements de concordance qui auraient été souhaitables, mais je veux qu'il soit compris que je n'accepte pas le texte tel quel, parce qu'il y avait d'autre chose qui avait été proposé.

Le Président (M. Lafrance): O. K. Alors, est-ce qu'il y a...

M. Kehoe: Le 4°, il reste tel quel.

Le Président (M. Lafrance): Moi, il faut que j'y aille selon les règlements. Si vous me lisez un amendement, il doit être adopté comme tel, quitte peut-être à le rouvrir si on est d'accord par après ou tout simplement le mettre de côté, s'il y a consentement.

M. Kehoe: Oui, le 4° reste tel quel, en ajoutant l'alinéa suivant: "L'emphytéose s'établit par contrat."

Le commentaire: La première et la deuxième modification visent à donner une signification plus directe et plus complète de l'emphytéose; la troisième modification supprime une mention, celle relative à la mise en valeur, qui substantiellement est couverte par l'expression précédente "qui augmentent la valeur du bien", et ajoute une précision quant au caractère durable des constructions, ouvrages ou plantations. La dernière modification, enfin, n'est que de concordance avec tes deux premières modifications. En raison des amendements, l'article 1193 se lirait comme suit:

"L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

"L'emphytéose s'établit par contrat."

Mme Harel: Je pense, M. le Président, qu'il serait plus sage, à ce moment-ci, de suspendre 1193 et de... Oui, c'est ça, au quatrième alinéa, en fait, le quatrième alinéa de l'amendement, mais c'est le deuxième alinéa de l'article 1193.

M. Kehoe: Oui, d'accord. On n'a pas d'objection. Mais les trois premières, ce sera adopté, et le 4°, ce sera suspendu. C'est ça?

Le Président (M. Lafrance): Moi, je vais...

Mme Harel: Vous suspendez le tout.

M. Kehoe: Tout l'article.

Le Président (M. Lafrance): Je préfère, à ce stade-ci, laisser l'article 1193 en suspens, tel qu'amendé, mais en suspens et on y reviendra.

M. Kehoe: À la demande de Mme la députée, tout l'article sera suspendu. C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): Tel qu'amendé. Alors, j'aimerais appeler l'article suivant. Je pense qu'il y a eu consentement ici pour rouvrir 1194, n'est-ce pas?

M. Kehoe: Il y a un amendement.

Le Président (M. Lafrance): Oui, parce qu'il y a un amendement à proposer à 1194.

Mme Harel: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): D'accord? O. K. Alors, l'article 1194 qui avait été adopté est donc rouvert avec l'amendement suivant:

M. Kehoe: Oui. L'amendement proposé: Ajouter, à la deuxième ligne de l'article 1194, après le mot "Immeuble", le mot "déjà".

Commentaire: L'amendement propose une simple précision, afin qu'il soit clair qu'on vise le cas où l'immeuble est déjà bâti et non le cas où l'immeuble est bâti par l'emphytéote. Ce dernier cas est réglé à l'article 1038. En raison de cet amendement, l'article 1194 se lirait comme suit:

"L'emphytéose qui porte à la fois sur un terrain et un immeuble déjà bâti peut faire l'objet d'une déclaration de coemphytéose, dont les règles sont les mêmes que celles prévues pour la déclaration de copropriété. Elle est en outre assujettie, compte tenu des adaptations nécessaires, aux règles de la copropriété établie sur un immeuble bâti par un emphytéote."

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, l'article 1194 tel qu'amendé est donc adopté. J'appelle l'article 1196, qui est l'article suivant qui avait été laissé en suspens. Et je pense que vous avez maintenant un amendement.

M. Kehoe: Oui, M. le Président. Un amendement: L'article 1196 est modifié par le remplacement de tout ce qui suit le mot "faire", à la quatrième ligne, par ceci: "de nouvelles construe-

tions ou plantations ou de nouveaux ouvrages, autres que les Impenses utiles."

Commentaire: L'amendement a pour objet de mieux préciser la portée de la règle. Celle-ci vise à permettre le renouvellement de l'emphytéose sans obliger l'emphytéote à effectuer de nouveaux travaux. Il doit cependant faire tout ce qui est utile pour maintenir et, possiblement, accroître la valeur du bien qui fait l'objet de l'emphytéose. En raison de cet amendement, l'article 1196 se lirait comme suit:

"Le contrat d'emphytéose portant sur un terrain sur lequel est bâti l'immeuble détenu en copropriété, ainsi que celui qui porte à la fois sur un terrain et sur un immeuble bâti, peuvent être renouvelés, sans que l'emphytéote soit obligé d'y faire de nouvelles constructions ou plantations ou de nouveaux ouvrages autres que les impenses utiles."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Chapleau. Oui. Un commentaire, Me Frenette?

M. Frenette: Merci, M. le Président. Un seul. Je demanderais très simplement s'il était possible dans le commentaire d'éliminer le mot "possiblement"? Pour le reste, l'amendement m'apparaît très juste et très bien préparé. Mais le commentaire tend à induire en erreur, parce que, si, finalement, l'emphytéote, lors du renouvellement, est tenu à des impenses utiles, ces impenses augmentent ou accroissent la valeur du bien. Alors, il ne doit pas juste faire un effort, ça va arriver; Il faut que ça arrive.
(18 h 15)

M. Rémillard: Oui. M. le Président, il y a certainement une possibilité, mais c'est une possibilité qui peut être certaine; ce n'est pas une certaine possibilité. Je ne sais pas si nos légistes vont comprendre. Je ne sais pas si Mme Harel, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve serait d'accord avec la remarque, enlever ce mot "possiblement".

Mme Harel: Vous, je n'ai pas su encore ce que vous en pensiez. Vous êtes d'accord?

M. Rémillard: Moi, je vous demande ce que vous en pensez.

Mme Harel: Mais vous aviez la parole. Je pensais que c'était pour faire un commentaire sur celui qui avait été fait.

M. Rémillard: Je vous demande ce que vous en pensez.

Mme Harel: Bien justement, alors vous avez la parole. Dites-le nous.

M. Rémillard: Bien, écoutez, moi, je viens de vous dire qu'il y a une certaine possibilité qui

peut être une possibilité certaine. Alors, je vais voir avec les légistes. Est-ce que, Me Longtin, vous voyez une difficulté?

Mme Longtin: Je pense qu'on peut l'enlever.

M. Rémillard: Ça ne cause pas de difficulté. Maintenant, est-ce que Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, M. le Président, aurait aussi un commentaire à apporter?

Mme Harel: Me Frenette a un commentaire.

Le Président (M. Lafrance): Me Frenette.

M. Frenette: Si je me suis permis de faire la demande, c'est que les commentaires sont publiés aux fins d'éclairer et aux fins de bien indiquer quelle était l'intention. Ils sont sûrement lus avec attention par la suite autant que l'article. Alors, si le commentaire comporte une légère contradiction avec le texte, il vaut mieux l'éclaircir tout de suite.

M. Rémillard: M. le Président, je pense que M. Frenette a particulièrement raison, qu'il faut être très vigilant en ce qui regarde les commentaires parce qu'il s'agit là de l'intention du législateur. Par conséquent, il faut porter une attention tout à fait particulière. Alors, je crois qu'on peut assez facilement enlever le mot "possiblement" pour être plus conforme à toute la discussion que nous avons eue sur cet article.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Le mot "possiblement" est donc enlevé des commentaires et l'article 1196 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant nous référer à l'article suivant qui avait été laissé en suspens, soit l'article 1198 avec l'amendement proposé, s'il vous plaît.

M. Rémillard: Oui. M. le Président, à l'article 1198, premièrement, au premier alinéa, il s'agit de remplacer le mot "exerce" par le mot "a, "; il s'agit aussi de remplacer l'expression "tous les droits du propriétaire" par celle-ci: "tous les droits attachés à la qualité de propriétaire"; deuxièmement, M. le Président, au deuxième alinéa, de remplacer, premièrement, à la première ligne, les mots "les droits" par "l'exercice des droits" et deuxièmement, à la troisième ligne, les mots "du bien" par les mots "de l'immeuble".

M. le Président, ces amendements visent à mieux circonscrire le domaine d'exercice des droits de l'emphytéote. En raison de ces amendements, l'article 1198 se lirait comme suit:

"L'emphytéote a, à l'égard de l'immeuble, tous les droits attachés à la qualité de propriétaire, sous réserve des limitations du présent chapitre et du contrat d'emphytéose.

"Le contrat peut limiter l'exercice des

droits des parties, notamment pour accorder au propriétaire des droits ou des garanties qui protègent la valeur de l'immeuble, assurent sa conservation, son rendement ou son utilité ou pour autrement préserver les droits du propriétaire de l'emphytéote, ou régler l'exécution du contrat."

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

M. Frenette: M. le Président, il s'agit d'un amendement important qui a l'avantage de corriger deux choses, si je puis dire: de se raccrocher à certains termes utilisés à l'article 569 aujourd'hui tout en, si je puis dire, taisant ou en solutionnant d'avance et en écartant toutes les querelles qui avaient surgi depuis l'amendement de 1984 introduisant l'article 569. 1 au Code civil du Bas Canada. Alors, il faut saluer cet amendement.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Rémillard: M. le Président...

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

M. Rémillard: Oui, je crois que cet amendement est conforme donc à un droit, une évolution du droit et j'aimerais demander à Me Longtin de peut-être apporter des commentaires supplémentaires.

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

Mme Longtin: M. le Président, je crois que les amendements qui ont été apportés à l'article 1198 et qui font suite aux discussions qui ont eu lieu ne font que bonifier le texte, mais probablement qu'ils étaient déjà sous-entendus dans les termes qui y étaient utilisés. Mais, enfin, ce sont des clarifications et tant mieux si ça évite des litiges ultérieurs.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, l'article 1198 est donc adopté tel qu'amendé. Oui. Je remarque qu'on propose ici un amendement à 1208, qui avait été adopté. Alors, j'assume qu'il y a consentement pour rouvrir cet article. Est-ce qu'on peut nous lire l'amendement proposé à 1208, s'il vous plaît?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 1208, donc, il s'agit de remplacer, au deuxième alinéa, les mots "de mauvaise foi" par "de bonne foi". L'amendement vise, M. le Président, à clarifier le fait que l'emphytéote ne peut être traité comme l'usufruitier ou le locataire quant aux Impenses volontaires, car son droit lui donnait l'autorité de le faire. En raison de cet amendement, l'article 1208 se lirait comme suit:

"À la fin de l'emphytéose, l'emphytéote doit remettre l'immeuble en bon état avec les constructions, ouvrages ou plantations prévus au contrat, à moins qu'ils n'aient péri par force majeure.

"Ce qu'il a ajouté à l'immeuble sans y être tenu est traité comme les Impenses faites par un possesseur de bonne foi."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, l'article 1208 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant vous référer à l'article suivant qui avait été laissé en suspens, soit l'article 1210, qui avait été lu avec un amendement. Je pense qu'on pourrait reconfirmer le nouvel amendement proposé.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Vous me permettrez peut-être un commentaire sur 1208 qu'on vient de présenter, qui a été accepté, pour dire que c'est certainement un aspect important qu'on a ajouté. On reconnaît que Me Frenette est un grand spécialiste de l'emphytéose; alors, il a apporté cet amendement, je pense, important. Je veux l'en remercier.

Des restrictions à la libre disposition de certains biens (suite)

Oui, M. le Président, à l'article 1210, il s'agit de remplacer les deux premiers alinéas par ce qui suit:

"La restriction à l'exercice du droit de disposer du bien ne peut être stipulée que par donation ou testament.

"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."

M. le Président, l'amendement propose une modification formelle qui, liée à l'article 2633, rend plus péremptoire l'énoncé de la règle. Le deuxième alinéa ne vise qu'à simplifier la rédaction de l'article. En raison de cet amendement, l'article, 1210 se lirait comme suit:

"La restriction à l'exercice du droit de disposer du bien ne peut être stipulée que par donation ou testament.

"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. Alors, si je comprends bien, l'amendement qui avait été proposé à notre dernière

séance est donc retiré et remplacé par ce nouvel amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires? Ça va. Alors, l'article 1210 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler l'article 1211. C'est le même cas, je pense qu'il y avait un amendement qui avait été proposé à notre dernière séance. Donc, on veut retirer cet amendement avec le nouvel amendement qui suit.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. 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."

L'amendement proposé a pour but, M. le Président, 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. Or, 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'inalién - excusez-moi, M. le Président - 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. Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Peut-être juste un commentaire, M. le Président. C'est qu'on nous ramène exactement le même amendement qui avait été proposé la dernière fois, lorsqu'on avait suspendu. C'est ça?

Le Président (M. Lafrance): Oui, j'avais noté que c'était exactement le même amendement. De toute façon, on se réfère à cette dernière lecture comme référence officielle.

Mme Harel: Je me rappelle, M. le Président, que nous avons engagé un échange ici même, à la commission, sur la situation de la personne contre laquelle la stipulation d'inaliénabilité était

rédigée. Il faut donc comprendre que la situation est restée la même puisque le tribunal va prendre en considération les intérêts de celui qui a stipulé ou ceux de ses ayants cause et ceux de la personne au bénéfice de laquelle elle a été stipulée, sans prendre en considération... Non, non, très bien. Je me rappelle, on avait fait un débat là-dessus. Parce que c'est celui dont le bien est inaliénable qui peut être autorisé et donc demander, à ce moment-là, que soit écartée la stipulation.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'on désire apporter des commentaires à ces dernières remarques?

Une voix: Non.

Le Président (M. Lafrance): Non. Alors, sinon l'article...

Mme Harel: Juste une seconde, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Lafrance): L'article 1211 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais vous référer à notre prochain article, mais je réalise que nous avons un chapitre au complet qui avait été laissé en suspens. Alors, peut-être qu'on pourrait...

Une voix: Il est 18 heures 30, là.

Le Président (M. Lafrance):... tout simplement suspendre pour reprendre à 20 heures. Je remarque que nous avons laissé en suspens 13 articles depuis le début de ce chapitre.

Mme Harel: M. le Président, en préparation de nos travaux ce soir, je voudrais d'abord savoir du ministre s'il sera ici durant la prochaine séance et s'il entend rencontrer les légistes de façon à ce que nous puissions procéder justement à l'examen de ces dispositions qui ont dû être à nouveau suspendues.

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

M. Rémillard: M. le Président, dans la mesure où il est possible de le faire, je serai toujours présent comme je le suis jusqu'à présent. Je me suis absenté tout à l'heure quelques instants, Mme la députée peut comprendre un petit peu que, comme ministre, c'est ce que j'ai fait. D'ailleurs, j'ai cru comprendre mal aussi qu'elle nous a demandé, jeudi après-midi, de ne pas siéger parce qu'elle ne serait pas là. Est-ce que, jeudi après-midi, parce qu'on siégerait jeudi après-midi, ça vous va?

Mme Harel: Pas du tout.

(Reprise à 20 h 12)

M. Rémillard: Ça vous convient jeudi après-midi?

Mme Harel: Certainement.

M. Rémillard: Parfait. Très bien. Je vous souhaite un bon voyage. Vous allez partir combien de temps?

Mme Harel: Écoutez, on s'en reparlera, M. le ministre.

M. Rémillard: Bon. Alors, si vous voulez...

Mme Harel: Je ne sais pas, j'ai l'impression que mon voyage vous intéresse tellement.

M. Rémillard: Certainement.

Mme Harel: Moi, je suis prête à vous en parler abondamment, mais je ne trouve pas que les travaux de cette commission sont indiqués pour ce faire.

M. Rémillard: Heureux qui comme Ulysse fera un beau voyage aux Indes, en Inde, excusez-moi.

Mme Harel: Sans "s".

M. Rémillard: Sans "s", en Inde.

Le Président (M. Lafrance): Alors, sur ces propos, j'aimerais peut-être, s'il n'y a pas d'autres commentaires, suspendre nos travaux jusqu'à 20 heures.

Mme Harel: Il faut comprendre qu'on revient ce soir sur ces dispositions qu'on a dû suspendre cet après-midi.

Le Président (M. Lafrance): On pourra en décider. Moi, j'ai 13 articles ici qui ont été laissés en suspens. On peut reprendre avec ces 13 là ou on peut continuer jusqu'à la fin du chapitre et revenir après. C'est comme vous voulez.

M. Rémillard: On peut reprendre avec ces articles, M. le Président. On reprendra avec ces articles laissés en suspens.

Mme Harel: Excellent! Merci.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, la séance est levée et nous reprendrons ce soir, à 20 heures.

(Suspension de la séance à 18 h 30)

Le Président (M. Lafrance): Oui, merci. Je réalise que nous avons le quorum, alors j'aimerais proposer l'ouverture de notre séance de travail. Nous nous étions laissés sur la possibilité de continuer avec l'article 1254, où nous étions rendus, ou revenir en arrière pour reprendre les articles laissés en suspens. Est-ce qu'on a pu en venir à un consentement à cet égard? M. le ministre?

Articles en suspens

M. Rémillard: M. le Président, j'avais compris qu'on reprenait, donc, de l'article 919 aux autres articles laissés en suspens pour que nous puissions faire le point sur ces articles.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

Mme Harel: Alors, M. le Président...

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

Mme Harel:... je crois comprendre, là, que nous n'avons pas d'amendement à 919?

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel: Vous en avez un? Alors, on est prêts à l'examiner.

M. Rémillard: Oui. M. le Président, il s'agirait, à l'article 919, de remplacer les mots "sur les cours d'eau et les lacs" par ceux-ci: "sur les lacs et les cours d'eau navigables et flottables". L'amendement vise à limiter la portée de la règle en précisant que les cours d'eau visés sont navigables et flottables. En raison de cet amendement, l'article 919 se lirait comme suit:

Toute personne peut circuler sur les lacs et les cours d'eau navigables et flottables, à la condition de pouvoir y accéder légalement, de ne pas porter atteinte aux droits des propriétaires riverains et de respecter les conditions d'utilisation de l'eau."

M. le Président, nous en sommes arrivés à cette conclusion, je pense, pour permettre de resserrer un petit peu en fonction du principe que sous-tend cet article, c'est-à-dire que les lacs et les cours d'eau navigables et flottables sont du domaine public. Cependant, protéger les droits des riverains, ça ne veut pas dire que le petit ruisseau de quelques pieds, où les gens peuvent circuler à pied, pourrait, à ce moment-là, être sujet à cet article et mettre une entrave considérable au droit de propriété. Alors, voilà, M. le Président, l'amendement que nous proposons.

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

ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires?

Mme Harel: Nous recevons avec satisfaction cet amendement qui, selon nous, en fait, peut venir à la fois introduire le principe, qui n'existait pas dans le Code civil, pour toute personne de circuler librement. Là, je comprends que "sur les lacs et les cours d'eau navigables et flottables", il s'agit de tous ces cours d'eau et lacs qui sont sous juridiction fédérale. C'est ça? Parce que "navigables et flottables", je pense que ça correspond... Non? Ha, ha, ha!

Mais, ceci étant dit, il n'en demeure pas moins que c'est là un amendement qui vient, je pense, introduire un juste équilibre entre les droits des uns et les droits des autres. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, madame. Oui? M. le député de Chapeau?

M. Kehoe: M. le ministre, les mots "à la condition de pouvoir y accéder légalement", je voudrais juste des explications pour ça. Qu'est-ce que c'est que...

M. Rémillard: Ce que ça veut dire, M. le Président, c'est que si vous voulez accéder à un lac qui est navigable et flottable, si pour y accéder vous devez passer sur la propriété de quelqu'un d'autre, sans droit de passage, cela n'est pas légal si vous n'avez pas la permission de passer chez votre voisin pour aller sur le lac. Mais, par contre, si le lac est conjoint dans cette dimension de votre propriété et de celle de votre voisin et qu'il est flottable et navigable, vous pouvez partir de votre quai, de chez vous, et vous rendre au bout du lac là-bas même si vous n'êtes plus le propriétaire riverain. Ça va?

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 919 tel qu'amendé est adopté.

J'aimerais appeler l'article suivant, qui avait été laissé en suspens, c'est-à-dire l'article 960 avec l'amendement qui avait été proposé.

M. Rémillard: M. le Président, j'aimerais que l'article 960 soit discuté par les membres de cette commission, l'article 960 tel qu'amendé. La proposition d'amendement que nous avons faite, M. le Président, qui a été lue par M. le député de Chapeau, adjoint parlementaire au ministre de la Justice, se lit comme suit:

"Le possesseur de bonne foi qui a fait des Impenses pour son propre agrément peut, à son choix, enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits, ou les abandonner.

"Dans ce dernier cas, le propriétaire peut soit les conserver et rembourser au possesseur le moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble, soit les enlever aux frais du posses-

seur."

Là, M. le Président, il y a deux lignes possibles. La première ligne, c'est de dire qu'il y a un possesseur qui est de bonne foi, donc qui se croit vraiment propriétaire. Ce possesseur, qui se croit propriétaire, a fait différentes dépenses pour agréments l'utilisation de sa propriété. Il est de bonne foi. Il croit qu'il est chez lui, que c'est sa propriété. Tout à coup, il apprend qu'il n'est pas chez lui. Le propriétaire exige son bien, sa propriété. Le possesseur, qu'est-ce qu'il doit faire de ces éléments d'agrément qu'il a ajoutés à la propriété? On dit ici qu'il peut, à son choix, enlever les constructions, les ouvrages ou plantations, il peut enlever ces agréments, ou bien il peut les abandonner. S'il les abandonne, à ce moment-là, c'est le propriétaire qui va les conserver et il va rembourser au possesseur le moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble ou bien il va les faire enlever aux frais du possesseur.

Donc, la première ligne qu'on prend, M. le Président, c'est celle du possesseur de bonne foi. On dit: Celui-là, il a tout fait parce qu'il était de bonne foi; il ne faut pas le pénaliser, mais, d'autre part, il faut aussi respecter le droit du propriétaire de retrouver son bien comme il l'a toujours été, donc sans les agréments. Ça, c'est une première ligne.

L'autre ligne qu'on peut envisager aussi, c'est de dire: Écoutez, il y a un propriétaire de ce terrain-là et, par conséquent, comme c'est le propriétaire qui a tous les droits, même s'il y a un possesseur de bonne foi; si des agréments ont été faits et que les agréments sont abandonnés, par conséquent, il n'a pas à défrayer les frais au possesseur. Et, là, notre référence devient le propriétaire de bonne foi.

M. le Président, dans tout ça, il me semble que je reprends les mots de Mme la députée, ce qu'elle vient de dire, cherchant le "juste équilibre": c'est ce qu'on recherche, le consensus social. Quelle pourrait être la meilleure interprétation? Je laisse cette question à cette commission et j'aimerais entendre les membres de cette commission là-dessus.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires? Oui. Mme la députée de Groulx.

Mme Bleau: Moi, je prends... Bon. Je pense que ça va être très difficile, d'abord, de trancher; je suis bien de cet avis-là. Je pense que ça dépend peut-être de notre manière de voir, à chacun, mais je pense que les hommes de loi qui sont ici ce soir vont peut-être mieux trancher que moi. Le pauvre possesseur qui se pensait propriétaire et qui a mis de l'argent, peut-être en n'en ayant pas beaucoup, mais pour améliorer la résidence, la maison ou la propriété, qui a mis de l'argent de sa poche pour l'améliorer, en se pensant propriétaire, de bonne foi, là, et qui se

voit du jour au lendemain enlever la propriété sur laquelle il comptait, en plus d'avoir mis de l'argent pour l'améliorer, moi, je pense qu'il a au moins droit à des compensations. Moi, de mon côté, là, je pense qu'il aurait au moins droit à des compensations. En tout cas, moi, c'est mon idée à moi.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Mme la députée de Terrebonne, c'est sur la même argumentation? Avant que M. le ministre, puisse peut-être répondre? Oui, Mme la députée de Terrebonne.

M. Rémillard: Je n'ai pas de réponse à faire, M. le Président, j'entends les commentaires des membres.

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

Mme Caron: Oui, M. le Président. J'aimerais rectifier un petit peu. Je pense que la proposition qui avait été faite par Me Frenette n'était pas à l'effet de ne plus rembourser au possesseur le moindre coût, là. Ça, c'était maintenu. La seule différence, c'était que le choix d'enlever ou d'abandonner n'appartenait plus au possesseur mais au propriétaire. Et, si le propriétaire choisissait de garder, de lui demander d'abandonner ces ouvrages qu'il avait faits, il les remboursait quand même; il n'avait pas annulé ce paragraphe-là.

Mme Bleau: Ce n'est pas pour cette proposition-là, ici.

Mme Caron: Me Frenette l'avait donnée verbalement, cette proposition-là.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Alors, M. le Président, il y a peut-être un aspect, là, dans l'argumentation du ministre, qui m'a surprise. C'est que, finalement, son objectif étant légitime, étant de ne pas faire perdre un investissement au possesseur de bonne foi, il faut comprendre que le possesseur, soit enlève les constructions ou les ouvrages qu'il a faits, donc, les conserve, soit les abandonne, auquel cas il se fait rembourser la plus-value par le propriétaire. En fait, le problème que ça pose, évidemment, c'est qu'il y a là une sorte de contradiction avec des dispositions antérieures, notamment aux articles 957 et suivants. J'aimerais, M. le Président, que Me Frenette puisse nous donner tout l'ensemble des questions de droit qui sont en cause.

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

M. Rémillard: Oui. Est-ce que j'interprète bien en disant qu'à ce moment-là, les deux choix que nous avons, c'est d'une part de laisser au propriétaire le choix de garder ou d'enlever...

Mme Harel: Évidemment, à ce moment-là, il doit tenir compte d'un remboursement du coût.

M. Rémillard: C'est ça. Il y a remboursement, c'est-à-dire qu'il n'y a pas d'enrichissement sans cause. On s'entend. Ou bien on laisse au possesseur ce choix de dire: Je garde ou j'enlève. C'est à ce niveau-là; il s'agit de savoir qui a le choix. C'est soit le propriétaire, soit le possesseur de bonne foi qui décide. C'est à ce niveau-là que... Est-ce que...

Mme Harel: On est dans le chapitre...

M. Rémillard:... j'interprète bien?

Mme Harel: On est dans le chapitre de l'accession.

M. Rémillard: De l'accession.

Mme Harel: D'accord.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Oui, Me Frenette et ensuite M. le député de Chapleau.

M. Frenette: Je pense que le ministre a raison de dire qu'il faut trouver un accommodement, une certaine règle d'assouplissement. Ça va d'autant mieux, je pense, si cette règle d'assouplissement se trouve dans la rectitude du droit. Il faut tenir compte d'une part que l'accession a joué en faveur du propriétaire suivant 956. Il faut tenir compte du fait que le possesseur de bonne foi qui a fait des Impenses utiles, c'est-à-dire qui a procédé à certains investissements, à l'article 958, n'a même pas la faculté de décider, à son choix, de partir avec. C'est entendu que le propriétaire doit le rembourser, mais ces biens-là appartiennent au propriétaire.

Nous voilà rendus maintenant dans le cas des Impenses dites d'agrément faites pour...

Mme Harel: Somptuaires.

M. Frenette:... somptualres, faites pour le bon plaisir. Je ne sais pas, du marbre là où du granit aurait suffi ou...

Mme Harel: Des flamants roses.

M. Frenette:... et là je pense que le ministre de la Justice a raison. Il faut éviter de pénaliser celui qui a fait l'investissement. Respectons la règle du droit quant à l'accession. Laissons le choix au propriétaire de décider s'y les garde ou non. Lui, il aime ça aussi les fia-

mants roses; bon, Il gardera les flamants rosés, mais il paiera. S'il n'aime pas les flamants rosés puis qu'il demande à l'autre de partir avec, bien, le possesseur n'aura rien perdu parce qu'il aura son Investissement en poche, les flamants roses suivront. Je pense qu'on atteint le même but, même en laissant le choix au propriétaire. On atteint le même but dans le respect de la rectitude des deux articles qui précèdent.

M. Rémillard: M. le Président, je vais essayer de prendre des exemples pour bien comprendre. Les arguments de Me Frenette, je pense, sont très Intéressants. Prenons le cas d'une personne qui se croit propriétaire d'un terrain parce qu'elle l'a eu depuis longtemps puis, enfin, elle se croit propriétaire d'un terrain et elle construit une maison sur ce terrain. Là, arrive finalement le vrai propriétaire et on reconnaît légalement la propriété. Si je comprends bien, ce qu'on nous propose...

Mme Harel: Mais ce n'est pas une maison de poupée, là.

M. Rémillard: Hein?

Mme Harel: Il faudrait que ce soit *une* maison de poupée parce que ce sont des dépenses d'agrément, pas des dépenses utiles.

M. Rémillard: Non, ce que je voulais dire...

Mme Harel: C'est à 958, les dépenses utiles.

M. Rémillard: Non, j'ai une maison... Peut-être que je me suis mal exprimé. Je voulais dire une construction... Oh, tiens, une piscine. Alors, il y a *une* piscine, c'est vraiment de l'agrément. Cet été, il faisait...

M. Frenette: D'accord.

M. Rémillard:... beau. C'était de l'agrément. Alors là, évidemment, il ne peut pas partir avec. C'est une piscine solide, en béton, bien creusée. Et là il s'aperçoit que, finalement, il n'est pas propriétaire. Le propriétaire arrive et là il dit: Moi, la piscine, je n'aime pas ça, alors je ne veux pas conserver ça. Mais il peut bien dire ça parce qu'il sait que l'autre ne peut pas partir avec. Il ne peut pas partir avec la piscine de béton. Alors, là, Il dit: Très bien, enlève ta piscine. Mais là, enlever la piscine, ça ne donnera pas de droit. Est-ce que j'Interprète mal?
(20 h 30)

M. Frenette: Je pense qu'il y a peut-être une méprise ici. Je ne veux pas que le propriétaire ait le droit de dicter son choix. C'est-à-dire que le propriétaire du fonds se fera offrir par le possesseur de bonne foi la solution suivante: Puis-je partir avec ou je décide de les

abandonner? Mais je ne veux pas que le propriétaire... Je pense que c'est peut-être ça, là, c'est juste la formulation. Le premier mot à dire, dans ça, devrait revenir au propriétaire du fonds parce que ça lui appartient. Je ne veux pas que le possesseur dise: Bon, bien, ça vous appartient, ce n'est pas grave, je pars avec. C'est juste ça que Je ne veux pas qu'on me dise.

Mme Harel: Mais j'ai l'impression, moi, qu'il y a un élément... Il faudra suivre le raisonnement du ministre parce qu'il n'est pas arrivé au terme de son raisonnement.

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel: Donc, là, le propriétaire, par rapport à la piscine, pense qu'il va devoir l'abandonner; il va demander, donc, au possesseur de bonne foi de...

M. Rémillard:... partir avec la piscine. Mais il ne peut pas partir avec la piscine. Alors, là, qu'est-ce qui arrive? Il n'y a pas d'enrichissement sans cause, parce qu'il se trouve à s'enrichir. Il se retrouve avec une piscine. Alors, comment on règle ça?

M. Frenette: Bien, dans ce cas-là, il faut reconnaître d'emblée que l'enlèvement n'est pas possible et que, par conséquent, il n'y a qu'une seule solution, c'est l'abandon; et cet abandon-là se ferait moyennant compensation.

M. Rémillard: Ah! Oui. Là, on ajouterait donc: "Lorsqu'il n'est pas possible"...

M. Frenette: Je ne veux pas qu'on utilise à dessein l'article pour que le propriétaire trouve un moyen...

M. Rémillard: D'enrichissement.

M. Frenette:... d'abuser du possesseur.

M. Rémillard: Oui, oui. Puis, dans l'enrichissement sans cause, c'est quand même toujours le principe qui nous guide.

M. Frenette: Oui, oui. C'est ça.

M. Rémillard: Mais il s'agit de voir comment on peut le formuler. Moi, écoutez, M. le Président, qu'on parte notre raisonnement en fonction du propriétaire, je veux bien. Ce que je ne voudrais pas, c'est que le possesseur de bonne foi soit pénalisé et que ça serve, comme vient de le dire Me Frenette, au propriétaire pour, à toutes fins pratiques, s'enrichir. Là, j'essaie de trouver le juste équilibre, mais je suis bien d'accord qu'on parte en respectant, donc, le titre dans lequel nous sommes, De la propriété... De l'accession... Je peux bien partir du propriétaire

mais comment on va rédiger ça? Je pense que ça mériterait qu'on s'assoie et qu'on y pense un peu.

M. Frenette: Oui, je pense qu'il peut y avoir une réflexion.

M. Rémillard: Alors, en conclusion, M. le Président, est-ce qu'on pourrait dire que nous nous entendons pour partir du principe que le choix relève du propriétaire? Deuxièmement, que nous nous entendons pour dire que le possesseur ne doit pas être pénalisé? Est-ce qu'on s'entend sur ces deux principes-là?

Mme Harel: Il ne doit pas être pénalisé... Oui, c'est vrai, tout à fait.

M. Rémillard: À partir de ça.

Mme Harel: Il ne peut pas être pénalisé dans la mesure où le choix est fait par le propriétaire, justement. Oui.

M. Rémillard: Oui, mais les deux principes sont là.

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: Le monde est de bonne foi.

Mme Harel: Oui, c'est ça. D'accord.

M. Rémillard: O. K. ? Alors, est-ce qu'à partir de ces deux principes-là on peut suspendre cet article et demander qu'il y ait projet de rédaction?

Mme Harel: Très bien.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Avant de ce faire, j'aimerais laisser la parole à M. le député de Chapleau, qui avait...

M. Kehoe: Bien, tout a été dit dans ça. La seule chose que je veux ajouter dans cette affaire-là, c'est qu'un possesseur de bonne foi a quand même commis une erreur. Il est de bonne foi, mais il y a une erreur quelconque, là. Il n'a pas été clair. Tandis que le propriétaire, c'est vraiment lui. Il me semble que l'approche qu'on prend en disant que le propriétaire devrait avoir le premier choix et que le possesseur ne devrait pas subir un préjudice... Le propriétaire, quand même, en principe, lui, n'a commis aucune erreur. Les deux sont de bonne foi et les deux principes qui sont... Il n'y a pas de solution facile, on s'en rend compte. Mais il reste quand même que le propriétaire est propriétaire tandis que le possesseur de bonne foi a commis une erreur.

M. Rémillard: Oui, mais, M. le Président, si vous me permettez, là-dessus...

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

M. Rémillard:... le possesseur de bonne foi commet une erreur... À Baie-Saint-Paul, chez moi, les délimitations des terres, souvent, ça s'en va au boutte de la grosse roche, au fond du tré carré et puis ça revient au boisé, là-bas. Et, puis, les lignes ne sont pas... Ce n'est pas en ville, là. On n'a pas des 100 par 300.

M. Kehoe: Mais, originalement, quelqu'un a commis une erreur en...

M. Rémillard: Originalement, il faut s'entendre. À ce moment-là, on a pensé que c'était vraiment toujours sur le terrain, sur la ferme. Et là, au bout de la ferme, on est allé construire une belle cabane à sucre. Et tout à coup, on s'aperçoit...

Une voix: Il n'est pas chez lui.

M. Rémillard: Je ne suis pas chez moi. Une belle cabane à sucre, puis ça va. Alors, je ne crois pas, pour ma part, M. le Président, que... Pour moi, c'est important qu'on ne pénalise pas le possesseur dans tout ça, en respectant le droit du propriétaire.

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

Mme Harel: Le ministre va cependant convenir que, dans cette règle, il y a une sorte de modulation qu'il faut faire et que le député de Chapleau a cependant raison parce qu'il n'y a pas nécessairement un bon possesseur de bonne foi et un mauvais propriétaire. Il est possible que ce soit le propriétaire qui se trouve très handicapé par le remboursement ou la compensation à donner pour une dépense somptuaire. Ce n'est pas du tout évident que la dépense... Ce ne sont pas des dépenses utiles ni nécessaires, ce sont des dépenses somptuaires. Il n'est pas du tout évident que le propriétaire, qui est dans son plein droit, qui a retrouvé son bien, puisse payer la compensation qui est nécessaire pour payer la plus-value. Ce n'est pas évident, alors il y a une modulation à faire quelque part.

M. Rémillard: M. le Président, simplement, pour terminer, je pense qu'on serait mieux de s'en tenir à nos principes et de terminer en disant que des dépenses somptuaires... La piscine pourrait être somptuaire, cela dépend de ce que l'on entend. Parce que l'agrément peut être somptuaire. Cela dépend.

Mme Harel: Cet après-midi, quand j'ai posé la question, Me Longtin m'a dit... Je lui avais demandé ce que signifie agrément parce que cela n'existe pas dans le Code civil présentement;

qu'est-ce que cela signifie des dépenses d'agrément en comparaison avec des dépenses nécessaires ou utiles? Elle m'a dit que cela peut s'associer à des dépenses somptuaires.

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel: Alors, je prends pour acquis qu'un possesseur de bonne foi peut peut-être, justement, procéder à des dépenses somptuaires, mais de là à lui donner le droit de se les faire rembourser...

M. Rémillard: Mais le principe est le même. Que ce soit une maison de poupée ou la dépense somptuaire d'une magnifique piscine, le principe demeure le même. C'est quelqu'un qui était vraiment de bonne foi. Il n'a pas commis d'erreur. Il est de bonne foi et il dit: Écoutez, j'ai toujours pensé que j'étais sur mon terrain. Le principe est le même.

Le Président (M. Lafrance): Pour conclure, je pense qu'on s'entend sur les grands principes de base. Mais, avant de suspendre, je pense qu'il y a Me Frenette qui aimerait ajouter un commentaire additionnel.

M. Frenette: Je pense qu'on s'entend sur les principes de base, mais il y en a peut-être un qu'on a oublié, qui a été évoqué en douceur par Mme la députée de Hochelaga-Malonneuve et par le député de Chapleau, c'est qu'il ne faudrait peut-être pas faire un sort plus facile et enviable au possesseur de bonne foi qui a fait des Impenses d'agrément, qui a versé dans le somptuaire, que ce qui lui est fait pour les Impenses utiles. Il se peut que l'accommodement débouche sur une modification de 959.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Rémillard: Je pense qu'on peut se référer à nos experts.

Mme Caron: J'ai peut-être juste un dernier mot.

Le Président (M. Lafrance): Mme la députée de Terrebonne, étant donné que vous n'avez pas commenté jusqu'à ce point, un dernier commentaire, s'il vous plaît.

Mme Caron: Oui, j'avais commenté. J'avais resitué où étaient les choix.

Le Président (M. Lafrance): Oui, excusez-moi. D'accord.

Mme Caron: Une petite chose, M. le Président. Si le propriétaire n'a effectivement pas les moyens de payer pour les agréments qui sont là et si on garde le principe qu'on lui donne le

choix, il lui demandera de les enlever, s'il n'a pas les moyens de les payer et puisqu'on lui donne le choix.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Rémillard: C'est un autre bon point. C'est une autre question qui montre qu'il ne sera pas facile de trouver une solution à ça. Mais, définitivement, il s'agira aussi de penser à cette solution-là. M. le Président, je suggère qu'on demande à nos experts de nous revenir avec un texte.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Pour la troisième fois, nous allons suspendre ce très difficile article qu'est l'article 960 pour enchaîner avec un nouvel article qui est l'article 1008. 1. Je pense qu'on nous a distribué un feuillet.

M. Rémillard: M. le Président, vous me permettez de lire, donc, l'article 1008. 1. Il est ajouté, après l'article 1008, l'article suivant:

"1008. 1 La copropriété est une modalité du droit de propriété selon laquelle le droit portant sur un bien appartient à plusieurs personnes, chacune étant investie privativement d'une quote-part accompagnée, en concurrence avec les autres copropriétaires, de certains droits."

L'amendement vise à introduire, M. le Président, avant de préciser la nature des deux formes de copropriété dont traite l'article 1009, une disposition qui vienne circonscrire de manière globale la notion de copropriété et qui permette par la suite d'utiliser la fiction sous-jacente aux notions de la copropriété par indivision et de la copropriété divise. En raison de cet amendement, l'article 1008. 1 se lirait comme suit:

"La copropriété est une modalité du droit de propriété selon laquelle le droit portant sur un bien appartient à plusieurs personnes, chacune étant investie privativement d'une quote-part accompagnée, en concurrence avec les autres copropriétaires, de certains droits."

Le Président (M. Lafrance): Merci. Oui. Un commentaire, Me Frenette?

M. Frenette: Oui, M. le Président. C'est que je réalise, M. le Président, qu'un document antérieur avait circulé avec l'indication "pour discussion" et que je n'ai pas formulé, avant la réouverture de la session ou de nos débats, une observation. D'une part, il m'apparaît difficile qu'on puisse utiliser une définition comme telle parce que l'article 1008 dit déjà que la copropriété est une modalité, alors c'est inutile de le répéter. On ne l'a pas fait pour la propriété superficielle qu'on a adoptée à l'article 1009. 1, je pense, de sorte qu'au départ il faudrait peut-être raccourcir. Ensuite, j'ai un peu de difficulté à

suivre; peut-être est-ce l'heure, seulement. Même en raccourcissant, "la copropriété est le droit portant sur un bien qui appartient à plusieurs", il faudrait faire d'autres corrections. Alors, je ne sais pas si...

M. Rémillard: Oui. Ça va. M. le Président...

M. Frenette:... on pouvait demander simplement de...

M. Rémillard: M. le Président, je me rends compte et on m'informe que nos experts n'ont pas eu le temps d'en discuter à fond. Nous permettez-vous simplement de demander à Me Pineau de dire quelques mots de commentaires, et suspendons cet article pour demander aux experts d'en discuter?

M. Frenette: Je dois signaler qu'il n'y a pas d'opposition sur la présentation de l'article ni sur le but de la définition mais simplement sur les mots à aligner.

Le Président (M. Lafrance): Alors, Me Pineau.

M. Pineau (Jean): M. le Président, la définition qui est donnée est la reproduction intégrale de la définition qui est donnée de la copropriété dans le vocabulaire juridique qui a été rédigé sous la direction du doyen Cornu. Alors, je pense que nous pouvons nous appuyer assez aisément sur cette définition sans crainte de ne pas circoncrire véritablement le sens de cette notion qu'est la copropriété.

M. Rémillard: Alors, M. le Président, je propose qu'on suspende.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, le nouvel article 1008. 1 est donc laissé en suspens. J'aimerais appeler l'article 1020 tel qu'amendé.

M. Rémillard: Alors, M. le Président, à l'article 1020, donc, premièrement, joindre le deuxième alinéa au premier alinéa; deuxièmement, ajouter l'alinéa suivant:

"Le droit de retrait ne peut être exercé lorsque les indivisaires ont, dans la convention d'indivision, stipulé des droits de préemption et que, portant sur un immeuble, ces droits ont été publiés."

L'amendement vise à limiter la portée du droit de retrait et à mieux assurer le titre du tiers acquéreur lorsque des droits de préemption ont été octroyés dans la convention. Ces droits visent à permettre aux indivisaires d'acquérir la part d'un...

Mme Harel: Excusez-moi, M. le Président, on n'a pas 1020, là, je pense.

M. Rémillard: Ah!

Mme Harel: Le nouveau 1020. Est-ce qu'on a... on a reçu...
(20 h 45)

Le Président (M. Lafrance): Je pense que ce sont des amendements qui avaient été distribués cet après-midi, mais qui n'avaient pas été lus.

Mme Harel: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): Alors, si vous voulez continuer, M. le ministre, là où vous avez arrêté.

Mme Harel: Excusez-moi.

M. Rémillard: Alors, tout le monde se retrouve? Bon. M. le Président, cet amendement vise à limiter la portée du droit de retrait et à mieux assurer le titre du tiers acquéreur lorsque des droits de préemption ont été octroyés dans la convention. Ces droits visent à permettre aux indivisaires d'acquérir la part...

Une voix: Un coindivisaire.

M. Rémillard:... d'un coindivisaire et, si l'indivisaire n'exerce pas ce droit, il ne devrait pas, en outre, avoir un droit de retrait. En raison de cet amendement, l'article 1020 se lirait comme suit:

Tout indivisaire peut, dans les soixante jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis à titre onéreux la part de l'indivisaire, l'écarter de l'indivision en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittés. Ce droit doit être exercé dans l'année qui suit l'acquisition de la part.

"Le droit de retrait ne peut être exercé lorsque les indivisaires ont, dans la convention d'indivision, stipulé des droits de préemption et que, portant sur un immeuble, ces droits ont été publiés."

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

Mme Harel: Je ne pense pas qu'on ait eu l'occasion... Oui, on a eu cet amendement qui vient atténuer le droit de retrait, le baliser, en fait, doit-on dire, de façon telle que, s'il y a eu des stipulations de préemption sur un immeuble et que ces stipulations ont été publiées, le droit ne pourrait être exercé, à ce moment-là. Alors, je m'intéresse à savoir si vous entendez introduire des dispositions semblables au regard des autres sections où... Je pense, entre autres, à l'emphytéose, par exemple. Je ne sais pas à quel article exactement on retrouve des dispositions - nu-propriétaire, par exemple - qui prévoient un droit de retrait. J'aimerais savoir si vous

entendez Introduire une façon de faire qui permettrait, lorsque les conventions le stipulent, d'écarter le droit de retrait.

M. Rémillard: C'est une question qu'on pourra discuter, entre autres, à 1080, lorsqu'on va aborder 1080 tout à l'heure. On pourrait le voir en fonction de 1080.

Mme Harel: Est-ce que vous l'avez envisagé en fonction de 1080?

M. Rémillard: On en a discuté, oui, et ça pose des questions qu'on aimerait pouvoir discuter en commission.

Mme Harel: Ah bon! Parce qu'on n'a pas eu l'amendement, je pense, pour 1080. Oui? Mais il ne porte pas là-dessus, par exemple. Il ne contient pas cette disposition-là. Est-ce qu'il a été distribué, 1080? Oui.

Le Président (M. Lafrance): Alors, est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur 1020?

Mme Harel: Ça signifie donc que, lorsque, par exemple, les **Indivisibles** ont, dans la convention, stipulé des droits de préemption et que ces droits ont été publiés, le droit de retrait ne peut alors être exercé. C'est ça qu'il faut comprendre.

M. Rémillard: Ça va?

Mme Harel: Ça va.

Le Président (M. Lafrance): Pas de commentaires, donc l'article 1020 est adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article suivant qui avait été laissé en suspens, soit l'article 1033. Je pense qu'on n'avait pas d'amendement à cet article.

M. Rémillard: Non, mais nos experts sont encore à faire des vérifications, M. le Président. On m'informe que la recherche n'est pas complétée sur cet article **qui** devrait être un peu plus fouillé, aux dires de nos experts.

Le Président (M. Lafrance): Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, j'en conclus qu'on va le laisser en suspens?

M. Rémillard: Oui, il faudrait...

Le Président (M. Lafrance): O.K. Alors, l'article 1033 est suspendu. J'aimerais appeler maintenant l'article 1035 tel qu'amendé.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, sur 1035, on a fait toutes les vérifications. On a regardé ça à plusieurs et il semble, pour nous, qu'il n'y a pas de crainte et nous ne voulons pas

plus que tout autre membre de cette commission enrichir le trésor public. Loin de nous cette idée, mais on ne voit pas la difficulté qu'il pourrait y avoir. Et, comme je l'ai mentionné, M. le Président, cet article a été discuté avec les gens du ministère du Revenu qui se sont déclarés d'accord, mais sans aucun commentaire. On ne voit pas comment ça pourrait favoriser l'État, les revenus de l'État. Alors, si Me Frenette a des objections ça serait intéressant qu'on puisse les entendre.

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

M. Frenette: Oui, M. le Président, merci. Comme je le signalais cet après-midi, l'objection fondamentale c'est la répercussion sur le gain en capital. S'il n'y a pas d'effet déclaratif, on peut imaginer un groupe de personnes procédant à un investissement, songeant au court terme. En enlevant l'effet déclaratif du partage lorsqu'ils procéderont au partage, la transaction sera considérée non pas comme datant **d'antan**, lorsqu'ils ont fait l'investissement, mais comme datant du moment où ils reçoivent leur part; et on devra l'évaluer pour ce qu'elle vaut à ce moment-là.

C'est différent dans le temps de se reporter à l'instant même où ils ont fait l'investissement où, dans le fond, ils procédaient à une injection de fonds qui a permis d'assembler le groupe, de procéder à l'acquisition, souvent, de l'immeuble, parce que c'est en matière immobilière que ça se produit, mais ensuite les capitaux disponibles serviront de levier pour obtenir le financement; ce n'est que par la suite, généralement, qu'on procède au partage. Et, dans ces cas-là, sans effet déclaratif ça peut être catastrophique dans certains cas.

Mais ce qui m'inquiète surtout c'est lorsqu'on mentionne que des discussions ont eu lieu avec le ministère du Revenu et qu'il ne semble pas y avoir de problème; mais est-ce que cet aspect-là en particulier a été abordé? C'est surtout ça. Si on me dit: La question a été abordée, évaluée, on a considéré qu'il n'y avait pas d'impact négatif et que l'instrument, l'investissement qu'est généralement la convention d'indivision pourra toujours être utilisé pour des projets d'envergure, bien, je serai satisfait. Mais, si on peut me dire simplement: On en a parlé, il ne semble pas y avoir de problème, on n'a pas encore répondu à certaines craintes. On n'a pas d'objection de fond si on a des réponses.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, maître.

M. Rémillard: M. le Président...

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

M. Rémillard:... me permettez-vous? Il est important que l'on puisse, dans tout ça, protéger un droit du consommateur payeur de taxes, c'est celui de pouvoir jouir d'un gain de capital, oui, mais en fonction quand même des normes qui lui sont réservées. S'il y a ce doute qui persiste, moi, je suis bien prêt à dire: Très bien, essayons d'avoir réponse à ce doute-là. Je suis parfaitement d'accord là-dessus. La seule chose que je demanderais, M. le Président, c'est que M. le professeur Frenette nous le mette par écrit, pour qu'on puisse adresser la question au ministère du Revenu, aux personnes compétentes. On revient avec la réponse et on procède en conséquence. C'est ce que je propose.

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

Mme Harel: Oui. D'autant plus que l'acte qui est attributif du droit de propriété, n'est-ce-pas, est introduit par un amendement qui ne faisait pas partie de la disposition du projet de loi comme tel et je ne sais pas si tout le débat a pu avoir lieu avec le ministère du Revenu, évidemment, compte tenu du fait que cet amendement n'était pas connu.

Finalement, l'amendement n'a été introduit que tout dernièrement et j'ai cru comprendre par les propos de Me Cossette cet après-midi que les échanges au ministère du Revenu ont eu lieu il y a déjà un bon moment. Alors, est-ce qu'ils ont eu lieu à la lumière, justement, de l'amendement qui, finalement, modifie l'état du droit actuel?

De toute façon, ce qui serait intéressant, c'est d'avoir également l'opinion de l'APCHQ. Je pense que l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, qui nous a fait parvenir un mémoire assez substantiel, n'a pas examiné cette question-là. Sans doute n'était-elle pas au courant de l'amendement qui a été introduit et ce serait certainement utile d'avoir son point de vue. Je crois comprendre que le Barreau se serait prononcé sur cette disposition...

Une voix:... sur l'amendement.

Mme Harel: ...sur l'amendement, je ne sais pas, mais, enfin, ce serait important, pas seulement intéressant mais je pense qu'il serait important d'avoir les réactions sur l'amendement.

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

M. Rémillard: Je suis parfaitement d'accord, M. le Président. En fonction d'une question qui serait formulée, on va faire des vérifications.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors l'article 1035 tel qu'amendé est donc laissé en

suspens. J'aimerais appeler maintenant l'article 1080 tel qu'amendé. Est-ce que l'amendement avait été lu? Je ne suis pas certain.

Une voix: Il avait été présenté, oui.

Le Président (M. Lafrance): L'amendement avait été déposé, distribué, mais pas officiellement, je pense, présenté.

M. Rémillard: Alors, M. le Président, l'amendement proposé pourrait être le suivant: L'article 1080 est remplacé par le suivant:

"Le syndicat a le droit, dans les six mois à compter de la notification qui lui est faite par le propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficière de son intention de céder ses droits dans l'immeuble, de les acquérir, par préférence à tout autre acquéreur éventuel. Si la cession projetée ne lui est pas notifiée, le syndicat peut, dans les six mois à compter du moment où il apprend qu'un tiers a acquis les droits du propriétaire, acquérir les droits de ce tiers en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'il a acquittés."

M. le Président, l'amendement vise à favoriser l'exercice d'un droit de préemption par le syndicat plutôt qu'un droit de retrait. Ce dernier droit ne s'exercera alors que si le propriétaire de l'immeuble a fait défaut de notifier au syndicat la cession projetée. En raison de cet amendement, l'article 1080 se lirait comme suit:

"Le syndicat a le droit, dans les six mois à compter de la notification qui lui est faite par le propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficière de son intention de céder ses droits dans l'immeuble, de les acquérir, par préférence à tout autre acquéreur éventuel. Si la cession projetée ne lui est pas notifiée, le syndicat peut, dans les six mois à compter du moment où il apprend qu'un tiers a acquis les droits du propriétaire, acquérir les droits de ce tiers en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'il a acquittés."

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

Mme Harel: Oui, M. le Président. Le ministre pourrait-il nous donner un exemple de ce qu'il entend proposer au regard de ce qu'on peut, par exemple, connaître comme projets actuellement existants?

M. Rémillard: Oui. Je vais demander à Me Longtin de venir vous donner quelques exemples et de les commenter.

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

Mme Harel: Peut-être Me Longtin...

Le Président (M. Lafrance): Avez-vous bien compris la question?

Mme Harel:... pourrait-elle également nous indiquer quels problèmes cette disposition entend résoudre.

(21 heures)

Le Président (M. Lafrance): Je pense que Me Longtin n'a peut-être pas compris la question clairement. Est-ce que vous pourriez répéter, s'il vous plaît?

Mme Harel: Oui, M. le Président, là on introduit à l'article 1080 une nouvelle façon de faire qui est quand même importante puisque le propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose, par exemple, ou d'une propriété superficière ne pourra pas, dans le fond, céder son bien à quelqu'un qui va l'acquérir avec sécurité parce qu'il pourra dans les six mois être délogé par le syndicat. Alors, la question c'est de savoir de Mme Longtin un exemple de problème qu'une disposition semblable veut venir résoudre et ce que... une illustration de ce que ça donnerait dans la réalité.

Le Président (M. Lafrance): Alors, Me Longtin.

Mme Longtin: M. le Président, je crois qu'évidemment le cas sous-jacent à l'article c'est l'existence d'une copropriété divisée, donc, sur un immeuble soumis à une emphytéose ou à une superficie. Il s'agit de voir de quelle façon protéger ou donner aux copropriétaires la possibilité lorsque l'occasion survient d'acquérir le fonds sur lequel est construit leur immeuble de façon à avoir une propriété pleine et entière entre leurs mains.

On nous avait fait valoir que l'article 1080 tel qu'il se présentait, parce qu'il accordait un droit de retrait, se trouvait à rendre quand même précaire l'acquisition faite par un tiers acquéreur puisque ce droit pouvait s'exercer dans les six mois à compter du moment où on apprenait qu'une personne avait acquis les droits du propriétaire. Dans certaines discussions on nous avait fait valoir également que peut-être la solution ou une solution serait de prévoir un avis de six mois avant la disposition de manière à ce que le syndicat puisse prendre position assez rapidement et sa position étant prise, donc, de libérer, si l'on peut dire, le sort éventuel de l'acquis que pourrait avoir un tiers acquéreur qui se verrait vraiment protégé dans la mesure où il saurait qu'on ne peut revenir contre lui. Donc, on envisageait comme souhaitable cet avis préalable de façon, justement, à éviter tous les transferts de propriété et les retransferts de propriété consécutifs à un droit de retrait.

Je voudrais également souligner que le droit

de retrait est un choix qui avait été fait pour éviter les nombreuses difficultés qu'aurait pu susciter une réglementation plus particulière du droit de préemption, ce qu'on avait fait valoir au moment des consultations publiques. Alors, l'article tel que proposé vise à...

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

Mme Harel: Je dois donc comprendre que le choix de rendre la possession précaire d'un immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficière, ce choix-là est fait en faveur des co-propriétaires. Durant l'intermission, je demandais à Me Frenette un exemple et on a choisi dans la région d'origine du ministre, c'est-à-dire au mont Sainte-Anne.

M. Rémillard: C'est l'exemple classique.

Mme Harel: Voila!

M. Rémillard: Dans un pays classique.

Mme Harel: Je demanderais peut-être à Me Frenette de nous dire en quoi cette possession précaire peut avoir, par ailleurs, des incidences qui vont rejaillir sur tout le monde.

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

M. Frenette: Est-ce que Mme Longtin avait terminé ses précisions?

M. Rémillard: Elle aurait parlé du même exemple. Alors, allez-y. C'est l'exemple que nous avons tous à l'esprit.

M. Frenette: Oui. Nous le savons tous. Nous le savons maintenant, disons. Nous le saurons dans... Nous savons qu'au mont Sainte-Anne le fonds de terre appartient au gouvernement par l'entremise de la SEPAQ. Dans ce qu'on appelle le village intégré, au pied des pentes, il y a eu une cession en emphytéose à une corporation qui avait pour obligation de construire ce fameux village, et il était entendu que la corporation, même par des intermédiaires, arriverait à déposer une déclaration de copropriété de manière à vendre les unités.

Or, les gens pourraient, sur les terres de la couronne, en passant par le chemin de l'emphytéose, devenir quand même propriétaires de leur unité. Mais, comme il s'agissait finalement du droit d'emphytéote qui, lui, devait un jour s'éteindre, on se disait: Ils ont fait un investissement dans un bien qui, dans le temps, va perdre de la valeur plutôt que d'en gagner. On a apporté, donc, un amendement visant à permettre plus facilement le renouvellement, ce qu'on a adopté cet après-midi.

Mme Harel: De l'emphytéose.

M. Frenette: De l'emphytéose, qui déjà protège beaucoup ces gens-là parce que le renouvellement va être plus facile sans qu'ils aient l'obligation de reconstruire. Subsiste la question de savoir - et c'est le cas, disons, précisément au mont Sainte-Anne - si jamais la SEPAQ décidait de se départir de ses droits de nu-proprétaire, est-ce que les gens qui ont des unités devraient être avertis? La réponse à ça, je pense, doit être oui. Est-ce que ces gens-là doivent avoir priorité pour l'achat? Je ne suis pas sûr qu'ils doivent avoir priorité. L'important, c'est d'assurer la libre disposition des biens.

La SEPAQ, comme toute autre - si c'avait été une autre personne - désire obtenir le meilleur prix possible. Par ailleurs, les gens qui sont là, qui avaient acheté un bien essentiellement "dépérissable", ont certainement le droit de dire: Nous allons profiter de l'occasion pour rendre notre investissement pareil à tout autre, c'est-à-dire durable et allant possiblement en augmentation de valeur. Alors, est-ce que ça veut dire qu'ils doivent avoir priorité? D'une part, ils savaient au départ qu'ils avaient acheté un bien allant... dépérissant. Qui plus est, ce n'est pas le genre de copropriété où on investit comme dans la maison unifamiliale en disant c'est le patrimoine qu'on doit transmettre à nos enfants et à notre descendance.

Qui plus est, je pense, à moins de me tromper, qu'à l'article 1038 on admet que les copropriétaires sont en fait aux droits de l'emphytéote relativement à ses obligations vis-à-vis du nu-proprétaire et on n'a strictement rien prévu dans le cas où, en matière d'emphytéose, indépendamment d'une copropriété, le nu-proprétaire décide de vendre ses droits. Est-ce que l'emphytéote devrait avoir priorité pour faire l'acquisition? On n'a strictement rien de ça. Pourquoi est-ce que dans ce cas-ci, tout simplement parce qu'on a mis un nouveau tissu de règles, qui ne change rien à la situation, et qu'il s'agit de constructions faites par un emphytéote, on arrive à dire: Ah, il faut absolument donner la priorité à ces gens-là? On ne l'a pas accordée en d'autres circonstances. Ça ne m'apparaît pas plus grave ici. Il y a un élément, toutefois, qu'il est important de signaler, c'est que les gens ont l'impression, en achetant en copropriété, que c'est à eux pour toujours.

Peut-être qu'il y a méprise au départ. Peut-être qu'ils sont mai guidés, mais est-ce à dire qu'ils doivent avoir la priorité, je ne sais pas. Je pense qu'il doivent être vigilants dans leur achat. Je pense qu'on doit traiter cette situation-là d'une façon semblable à ce qu'on retrouve dans tes autres cas d'emphytéose.

Le Président (M. La Franco): Merci, maître. M. le ministre.

M. Rémillard: Oui. M. le Président, je pense que le cas du mont Sainte-Anne nous permet d'illustrer très bien notre discussion et M. le professeur Frenette vient de le faire d'une façon particulièrement éloquent. Il est évident qu'un acheteur, lorsqu'il achète dans ces conditions, devrait savoir qu'a propriété a une durée, malgré sa volonté, mais ce n'est pas toujours, peut-être, le cas. Ça devrait être, peut-être, le cas. C'est une nouvelle... En fait, l'emphytéose est un nouveau mode, à toutes fins pratiques. Il y a quelques années, lorsque le professeur Frenette faisait sa thèse, il ne croyait pas que l'emphytéose deviendrait si populaire. On parlait de Place Ville-Marie dans ce temps-là.

Mme Harel: Au contraire...

Une voix:... croyait à son avenir.

Mme Harel:... je pense qu'il l'avait prévu.

M. Rémillard: Ah! Il l'avait prévu! Excusez-moi, c'est vrai. C'est parce qu'il l'avait prévu.

Alors, toujours est-il qu'on est très heureux de l'avoir maintenant pour nous éclairer parce que le problème, c'est que les consommateurs ne sont pas encore habitués à ce mode-là. C'est vrai qu'ils devraient le savoir. Quand ils vont chez leur notaire... Tout bon notaire devrait les informer que la propriété qu'ils achètent va se terminer à tel moment, qu'ils ne pourront pas léguer ça par testament, peut-être, à leur progéniture, dépendant de la période de temps, évidemment, qui est prévue.

Bon, tout ça, ça ne fait pas encore partie des moeurs. C'est peut-être pour ça que ça nous a un petit peu amené à dire: Il faudrait peut-être essayer de donner une préséance à ces gens-là pour essayer de les protéger un peu. Mais peut-être bien qu'on fait du paternalisme juridique qu'on devrait éliminer et qu'on devrait dire: Écoutez, vous savez à quoi vous vous engagez. À ce moment-là, le propriétaire, c'est la libre circulation des biens, la libre disposition des biens et, par conséquent, il n'y a pas de préférence.

M. le Président, je vous avoue... Je regarde ça un petit peu. D'une part, je suis tenté de protéger l'acheteur, le propriétaire qui ne réalise pas toujours ce qui se passe, mais qui devrait le réaliser. D'autre part, c'est vrai que le propriétaire doit disposer de son bien et que l'emphytéose ne donne pas un droit de propriété absolu, loin de là. Alors, je suis bien prêt à entendre les membres de cette commission sur ce point-là.

Le Président (M. LaFrance): Merci, M. le ministre. Ouf, Me Frenette.

M. Rémillard: Si vous me permettez, M. le Président, on me souligne que c'est un droit

actuel, ça existe depuis 1988.

Mme Harel: Introduit en 1987.

M. Rémillard: 1988.

M. Frenette: M. le Président, la dernière précision est fort exacte, d'ailleurs je pense que **ç'a** été introduit en 1988 précisément pour le cas du mont Sainte-Anne. C'était un genre de compromis qui avait été trouvé à cette époque-là. Mais je poserais, pour tenter de solutionner la question ou le problème, la question au ministre: S'il avait acquis **lui-même** au mont Sainte-Anne, au village dit intégré, une de ces unités et qu'il recevait avis du propriétaire que ses droits sont à vendre - la SEPAQ l'avertit - et, réalisant ce qu'il n'avait peut-être pas réalisé auparavant, oui, c'est vrai, j'ai fait l'acquisition d'un bien qui s'en va en déperissant, ne sauterait-il pas lui-même sur l'occasion pour procéder à l'acquisition?

M. Rémillard: Mais oui, mais ça peut me tomber dessus comme la misère sur le pauvre monde, dans le sens, M. le Président, que peut-être que je ne suis pas prêt à faire cette acquisition-là. Le problème aussi, c'est que peut-être que le propriétaire peut se servir un peu du fait que je suis coñcé pour faire monter des enchères. Est-ce qu'il n'y a pas un problème là aussi?

M. Frenette: Mais le problème subsiste si on lui accorde la préférence et qu'il n'a pas les moyens de faire l'acquisition, à ce moment-là. Il n'y a aucune balise qui est donnée quant à l'exercice. On lui dit: C'est très bien, vous avez la préférence. L'avis est reçu, ils ont la préférence, ils ne sont pas capables de s'entendre sur le prix, les mois passent, et la SEPAQ, dans l'exemple, perd l'occasion. Est-ce qu'elle procéderait? Est-ce que la SEPAQ va avoir donné un avis de six mois, recevant réponse entre-temps que le syndicat est intéressé, mais qu'ils ne sont pas capables de s'entendre? Est-ce qu'ils pourraient passer outre et vendre quand même à quelqu'un d'autre? Je pense qu'il n'y a pas un acquéreur qui prendrait ce **risque-là**.

M. Rémillard: Excusez-moi, je ne vous suis pas. Là, je veux juste voir... Selon le texte, la SEPAQ devrait, si elle voulait vendre, avertir le syndicat, **dire:** Voici, moi je veux vendre.

M. Frenette: Oul.

M. Rémillard: Et, par conséquent, venez me voir...

Mme Harel: Le syndicat a signé.
(21 h 15)

M. Rémillard: ...on va en discuter et on a six mois. Six **mois**, hein? S'il y a six mois qui

s'écoulent et qu'il n'y a pas d'entente qui est faite, après les six mois, la SEPAQ peut vendre à qui elle veut.

Mme Harel: Et, après ce moment-là où la SEPAQ a vendu à qui elle veut, le syndicat a six mois après cette vente-là... a six mois de la cession... Non?

M. Rémillard: Non, non, non.

Mme Harel: Ça c'est si ça ne lui a pas été notifié.

M. Rémillard: Si ça n'a pas été notifié.

M. Frenette: Je pense que l'interprétation qu'il vient de donner dépasse peut-être le sens du texte. C'est que...

Mme Harel: Oul.

M. Frenette: ...l'avis est donné de l'intention de céder des droits, de vendre. La discussion s'amorce. Il n'est pas dit qu'après six mois, s'il n'y a pas d'entente, la SEPAQ peut vendre à tout le monde, à n'importe qui. Non.

M. Rémillard: Mais ça serait ça en conclusion. Je pense bien que l'intention c'est de dire: Dans un premier temps - et je pense qu'on est tous d'accord **là-dessus** - il faut que le syndicat soit averti, en premier. Deuxièmement, on est tous d'accord pour dire qu'on peut lui donner la première possibilité d'achat, au syndicat. Et on met un délai, on met six mois. On dit: Pendant six mois, discutez-en. Si après six mois vous ne pouvez pas vous entendre sur le prix, bien coudon, si elle peut trouver meilleur acquéreur, que la SEPAQ la vende ailleurs. Au moins on aura permis à ces gens-là d'avoir six mois pour trouver du financement et s'organiser et acheter la propriété.

Moi j'essaie de... Je comprends ce que le professeur Frenette nous dit. Je comprends très bien, M. le Président, que l'acheteur devrait savoir que sa propriété est fort limitée dans le temps. Mais quand même, M. le Président, je crois - peut-être que la députée de Terrebonne va être sensible à mon argumentation - qu'il faut qu'on essaie de protéger un petit peu ces gens-là. Pensons à la vente. Pensons à tout ça, comment ça se fait. Tout à coup il fait beau au mont Saint-Anne, une belle journée de ski de printemps, puis vous faites une vente. On a acheté le condominium et... Bon. Il y a des choses comme ça. C'est comme ça que ça se passe dans la vraie vie. C'est bien sûr qu'il aurait dû le savoir. Mais est-ce qu'on ne pourrait pas essayer de trouver le moyen terme pour respecter le principe que je veux faire respecter aussi, que le professeur Frenette me souligne, M. le Président, la libre disposition d'un bien?

Une voix: Certainement...

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

Mme Harel: Moi, M. le ministre, ce que je vous propose c'est qu'on s'entende sur le fait qu'on trouve raisonnable qu'il y ait un avis et que cet avis ait une durée de six mois, mais une fois l'avis échu, que le propriétaire puisse vendre sans avoir à redonner un nouvel avis où à chaque fois le syndicat va pouvoir épuiser le délai. C'est-à-dire qu'une fois le délai convenu terminé le syndicat ne pourra pas, à chaque fois qu'un avis lui est donné, se prévaloir de cette disposition-là.

M. Rémillard: J'ai de la difficulté à vous suivre. Peut-être que Me Frenette veut ajouter quelque chose.

M. Frenette: Je pense que ce que Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve veut dire c'est qu'après les six mois, s'il n'y a pas eu d'entente, la libre disposition des droits du propriétaire peut se faire.

M. Rémillard:... j'ai manqué, là.

M. Frenette: Vous ai-je bien compris?

Mme Harel: C'est-à-dire que c'est très simple. C'est qu'il nous semble que le syndicat, étant donné qu'il a le droit dans les six mois...

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel:... à un droit de préférence...

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel:... il peut faire traîner. Il peut faire traîner les choses six mois, finalement. Mais, une fois le délai de six mois écoulé, qu'est-ce que vous pensez qu'il se produit compte tenu de la disposition, là?

M. Rémillard: Bien moi, ça m'apparaît que c'est fini. Je veux dire, à ce moment-là, le propriétaire dispose de son bien. Il dispose de son bien. Bien oui. Terminé. Terminé. Mais il y a un droit de retrait. S'il n'a pas donné l'avis, bien là, il a un droit de retrait. C'est pour la protection. Bien moi, il me semble que c'est très clair dans mon esprit que six mois... Après six mois, écoutez, si on ne s'est pas entendus, O. K. Très bien. Terminé.

Mme Harel: Écoutez, on aurait peut-être intérêt simplement à finaliser, parce qu'on partage aussi ce point de vue qu'y devrait y avoir un avis et qu'au bout du compte, lorsque...

M. Rémillard: Six mois?

Mme Harel: Oui, un avis de six mois.

M. Rémillard: Un avis de six mois et, après l'avis de six mois, le propriétaire peut en disposer. Et, si l'avis n'est pas donné, il a un droit de retrait. Bien, c'est ça. On est tous d'accord.

Le Président (M. Lafrance): On est d'accord sur le contenu. Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Oui, je voulais juste dire, M. le Président, qu'effectivement la députée de Terrebonne était très sensible aux arguments qui étaient avancés par le ministre par rapport à la protection des consommateurs. Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Ha, ha, ha! Merci. Alors, si...

M. Rémillard: Mme la députée de Terrebonne agit en fonction de sa réputation, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Ha, ha, ha!

Mme Harel: Alors, ça veut donc dire que la préférence ne survit pas aux six mois.

M. Rémillard: Ah, non, non. C'est six mois et c'est terminé. Pour nous, c'est terminé.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1080 est donc adopté.

Mme Harel: Ah non, M. le Président.

M. Frenette: Non, non, puisque le texte ne dit pas ça à cet instant.

M. Rémillard: Non, non, moi ce que je trouve qu'on convient, là...

Le Président (M. Lafrance): Vous pouvez retoucher le texte?

M. Rémillard:... on convient, on s'entend sur ce qu'on veut avoir.

Mme Harel: Parce que le...

M. Rémillard: A partir de là, nos légistes, nos experts se rencontrent, font les textes en fonction de ce qu'on vient de décider.

Mme Harel: On va juste convenir de ce sur quoi on ne s'entend pas avant et après on va poursuivre.

M. Frenette: Je pense que ce qui préoccupe également la députée de Hochelaga-Maisonneuve c'est de bien faire ressortir que le droit de préférence ici, suivant le texte, subsistait après les six mois. Parce qu'il doit... Il n'est pas dit que... Bon. La préférence est donnée, l'accord doit être conclu et c'est un délai péremptoire. La préférence est accordée. Point.

M. Rémillard: M. le Président, je suis d'accord, tout simplement, pour qu'on le mette de côté ce texte-là. Je suis parfaitement d'accord. Pas de problème. Ce que je dis c'est: On s'entend sur les principes qui doivent nous guider et, à partir de là, rédigeons un texte qui est clair, le plus clair possible. Pas de problème.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, l'article 1080 tel qu'amendé est donc laissé en suspens. J'aimerais appeler l'article suivant qui est l'article 1095 en demandant, s'il vous plaît, qu'on nous précise l'amendement. Cet amendement n'avait pas été, je pense, distribué cet après-midi.

Mme Harel: Je voudrais dire que c'est un nouvel amendement...

Mme Bleau: Nouvel amendement.

Mme Harel:... alors, il faut mettre de côté l'amendement qui a été distribué.

Mme Bleau: C'est ça.

Mme Harel: Alors, la façon de l'identifier... C'est indiqué le 17 septembre, tandis que celui qui nous a été distribué cet après-midi est daté du 16 septembre.

Mme Bleau: C'est le contraire.

Mme Harel: Non? C'est le contraire? C'est ça.

Mme Bleau: C'est le contraire.

Mme Harel: Celui de ce soir c'est le 17.

Mme Bleau: C'est marqué le 16.

Mme Harel: Ah bon! Celui de ce matin, c'était marqué le 17.

M. Rémillard: Mais, M. le Président, peu importe...

Mme Harel: Peu importe, vous avez raison.

M. Rémillard:... j'essaie de me référer aux articles 1095 et 1096. Il y a deux amendements. Je pense qu'on va trouver une solution à tout ça, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre, c'est ça. Je ne pense pas, de toute façon, qu'on avait lu cet amendement.

Mme Harel: Non.

Le Président (M. Lafrance): Bon, alors, il s'agit bien de l'amendement 1095, première proposition officielle, si je peux employer ce terme. Alors, on vous écoute, M. le ministre.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, voici, à la suite de rencontres entre nos spécialistes, nos experts, ce que nous proposons comme amendements à 1095 et 1096. Tout d'abord 1095 est modifié:

1° par le remplacement du "3^o" en un "4^{en},"

2° par l'ajout, après le 2°, de ceci: "3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions";

3° par l'ajout, au 4°, du mot "constitutif après le mot "acte".

M. le Président, les deux premiers amendements sont de concordance avec les amendements faits à l'article 1096. Le troisième amendement permet d'amoinrir les possibilités de confusion entre la déclaration et l'acte constitutif de copropriété. En raison de ces amendements, l'article 1095 se lirait comme suit:

"Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:

"1° Les actes d'acquisitions ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

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

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

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

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

M. Rémillard: M. le Président, j'aimerais avoir la permission de cette commission pour lire aussi l'amendement 1096 qui, je pense, doit se comprendre avec 1095.

Le Président (M. Lafrance): J'allais justement, M. le ministre, vous proposer ceci, étant donné qu'on parle de concordance dans 1095.

M. Rémillard: Alors, 1096 est modifié, M. le Président:

1° par l'insertion, à la première ligne, entre les mots "majorité" et "des copropriétaires", des mots suivants: "des trois quarts";

2° par la suppression du 3°;

3° par la renumérotation du 4° en 3°.

M. le Président, le premier amendement vise, compte tenu de l'importance des décisions qui sont visées par l'article, à accroître la proportion des voix requises pour procéder aux actes prévus. Par ailleurs, compte tenu que le 3° ne touche pas la destination de l'immeuble, Il est déplacé à l'article 1095. En raison de cet amendement l'article 1096 se lirait comme suit:

"Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires, les décisions:

"1° Qui changent la destination de l'immeuble;

"2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;

"3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif."

Voilà, M. le Président, les deux amendements.

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

Mme Harel: C'est avec, évidemment, beaucoup de satisfaction qu'on reçoit ces amendements. Et moi, il me semble, en tout cas, que ça va bien préciser... J'imagine déjà des cours auprès des jeunes avocats pour leur préciser ce que le législateur a voulu faire comme distinction dans les décisions que les copropriétaires ont à prendre et celles qui sont prévues à 1096. Notamment, celles qui changent la destination de l'immeuble vont nécessiter une majorité des trois quarts des copropriétaires représentant 90 % des voix et il est heureux qu'il en soit ainsi.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée. Oui, Me Frenette.
(21 h 30)

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je pense que les amendements introduits par le ministre de la Justice ont une importance, non seulement pour les raisons mentionnées par la députée de Hochelaga-Maison-neuve, mais Il devenait très important de les faire en raison de l'article 1099 du projet de loi 125 qui empêche de procéder à des modifications des pourcentages prévus à la loi en matière de votation. Une certaine jurisprudence, pour ne pas dire une jurisprudence certaine, dont l'arrêt Lambert, reconnaissait que les proportions actuellement prévues au Code, aux articles 441b et suivants, les conditions relatives à l'exercice du droit de vote, pouvaient être augmentées, non pas réduites, mais augmentées. A défaut de pouvoir obtenir, dans les déclarations de copropriété pour l'avenir, la règle de l'unanimité, je pense qu'il devenait important de resserrer les cas où il y avait des décisions d'importance à prendre et les

amendements y pouvoient.

Le Président (M. Lafrance): Merci, maître. Alors, s'il n'y a pas d'autre...

Mme Harel: Je pense, entre autres, M. le Président...

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

Mme Harel: Oui, j'attire l'attention des membres de la commission. Je sais que ça les intéresse particulièrement, mais au paragraphe 3° de l'article 1096 qui prévoit que pour modifier une déclaration de copropriété il va falloir "... pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif... ". En fait, c'est les "time-sharing". Pour transformer un Immeuble à logements en "time-sharing", Il faudrait trois quarts des copropriétaires représentant 90 %.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires... M. le ministre, est-ce que vous désirez apporter une précision?

M. Rémillard: Oui, M. le Président, je dois dire que ces amendements précisent l'intention du législateur dans la bonne voie et, de fait, pour compléter le tout, je vais proposer un amendement à 1106, aussi.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie. Alors, les articles 1095 et 1096 sont adoptés tels qu'amendés et nous en arrivons à 1106, qui avait été suspendu en raison que nous avions laissé de côté 1095 et 1096. Je pense que... Est-ce que l'amendement avait été lu à cet article 1106?

M. Rémillard: Je ne crois pas, M. le Président.

Mme Bleau: C'est celui qui a fait problème à un moment donné.

M. Rémillard: Si vous me permettez. M. le Président, je peux faire la lecture.

Le Président (M. Lafrance): Ça serait peut-être mieux de le relire. Oui, M. le ministre.

M. Rémillard: Voici, M. le Président, l'article 1106 est modifié par le remplacement, au premier alinéa, des mots "deux tiers" par "trois quarts".

L'amendement vise à accroître la proportion des voix prévues pour mettre fin à la copropriété, compte tenu de l'importance de la décision. En raison de cet amendement l'article 1106 se lirait comme suit:

"Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

"La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signent le syndicat et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Ça va. Alors, l'article 1106 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article 1136. 1, qui est un nouvel article proposé. C'est un article qui vient de nous être distribué ou du moins au début de cette séance.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'amendement ici tente aussi de trouver un consensus à un sujet de grande préoccupation, M. le Président. Le projet de loi donc est modifié par l'ajout, après l'article 1136, du suivant:

"1136. 1 Les Impenses utiles faites par l'usufruitier sont, à la fin de l'usufruit, conservées par le nu-propiétaire sans indemnité, à moins que l'usufruitier ne choisisse de les enlever. Le nu-propiétaire ne peut cependant contraindre l'usufruitier à les enlever."

M. le Président, l'amendement atténue la portée de la règle proposée afin d'éviter que le nu-propiétaire, lorsqu'il reprend le bien, ne soit tenu d'indemniser l'usufruitier de toutes les impenses que ce dernier a considéré utiles de faire, alors même qu'il connaissait la précarité de son droit. Toutefois, comme ces impenses sont utiles et servent le bien, il n'y a pas lieu de permettre au nu-propiétaire de contraindre l'usufruitier à les enlever. Donc, en raison de cet amendement l'article 1136. 1 se lirait comme suit:

"Les impenses utiles faites par l'usufruitier sont, à la fin de l'usufruit, conservées par le nu-propiétaire sans indemnité, à moins que l'usufruitier ne choisisse de les enlever et de remettre le bien en l'état. Le nu-propiétaire ne peut cependant contraindre l'usufruitier à les enlever."

Mme Harel:... comprendre que c'est l'état de la pratique du droit actuel.

M. Rémillard: Actuel, oui.

Mme Harel: C'est-à-dire qu'il n'y a pas de règle, mais c'est ce qui se fait.

M. Rémillard: C'est l'état actuel du droit.

Mme Harel: L'usufruitier doit soit enlever son bien et remettre la situation en l'état ou bien le laisser au nu-propiétaire sans indemnité. C'est l'état du droit.

M. Frenette: M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): M. le ministre, est-ce que vous avez un commentaire à ce stade-ci?

M. Rémillard: Non. Je vais attendre M. le professeur.

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

M. Frenette: Je ne suis pas sûr que ce soit l'état du droit actuel, mais je pense que c'est une bonne règle d'équité.

M. Rémillard: Ah! M. le professeur soulève un mot qui m'est très cher: l'équité. Je crois que la justice est avant tout équité.

Mme Harel: Alors, moi, je demanderais à M. le professeur quel est l'état du droit actuel.

M. Frenette: L'état du droit actuel, c'est que, primo, les impenses utiles ne peuvent pas être faites par l'usufruitier et ces impenses-là restent au propriétaire en fin d'usufruit. Il n'est pas question pour l'usufruitier d'avoir le choix de faire quoi que ce soit avec. Alors, qu'on reconnaisse néanmoins que, parce qu'il a apporté une certaine plus-value, il ait un choix qui puisse être exercé, sur le plan de l'équité, si on admet qu'il s'agit d'équité, je pense que c'est acceptable.

M. Rémillard: Ce n'était pas tout à fait l'état du droit, c'était l'état de l'équité.

Mme Harel: Ce n'est pas tout à fait l'état... On n'est pas dans la rectitude du droit là, par exemple.

M. Frenette: Mais parfois la rectitude du droit est difficile à vivre pour les gens.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Rémillard: Très bien, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, le nouvel article 1136. 1 tel qu'amendé...

Mme Harel: Me permettez-vous une question sur...

Le Président (M. Lafrance):... est donc adopté.

Mme Harel:... 1136 juste avant de l'adopter, M. le Président?

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

Mme Harel: Qu'est-ce que les légistes entendaient apporter comme distinction entre impenses nécessaires par rapport aux impenses utiles?

M. Rémillard: Je vais demander à Me Longtin de venir nous faire cette distinction.

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

M. Rémillard: Je pourrais dire brièvement, M. le Président, que ce qui est nécessaire c'est pour protéger le bien; ce qui est utile, c'est pour lui permettre d'améliorer son utilisation, par exemple, améliorer le système de chauffage. Vous avez un système de chauffage qui chauffe très bien la maison, mais vous voulez en avoir un meilleur. Ça peut être utile. Mais il faut quand même un système de chauffage. Mais, mettre un système de chauffage dans la maison, ça, c'est nécessaire. Je ne sais pas si je m'exprime correctement, mais il faudrait quand même revenir à Mme...

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Rémillard: Ça va.

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

Mme Harel: Mais, à ce moment-là, vous avez choisi de légiférer sur les impenses utiles et, donc, de ne pas...

M. Rémillard: Mais le nécessaire est prévu aussi.

Mme Harel: Les impenses nécessaires sont prévues aussi.

M. Rémillard: Oui. À 1136.

Mme Harel: À 1136. Alors, ça, c'est 1136. 1. Donc, les impenses nécessaires, c'est comme un possesseur de bonne foi. Les impenses utiles, c'est, en fait...

M. Rémillard: C'est particulier.

Mme Harel:... particulier, oui.

M. Rémillard: Oui. Tout simplement, ça contribue à bien utiliser la propriété.

Mme Harel: Alors donc, celles faites comme impenses nécessaires doivent être, dépendamment du sort qu'on réservera aux possesseurs de bonne foi - c'est encore en suspens, mais... Il y aura le même sort finalement. C'est ça? Non? Les nécessaires. Ah ouil D'accord. Elles sont remboursées.

M. Rémillard:... des agréments.

Mme Harel: C'est ça.

M. Rémillard: Tantôt, on parlait d'agréments.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Est-ce qu'on désire encore entendre Me Longtin ou est-ce que les interrogations sont...

M. Rémillard: On va permettre à Me Longtin tout à l'heure de nous donner plus d'explications sur un autre point.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, l'article 1136. 1 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler l'article suivant qui avait été laissé en suspens, soit 1169. C'est un article qui n'a pas été amendé.

M. Rémillard: Là, M. le Président, 1169, c'est un sujet qui est de très grande importance aussi pour protéger adéquatement le propriétaire, mais aussi le consommateur. Alors, M. le Président, je me permets de lire cet article 1169.

"L'usufruitier qui éprouve des difficultés sérieuses à remplir ses obligations a le droit d'exiger du nu-propriétaire ou de l'usufruitier conjoint ou successif la conversion de son droit en rente.

"À défaut d'entente, le tribunal, s'il constate le droit de l'usufruitier, fixe la rente en tenant compte, notamment, de l'étendue du droit, de sa durée, ainsi que des fruits et revenus qui en sont tirés."

M. le Président, là-dedans, qu'est-ce qu'on cherche à faire? Quel est l'objectif? C'est de faire en sorte que celui ou celle qui reçoit un bien en usufruit soit capable quand même de pouvoir exercer son droit d'usufruitier et, s'il ne peut pas le faire, qu'il puisse convertir ça en...

Prenons le cas, par exemple - je sais que sur les fermes ça se passe régulièrement - la mort d'un conjoint et puis la dame se retrouve avec une ferme. Ça pourrait être un commerce; pensons à n'importe quel commerce. Finalement, elle se retrouve... Ça n'a pas de bon sens, ça ne va pas, elle ne peut pas l'administrer, cette ferme ou ce commerce. Ça peut être l'homme aussi, remarquez, ça peut être l'un ou l'autre. Ils ne peuvent pas administrer, mais ils ont l'usufruit du bien pour leur vivant, comme c'est souvent le cas, et ensuite ça va aux enfants. Et puis là elle dit: Écoutez, moi je ne peux plus. Je ne peux pas administrer ce bien là. Qu'est-ce qui se passe? On va essayer de lui donner la possibilité de dire à ce moment-là: Je voudrais convertir mon usufruit en une rente et dire: Si on ne s'entend pas avec les propriétaires, c'est le tribunal qui va trancher. Il va essayer de donner ça. Il va tenir compte de l'usufruit, de sa durée, de l'âge de la personne, etc., et il va

déterminer la rente.

Alors, notre but là-dedans, M. le Président, c'est de donner un maximum de protection à ces personnes qui se retrouvent souvent démunies devant leur tâche, leur permettre, donc, d'avoir une alternative. Voilà l'objet de 1169.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre, pour ces précisions. Est-ce qu'il y a des commentaires?

Mme Harel: Oui, M. le Président.

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. Il y a beaucoup de bon, je pense, dans les paroles du ministre de la Justice. Le but poursuivi est louable quant à l'exemple donné. Il faut se souvenir que l'usufruitier prend les biens dans l'état où il les reçoit. Il faut se souvenir également que l'usufruit est plus souvent qu'autrement constitué à titre gratuit. Il faut se souvenir de l'adage: À cheval donné, on ne regarde pas la bride. Et il faut se souvenir qu'on a écarté en matière de succession la possibilité d'écarter le partage pour cause de lésion. Pour quelqu'un recevant un droit d'usufruit, conscient, à cause de la nature particulière de ce bien, que finalement les charges sont plus importantes que ce que cette personne-là reçoit, il m'apparaît un peu curieux que la personne puisse en profiter pour les années où ça lui convient, pour ensuite venir dire: Écoutez, je n'arrive plus, c'est bien dommage, je vais demander une conversion en rente. Il ne faut pas oublier que la conversion en rente va devoir être payée, finalement, par le propriétaire.
(21 h 45)

S'il y a un problème particulier, notamment, si on se fie à l'exemple donné, pour le cas de personnes recevant la jouissance d'une maison d'habitation, limitons la portée de l'article à cet exemple-là, comme on l'a fait en matière de servitude, pour le rachat des servitudes. Par voie d'amendement, le ministre de la Justice a accepté que le rachat des servitudes ne se fasse pas de façon absolue, mais uniquement pour ce qui a trait aux servitudes de passage parce que les projets de loi privés présentés devant la Législature Indiquaient que c'était ce qui faisait problème.

Ce qui fait problème ici, c'est un cas particulier. Ne le réglons pas par une disposition d'ordre général. Je n'ai absolument rien contre - je l'ai indiqué tout à l'heure - le recours à une règle d'équité, si la chose paraît normale, pour protéger notamment les personnes vieillissantes qui ont peut-être pu mal évaluer la situation. Même si elles ont mal évalué leur situation, peut-être faut-il être indulgent à leur égard. De là à dire que toute espèce d'usufruit peut être

converti en rente, ce qui inclurait les cas où l'usufruitier a négligé ses propres obligations pendant un certain temps et qui, décidant de s'en laver les mains, demande simplement qu'on convertisse...

M. Rémillard: Oui. M. le Président, je crois qu'il serait difficile de limiter ça aux strictes situations concernant les habitations. Combien de personnes... Combien de femmes, en particulier... Parlons de cas concrets. Je suis certain qu'autour de cette table il y a des exemples qui nous viennent tous de cas qu'on connaît, des gens qui se retrouvent... Le mari teste et dit: Bien voici, le garage, maintenant, l'usufruit appartient à ma femme, mais, à son décès, c'est les enfants qui deviendront propriétaires. La dame va le prendre, le garage. Ça va très bien. Elle va l'administrer. Tout à coup, soit qu'elle ait des problèmes de santé elle-même, ce qui se peut fort bien, soit qu'elle se rende compte que ça lui prend un temps fou, qu'elle ne peut plus vivre, que ce n'est pas possible, elle se retrouve dans une situation où elle dit: Moi, ça n'a pas de bon sens, c'est hors de mes capacités, et pour des raisons de santé, pour différentes considérations qu'on n'a pas à élaborer ici, je pense, elle demande aux gens qui vont devenir propriétaires: Voulez-vous prendre ça et me donner une rente? Ils ne s'entendent pas. Le tribunal, lui, à ce moment-là, la fixe, la rente.

Ce que le professeur Frenette nous dit, c'est: Attention, parce que l'usufruitier devrait savoir dans quoi il s'est engagé, et il a bien raison. L'usufruitier ne peut pas avoir utilisé un bien pendant un bout de temps et, tout d'un coup, décider que ça ne marche plus. Il a encore raison. Mais est-ce que ces considérations-là ne pourraient pas être des considérations prises, étudiées par le tribunal, lorsque le tribunal aura à se prononcer? Moi, j'aimerais mieux - je vais vous dire sincèrement - laisser ça au tribunal comme moyen d'établir la rente plutôt que de limiter la portée du principe et de créer des injustices en fonction, peut-être, de ce que je viens de dire, qui se passe aussi bien en matière commerciale qu'en matière résidentielle.

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

Mme Harel: Le ministre va convenir que ça reste un article de droit nouveau qui introduit une sorte de... C'est ce qu'on pourrait appeler une dénaturaton de ce qu'on a toujours connu comme étant l'usufruit. Bon, c'est la transformation en rente viagère. Ça peut obliger, par exemple... Ça peut aller, j'imagine, jusqu'à obliger le nu-propriétaire à vendre le bien, éventuellement...

M. Rémillard: Il y a toujours...

Mme Harel:... pour payer la rente.

M. Rémillard: C'est le tribunal. Ça pourrait peut-être arriver à ça, mais c'est le tribunal qui en décide. Vous savez, on dit ici: "À défaut d'entente, le tribunal, s'il constate le droit de l'usufruitier..." Donc, c'est quoi le droit de l'usufruitier? C'est des difficultés sérieuses. Ça va être apprécié par le tribunal. On dit: Cette madame-là, écoutez, elle est rendue impotente, par exemple, et elle ne peut plus s'occuper de ça. Ce n'est pas possible. Ensuite, on dit: "... le tribunal [...] fixe la rente en tenant compte - là, on donne des balises - notamment - donc, ce sont des exemples - de l'étendue du droit - ce que ça comprenait, son usufruit - de sa durée - pendant combien de temps - ainsi que des fruits et revenus qui en sont tirés."

Ça, ça répond directement au commentaire du professeur Frenette, tout à l'heure, qui disait: Écoutez, elle en a profité pendant un bout de temps et, là, elle dit que ça ne fait plus son affaire. Alors, moi, j'ai l'impression quand même que ce que nous avons à décider ici, M. le Président, c'est: Est-ce que ça ne vaut pas la peine d'établir le principe qu'à un moment donné, pour des raisons, des difficultés sérieuses, on puisse faire en sorte qu'un usufruit se transforme en rente, mais que le grand arbitre, évidemment, ce soit le tribunal si on ne s'entend pas? À ce moment-là, on plaide devant le tribunal ces éléments-là.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel: Vous comprenez, M. le Président, que ça reste extrêmement important. Je comprends les préoccupations très légitimes du ministre, mais c'est un peu comme pour ce que nous discutons au début de notre séance, ce soir, c'est-à-dire qu'il faut comprendre que ça peut avoir exactement l'effet contraire de ce qui était recherché au moment où la décision a été prise de désigner un usufruitier et de désigner un nu-propriétaire. La personne qui l'a prise - on reprend l'exemple du ministre - qui a décidé, par exemple, que sa conjointe allait avoir l'usufruit du garage, mais que ce serait le fils qui serait le nu-propriétaire, bien, cette intention-là de la personne peut être totalement mise en échec du fait qu'au bout de la ligne le garage est vendu et qu'il y a une rente viagère qui est versée. Tout ça est laissé à l'appréciation du tribunal.

La question que je me pose c'est: Comment c'est venu à l'esprit du ministre d'introduire une disposition comme celle-là? Des véhicules nouveaux, je trouve ça intéressant dans la société et je pense, entre autres, tout récemment, à l'hypothèque immobilière inversée que les caisses populaires ont mise sur le marché. Il y a les FERR aussi. En tout cas, il y a un certain nombre de choses nouvelles. Mais pourquoi

utiliser ce véhicule-là qui est quand même connu dans notre société, qui sert souvent, en tout cas, dans les testaments en particulier? Est-ce qu'il y a eu des représentations? Est-ce qu'on peut, par exemple, nous indiquer s'il y a des mémoires, s'il y a eu des intervenants qui se sont fait connaître pour souhaiter une disposition semblable?

M. Rémillard: Bien, écoutez, on a eu différents commentaires à ce niveau-là, en particulier, je veux dire, pour les femmes. C'est arrivé.

Mme Harel: Mais ce sont des commentaires qui viennent d'où? Vous voyez, moi, j'ai lu attentivement le mémoire...

M. Rémillard: Je pense... C'est des discussions. Oui, je crois qu'il n'y a rien, il n'y a pas de dispositions formelles qui nous ont été présentées comme telles...

Mme Harel: Non.

M. Rémillard:... mais c'est des commentaires qu'on nous a faits et on nous a mentionné, dans plusieurs cas, des difficultés que pouvaient poser l'usufruit et la possibilité de convertir en rente. C'est du droit nouveau, définitivement. Pour ma part, je le voyais - pour utiliser un mot qu'on a utilisé tout à l'heure - en équité, cherchant ce juste équilibre et je me dis que le tribunal va l'apprécier. Mais combien de femmes ont affaire à cette difficulté-là? Il y en a beaucoup, M. le Président, qui se retrouvent avec... Si on parle de patrimoine familial à part de ça, ça peut comprendre bien des choses. Est-ce qu'on pourrait penser... Il y a bien des exemples qui peuvent nous arriver. Alors, il me semble que c'est une règle non seulement de justice, mais aussi d'équité. Peut-être que Mme la députée aimerait en dire quelques mots.

Mme Harel: Vous l'invitez à le faire, moi je voudrais poursuivre, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui, N y a Me Frenette aussi qui m'a demandé la parole. Mme la députée de Terrebonne, en vous rappelant qu'il reste cinq minutes à notre temps officiel, si je peux employer ce terme encore. Est-ce que vous avez terminé, M. le ministre?

Mme Harel: Moi, je n'ai pas terminé, par exemple.

M. Rémillard: Moi, j'ai dit ce que j'avais à dire, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, on revient à Mme la députée de Hochelaga-Malson-neuve.

Mme Harel: En fait c'est une rente viagère qui est peut-être, à ce moment-là, le meilleur véhicule. On me dit que dans la majorité des cas l'usufruitier est désigné par voie testamentaire.

M. Rémillard: C'est en très grande partie le cas auquel on peut se référer.

Mme Harel: C'est une façon connue parce que la personne qui désigne sait, finalement, que la propriété va se transmettre de cette façon-là. C'est une façon connue, là. Maintenant ce n'est plus certain. Il y a quand même un élément... On introduit une Inconnue et il n'est plus certain que, par exemple, le bien n'ait pas à être vendu pour verser cette rente-là.

M. Rémillard: Non, on dit que le tribunal va constater s'il y a des difficultés sérieuses. Deuxièmement, il va établir, à ce moment-là, la rente, mais en tenant compte "notamment"... Alors, Il peut tenir compte du fait qu'il s'agit d'un bien qui selon la volonté de tester doit demeurer dans la propriété des personnes. Il peut décider que la rente ne doit pas obliger les nuspropriétaires à vendre le bien.

Mme Harel: Est-ce qu'il ne serait pas mieux peut-être de l'indiquer?

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel: De plus en plus on aura des personnes qui auront une longévité... On est assurés un peu comme toutes les sociétés occidentales qui nous ressemblent que d'ici peu de temps on aura peut-être quelques centaines de milliers de personnes qui atteindront 90 ans. Il n'est pas impensable, par exemple, qu'à un moment donné une personne soit atteinte de sénilité ou atteinte d'une sorte d'Incapacité à administrer puis on invoquera que, peut-être pour pouvoir lui permettre de meilleurs soins dans un centre privé qui est plus coûteux, il lui faut obtenir sa conversion en rente. Je ne suis pas sûre des effets. Des fois je me méfie; les bons sentiments ne font pas toujours les bonnes politiques. Ça a parfois exactement l'effet inverse de celui qu'on recherche. Cela dit, j'apprécie les préoccupations du ministre. Je voudrais m'y associer, mais je ne suis pas sûre que le véhicule choisi soit celui qui est le plus adéquat.

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

M. Rémillard: M. le Président, il s'agit certainement de trouver le véhicule le plus adéquat. J'aimerais demander à ce moment-ci au professeur Pineau de venir nous donner des informations peut-être complémentaires sur ce droit d'usufruit et les ouvertures que nous avons déjà dans le Code.

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

M. Pineau: Merci, M. le Président. Je voudrais simplement attirer l'attention de la commission qu'en droit familial, maintenant, le tribunal a de plus en plus de pouvoirs et notamment celui d'attribuer un droit d'usufruit, effectivement, sur certains biens.

Mme Harel:... qui est un droit d'usage.

M. Pineau: Ou qui est même un droit d'usufruit, si mon souvenir est exact. Il faudrait que je retrouve le texte, mais je pense qu'il a cette possibilité. À l'article 458 - droit d'usage, effectivement - du Code civil du Québec...

Mme Harel: Ah oui, d'accord.

M. Pineau:... je ne parle pas du projet - et l'article 460.

(22 heures)

Mme Harel: Vous l'avez repris dans...

M. Pineau: C'est cela, l'attribution du droit d'usage, d'habitation, de propriété, etc. L'attribution... 462. 16 également.

Mme Harel: C'est un droit d'usage à ce moment-là.

M. Pineau: Dans la prestation compensatoire, lorsqu'il y a lieu au paiement d'une prestation compensatoire, le tribunal en fixe la valeur. Celui-ci peut également déterminer les modalités, ordonner, etc. Et si le tribunal attribue à l'un des époux ou au conjoint survivant un droit sur la résidence familiale, ou des droits accumulés, etc., les sections II et III sont applicables. Donc, c'est bien dire que c'est un droit qui va être, qui peut être attribué, et qui va pouvoir, effectivement, servir à payer soit la prestation familiale, la prestation compensatoire, ou alors la simple attribution préférentielle que l'on a dans 458. C'est simplement un élément supplémentaire.

Mme Harel: C'est intéressant, professeur Pineau. Est-ce que vous pouvez nous rappeler quelles sont les dispositions du projet de loi 125 qui reprennent... Il faudrait comprendre, à ce moment-là, que la personne qui se voit attribuer ce droit pourrait demander au tribunal de le transformer en rente viagère.

M. Pineau: J'aimerais aussi préciser que la solution de cette transformation en rente se trouve dans le droit français également.

Mme Harel: C'est actuellement en vigueur.

M. Pineau: En droit français.

Le Président (M. Lafrance): Je remarque qu'il est maintenant 22 heures. Alors, je ne sais pas si on désire, avec votre consentement, disposer de cet article 1169.

Mme Harel: On pourrait peut-être permettre aux personnes qui veulent intervenir de le faire.

Le Président (M. Lafrance): Oui, parce qu'il y a Me Frenette qui aimerait apporter un commentaire. Est-ce qu'il y a consentement pour qu'on essaie de disposer? Oui. Alors, Me Pineau, premièrement. Est-ce que vous avez...

M. Pineau: Tout simplement préciser 428 du projet de loi 125 sur la prestation compensatoire.

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

M. Frenette: Je pense qu'il s'agit, M. le Président, d'un échange intéressant parce qu'on voit que l'article, sous des apparences anodines, recèle beaucoup de choses. J'aimerais rappeler quand même que, en matière d'usufruit, la personne qui reçoit le droit n'a pas de garantie au maintien de la valeur de la chose, d'une part. Ensuite, je voudrais rappeler que l'usufruitier a toujours le droit de disposer de son droit; voyant que ses facultés périssent, qu'il n'a pas les moyens de pourvoir à l'entretien comme normalement prévu, rien ne l'empêche de disposer de son droit et de recevoir l'équivalent au lieu de... Il ne faut pas oublier que le nu-proprétaire... Comme on l'a dit, l'usufruit étant souvent créé - souvent, je n'ai pas dit tout le temps - à titre gratuit, cela forcera le nu-proprétaire, qui lui aussi a reçu à titre gratuit et ne s'y attend pas, à payer ce qu'il va devoir peut-être payer, et il va devoir payer.

Ensuite, il faut se souvenir qu'en accordant le droit de rachat de l'usufruit pour le transformer en rente peut-être qu'on obtiendra l'effet inverse, c'est-à-dire que les nus-proprétaires exerceront à certaines occasions, lorsqu'ils veulent disposer de leurs droits et de ceux de l'usufruitier lorsqu'une offre alléchante est faite, des pressions sur l'usufruitier - et puis, dans les cas qu'on envisage, c'est surtout l'usufruitière - pour lui dire: Oui, oui, consens à une rente! On ne peut pas tenir compte de beaucoup d'importance pour cette valeur-là. Une fois la transaction bâclée, ils se retournent et vendent pour un prix farineux.

Ensuite, il faut se souvenir que la Chambre des notaires du Québec s'était expressément élevée contre cette disposition, non seulement à cause de la dérogation par rapport au droit actuel, mais encore parce qu'elle introduisait, même de façon atténuée, une judiciarisation du problème, alors qu'à l'heure actuelle on n'en a pas.

Il faut également, enfin - et je terminerai là-dessus - se souvenir que même si le droit d'usufruit est un petit peu poussiéreux, et qu'on le dépoussière à cette occasion, c'est un Instrument, c'est un véhicule qui a commencé à être utilisé d'une façon un peu plus contemporaine. Et, à titre d'exemple, Il faudrait peut-être se souvenir que la Fédération des caisses populaires du Québec a utilisé l'usufruit comme instrument, comme véhicule particulier pour les gens du troisième âge dans un programme qui s'appelle Placement-Habitat lancé dans le public. Je ne suis pas sûr que l'article tel que proposé permettrait le maintien de ce véhicule qui est destiné à rendre des grands services aux gens du troisième âge. Je pense que, justement, l'usage du véhicule par la Fédération atteint les buts sans même qu'on obtienne une disposition de la loi telle qu'elle existe.

M. Rémillard: M. le Président, j'écoute cette argumentation et elle se réfère au respect de l'institution. Le professeur Frenette veut qu'on respecte l'institution qu'est l'usufruit et je pense qu'il a raison, qu'on doit le respecter; puisqu'on le crée, cet usufruit, on doit respecter les données juridiques. Il y a un propriétaire et un nu-proprétaire et par conséquent... un usufruitier. On me dit qu'on ne prend plus nu-proprétaire. C'est l'usufruitier. Alors, l'usufruitier, sans être le propriétaire, a l'avantage de l'utilisation du bien.

M. le Président, cet article est du droit nouveau ici, Il est vrai, mais c'est un article qu'on retrouve dans d'autres droits, dont en particulier en France. On l'a apporté là-bas pour la même considération qu'on l'apporte ici, pour pouvoir protéger la personne qui est démunie. Comprendons donc qu'il s'agit d'une personne démunie puisque nous parlons de difficultés sérieuses. Donc, s'il y a des difficultés sérieuses, il y a quelqu'un qui est démunie. Et on dit: Cette personne étant démunie, elle ne devrait pas, par le fait même, perdre tous ses droits parce qu'elle ne peut plus jouir de son usufruit. Mais, parce qu'elle ne peut plus jouir de son usufruit et qu'elle est en difficulté, donc, démunie, on dit: On lui donne quand même une compensation qui est une rente. Et là on dit: Qui va fixer la rente? Essayez de vous entendre entre vous. Ce n'est pas judiciariser que de dire: Essayez de vous entendre entre vous. La femme va essayer de s'entendre avec les enfants - prenons cet exemple-là puisqu'on en a beaucoup parlé - et, si on ne peut pas, référons-nous au tribunal qui devra, entre autres - et nous avons quelques balises - se référer à l'étendue du droit, à sa durée, ainsi qu'aux fruits et revenus qui en sont tirés.

À ce moment-là, M. le Président, protégeant donc cette personne qui est démunie - et j'insiste sur cet aspect-là - et protégeant aussi une volonté de pouvoir protéger l'usufruit, on en

arrive à cette conclusion que la personne peut demander une rente. M. le Président, il me semble que c'est un droit, c'est un droit.. On connaît tellement de cas, tellement de cas. Il y a combien - je me permets de prendre cet exemple - de femmes...

Mme Bleau: C'est surtout ça.

M. Rémillard:... qui se retrouvent dans cette situation-là. Les représentations qu'on a reçues, c'est en fonction de ça même si elles ne sont pas formelles. La Chambre des notaires, Il est vrai, M. le Président, a fait des représentations, mais le Barreau, par contre, n'était pas contre.

Alors, d'une part, je comprends le professeur Frenette et je suis d'accord avec lui pour protéger l'institution, mais il me semble - et je soumetts respectueusement, M. le Président, à cette commission, que ce que nous faisons, nous donnons ce droit à quelqu'un qui est démuné de ne pas perdre tout son droit d'usufruit et se retrouver avec rien, mais plutôt avec une possibilité de rente - que nous ne touchons pas à l'intégrité de cette Institution, mais bien que nous apportons un correctif à une situation qui autrement serait abusive.

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

Mme Harel: Alors, si j'ai bien compris, le ministre insiste, avec raison, sur la situation particulière des femmes âgées, de celles qui ont... peut-être pas de celles qui ont fait des représentations, mais de celles pour lesquelles il fait des représentations. À ce moment-là, peut-être faut-il envisager que ça s'applique, cette disposition, pour les conjoints survivants parce que, sinon, ce qui est introduit, c'est une disposition très très large. Le professeur Pineau nous a parlé tantôt du droit d'usage. Je le retrouvais justement à l'article 409, ce droit d'usage en matière d'attribution d'un droit d'usage de la résidence familiale, mais, je ne pense pas qu'il faille envisager, par exemple, l'application de 1169 dans le cas de 409. Ce n'est pas parce qu'il y a un droit d'usage de la résidence familiale qu'il faut comprendre que la personne qui a ce droit d'usage pourrait, par exemple, demander de convertir son droit en rente.

Mme Bleau: Est-ce qu'on peut même mettre "pour les conjoints"?

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

Mme Bleau: Peut-être que... Je ne sais pas si on pourrait limiter cet article au conjoint survivant. À ce moment-là, ça réglerait peut-être la question.

Mme Harel: Écoutez, de toute façon, à l'heure qu'il est, j'ai l'impression qu'on a intérêt à se retirer sur ces questions - la nuit porte conseil - et puis à reprendre...

Le Président (M. Lafrance): Alors, vous nous proposez donc peut-être d'aller mûrir cette question d'usufruitier.

Mme Harel: À moins qu'il n'y ait une information. Moi, je ne demande pas mieux que...

M. Rémillard: Non, M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Il y a Mme la députée de Terrebonne qui m'avait demandé la parole un peu plus tôt. Alors, M. le...

M. Rémillard: Non, allez-y. Je laisse la parole à Mme la députée de Terrebonne.

Le Président (M. Lafrance): Ça va? On a répondu?

Mme Caron: Non, M. le Président. Ça va.

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

M. Rémillard: Bien, je veux dire qu'à 1174 on dit que les dispositions relatives à l'usufruit sont, pour le reste, applicables au droit d'usage, compte tenu des adaptations nécessaires. Alors, ça, au départ, ça existe comme règle. M. le Président, c'est un point...

Mme Harel: C'est important pour moi à ce stade-ci. Est-ce que le ministre fait cette intervention pour me faire savoir qu'il lui semble que 1169 va trouver application notamment en matière de droit d'usage de la résidence familiale que le tribunal peut accorder à 409?

M. Rémillard: Compte tenu des adaptations nécessaires. M. le Président, si...

Mme Harel: Bon, excusez-moi, M. le Président. J'attire l'attention du ministre sur le deuxième alinéa de 1174 qui dit: Toutefois, les règles relatives à la conversion de l'usufruit en rente ne s'appliquent pas au droit d'usage, sauf si ce droit est cessible et saisissable. " Je crois comprendre que le droit... C'est le tribunal qui, je pense, aurait à apprécier si le droit est cessible et saisissable.

M. Rémillard: Pas nécessairement. M. le Président...

Mme Harel: Il l'est en principe à moins que ce soit le tribunal qui en décide autrement.

M. Rémillard: M. le Président...

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

M. Rémillard:... cet article m'apparaît très important. Si l'Opposition veut le suspendre, on peut très bien le suspendre. Si l'Opposition est prête à le voter tout de suite, moi je veux vous dire que je serais prêt à l'accepter comme il est là. Si l'Opposition me dit: On veut y réfléchir, on veut le suspendre, moi je n'ai pas d'objection.

Mme Harel: Écoutez, l'Intérêt, évidemment, de toute disposition que l'on adopte ici c'est d'en connaître tous les tenants et aboutissants, y compris jusqu'aux effets contraires à ceux que l'on pense pouvoir obtenir. Alors, je crois qu'il est préférable que nous suspendions à ce moment-ci et nous pourrions, par exemple, peut-être sur certains articles, envisager un échange entre légistes et juristes et nous-mêmes, s'il en était nécessaire.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Rémillard: Suspendons-nous, M. le Président...

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

Mme Bleau: Est-ce qu'on pourrait savoir les heures pour jeudi, s'il vous plaît?

Le Président (M. Lafrance): Oui, alors l'article 1169 est laissé en suspens. J'aimerais vous apporter deux précisions administratives. Tout d'abord, comme prévu, nous allons entreprendre la prochaine séance demain, le mercredi 18 septembre, à 14 heures pour terminer à 22 heures avec, évidemment, de 18 h 30 à 20 heures pour le souper. J'aimerais vous aviser aussi d'un communiqué que je viens de recevoir du bureau du leader du gouvernement qui dit: Conformément à l'article 147 du règlement, je désire vous aviser que la sous-commission des institutions devra se réunir à la salle Louis-Joseph-Papineau, le jeudi 19 septembre 1991, de 9 h 30 à 12 h 30 et de 14 heures à 18 h 30.

M. Rémillard: C'est 18 heures, je pense, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): C'est précisé 18 h 30, mais s'il y a consentement on pourra ajuster certainement. Alors, c'est ça. Le reste, M. le leader du gouvernement me rappelle évidemment le mandat de la sous-commission. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Alors, j'aimerais ajourner notre séance. Merci.

(Fin de la séance à 22 h 15)