



---

# 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 (12)

Le mercredi 16 octobre 1991 - No 14

**Président : M. Jean-Pierre Saintonge**

---

**QUÉBEC**

# Débats de l'Assemblée nationale

## Table des matières

Hommage à la mémoire du juge Jean Beetz	SCI-581
Des contrats nommés	SCI-581
De la vente	SCI-582
De la donation	SCI-610

## Intervenants

M. Yvon Lafrance, président

M. Gil Rémillard  
Mme Louise Harel  
M. John J. Kehoe  
Mme Jocelyne Caron  
Mme France Dionne

- \* M. Jean Pineau, Université de Montréal
- \* M. Claude Masse, Université du Québec
- \* Mme Marie-José Longtin, ministère de la Justice
- \* Mme Lise Morency, idem
- \* 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: 418-528-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal  
Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

Le mercredi 16 octobre 1991

## Étude détaillée du projet de loi 125

(Seize heures douze minutes)

## Hommage à la mémoire du juge Jean Beetz

**Le Président (M. Lafrance):** Bonjour à tous. Je constate que nous avons le quorum. Alors, j'aimerais déclarer cette douzième séance de travail officiellement ouverte en vous rappelant le mandat de cette commission qui est de poursuivre l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec.

Mme la secrétaire, est-ce que nous avons des remplacements?

**La Secrétaire:** Ouf, M. le Président. Il y a un remplacement. Mme Bleau (Groulx) est remplacée par Mme Dionne (Kamouraska-Témiscouata).

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. J'aimerais vous rappeler l'horaire dont nous avons convenu: de 15 h 30 jusqu'à 17 h 30... Ici, je remarque que nous avons pris un peu de retard. Alors, il y aura peut-être consentement, à 17 h 30, pour continuer de façon à pouvoir compléter les deux heures qui étaient originellement prévues. On pourra en discuter à 17 h 30. Nous reprendrons ce soir de 20 heures à 22 heures.

**M. Rémillard:** Jusqu'à 18 heures, il n'y a pas de problème.

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'il y aurait des remarques d'ouverture avant que nous reprenions nos travaux?

**Mme Harel:** Je veux vous féliciter, M. le Président. Moi, j'apprécie beaucoup d'avoir ces statistiques sur nos travaux. Alors, nous en sommes à la douzième séance. Nous avons étudié jusqu'à maintenant 1700 articles, amendé 341 de ces articles, suspendu 77 et suspendu 14 des amendements présentés. J'en profite pour vous féliciter de la façon dont vous présidez nos travaux. Je considère que vous y introduisez un certain encadrement qui nous facilite les choses.

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie beaucoup. Votre coopération à tous est évidemment nécessaire et très appréciée. M. le ministre.

**M. Rémillard:** M. le Président, bien sûr que je veux m'associer à ces propos que vient de tenir Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve sur la qualité de votre présidence et la façon que vous nous permettez de mener les travaux de cette commission.

M. le Président, me permettriez-vous de dire très brièvement que cet avant-midi, j'étais à la Cour suprême du Canada pour rendre hommage à la mémoire de feu le juge Jean Beetz. On sait que le juge Jean Beetz a tout d'abord été un professeur de droit constitutionnel à la Faculté de droit de l'Université de Montréal. Il a été un conseiller en matière constitutionnelle du premier ministre du Canada et juge à la Cour suprême du Canada. C'est une belle carrière. Comme juriste, comme pédagogue, il a laissé un héritage remarquable de droit et je devrais dire aussi d'humanité, dans le sens que cet éminent juriste avait des qualités que tout le monde lui reconnaissait de rigueur intellectuelle mais aussi d'affabilité. Le juge Beetz nous a donc quitté, mais il laisse un héritage juridique de logique et de grande pertinence dans les débats que nous aurons dans les prochaines années, les prochaines décennies en matière de droit civil. Il a été un gardien du droit civil dans plusieurs décisions rendues par la Cour suprême du Canada. Et il a su mettre en évidence la spécificité de notre droit civil.

En matière constitutionnelle, il a été un défenseur d'un véritable fédéralisme fondé sur l'autonomie des provinces. On se souvient de ses grandes décisions, de sa dissidence remarquée et remarquable dans l'affaire de la loi anti-inflation comme autant aussi dans l'affaire concernant le rapatriement de la constitution du 28 septembre 1981 où plusieurs de ses collègues et anciens étudiants ont pu remarquer la saveur de ses notes de cours. Alors, nous savons, M. le Président, que le juge Beetz était convaincu que le respect de ce principe fédératif devait être le fondement au droit constitutionnel canadien. Alors, M. le Président, je profite donc de la réouverture de nos travaux sur la réforme du Code civil pour rendre hommage à la mémoire de cet éminent juriste québécois.

## Des contrats nommés

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires d'ouverture, j'aimerais vous référer au titre deuxième qui traite des contrats nommés. Permettez-moi de vous lire le texte d'introduction.

Le titre II du livre cinquième du Code reprend, à l'instar du Code civil actuel, la réglementation particulière des divers contrats.

Tous les contrats actuellement réglementés sont de nouveau visés par le projet: ta vente, le louage, le mandat, le prêt, le dépôt, la société,

les rentes, les transactions, le jeu et le pari, la convention d'arbitrage, le cautionnement, l'affrètement et les assurances terrestres et maritimes.

S'y ajoutent, comme contrats autonomes, de nouveaux contrats dont les règles se sont développées à la lumière de la pratique, de la réglementation et de la jurisprudence ou dont la spécificité s'est transformée à partir de l'ancienne notion de louage d'ouvrage: le crédit-bail, le contrat de transport, de travail, d'entreprise ou de service et d'autres qui étaient situés ailleurs dans le Code actuel, comme les donations. Enfin, l'association est intégrée comme contrat au chapitre du contrat de société.

### De la vente

Le chapitre premier traite de la vente. Permettez-moi de vous lire également le texte d'introduction.

La vente constitue l'un des contrats nommés visés spécifiquement par le Code civil. Tout comme en droit actuel, elle fait l'objet d'une réglementation bien définie dans un chapitre particulier. Toutefois, le projet de Code civil du Québec reflète le souci d'appliquer autant que possible à la vente les règles générales des obligations plutôt que les nombreuses règles spéciales actuellement contenues au chapitre de la vente, telles celles déterminant, selon les circonstances, les recours ouverts aux parties.

En plus de rechercher la simplification du droit actuel, le projet de Code civil du Québec se préoccupe également de la protection de l'acheteur, par le biais de garanties plus étendues et par le biais de dispositions nouvelles concernant les ventes à tempérament non visées par la Loi sur la protection du consommateur et les ventes d'immeubles résidentiels.

Le projet du Code civil introduit aussi d'importants réaménagements en matière de vente en bloc, dorénavant désignée comme vente d'entreprise. Afin de corriger la désuétude des articles du Code actuel et les nombreux problèmes qu'il soulève, le projet de Code civil propose de nombreuses modifications, tant au niveau du domaine d'application du régime particulier de ce type de vente qu'au niveau des formalités techniques.

D'autre part, le projet tente d'harmoniser les recours du vendeur impayé avec les dispositions générales du livre des obligations et les recours hypothécaires dont un créancier peut se prévaloir plutôt que de référer à la notion de présomption d'hypothèque comme le proposait l'Office de révision du Code civil à son livre IV.

Enfin, le projet propose une modification et une simplification de certaines dispositions, notamment en matière de vente du bien d'autrui, de vente à réméré, de vente aux enchères et de dation en paiement.

Voilà, j'aimerais appeler les articles con-

tenus à la section I, qui traite de la vente en général et des dispositions générales, soit les articles 1701 et 1702.

**M. Rémillard:** M. le Président, il y a deux amendements à ces articles. Tout d'abord l'article 1701 est modifié:

1° par l'ajout, à la 2e ligne, après le mot "transfère" des mots la propriété d";

2° par l'ajout de l'alinéa suivant:

"Le transfert peut aussi porter sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit dont on est titulaire."

M. le Président, l'amendement vise à mieux préciser que le transfert porte sur le droit de propriété d'un bien. Le second alinéa découle de cet amendement pour prévoir les cas où la vente porte sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit, tels les droits successoraux ou litigieux. En raison de cet amendement, l'article 1701 se lirait comme suit:

"La vente est le contrat par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en argent que cette dernière s'oblige à payer.

"Le transfert peut aussi porter sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit dont on est titulaire."

Alors, M. le Président, c'est le Barreau du Québec qui avait fait valoir ces remarques, et nous croyons qu'il est important que la notion de *vente* puisse viser non seulement tous les transferts du droit de propriété mais aussi ses démembrements.

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

**Mme Harel:**... des légistes à introduire justement ce transfert de propriété d'un bien plutôt que le transfert du bien lui-même.

**M. Rémillard:** Peut-être que je peux demander à Me Pineau s'il veut faire des commentaires à ce sujet-là.

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau (Jean):** Merci. M. le Président. Lorsque l'article 1701 disait que la vente est le contrat par lequel une personne transfère un bien, il faut comprendre que "bien" signifie à la fois chose et droit que l'on a sur une chose. Donc, en disant "bien", on couvrait toutes ces situations. Mais, si les... L'article 1701, l'amendement tel que proposé met un point sur les i, si j'ose ainsi m'exprimer, et indique que l'objet principal du contrat de vente, c'est de transférer la propriété, transférer le droit de *propriété*, mais aussi, deuxième alinéa, un démembrement du droit de propriété ou tout autre droit dont on

est titulaire, tels les droits successoraux, les droits litigieux. Mais on pourrait ajouter aussi tels les droits de créance, sous réserve des dispositions particulières que l'on trouve un petit peu plus loin quant aux droits litigieux, quant aux droits successoraux, quant à la cession de créance que nous avons déjà vus dans le cadre de la théorie générale.

**Mme Harel:** C'est donc une façon plus pédagogique d'introduire ce qui l'avait été de façon implicite. C'est ça?

**M. Pineau:** C'est ça.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires sur 1701...

**Mme Harel:** Non, tout simplement, M. le Président, j'ai assisté, évidemment, à l'échange que le ministre a eu cet après-midi en période des questions avec le député de Jacques-Cartier sur la question de la propriété.

**Le Président (M. Lafrance):** De la propriété privée, oui.

**Mme Harel:** Et j'étais surprise, en fait, qu'il ne lui fasse pas part de la définition de la propriété que l'on retrouve maintenant à l'article 946 du Code civil et qui peut être invoquée également pour faire valoir ses droits.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président, on aurait pu évoquer cette définition du Code civil du droit de propriété. Mais, manifestement, des gens ont tendance à mal situer ce droit de propriété lorsqu'on en fait un droit fondamental, et à l'utiliser même, je dirais, à certains égards, de façon démagogique.

**Mme Harel:** Je ne sais pas si le ministre a eu l'occasion de prendre connaissance d'une excellente émission radiophonique qui a eu lieu le jour même de l'Action de grâce et au cours de laquelle son ex-collègue de l'Université Laval, Me Duplé, a fait une intervention assez remarquable sur cette question du droit de propriété.

**M. Rémillard:** Non, je ne l'ai pas entendue à l'Action de grâce. Probablement que je n'étais pas disponible.

**Mme Harel:** Vous deviez être à Baie-Saint-Paul, dans les galeries.

**M. Rémillard:** J'étais à Baie-Saint-Paul avec la famille, c'est ça. Mais je peux vous dire que je suis habituellement avec beaucoup d'attention les propos de ma collègue, Nicole Duplé, qui est une brillante Juriste constitutionnaliste. Et je sais que sur le droit de propriété, en particulier, elle avait fouillé cette question de très près,

avec beaucoup d'éléments de droit comparé. Alors, si vous me permettez, après nos travaux, j'aimerais bien, pour avoir plus de précisions, faire venir l'enregistrement pour pouvoir l'écouter, écouter ses propos.

**Mme Harel:** Oui. D'accord.

**Le Président (M. Lafrance):** S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1701 est donc adopté tel qu'amendé. Et je pense que vous avez un amendement à proposer 1702.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. L'article 1702 est remplacé par le suivant:

"Celui qui est chargé de vendre le bien d'autrui ne peut, même par partie interposée, se rendre acquéreur d'un tel bien; il en est de même de celui qui est chargé d'administrer le bien d'autrui ou de surveiller l'administration qui en est faite, sous réserve cependant, quant à l'administrateur, de l'article 1309.

"Celui qui ne peut acquérir ne peut, non plus, vendre ses propres biens, moyennant un prix provenant du bien ou du patrimoine qu'il administre ou dont il surveille l'administration.

"Ces personnes ne peuvent en aucun cas demander la nullité de la vente."

M. le Président, l'amendement proposé vise à préciser plus clairement les personnes qui ne peuvent demander la nullité d'une vente effectuée contrairement aux règles énoncées au premier alinéa. En raison de cet amendement, l'article 1702 se lirait comme suit:

"Celui qui est chargé de vendre le bien d'autrui ne peut, même par partie interposée, se rendre acquéreur d'un tel bien; il en est de même de celui qui est chargé d'administrer le bien d'autrui ou de surveiller l'administration qui en est faite, sous réserve cependant, quant à l'administrateur, de l'article 1309.

"Celui qui ne peut acquérir ne peut, non plus, vendre ses propres biens, moyennant un prix provenant du bien ou du patrimoine qu'il administre ou dont il surveille l'administration.

"Ces personnes ne peuvent en aucun cas demander la nullité de la vente."

Alors, M. le Président, c'est le Barreau aussi qui nous a fait valoir, par ses commentaires, que l'article 1702 faisait double emploi avec l'article 1309. Et c'est ainsi, M. le Président, que nous avons fait les modifications que je viens de vous présenter.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci.

**Mme Harel:**... parce que le principe reste le même.

**M. Rémillard:** Le principe est le même, mais je crois que les choses sont plus claires et le Barreau a fait un commentaire très positif.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1702 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-section qui traite de la promesse, soit les articles 1703 à 1705 inclusivement.

**M. Rémillard:** Oui. Il y a deux modifications, M. le Président, à 1703. L'article est modifié par le remplacement du mot "vaut" par les mots "équivaut à". Alors, M. le Président, l'amendement proposé a pour but de reconduire de façon plus claire le droit actuel énoncé à l'article 1478 du Code civil du Bas Canada, lequel a été interprété comme permettant aux parties de déroger par convention à cette règle générale. En raison de cet amendement, l'article 1703 se lirait donc comme suit:

"La promesse de vente accompagnée de délivrance et possession actuelle équivaut à vente."

Alors, je sais, M. le Président, que cette modification nous vient des commentaires de M. le professeur Masse, qui tenait à faire préciser les choses, je crois, avec raison.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Vous avez, je pense, un autre amendement dans cette section?

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président, à l'article 1705. Il faut ajouter à l'article 1705, après le mot "vendeur", les mots "ou le promettant acheteur". L'amendement proposé a pour but de permettre au vendeur d'exercer le recours en passation de titre en cas de défaut du promettant acheteur, ce qui est conforme au droit actuel. En raison de cet amendement, l'article 1705 se lirait comme suit:

"Le défaut par le promettant vendeur ou le promettant acheteur de passer titre confère au bénéficiaire de la promesse le droit d'obtenir un jugement qui en tienne lieu."

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

**Mme Harel:** Je vérifiais, M. le Président, s'il s'agissait de reconduire l'état du droit actuel en matière de promesse, et puis c'était même inusité parce que, dans 99 % des cas, il s'agit plus du promettant vendeur qui fait défaut. Mais il s'agit quand même d'une reconduction du droit actuel, me dit-on.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci pour ces précisions. S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1703 et 1705 sont donc adoptés tel qu'amendés et l'article 1704 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-section qui traite de la vente du bien d'autrui, soit les articles 1706 à 1708 inclusivement.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président, nous avons trois amendements. Le premier, à 1706, il s'agit de remplacer, au second alinéa de l'article 1706, les mots "La vente est toutefois valide" par les mots "Elle ne peut l'être". M. le Président, l'amendement proposé a pour but d'écartier toute ambiguïté qui pourrait exister entre le premier et le second alinéa. En fait, la vente devient valide lorsque le vendeur devient propriétaire du bien. En raison de cet amendement, l'article 1706 se lirait comme suit:

(16 h 30)

"La vente d'un bien par une personne qui n'en est pas propriétaire ou qui n'est pas chargée ni autorisée à le vendre, peut être frappée de nullité.

"Elle ne peut plus l'être si le vendeur devient propriétaire du bien."

**Mme Harel:** Adopté.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Alors, l'article 1706 est donc adopté tel qu'amendé.

**M. Rémillard:** Quant à l'article 1707, M. le Président, cet article est modifié:

1° par le remplacement, à la 1re ligne du 2e alinéa, du mot "acquis" par le mot "vendu";

2° par l'ajout, à la 2e ligne du 2e alinéa, après le mot "acheteur", des mots "de bonne foi". Le premier amendement, M. le Président, prévoit l'utilisation du terme "vendu", lequel est plus approprié que le terme "acquis" dans le contexte de cet alinéa qui réfère à la vente d'un bien dans le cours des activités d'une entreprise. Le deuxième amendement limite le droit au remboursement à l'acheteur de bonne foi. En effet, celui qui achète un bien, en sachant que le vendeur n'en est pas propriétaire, ne devrait pas avoir droit au remboursement en cas de revendication du bien par le véritable propriétaire. En raison de ces amendements, l'article 1707 se lirait comme suit:

"Le véritable propriétaire peut demander la nullité de la vente et revendiquer contre l'acheteur le bien vendu, à moins que la vente n'ait eu lieu sous l'autorité de la justice ou que l'acheteur ne puisse opposer une prescription acquisitive.

"Il est tenu, si le bien est un meuble qui a été vendu dans le cours des activités d'une entreprise, de rembourser à l'acheteur de bonne foi le prix qu'il a payé."

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

**M. Rémillard:** C'est, M. le Président, la Chambre des notaires qui nous avait proposé ces modifications en ce qui regarde l'acheteur de bonne foi.

**Mme Harel:** Y avait-il une explication au

fait de l'omission de la qualité de bonne foi qui n'était pas requise?

**M. Rémillard:** Je crois, M. le Président, que c'était beaucoup plus, disons, un oubli. En fait, ça pouvait être considéré comme implicite, mais là encore il vaut mieux mettre les choses le plus clairement possible. Il est évident que, si le propriétaire a devant lui une personne qui a acquis son bien de bonne foi, il peut la rembourser, il va la rembourser, comme c'est prévu à 1707, mais si elle est de mauvaise foi, cette personne qui l'a acquis, à ce moment-là, je pense que la situation est évidemment différente. Alors, il fallait éviter toute ambiguïté et c'est comme ça que nous avons accepté cette recommandation de la Chambre des notaires pour ajouter "de bonne foi", l'acheteur de bonne foi.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il n'y a pas d'autres amendements, 1707 est donc adopté tel qu'amendé.

**M. Rémillard:** Quant à 1708, M. le Président, il s'agit de remplacer, aux 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> lignes du 2<sup>e</sup> alinéa, les mots "plus" par les mots "pas". C'est donc dire, M. le Président, que l'amendement proposé vise à enlever tout doute sur la portée de l'article puisque le mot "plus" peut laisser sous-entendre que le seul cas où l'acheteur ne peut demander la nullité de la vente est celui où la prescription acquisitive protège l'acheteur contre la revendication par le propriétaire. En raison de cet amendement, l'article 1708 se lirait comme suit:

"L'acheteur peut aussi demander la nullité de la vente.

"Il n'est pas, toutefois, admis à le faire lorsque le propriétaire n'est pas lui-même admis à revendiquer le bien."

**Mme Harel:** Adopté.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci.

**M. Rémillard:** M. le Président, il s'agit du professeur Pierre-Gabriel Jobin, de l'Université McGill, qui est un professeur de droit civil, et de la Chambre des notaires qui nous avaient fait des représentations en ce sens.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, l'article 1708 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-section qui traite des obligations du vendeur et plus particulièrement l'article 1709.

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

**Le Président (M. Lafrance):** Aucun commen-

taire. Alors, 1709 est donc adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-sous-section qui traite de la délivrance, soit 1710 à 1715 inclusivement.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président, il y a un amendement à l'article 1712 qui est modifié par le remplacement des mots "et les titres antérieurs qu'il possède" par les mots ", de même qu'une copie des titres antérieurs et du certificat de localisation qu'il possède". M. le Président, d'une part, l'amendement a pour but de préciser qu'il s'agit de la copie des titres antérieurs qui doit être remise à l'acheteur. D'autre part, il prévoit également l'obligation pour le vendeur de remettre une copie du certificat de localisation qu'il possède, ce document étant utile à la détermination du bien vendu. En raison de cet amendement, l'article 1712 se lirait comme suit:

"Le vendeur est tenu de remettre à l'acheteur les titres de propriété qu'il possède, ainsi que, s'il s'agit d'une vente immobilière, une copie de son acte d'acquisition, de même qu'une copie des titres antérieurs et du certificat de localisation qu'il possède."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 1712 tel qu'amendé ou sur les autres articles contenus dans cette sous-section?

**Mme Harel:** Il faut bien comprendre qu'à 1712 l'amendement introduit essentiellement la remise du certificat de localisation si le vendeur le possède. C'est bien ça?

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** Et les titres antérieurs. Mais je pense que c'était déjà prévu à 1712. C'était déjà prévu dans le projet de loi 125 mais on me dit que ça ne l'était pas dans le Code civil actuel. Alors, donc, dorénavant, le vendeur est tenu de remettre les copies des titres antérieurs et du certificat de localisation. Il y aura un nouveau régime d'enregistrement. Ce nouveau régime vaudra pour le registre des immeubles. C'est-à-dire qu'il s'agira maintenant, je pense, d'enregistrer non pas simplement l'acte mais d'enregistrer comme tel le droit. C'est bien ça?

**M. Rémillard:** Tous les droits.

**Mme Harel:** Tous les droits. Actuellement, c'est simplement l'acte qui est enregistré. Alors, il faut référer à l'acte pour connaître les droits qui s'y retrouvent. Tandis que dorénavant il y aurait l'enregistrement des droits.

**M. Rémillard:** Différents droits.

**Mme Harel:** Où est-ce que ça en est, là, ce projet?

**M. Rémillard:** Ça va très très bien, sur le point de vue technique. Ça, c'est une question technique, de pouvoir faire en sorte que par l'informatique, parce que c'est l'informatique dans les bureaux d'enregistrement... Alors, le processus suit son cours et ça va bien. Ça va être prêt à temps pour la mise en application du Code civil.

**Mme Harel:** Mais comment ça va se réaliser pour les actes qui sont déjà enregistrés? Lorsqu'il y aura une nouvelle transaction, c'est seulement au moment de cette nouvelle transaction que le travail d'enregistrement aura à se faire?

**M. Rémillard:** Oui. Quand nous allons étudier ces articles, on pourra en reparier peut-être d'une façon plus complète, quitte à demander à nos experts de venir à ce moment-là et d'en parler...

**Mme Harel:** Ça, ce serait important.

**M. Rémillard:**... pour que ce soit bien expliqué. Mais ce que je pourrais vous dire simplement, c'est que, bien sûr, il va falloir qu'il y ait d'autres acquisitions qui soient faites pour que les droits liés à une propriété soient re-transmis dans ce grand registre central où tous les droits seront compris. Alors, quand on arrivera à ces dispositions, M. le Président, je m'assurerai que nous allons avoir avec nous les gens qui, au ministère de la Justice, travaillent présentement à mettre en place ces registres, ils pourront nous expliquer la façon dont ça va procéder.

**Mme Harel:** Est-ce que la Chambre des notaires est actuellement partie prenante à ce processus? Ce sont, finalement, ses membres qui auront à procéder à ces enregistrements.

**M. Rémillard:** Oui, la Chambre des notaires est étroitement consultée et travaille en étroite collaboration avec les gens du ministère de la Justice.

**Mme Harel:** On aura l'occasion sans doute d'en causer avec eux lors de leur journée de formation. Je dois donc comprendre que vous avez accepté de prendre la parole devant cette assemblée de notaires lors d'un déjeuner-causerie le vendredi 8 novembre?

**M. Rémillard:** Savez-vous, je n'en ai pas entendu parler. Vous êtes tellement bien informée! Mais moi, pour ma part...

**Mme Harel:** Moi qui voulais aller vous écouter avant de prendre moi-même la parole le lendemain matin à un déjeuner-causerie.

**M. Rémillard:** Vous m'obligeriez. Vous savez que je ne veux pas avoir d'obligation... Mais, je vous le dis, je n'en ai pas entendu parler.

**Mme Harel:** Ah bon! Serait-il peut-être possible, ce soir, de...

**M. Rémillard:** Peut-être que c'est quelque chose qui va nous arriver. Je vais regarder si c'est possible de le faire.

**Mme Harel:** Ou c'est peut-être déjà arrivé et puis ça ne vous a pas été transmis, compte tenu de vos nombreuses obligations.

**M. Rémillard:** Oui, oui, nous en avons quelques-unes.

**Mme Harel:** Très bien.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles? Ça va? Donc les articles... Pardon?

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

**Le Préaident (M. Lafrance):** Les articles 1710 et 1711 sont donc adoptés tels quels, 1712 est adopté tel qu'amendé, les articles 1713, 1714 et 1715 sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-sous-section qui traite de la garantie du droit de propriété, soit les articles 1716 à 1718 inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, il y a un amendement à l'article 1716 qui est modifié: 1° en supprimant, à la fin du premier alinéa, les mots "et de ceux qui ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits"; 2° en remplaçant, au second alinéa, les mots "sûretés réelles" par le mot "hypothèques".

Alors, M. le Président, le premier amendement vise à supprimer une mention qui s'avère inutile considérant l'article 2927 du projet, lequel introduit une présomption de connaissance des droits inscrits au bureau de la publicité des droits. Le second amendement vient préciser quelles sont les sûretés réelles devant être purgées par le vendeur, en l'occurrence les hypothèques. En raison de ces amendements, l'article 1716 se lirait comme suit:

"Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien est libre de tous droits, à l'exception de ceux qu'il a déclarés lors de la vente.

"il est tenu de purger le bien des hypothèques qui le grèvent, même déclarées ou inscrites, à moins que l'acheteur n'ait assumé la dette ainsi garantie."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. La discussion est maintenant ouverte

sur cet article 1716 tel qu'amendé ou 1717 et 1718.

**Mme Harel:** J'apprécierais que Me Masse puisse faire un commentaire sur cet article.

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Me Masse.

**M. Masse (Claude):** Je crois qu'on aura compris, M. le Président, que le fait de biffer la ligne 3 et le début de la ligne 4 veut alléger les règles de transmission du droit ou de la vente, parce que l'article 1716 s'adresse à toute vente de façon générale. Le fait d'obliger un acheteur à vérifier le registre dans tous les cas, notamment pour les biens mobiliers - et on va voir qu'on va le faire pour les biens immobiliers - mais, en matière de vente de biens mobiliers, ça aurait été imposer à l'acheteur un fardeau trop lourd. Et c'est pour ça que la mention "et de ceux qui ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits" a été biffée.  
(16 h 45)

**Le Président (M. Lafrance):** Merci pour ces précisions. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Sinon, l'article 1716 est donc adopté tel qu'amendé et les articles 1717 et 1718 sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la sous-sous-section qui traite de la garantie de qualité, soit les articles 1719 à 1722 inclusivement.

**M. Kehoe:** Il y a deux ajouts, M. le Président. À l'article 1720, il y a un ajout, soit l'article 1720. 1. Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 1720, du suivant:

"1720. 1 Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur."

Commentaire: L'amendement proposé accorde explicitement le droit à l'acheteur de réclamer des dommages-intérêts du vendeur de mauvaise foi ou qui ne pouvait ignorer le vice caché. Cet article s'inspire des articles 1527 et 1528 du Code civil du Bas Canada et complète l'article 1720 du projet, lequel prévoit que le vendeur sera tenu à la restitution du prix même s'il ne connaissait pas le vice. Ces deux dispositions s'inspirent du droit actuel. En raison de cet amendement, l'article 1720. 1 se lirait comme suit:

"Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur."

Je devrais ajouter que l'amendement à cet article est suggéré par le Barreau du Québec.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapeau. Oui, Me Masse.

**M. Masse:** M. le Président, nous voulons signaler que cette réinsertion des articles 1527 et 1528 est extrêmement importante et que, dans la jurisprudence actuelle, le fabricant et le vendeur spécialisé en semblable matière, ce qu'on appelle souvent le vendeur spécialisé par opposition au vendeur ordinaire, sont présumés, en vertu de la jurisprudence, connaître le vice. Donc, cette nouvelle disposition qui est l'article 1720. 1 vient rétablir une grande partie des mesures de protection des acheteurs que connaît le droit actuel. En fait, le nouvel article 1720. 1 réinstalle l'essentiel de l'article actuel 1527. Je voudrais mentionner qu'à l'égard de l'article 1528 du droit actuel il se retrouve, cet article-là, dans les dispositions générales déjà adoptées la semaine dernière.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Masse, pour ces précisions. Oui, M. le député de Chapeau.

**M. Kehoe:** Je demanderais à Me Pineau de faire une intervention, de donner des explications.

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement. Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, comme Me Masse vient de le dire, cet article, effectivement, rétablit d'une certaine manière les articles 1527 et 1528 du Bas Canada de sorte que dans l'hypothèse où le vendeur connaît le vice caché ou ne peut l'ignorer, c'est-à-dire dans le cas du vendeur professionnel, il est tenu non seulement de restituer le prix mais il est aussi tenu de payer les dommages et intérêts que l'acheteur a pu subir de ce fait.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Pineau. M. le député de Chapeau.

**M. Kehoe:** M. le Président, je demande la suspension de l'article 1721. Les juristes, d'un côté comme de l'autre, n'ont pas terminé l'étude de cet article-là et j'en demande la suspension.

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

**M. Kehoe:** À l'article 1721. 1, il y a un nouvel ajout. Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 1721, du suivant:

"Sont également tenus à la garantie du vendeur, le fabricant, toute personne qui fait la distribution du bien sous son nom ou comme étant son bien et tout fournisseur du bien..."

Commentaire: L'amendement proposé vise à éviter toute ambiguïté quant à la responsabilité du fabricant, du distributeur et du fournisseur en matière de garantie. Il est également de concordance avec l'amendement apporté à l'article 1464, lequel prévoyait l'application de la

même règle à l'importateur du bien. En raison de cet amendement, l'article 1721. 1 se lirait comme suit:

"Sont également tenus à la garantie du vendeur, le fabricant, toute personne qui fait la distribution du bien sous son nom ou comme étant son bien et tout fournisseur du bien, notamment le grossiste et l'importateur." C'est un autre amendement suggéré par Pierre-Gabriel Jobin et la Chambre des notaires.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Oui, Me Masse.

**M. Masse:** Cet autre amendement est extrêmement important également. L'inclusion de la notion d'importateur s'impose puisque, très souvent, surtout depuis l'extension de plus en plus grande des ventes internationales, très souvent le seul contact que l'acheteur québécois a avec une personne sur le sol du pays, c'est l'importateur. Donc, il était important de permettre à cette personne de rejoindre, dans la plupart des cas, au moins l'importateur.

Deuxièmement, 1721. 1, sanctionne l'évolution de la Cour suprême à l'égard notamment de l'arrêt Kravitz, qui permet d'aller rejoindre le fabricant et un vendeur antérieur. Donc, on rétablit ainsi les garanties du droit actuel.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1719 est adopté tel quel, ainsi que l'article 1720. Le nouvel article 1720. 1 est adopté. L'article 1721 est laissé en suspens. Le nouvel article 1721. 1 est adopté et l'article 1722 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-sous-section qui traite de la garantie conventionnelle, soit les articles 1723 et 1724.

**M. Rémillard:** M. le Président, nous avons un amendement à l'article 1724. Cet article est remplacé par le suivant:

"Le vendeur ne peut exclure ou limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'ils connaissent ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

"Cette règle reçoit exception si l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur qui n'est pas professionnel."

M. le Président, comme commentaire, l'amendement a pour but, tout d'abord, de préciser que le vendeur ne peut, par garantie conventionnelle, se soustraire aux obligations de garantie du droit de propriété et de garantie de qualité énoncées aux articles 1716 à 1722 du projet, s'il connaissait ou ne pouvait ignorer les vices du bien. Ensuite, il vise à protéger l'acheteur contre le vendeur professionnel qui, autrement, pourrait exclure sa responsabilité du seul fait d'une mention au contrat à l'effet que l'acheteur achète à ses risques et périls. Une

telle exclusion sera toutefois possible pour le vendeur qui n'est pas professionnel. En raison de cet amendement, l'article 1724 se lirait comme suit:

"Le vendeur ne peut exclure ou limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

"Cette règle reçoit exception si l'acheteur achète à ses risques et périls et si le vendeur n'est pas professionnel."

Alors, M. le Président, il s'agit de commentaires que nous ont faits et le Barreau du Québec et M. le professeur Claude Masse, et je devrais dire aussi la Commission des services juridiques, nous faisant valoir que la vente aux risques et périls de l'acheteur ne devrait pas être permise si le vendeur est de mauvaise foi ou s'il s'agit d'un vendeur professionnel. Alors, M. le Président, ces remarques étaient fort justes et nous en avons donc tenu compte dans cet amendement.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Des commentaires? Oui, Me Masse.

**M. Masse:** M. le Président, nous avons convenu de suspendre, lors de la rencontre préalable à la commission, et je crois comprendre que tes légistes ont adopté ou, enfin, proposent une rédaction qui leur convient. Nous avons, quant au deuxième alinéa, cependant, des réserves et des questions. Est-ce que le "et" est conjonctif quand on dit que cette règle reçoit exception si l'acheteur achète à ses risques et périls "et" si le vendeur n'est pas professionnel? Parce que s'il existe encore le moindre doute, M. le Président, nous suggérerions de suspendre.

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, je m'aperçois, de par les commentaires qui se font ici chez nos gens, qu'il vaudrait beaucoup mieux suspendre et, sur ce point que vous soulevez, M. le professeur Masse, que l'on puisse avoir une autre rencontre et être bien certains. Parce qu'il y a une signification très importante et il faut en être très conscients. Alors...

**Mme Harel:** Parce que dans le fond la question, c'est de savoir si l'acheteur ne peut acheter à ses risques et périls que lorsque le vendeur n'est pas professionnel.

**Une voix:** C'est ça.

**Mme Harel:** Parce que, si on introduit la possibilité que l'acheteur achète à ses risques et périls avec un vendeur professionnel, là je pense qu'il faut continuer à discuter.

**M. Rémillard:** Non, non, ça c'est très clair.

**Mme Harel:** D'accord.

**M. Rémillard:** Non, c'est très clair. Cependant, ce qui n'est pas clair, à mon sens, c'est la rédaction qui est proposée.

**Mme Harel:** D'accord.

**M. Rémillard:** Alors, par conséquent, j'aimerais mieux qu'on suspende et qu'on puisse revoir la rédaction de cet article-là.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1723 est donc adopté tel quel, et l'article 1724 est laissé en suspens tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les deux articles contenus dans la section qui traite des obligations de l'acheteur, soit les articles 1725 et 1726.

**M. Rémillard:** Oui, il y a un amendement M. le Président à 1725. L'article 1725 est modifié par le remplacement de la première phrase par la suivante: "L'acheteur est tenu de prendre livraison du bien vendu et d'en payer le prix au moment et au lieu de la délivrance."

M. le Président, l'amendement proposé impose l'obligation à l'acheteur de prendre livraison du bien vendu afin d'éviter que le vendeur ne subisse des dommages si l'acheteur ne le retire pas des lieux où le vendeur le garde. Cette obligation existe en droit actuel. En raison de cet amendement, l'article 1725 se lirait comme suit:

"L'acheteur est tenu de prendre livraison du bien vendu et d'en payer le prix au moment et au lieu de la délivrance. Il est aussi tenu, le cas échéant, de payer les frais de l'acte de vente."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, l'article 1725 est adopté tel qu'amendé et l'article 1726 est adopté tel quel.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section qui traite des règles particulières à l'exercice des droits des parties, en particulier les articles qui traitent des droits de l'acheteur, soit 1727 à 1730 inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, nous avons deux amendements. Le premier est à l'article 1729. L'article est modifié: 1° par le remplacement, à la 1re ligne du 1er alinéa, des mots "d'éviction" par les mots "d'atteinte à son droit de propriété"; 2° par le remplacement, à la 2e ligne du 1er alinéa, du mot "de" par le mot "depuis"; et 3° par le remplacement du 2e alinéa par ce qui suit: "Le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer ce droit ou cette prétention ne peut, toutefois, se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur."

M. le Président, le premier amendement a pour but de préciser clairement que l'article 1729

réfère au recours de l'acheteur lorsque le vendeur est en défaut de respecter son obligation de garantie du droit de propriété, énoncée aux articles 1716 à 1718 du projet.

Le second amendement est d'ordre linguistique.

Le troisième amendement a pour but d'énoncer une exception à l'obligation imposée à l'acheteur au 1er alinéa de dénoncer la situation à l'acheteur dans un délai raisonnable. Cet amendement, tout en maintenant l'obligation de dénonciation, précise que le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer ce droit ou cette prétention ne pourra se prévaloir du défaut par l'acheteur de respecter un délai raisonnable. Toutefois, les délais de prescription prévus aux articles 2907 et 2909 du projet pourront être soulevés par le vendeur. En raison de cet amendement, l'article 1729 se lirait comme suit:

"L'acheteur qui découvre un risque d'atteinte à son droit de propriété doit, par écrit et dans un délai raisonnable depuis sa découverte, dénoncer au vendeur le droit ou la prétention du tiers, en précisant la nature de ce droit ou de cette prétention.

"Le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer ce droit ou cette prétention ne peut, toutefois, se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur."  
(17 heures)

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Je pense que vous avez aussi un amendement à l'article 1730.

**M. Rémillard:** M. le Président, l'article 1730 est modifié:

1° par le remplacement, à la fin de la 2e ligne du 1er alinéa, du mot "de" par le mot "depuis";

2° par la suppression, à la 5e ligne du premier alinéa, des mots ", mais, dans tous les cas, l'avis doit être donné au plus tard dans un délai de trois ans depuis la délivrance du bien";

3° par le remplacement, au 2e alinéa, des mots "du défaut de l'acheteur de lui faire cette dénonciation" par les mots "d'une dénonciation tardive de l'acheteur".

M. le Président, le premier amendement est d'ordre linguistique. Le second amendement a pour but de supprimer le délai maximum de trois ans pour donner l'avis, ce délai de déchéance pouvant entraîner de sérieux problèmes pratiques. Il est donc préférable de s'en remettre à la notion de délai raisonnable et aux délais de prescription prévus aux articles 2907 et 2909 du projet. Le troisième amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 1729 et apporte les mêmes précisions. En raison de ces amendements, l'article 1730 se lirait comme suit:

"L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque

le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

"Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice."

M. le Président, le Barreau du Québec et M. le professeur Claude Masse nous avaient fait cette recommandation de modification. Ils nous faisaient valoir que le délai de déchéance de l'article 1730 limite à trois ans la garantie des vices cachés, quel que soit le type de bien visé. Alors, cette limitation est inexplicable et causait donc des problèmes.

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

**Mme Harel:** Vous comprendrez, M. le Président, que nous sommes d'accord avec l'amendement qui est évidemment important pour garantir le droit, nonobstant la durée de la garantie. Mais, moi, j'ai une préoccupation, puis je voudrais échanger avec le ministre sur le fait qu'autant à 1730 qu'à 1729 on exige de l'acheteur qui découvre un vice ou un risque d'éviction, à 1729, de faire connaître par écrit, de dénoncer par écrit au vendeur ce risque d'éviction ou ce vice.

On pourra me répondre que c'est là la pratique usuelle, que c'est une façon simple de faire la preuve, mais ça exige évidemment que cette dénonciation se fasse par écrit. L'écrit est un moyen qui est en usage beaucoup plus dans une classe sociale que dans d'autres. Je ne sais pas si le ministre reçoit, comme moi, à l'occasion, de ces lettres manuscrites absolument incompréhensibles ou presque illisibles dans lesquelles les gens parlent de nous faire part de leur drame ou de leurs difficultés, ou de leurs impressions ou de leurs suggestions, et je me demandais, compte tenu de la présence incontournable dans notre société d'analphabètes, s'il fallait envisager ou s'il était possible d'envisager une sorte d'élargissement de la preuve. Par exemple, je sais qu'à ce moment-là le téléphone ne donnerait pas la même garantie.

Par ailleurs, moi, je me rappelle m'être trouvée, il y a un an, à l'Université du Québec à Montréal, à un très important colloque organisé par le ministère de l'Éducation, à l'initiative des groupes d'alphabétisation dans le cadre de l'année d'alphabétisation, et de m'être rendu compte, à mon propre étonnement, qu'un très grand nombre de droits, finalement, étaient écartés d'application pour des personnes qui ne pouvaient pas y avoir recours, compte tenu du fait que ça exigeait d'elles des habiletés qu'elles n'avaient pas. Je ne sais pas... Est-ce qu'il y aurait un examen à faire, ou si la sentence est déjà rendue?

**M. Rémillard:** Ce n'est pas une question de

sentence, et je comprends très bien la difficulté que la députée de Hochelaga-Maisonneuve fait valoir. De fait, il y a des gens qui sont analphabètes comme il y a des gens aussi qui sont handicapés ou des gens qui n'ont plus la capacité d'écrire. On peut donc penser à différentes catégories de personnes qui ne peuvent pas s'exprimer par écrit. Et nous l'avons, cette difficulté, dans bien des articles du Code où on se réfère à des écrits.

Dans ce cas-ci, en particulier, dans le cas de l'article 1729, il s'agit d'un article important, parce qu'il s'agit de l'acheteur qui découvre qu'il y a un risque d'atteinte à son droit de propriété. Donc, il doit en avertir le vendeur, et cet avertissement soulève une question de preuve très importante. On peut facilement comprendre que les droits qui s'ensuivent sont tributaires de la qualité de la preuve d'une certaine façon, et qu'on pourra dire que le vendeur a été averti qu'il y avait ce risque d'atteinte au droit de propriété de l'acheteur.

En fonction de cette obligation d'avoir une preuve formelle, le moyen de preuve qui s'offre dans un cas pareil - il n'y a pas beaucoup de choix - c'est l'écrit, parce que, comme la députée de Hochelaga-Maisonneuve le disait fort bien elle-même, le téléphone n'en est pas un. Il faudrait peut-être qu'ils se rendent personnellement chez le vendeur avec des témoins, et là, il faudrait avoir des témoins.

Il y a donc beaucoup de difficultés et probablement que ce qui est le moins embêtant, finalement, pour ces gens - même ceux qui sont dans une situation où ils ne peuvent pas s'exprimer par écrit - c'est de demander à quelqu'un d'autre de s'exprimer pour eux. Mais, même si ça leur cause un embêtement, cet embêtement semble plus acceptable que de penser à d'autres méthodes qui soulèveraient des problèmes de preuve trop considérables, qui susciteraient, finalement, plus d'embêtements pour le contribuable qui, s'il ne peut pas s'exprimer pour le motif qu'il est analphabète, c'est parce que souvent il est dans une condition financière très, très difficile. Il n'a pas les moyens de contester ou de se retrouver dans différentes procédures légales.

Alors, tout compte fait, je pense que la conclusion qui s'impose c'est que la preuve par écrit est probablement la meilleure façon d'avoir des assises juridiques pour faire respecter les droits de l'acheteur en fonction de l'article 1729, comme d'autres droits aussi qui sont en cause.

**Mme Harel:** En fait, la question, c'est non pas de savoir si c'est la preuve par écrit qui est la meilleure, mais si elle doit être la seule. Qu'elle soit la meilleure, je pense bien qu'on peut facilement en convenir, mais c'est qu'elle soit la seule qui devrait sans doute nous interroger. Là, on parle quand même d'une réalité qui a été quantifiée; par exemple, à l'est de la rue

Saint-Laurent, on parle de 330 000 personnes, là, seulement dans la ville de Montréal. On parle de quoi? 25 %, à peu près, de la population du Québec. Le ministre, justement, évoquait la possibilité, parce que le problème se trouve réglé en partie lorsque le vendeur connaissait le droit ou la prétention du tiers. À ce moment-là, ils ne peuvent même pas se prévaloir du défaut de l'acheteur de faire la dénonciation. Alors, l'acheteur conserve tous ses droits, même s'il y a eu défaut - c'est ça que je dois comprendre? - l'acheteur conserve tous ses droits, même s'il n'a pas dénoncé le risque d'éviction, si l'acheteur connaissait le droit ou la prétention, n'est-ce pas? Il s'agit, dans le fond, de voir, dans les cas où le vendeur ignorait les risques d'éviction, si l'acheteur doit obligatoirement le lui dénoncer par écrit.

Tantôt, le ministre a fait état d'une autre possibilité qui serait celle de se rendre chez le vendeur et de le lui dénoncer de vive voix ou de se faire accompagner d'un témoin. De toute façon, cela peut lui sembler peut-être plus lourd, à lui comme à moi. Mais je suis toujours surprise de voir que ce qui nous semble plus **expéditif**, plus efficace, n'est pas retenu comme l'étant de la même façon par des personnes qui, plutôt que d'avoir à écrire, aller acheter un timbre et poster la lettre - vous savez, cela a l'air de rien pour nous, mais ce sont là des gestes qui, pour certains, peuvent prendre peut-être même une journée - vont de loin préférer aller chez le vendeur le faire en direct et le lui dire immédiatement. Je ne sais pas.

En tout cas, je rappelle au ministre qu'on a actuellement un article en suspens dans le chapitre des successions qui écartait la possibilité de faire un testament en présence de deux témoins lorsque le testateur était dans l'incapacité de le rédiger lui-même. On a mis cela en suspens pour s'interroger à savoir s'il ne fallait pas maintenir ce qui était en usage dans le Code civil du Bas Canada à une époque où on aménageait nos institutions en fonction d'une population qui était parfois privée de la faculté de lire et d'écrire, tandis que maintenant on a beau savoir qu'ils existent, dans la réalité de nos politiques sociales ou autres, finalement, on ne les ajuste pas à l'heure présente parce qu'ils nous semblent trop anachroniques.

**M. Rémillard:** Oui. En ce qui regarde tout d'abord le deuxième alinéa de l'article 1729, c'est une question de bonne et de mauvaise foi. C'est cela, en résumé. Si le vendeur connaissait qu'il y avait ce risque d'atteinte à son droit de propriété de l'acheteur, s'il le savait - en tout cas, il ne pouvait pas l'ignorer - il n'est pas de bonne foi. Donc, par conséquent, il faut protéger l'acquéreur, l'acheteur, et c'est le but de l'article.

Maintenant, les moyens de preuve, je reviens toujours à la conclusion qu'il est proba-

blement plus facile de procéder par un écrit, en se faisant aider, quitte à aller porter l'écrit directement s'il y a un problème au niveau du postage, comme le mentionnait la députée, plutôt que de laisser ces questions-là en fonction des témoins et d'évaluations de preuve qui vont soulever énormément de difficultés. Beaucoup plus de difficultés.

Alors, évaluons d'un côté cette obligation que ce soit un écrit, avec la complication que cela peut signifier pour certaines personnes, mais la possibilité aussi de demander à quelqu'un d'autre de faire cet écrit. Ça, c'est une possibilité et le cas est réglé. De l'autre côté, la possibilité de procéder de vive voix, non pas par voie téléphonique - on l'élimine immédiatement - mais de personne à personne et, à ce moment-là, pensons qu'il faut des témoins, pensons que ces témoins seraient vérifiés et interrogés en cour, étant donné un mécanisme de contestation. Quand on pèse les deux aspects, pour ma part, il me semble que la meilleure décision est la preuve par écrit.

**Mme Harel:** M. le Président, il **m'apparaît** que je suis la seule à avoir ces réserves.

**M. Rémillard:** Vous n'êtes pas la seule à avoir cette préoccupation.

**Mme Harel:** Non, ces réserves.

**M. Rémillard:** On a tous la même préoccupation. Et le cas que vous soulevez est vrai. Maintenant il s'agit de trouver le meilleur mécanisme.

**Mme Harel:** Je serais très surprise de savoir combien de personnes autour de cette table de commission...

**Le Président (M. Lafrance):** J'allais justement... Mme la députée de Terrebonne m'a signifié qu'elle aimerait peut-être faire un commentaire.

**Mme Harel:** C'est plutôt savoir combien de personnes ont déjà eu à dénoncer un vice *ou* un risque d'éviction. Je serais surprise qu'il y en ait beaucoup. En général, ça se retrouve chez des gens qui achètent des biens usagés. En tout cas, c'est la réalité de ma pratique. Quand on achète dans le milieu auquel on appartient, on achète habituellement dans des grands magasins ou chez des fournisseurs qui nous offrent un produit de qualité avec des garanties. Et les problèmes qui se présentent habituellement c'est vraiment pour des gens qui achètent des biens usagés et qui se retrouvent finalement dans le groupe de concitoyens qui sont les plus démunis. Alors, ceci dit, je m'incline devant le poids du nombre.

(17 h 15)

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

**Mme Caron:** Oui, M. le Président. Je pense que cette préoccupation-là, je l'ai manifestée à plusieurs reprises, même au niveau de l'étude des crédits par rapport aux analphabètes compte tenu du nombre aussi de 25 %. Sauf que... Je pense que cette fois-ci je partage l'avis du ministre devant la protection qu'il faut leur accorder justement à ces gens-là. Est-ce que c'est plus facile de trouver quelqu'un qui va être prêt à écrire un papier qu'il ne signe pas, ou si c'est plus facile de trouver des témoins qui vont être prêts à nous accompagner et qui risquent d'être questionnés en cour après? Je pense que c'est plus facile de trouver quelqu'un qui va être prêt à écrire le document. Je pense que c'est à ce niveau-là. La préoccupation est là, mais je pense qu'on les protège davantage en maintenant le texte tel que rédigé.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord, merci. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** On fait valoir à l'article 1729, avec l'amendement qui a été adopté à l'article 1730 avec celui qui le sera... On vient d'une certaine façon alléger le fardeau de l'acheteur puisque, dorénavant, ça sera non seulement le vendeur qui connaissait le droit ou la prétention, mais aussi le vendeur qui ne pouvait ignorer. Donc, le vendeur aura un fardeau de responsabilité encore plus lourd.

**M. Rémillard:** Très juste.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci pour ces précisions. S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1727 et 1728 sont adoptés tels quels. Les articles 1729 et 1730 sont adoptés tels qu'amendés. J'aimerais maintenant appeler les articles qui traitent des droits du vendeur, soit les articles 1731 à 1734, inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, nous avons un amendement à l'article 1732. Quant aux articles 1733 et 1734, je demanderais qu'on puisse les suspendre. Nous sommes toujours à discuter de leur rédaction. Mais, quant à l'article 1732, cet article est modifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, des mots "ou d'un créancier hypothécaire qui a obtenu le délaissement du bien".

La modification proposée vient préciser que, lorsqu'un créancier hypothécaire a obtenu le délaissement d'un bien, le vendeur ne peut plus avoir droit à la résolution de la vente et à la revendication du bien; il a uniquement droit à une hypothèque légale sur le bien. En raison de cet amendement, l'article 1732 se lirait comme suit:

**"Lorsque** la vente d'un bien meuble a été

faite sans terme, le vendeur peut, dans les trente jours de la délivrance, considérer la vente comme résolue et revendiquer le bien, si l'acheteur, alors qu'il est en demeure, fait défaut de payer le prix et si le meuble est encore entier et dans le même état, sans être passé entre les mains d'un tiers qui en a payé le prix ou d'un créancier hypothécaire qui a obtenu le délaissement du bien.

**"La saisie par un tiers, alors que l'acheteur est en demeure de payer le prix et que le bien est dans les conditions prescrites pour la résolution, ne fait pas obstacle au droit du vendeur."**

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

**Mme Harel:** Oui. Il ne s'agit pas, là, à ce moment-ci, de suspendre l'article 1732 pour le motif que nous aurions encore à en faire l'étude. Mais je voudrais insister sur le fait qu'il ne peut être adopté que sous réserve de l'examen que nous ferons de l'hypothèque d'un bien meuble. J'ai déjà fait valoir les nombreuses réticences que nous avons à l'égard de l'introduction dans le Code civil de cette hypothèque sur un bien meuble. Alors, je ne voudrais pas que ça préjuge de ce que nous ferons au moment où nous examinerons ces dispositions. Nous entendons obtenir beaucoup plus d'informations du ministre sur ce nouveau concept avant de l'introduire. Et puis nous avons aussi des réserves très importantes sur les bouleversements que ça peut provoquer. Alors, est-il nécessaire de prendre toutes ces précautions pour vous dire, M. le Président, que c'est sous réserve?

**M. Rémillard:** Oui. Alors, M. le Président, bien sûr que c'est sous réserve. Je devrais dire, d'ailleurs, que tous les articles sont sous réserve, d'une certaine façon, parce qu'on s'est toujours gardé le droit d'y revenir...

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Rémillard:** ...dans la mesure où on trouverait quelques interrelations qui nous obligeraient à revoir des articles déjà adoptés. Mais dans ce cas-ci, de fait, on se réfère au créancier hypothécaire et en fonction d'un bien meuble. Alors, il est évident que lorsque nous aurons à discuter de cette hypothèque mobilière qui sera une nouveauté très importante de ce Code, si on le juge à propos, M. le Président, je ne vois aucune difficulté à revenir sur l'article 1732. M. le **Président**, je veux ajouter que l'amendement que nous avons apporté en ajoutant à l'article 1732 les mots "ou d'un créancier hypothécaire qui a obtenu le délaissement du bien", cet amendement nous vient de la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins qui nous a suggéré cet amendement-là pour que ce

soit très clair et qu'on fasse le lien, justement, avec l'hypothèque mobilière.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Donc, vos réserves, Mme la députée de **Hochelaga-Maison-Neuve**, sont notées concernant l'article 1732 qui...

**Mme Harel:** D'accord, mais...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui?

**Mme Harel:** Excusez-moi, là, mais voyons d'un peu plus près l'application, par exemple, d'une disposition semblable dans le cas de la vente d'un bien meuble. Pensons, par exemple, à un bien meuble **inusité**, là, qui ne ferait pas actuellement l'objet d'aucune protection particulière.

**Une voix:** Une toile de maître, un tableau.

**Mme Harel:** **Oui**, par exemple, un tableau. **Vouilà!** On va, de toute façon, prendre un exemple qui va plaire au ministre. Un tableau de lacurto, par exemple.

**M. Rémillard:...**

**Mme Harel:** Encore mieux.

**M. Rémillard:** Un grand peintre...

**Le Président (M. Lafrance):** Québécois...

**M. Rémillard:** ...paysagiste, oui, qui a tellement...

**Mme Harel:** De l'école de Charlevoix.

**M. Rémillard:** De Charlevoix.

**Mme Harel:** Qui habite aux **Éboulements**.

**M. Rémillard:** **Oui**. Qui m'a vu grandir et qui peut témoigner de bien des choses.

**Mme Harel:** Alors... Bon, par exemple, le vendeur... Donc, une galerie d'art va considérer la vente comme résolue et revendiquer le tableau si l'acheteur qui l'a apporté chez lui a fait défaut de payer le prix dans les 30 jours de la délivrance, là. Mais le vendeur ne pourra pas récupérer son bien si tant est que, entre-temps, l'acheteur aura levé une hypothèque mobilière. C'est ça qu'il faut comprendre? La Caisse populaire des **Éboulements** qui aurait prêté sur ce bien - "qui a obtenu le délaissement du bien" - évidemment qui l'aurait obtenu pour garnir son édifice, le vendeur ne pourra pas le récupérer. Il va pouvoir, à ce moment-là, poursuivre l'acheteur, j'imagine, en remboursement du prix.

**M. Rémillard:** Oui, c'est ça. Une première rectification, M. le Président, qui est importante, c'est que M. lacurto demeure dans le comté de Jean-Talon, à Sillery. Il va souvent aux **Éboulements**, entre autres, peindre avec le peintre LeSauteur - un de nos grands peintres aussi est Bruno Côté, un des grands peintres de Charlevoix - mais il est dans le comté de Jean-Talon, un de mes **éminents** électeurs.

L'autre chose, oui, la conséquence est ce que Mme la députée vient de dire. Si ce tableau a été l'objet d'une hypothèque et que le créancier hypothécaire a obtenu le délaissement du bien, alors, par conséquent, la situation fait qu'il n'y a plus ce bien qui est en cause, mais c'est la personne qui a acquis le bien et qui l'a hypothéqué qui aura, à ce moment-là, à faire face à ses obligations face au vendeur, donc au peintre en l'occurrence ou celui qui l'a vendu à la galerie d'art ou peu importe la personne qui a vendu le tableau.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, M. le ministre. S'il n'y a pas d'autres commentaires sur ces articles...

**M. Rémillard:** M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**M. Rémillard:** ...je veux simplement dire puisqu'on est dans ce domaine-là à quel point justement l'hypothèque mobilière - on y reviendra - dans le domaine des arts, doit être très, très intéressante. Vous savez qu'à Baie-Saint-Paul, dans mon pays, il y a au moins 15 galeries d'art, M. le Président, que je vous encourage à aller visiter au moment où les couleurs sont si magnifiques... d'aller dans Charlevoix, M. le Président, voir ces galeries d'art et les oeuvres magnifiques des peintres québécois.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Ces propos concernant nos peintres et leur lieu de naissance et leur art seront consignés au **Journal des débats**. Et, sur ça, j'aimerais vous confirmer que l'article 1731 est adopté tel quel. 1732 est adopté tel qu'amendé et les articles 1733 et 1734 sont laissés en suspens. J'aimerais appeler les articles contenus à la section qui traite de diverses modalités de la vente et en particulier de la vente à l'essai et, de façon spécifique, l'article **1735**.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Nous avons un amendement à l'article 1735 qui est de modifier à la fin de cet article les mots "de la réception du bien" par les mots "**de** la délivrance du bien". Il s'agit donc de remplacer - je reprends, M. le Président - à la fin de cet article 1735 les mots "de la réception du bien" par les mots "de la délivrance du bien".

Alors, M. le Président, compte tenu de

l'obligation de délivrance du bien imposée au vendeur, il est plus juste d'utiliser ici le mot "délivrance"<sup>11</sup> plutôt que "réception". En raison de cet amendement, l'article 1735 se lirait comme suit:

"La vente à l'essai d'un bien est présumée faite sous condition suspensive.

"Lorsque la durée de l'essai n'est pas stipulée, la condition est réalisée par le défaut de l'acheteur de faire connaître son refus au vendeur dans les trente jours de la délivrance du bien."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, l'article 1735 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais appeler les articles contenus à la sous-section qui traite de la vente à tempérament, soit les articles 1736 à 1739 inclusivement.

(17 h 30)

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Nous avons trois amendements. Le premier qu'on a est à l'article 1736. Il s'agit de remplacer l'article 1736 par le suivant:

"La vente à tempérament est une vente à terme par laquelle le vendeur se réserve la propriété du bien jusqu'au paiement total du prix de vente.

"Elle transfère à l'acheteur les risques de perte du bien, dès la délivrance de celui-ci, à moins de stipulation contraire.

"La réserve de propriété du bien est inopposable aux tiers, à moins qu'elle ne soit publiée".

M. le Président, l'amendement proposé a tout d'abord pour but de faire ressortir clairement que la vente à tempérament est une sorte de vente à terme, afin d'éviter qu'elle soit considérée comme une vente sous condition suspensive. Ceci est d'ailleurs conforme à une décision récente de la Cour suprême rendue dans l'affaire Venne vs Québec. Il précise - cet amendement, M. le Président - par la suite le moment à partir duquel l'acheteur assume les risques de perte du bien. Il paraît opportun de retenir le moment de la délivrance puisque c'est alors que l'acheteur prendra possession du bien. Enfin, il fait ressortir clairement, au troisième alinéa, que ce qu'il importe de publier c'est la réserve de propriété. En matière mobilière, la vente ne sera pas publiée. En raison de cet amendement, l'article 1736 se lirait comme suit:

"La vente à tempérament est une vente à terme par laquelle le vendeur se réserve la propriété du bien jusqu'au paiement total du prix de vente.

"Elle transfère à l'acheteur les risques de perte du bien, dès la délivrance de celui-ci, à moins de stipulation contraire.

"La réserve de propriété du bien est inopposable aux tiers, à moins qu'elle ne soit publiée."

M. le Président, c'est la Chambre des

notaires et le professeur Pierre-Gabriel Jobin qui nous avaient recommandé fortement d'apporter cet amendement, et d'ajouter cet article 1736 modifié.

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie, M. le ministre. Oui, un commentaire, Me Masse.

**M. Masse:** M. le Président, vous vous souviendrez que lors de l'étude de l'article 1452, en matière d'obligations, nous avons mentionné qu'à toutes fins pratiques la théorie des risques, res périt domino, affirmée par l'article 949, est devenue tellement exceptionnelle, notamment en raison de l'article 1736 et de l'article 1452 lui-même, que les règles de res petit domino ne s'appliquent plus même si le Code, au chapitre des biens, les proclame.

En matière de vente à tempérament, il est très rare qu'une vente à tempérament soit passée entre particuliers. Cette vente le plus souvent est ou commerciale ou une vente de consommation. En matière commerciale, après mûre réflexion et beaucoup de prudence, nous sommes arrivés à la conclusion que le deuxième alinéa de 1736 qui dit que la vente à tempérament transfère à l'acheteur les risques de la perte du bien, à moins de stipulation contraire, est un accrocs assez substantiel à la règle de res périt domino, puisqu'un acheteur qui n'est pas encore le propriétaire d'un bien va assumer, sans sa faute, un risque de perte, de vol, par exemple, ou d'incendie de biens.

Mais il est extrêmement important que l'on soit conscient que la règle est à l'effet contraire à l'article 133 de la Loi sur la protection du consommateur, et que nous avons accepté cette modification, ou cette affirmation d'une partie du droit civil existant à la condition qu'il n'y ait pas de modification de la Loi sur la protection du consommateur, puisque dans ce cas-là ce ne sont pas des commerçants qui utilisent un bien souvent pour des fins industrielles ou commerciales, mais ce sont des consommateurs. Et la règle doit être à l'effet qu'il n'y a responsabilité du consommateur que quand il a la propriété du bien, étant bien entendu que cette règle-là ne couvre pas le cas où le consommateur, par sa faute, perd un bien, mais... ou si le bien, par exemple, dans un incendie d'un immeuble d'habitation, vient à périr sans sa faute, il n'en est pas responsable; ce n'est pas sur lui que la perte retombe.

Donc, il est suprêmement important, M. le Président, de conserver le sens de l'article 133 de la Loi sur la protection du consommateur.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci.

**M. Rémillard:** M. le Président, est-ce que je peux demander à Me Pineau, M. le professeur Pineau, de faire un commentaire?

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, il est vrai que la vente à tempérament est surtout utilisée en matière commerciale et en matière de consommation, mais cela n'exclut pas l'utilisation de la vente à tempérament entre particuliers. On peut parfaitement envisager deux individus... Deux citoyens peuvent parfaitement envisager un contrat de vente à tempérament, c'est-à-dire une vente à terme, lequel terme porte sur le transfert de droit de propriété.

Ceci dit, quant au deuxième alinéa, c'est l'acheteur qui a les risques, qui assume les risques de perte du bien parce que c'est l'acheteur qui, effectivement, détient le bien jusqu'à parfait paiement du prix. Et, à cet égard, cette disposition, cet alinéa 2 s'aligne sur l'article 1452, alinéa 2, qui a été adopté dans le cadre de la théorie générale des obligations et qui nous dit qu'en règle générale, effectivement, le propriétaire assume les risques de la propriété, mais que, tant que la délivrance du bien n'a pas été faite, c'est le débiteur de l'obligation de délivrance qui continue d'assumer les risques. C'est dire que les risques sont beaucoup moins rattachés dans ce contexte-là à la propriété, au propriétaire, je dois dire à la propriété, plutôt qu'à la possession du bien.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Pineau. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, cet article 1736...

**Mme Harel:** Une seconde, M. le Président.

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

**Mme Harel:** Alors, je dois donc comprendre, compte tenu du commentaire de l'amendement, que, comme en matière mobilière, la vente n'est pas tenue d'être publiée, mais la réserve de propriété, elle, sera obligatoirement publiée. C'est bien ça qu'il faut comprendre?

**M. Rémillard:** Oui, c'est ça qu'il faut comprendre. Et peut-être que Me Pineau voudrait apporter un commentaire supplémentaire.

**M. Pineau:** Quant au troisième alinéa, ce troisième alinéa exige la publicité de cette clause de réserve de propriété pour qu'elle puisse être opposable au tiers. Elle sera inopposable tant qu'elle n'aura pas été publiée de sorte que les tiers doivent être avertis, informés de l'existence de cette réserve de propriété. Ils doivent savoir que le bien en question n'appartient pas à celui qui détient le bien ou qui possède le bien, mais à quelqu'un d'autre, le vendeur qui en a conservé la propriété.

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

S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1736 est donc adopté tel qu'amendé.

Avant de poursuivre, j'aimerais vous préciser que nous avons dépassé l'heure de quelques minutes. Étant donné que nous avons commencé avec 40 minutes de retard, est-ce qu'il y aurait consentement pour poursuivre encore pour peut-être quelques minutes, si vous le désirez?

**M. Rémillard:** M. le Président, si c'est possible...

**Mme Harel:** Oui, avec plaisir.

**M. Rémillard:** ...d'aller jusqu'à 17 h 55, pour ma part.

**Mme Harel:** D'accord.

**Le Président (M. Lafrance):** Ça va? D'accord.

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, nous avons un amendement à l'article 1738. L'article 1738 est modifié:

1° par le remplacement, aux 3e et 4e lignes, des mots "lorsqu'en outre" par le mot "si";

2° par l'ajout, à la 4e ligne, après le mot "peut" du mot "plutôt".

M. le Président, les amendements proposés ont pour but de faire ressortir clairement que le vendeur ne peut cumuler la reprise du bien et le paiement du prix de vente. En raison de ces amendements, l'article 1738 se lirait comme suit:

"Lorsque l'acheteur fait défaut de payer le prix de vente selon les modalités du contrat, le vendeur peut exiger le paiement immédiat des versements échus ou reprendre le bien vendu; si le contrat contient une clause de déchéance du terme, il peut plutôt exiger le paiement du solde du prix de vente."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Je pense que vous avez un amendement également à l'article 1739.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. L'article 1739 est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant: "Si la réserve de propriété a été publiée, le vendeur qui choisit de reprendre le bien vendu doit mettre en demeure l'acheteur et, le cas échéant, tout acquéreur subséquent de remédier au défaut dans les vingt jours, s'il s'agit d'un bien meuble, ou dans les soixante jours, s'il s'agit d'un bien immeuble, qui suivent l'inscription de la mise en demeure au registre approprié."

M. le Président, l'amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 1734. Il tient aussi compte de celui proposé à l'article 1736, lequel fait ressortir que c'est la réserve de propriété qu'il importe de publier. Il faut donc

préciser ici que le droit de reprise du bien est subordonné à cette publication. En raison de cet amendement, l'article 1739 se lirait comme suit:

"Si la réserve de propriété a été publiée, le vendeur qui choisit de reprendre le bien vendu doit mettre en demeure l'acheteur et, le cas échéant, tout acquéreur subséquent de remédier au défaut dans les vingt jours, s'il s'agit d'un bien meuble, ou dans les soixante jours, s'il s'agit d'un bien immeuble, qui suivent l'inscription de la mise en demeure au registre approprié.

"Les règles relatives à la prise en paiement énoncées au livre Des priorités et des hypothèques, ainsi que les mesures préalables à l'exercice de ce droit s'appliquent à la reprise du bien, compte tenu des adaptations nécessaires."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, M. le ministre.

**Mme Harel:** Alors, ça veut donc dire que, autant pour un immeuble que pour un meuble - c'est bien le cas - si la réserve de la propriété a été publiée, et que le vendeur choisit non pas de se faire rembourser, mais de reprendre le bien, par exemple, de reprendre l'immeuble, il doit mettre en demeure l'acheteur de remédier au défaut, par exemple, dans les 60 jours, s'il s'agit d'un immeuble. C'est bien le cas? Donc, il faut additionner le délai de 30 jours qui, je pense, était déjà prévu, s'il y a eu défaut de payer pendant les 30 jours, une fois ce défaut-là réalisé, non?

**M. Rémillard:** Non, je ne crois pas qu'il y ait cumul...

**Mme Harel:** Il n'y a pas cumul?

**M. Rémillard:** Non, mais je vais demander à Me Pineau, M. le professeur Pineau, de répondre à votre question.

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau:** Le premier délai auquel vous faites allusion, madame...

**Mme Harel:** C'est la vente à terme. En fait, je faisais allusion plutôt...

**Une voix:** Vente à tempérament.

**Mme Harel:** ...aux 30 jours dans la vente à terme, mais il s'agit donc d'un délai de 60 jours. Mais à partir de quel moment court-il?

**M. Pineau:** Les 60 jours qui suivent l'inscription de la mise en demeure au registre approprié.

**M. Rémillard:** C'est au moment où il est inscrit, au moment de l'inscription au registre.

**Mme Harel:** Il peut donc se faire une vente à tempérament dans le cas d'un immeuble. C'est bien ça qu'il faut comprendre? Alors, un vendeur, qui peut être un concitoyen, vend à tempérament un immeuble et en reste toujours propriétaire jusqu'à parfait paiement du prix. Il n'y a pas quelque chose qui vous hérisse, qui vous hérisse l'équité, M. le ministre?

**M. Rémillard:** Non, ça ne me hérisse pas dans la mesure où on se réfère à l'effet **consensuel**, c'est-à-dire qu'il y a eu entente entre l'acheteur et le vendeur et ils en sont arrivés, donc, à cette conclusion-là. Alors donc, par conséquent... Et vous avez le deuxième alinéa qui est là, qui dit que les règles relatives à la prise en paiement énoncées au livre Des priorités et des hypothèques, ainsi que les mesures préalables à l'exercice de ce droit s'appliquent à la reprise du bien, compte tenu des adaptations nécessaires.

**Mme Harel:** Ça me rassure.

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** Ça me rassure parce que j'avais cru comprendre que vous introduisiez des règles de protection et que vous atténuez, notamment, la dation en paiement. Alors, là, j'avais de la difficulté à concilier tout ça avec les dispositions qu'on retrouve dans la vente à tempérament.

**M. Rémillard:** Si le deuxième alinéa n'était pas là, évidemment, ça causerait des difficultés, mais le deuxième alinéa est là et il est très clairement exprimé. Donc, c'est une possibilité d'acquiescer un immeuble et c'est la conséquence d'un échange de volontés.

**Mme Harel:** Donc, autant le créancier... Le traitement sera le même pour le créancier hypothécaire que pour le vendeur qui vend à tempérament - c'est ça qu'il faut comprendre? - et qui a publié la réserve de son droit de propriété...

**M. Rémillard:** Oui, d'abord que ça a été...

**Mme Harel:** ...qu'il aura publié une clause de réserve de propriété.

**M. Rémillard:** C'est ça, et publié cette clause quand c'est inscrit.

**Mme Harel:** Il va être traité comme un créancier hypothécaire.

**M. Rémillard:** Alors, c'est comme les règles relatives à la prise en paiement. Donc, c'est la même chose.

(17 h 45)

**Mme Harel:** Ça veut dire, donc, la même chose qu'un créancier hypothécaire. D'accord.

Cela veut dire que lorsqu'on examinera les règles relatives aux créanciers hypothécaires on pourra revenir sur...

**M. Rémillard:** Ces aspects-là.

**Mme Harel:** ...ces aspects-là. Très bien.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1737 est adopté tel quel et les articles 1738 et 1739 sont adoptés tels qu'amendés.

J'aimerais appeler maintenant les articles qui suivent et qui traitent de la vente à réméré, soit les articles 1740 à 1746 inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, nous avons huit amendements. Il y a sept articles, mais en plus nous allons amender le titre lui-même.

Tout d'abord, le titre de la section III du projet précédant l'article 1740 et intitulé "De la vente à réméré" est remplacé par le suivant: "De la vente avec faculté de rachat".

M. le Président, comme commentaire, l'amendement proposé vise à mieux faire connaître le contenu réel de cette section. En effet, l'expression "réméré" est méconnue du public; ainsi, des parties à une vente peuvent prévoir une clause de rachat en faveur du vendeur, sans savoir que cela peut assujettir le contrat aux règles de la vente à réméré. En raison de cet amendement, le titre de la section III se lirait comme suit: "De la vente avec faculté de rachat". C'est la Confédération des caisses populaires qui nous avait suggéré cette modification que je trouve très, très justifiée.

**Mme Harel:** Il va falloir sanctionner l'extinction d'une...

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** ...façon de dire qui était très ancienne. C'est cela qu'il faut comprendre? On va la reprendre.

**M. Rémillard:** On le garde.

**Mme Harel:** Oui, c'est vrai, d'accord. Bon, cela me fait plaisir. J'aime bien garder les vieilles choses.

**M. Rémillard:** Oui. C'est une expression...

**Mme Harel:** Très bien.

**M. Rémillard:** La vente à réméré fait quand même partie de notre patrimoine juridique.

Il y a donc un amendement à l'article 1740 qui est modifié:

1° par le remplacement, à la 1re ligne du 1er alinéa, des mots "avec faculté de réméré" par les mots "avec faculté de rachat, aussi appelée

vente à réméré";

2° par l'ajout, à la 2e ligne du 1er alinéa, après le mot "transfère" des mots "la propriété d'";

3° par le remplacement du 2e alinéa par le suivant: "La faculté de rachat est inopposable aux tiers, à moins qu'elle ne soit publiée."

M. le Président, le premier amendement est de concordance avec celui proposant la modification du titre de la section. Le second amendement vise à préciser que le transfert porte sur le droit de propriété d'un bien. Il est de concordance avec celui proposé à l'article 1701. Le troisième amendement vise la clarification. Il précise que c'est la faculté de rachat qui doit être publiée afin que les tiers puissent connaître les droits auxquels une personne pourrait prétendre. L'acte constitutif n'a pas à être publié s'il n'est pas autrement soumis à la publicité. En raison de ces amendements, l'article 1740 se lirait comme suit:

"La vente faite avec faculté de rachat, aussi appelée vente à réméré, est une vente sous condition résolutoire par laquelle le vendeur transfère la propriété d'un bien à l'acheteur en se réservant la faculté de le racheter.

"La faculté de rachat est inopposable aux tiers, à moins qu'elle ne soit publiée."

C'est la Chambre des notaires et le professeur Pierre-Gabriel Jobin qui nous avaient suggéré cette modification.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Je pense que vous avez un amendement aussi à l'article 1741?

**M. Kehoe:** M. le Président, l'article 1741 est modifié:

1° par le remplacement, aux 1re et 3e lignes, du mot "réméré" par le mot "rachat";

2° par le remplacement, à la 2e ligne, du mot "ou" par le mot "et";

3° par le remplacement, à la 4e ligne, du mot "recours" par le mot "droit".

Commentaire: Le premier amendement est de concordance avec celui proposant la modification du titre de la section. Le deuxième amendement a pour but d'obliger le vendeur à mettre en demeure non seulement l'acheteur, mais aussi l'acquéreur subséquent. Il est de concordance avec celui proposé à l'article 1739. Le troisième amendement vient rectifier le fait que l'exercice de la faculté de rachat n'est pas un recours, mais bien un droit du vendeur. En raison de ces amendements, l'article 1741 se lirait comme suit:

"Le vendeur qui désire exercer la faculté de rachat et reprendre le bien doit donner un avis de son intention à l'acheteur et, si la faculté de rachat a été publiée, à tout acquéreur subséquent contre lequel il entend exercer son droit. Cet avis doit être publié; il est de vingt jours si le bien est un meuble et de soixante jours s'il est un immeuble."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, les articles 1740 et 1741 sont adoptés tels qu'amendés, ainsi que le nouveau titre de la sous-section.

Vous avez, je pense, un autre amendement à 1742.

**M. Kehoe:** Il y a un amendement à l'article 1742. L'article 1742 est modifié par le remplacement, à la 1<sup>re</sup> ligne, du mot "réméré" par le mot "rachat".

Cet amendement est de concordance avec celui proposant la modification du titre de la section. En raison de cet amendement, l'article 1742 se lirait comme suit:

"Lorsque le vendeur exerce la faculté de rachat, il reprend le bien libre de toutes les charges dont l'acheteur a pu le grever, si le droit du vendeur a été publié conformément aux règles relatives à la publicité des droits."

Il y a un amendement à 1743. L'article 1743 est modifié:

1° par le remplacement, à la 1<sup>re</sup> ligne, du mot "réméré" par le mot "rachat";

2° par le remplacement, à la 2<sup>e</sup> ligne, des mots "il est" par "le terme est";

3° par la suppression de la dernière phrase.

Le premier amendement est de concordance avec celui proposant la modification du titre de la section. Le second amendement vise la précision terminologique. Le troisième amendement veut supprimer la mention que le terme est de rigueur, cette précision étant inutile, plusieurs autres termes pouvaient l'être également, par exemple, 1733 et 1195. En raison de ces amendements, l'article 1743 se lirait comme suit:

"La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq ans; s'il excède cinq ans, le terme est réduit à cette durée."

Il y a un autre amendement, à l'article 1744, qui se lit comme suit: L'article 1744 est modifié par le remplacement, à la 2<sup>e</sup> ligne, du mot "réméré" par le mot "rachat".

Cet amendement est de concordance avec celui proposant la modification du titre de la section. En raison de cet amendement, l'article 1744 se lirait comme suit:

"Si l'acheteur d'une partie indivise d'un bien sujet à la faculté de rachat devient, par l'effet d'un partage, acquéreur de la totalité, il peut obliger le vendeur qui veut exercer la faculté à reprendre la totalité du bien."

Il y a un autre amendement, à l'article 1745, qui se lit comme suit: L'article 1745 est modifié par le remplacement, à la 3<sup>e</sup> ligne du deuxième alinéa, du mot "réméré" par le mot "rachat".

Cet amendement est de concordance avec celui proposant la modification du titre de la section. En raison de cet amendement, l'article 1745 se lirait comme suit:

"Lorsque la vente a été faite par plusieurs

personnes conjointement et par un seul contrat ou lorsque le vendeur a laissé plusieurs héritiers, l'acheteur peut s'opposer à la reprise partielle du bien et exiger que le covendeur ou le cohéritier reprenne la totalité du bien".

Pour le reste, les règles relatives à l'obligation conjointe ou divisible s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'exercice de la faculté de rachat qui existe au profit de plusieurs vendeurs, à rencontre de plusieurs acheteurs, ou entre leurs héritiers.

Et, finalement, l'article 1746 est remplacé par le suivant:

"Si la faculté de rachat a pour objet de garantir un prêt, le vendeur est réputé emprunteur et l'acquéreur est réputé créancier hypothécaire. Le vendeur ne pourra toutefois perdre le droit d'exercer la faculté de rachat, à moins que l'acquéreur ne suive les règles prévues au livre Des priorités et des hypothèques pour l'exercice des droits hypothécaires."

Le commentaire. L'amendement proposé s'inspire de l'article 1040d du CCBC et de l'article 1811 de l'avant-projet de loi, en ce qu'il propose de créer une présomption d'hypothèque lorsque la vente avec faculté de rachat a pour objet de garantir un prêt. Cette proposition permet ainsi de préciser les droits et les obligations de chacune des parties, tout en évitant que la nullité d'une telle vente place l'acheteur dans une situation précaire. En raison de cet amendement, l'article 1746 se lirait comme suit:

"Si la faculté de rachat a pour objet de garantir un prêt, le vendeur est réputé emprunteur et l'acquéreur est réputé créancier hypothécaire. Le vendeur ne pourra toutefois perdre le droit d'exercer la faculté de rachat, à moins que l'acquéreur ne suive les règles prévues au livre Des priorités et des hypothèques pour l'exercice des droits hypothécaires."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces cinq articles, 1742 à 1746 inclusivement? Aucun commentaire. Donc, les articles...

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

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

**Mme Harel:** Alors, c'est donc, dans le cas de la vente à rachat, l'assujettissement - comme ça a été le cas dans la vente à tempérament - des règles relatives... dans le cas de la vente à rachat, des règles relatives au droit d'exercer la faculté de rachat et, dans le cas de la vente à tempérament, des règles relatives au paiement. C'est donc leur assujettissement au livre Des priorités et des hypothèques. C'est ça qu'il faut comprendre, hein?

**M. Kehoe:** Pour cohérence, oui.

**Mme Harel:** D'accord, très bien, merci.

**Le Président (M. Lafrance):** Ça va? S'il n'y a pas d'autres... Oui, M. le député de Chapleau.

**M. Kehoe:** Dois-je comprendre que les articles sont adoptés?

**Le Président (M. Lafrance):** Non, pas encore, mais... Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

**M. Kehoe:** Non, non. Excusez-moi.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, les articles 1742 à 1746 Inclusive sont adoptés tels qu'amendés. À ce stade-ci, j'aimerais proposer de suspendre nos travaux jusqu'à 20 heures ce soir. Alors, les travaux sont suspendus, en vous remerciant et en vous apportant la précision que durant l'heure du souper Il est censé y avoir une autre réunion ici, alors je vous demanderais de bien vouloir sécuriser vos effets personnels.

(Suspension de la séance à 17 h 59)

(Reprise à 20 h 13)

**Le Président (M. Lafrance):** S'il vous plaît, on va reprendre nos travaux. Je constate que nous avons le quorum, alors j'aimerais déclarer cette seconde partie de notre séance de travail d'aujourd'hui ouverte. Nous en étions donc à l'article 1747. Avant de continuer, est-ce qu'il y aurait des remarques préliminaires? Oui, M. le ministre.

**M. Rémillard:** M. le Président, serait-il possible de revenir sur l'article 1724 que nous avons laissé en suspens? Nous aurions un amendement à proposer à cet article 1724. Il s'agirait, M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement.

**M. Rémillard:** Excusez-moi.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, nous allons retirer le premier amendement?

**M. Rémillard:** Oui, s'il vous plaît, si vous pouviez le retirer, M. le Président, je vous proposerais l'amendement suivant: L'article 1724 est remplacé par le suivant:

"Le vendeur ne peut exclure ou limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

"Cette règle reçoit exception lorsque l'ache-

teur achète à ses risques et périls d'un vendeur qui n'est pas professionnel."

Alors, M. le Président, l'amendement a pour but, tout d'abord, de préciser que le vendeur ne peut, par garantie conventionnelle, se soustraire aux obligations de garantie du droit de propriété et de garantie de qualité, énoncées aux articles 1716 à 1722 du projet, s'il connaissait ou ne pouvait ignorer les vices du bien. Ensuite, il vise à protéger l'acheteur contre le vendeur professionnel qui, autrement, pourrait exclure sa responsabilité du seul fait d'une mention au contrat à l'effet que l'acheteur achète à ses risques et périls. Une telle exclusion sera toutefois possible pour le vendeur qui n'est pas professionnel. En raison de cet amendement, l'article 1724 se lirait comme suit:

"Le vendeur ne peut exclure ou limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

"Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur qui n'est pas professionnel."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas de commentaires, donc...

**Mme Harel:** Nous sommes contents, M. le Président. C'est un commentaire positif.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, je vois qu'il y a eu consultation au préalable.

**M. Rémillard:** Contents veut dire quand même satisfaits...

**Mme Harel:** Satisfaits.

**M. Rémillard:**...heureux.

**Mme Harel:** Voilà. Ah! Qu'est-ce que c'est bien dit!

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, sur cette note de joie, l'article 1724 est donc adopté...

**Mme Harel:** On me fait valoir, évidemment, que ce n'est pas le nirvana.

**Le Président (M. Lafrance):**... tel qu'amendé.

**Mme Harel:** Mais, ceci dit, ça vient mettre un terme aux problèmes que nous avons soulevés quant à la vente sans garantie légale.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, alors l'article 1724 est adopté tel qu'amendé. Nous allons continuer avec nos travaux. Nous en étions donc à l'article 1747 et j'aimerais appeler tous les articles contenus dans cette sous-section qui traite de la vente aux enchères, soit les

articles 1747 à 1756 Inclusive.

**M. Rémillard:** Alors, nous avons un amendement, M. le Président, à l'article 1756. Le premier alinéa de l'article 1756 est modifié par le suivant: "L'adjudicataire, dont le droit de propriété sur un bien acquis lors d'une vente aux enchères est atteint à la suite d'une saisie exercée par un créancier du vendeur, peut recouvrer du vendeur le prix qu'il a payé, avec les intérêts et les frais; il peut aussi recouvrer des créanciers du vendeur le prix qui leur a été remis, avec intérêts, sous réserve de se faire opposer le bénéfice de discussion."

L'amendement est d'ordre terminologique. Il a pour but, M. le Président, de préciser plus clairement les créanciers visés, tant en ce qui concerne le saisissant que ceux tenus à la restitution du prix. En raison de cet amendement, l'article 1756 se lirait comme suit:

"L'adjudicataire, dont le droit de propriété sur un bien acquis lors d'une vente aux enchères est atteint à la suite d'une saisie exercée par un créancier du vendeur, peut recouvrer du vendeur le prix qu'il a payé, avec les intérêts et les frais; il peut aussi recouvrer des créanciers du vendeur le prix qui leur a été remis, avec intérêts, sous réserve de se faire opposer le bénéfice de discussion."

"Il peut réclamer du créancier saisissant les dommages-intérêts qui résultent des irrégularités de la saisie ou de la vente."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles 1747 à 1756 Inclusive? Aucun commentaire? Donc, les articles 1747...

**Mme Harel:** Est-ce qu'on peut demander, par ailleurs, que soient déposés devant cette commission les dessins qui ont été réalisés lors des rencontres entre les légistes et les juristes, pour bien comprendre toute la mécanique de la vente aux enchères?

**M. Rémillard:** Pour ma part, M. le Président...

**Mme Harel:** Ce n'est pas un tableau de lacurto ou de LeSauteur; je pense que c'est une vache qui servait d'exemple!

**M. Rémillard:** Si vous voulez, avant de rendre ces dessins publics, M. le Président, j'aimerais les voir et utiliser la réserve qui m'appartient. Ensuite, on pourra discuter.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci pour ces précisions, M. le ministre. Alors, les articles 1747 à 1755 inclusive sont adoptés tels quels et l'article 1756 est adopté tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les articles de la section qui traite de la vente d'entreprise,

soit les articles 1757 à 1768 inclusive.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Nous avons six amendements à proposer.

Le premier amendement concerne l'article 1759 qui est modifié par, premièrement, le remplacement, à la 3e ligne, du mot "quinze" par le mot "vingt"; deuxièmement, l'ajout, à la 4e ligne, après le mot "demande," des mots "le montant de leur créance, et, s'il y a hypothèque,"; troisièmement, l'ajout, à la 6e ligne, après le mot "consentie" du mot "et"; et, quatrièmement, la suppression, à la fin, après le mot "grevé", des mots "et du montant de leur créance".

Le premier amendement remplace le délai de 15 jours, M. le Président, par un délai de 20 jours. Le délai de 15 jours accordé aux créanciers prioritaires ou hypothécaires pour faire une déclaration sur la valeur de leur sûreté était trop court, considérant les délais de la poste et les difficultés d'évaluation qu'ils peuvent rencontrer. Le second amendement a pour but de préciser les informations devant être transmises par les créanciers à l'acheteur. Le troisième amendement est d'ordre terminologique et le quatrième amendement vise à supprimer une mention inutile, considérant l'ajout proposé par le second amendement. En raison de ces amendements, l'article 1759 se lirait comme suit:

"Avant de se départir du prix, l'acheteur doit aviser de la vente les créanciers prioritaires et hypothécaires désignés dans la déclaration et leur demander de lui indiquer, par écrit, dans les vingt jours de sa demande, le montant de leur créance et, s'il y a hypothèque, la valeur qu'Us attribuent à leur sûreté, compte tenu du rang de leur sûreté, de la somme pour laquelle elle est consentie et de la valeur du bien grevé."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Oui, Mme la députée de Hochetaga-Malsonneuve.

**Mme Harel:** Je comprends qu'il y a un effort d'uniformisation des délais. On retrouve donc le délai de 20 jours, cette fois-ci, plutôt que de 30 jours. Est-ce qu'il y a un motif qui permet de considérer que 20 jours sont suffisants et qu'il ne sera pas plutôt nécessaire de proposer 30 jours?

**M. Rémillard:** C'est une question, comme Mme la députée vient de le souligner, d'uniformité. Alors, 20 jours est une norme - au lieu de 15 - que nous avons utilisée dans les cas semblables et il faut s'assurer de l'uniformité. Mais, pour plus de détails, je demanderais à M. le professeur Pineau de compléter ma réponse.

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, le 1759, tel que

proposé, Indiquait un délai de 15 jours de la demande et l'amendement propose 20 jours, donc une augmentation de délai. Il est évident que les 15 jours étaient considérés comme trop brefs, donc on a haussé le délai de 5 jours. Il y a une question, effectivement, qui est posée, c'est celle de l'uniformisation possible des délais et, à cet égard, je pense qu'on doit vérifier dans l'ensemble du projet quel est le nombre de délais de 15 jours, de 20 jours ou de 30 jours. Mais, dans le cas qui nous préoccupe, celui de l'article 1759, le délai ne va pas au-delà de 20 jours afin d'éviter que la vente ne soit retardée trop longuement.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, on peut peut-être passer à l'amendement suivant. M. le ministre.

**M. Rémillard:** M. le Président, l'article 1760 est modifié par l'ajout, à la fin, de la phrase suivante: "Il est cependant tenu, à même le prix de vente, de payer tous les créanciers du vendeur, à l'exception de ceux qui ont renoncé par écrit à ce droit." M. le Président, l'amendement vise à s'assurer que le vendeur n'utilise pas le produit de la vente à des fins autres que le paiement des créanciers. Ainsi, l'acheteur devra payer aux créanciers la somme qui leur est due, suivant la déclaration fournie par le vendeur conformément à l'article 1758. En raison de cet amendement, l'article 1760 se lirait comme suit:

"Lorsque le prix est payable au comptant et qu'il est suffisant pour rembourser tous les créanciers du vendeur désigné dans la déclaration, l'acheteur n'est pas tenu d'aviser de la vente les créanciers prioritaires et hypothécaires du vendeur ni de suivre les autres formalités prescrites pour la distribution du prix de vente. Il est cependant tenu, à même le prix de vente, de payer tous les créanciers du vendeur, à l'exception de ceux qui ont renoncé par écrit à ce droit."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. On peut peut-être passer à l'amendement suivant, qui est à l'article 1761.

**M. Rémillard:** Oui, l'amendement à l'article 1761, M. le Président. Il s'agit de supprimer, à la 1re ligne, les mots "prioritaire ou". M. le Président, l'amendement vise à clarifier le fait que le créancier prioritaire ne détient pas une véritable sûreté sur un bien. En raison de cet amendement, l'article 1761 se lirait comme suit:

"Le créancier hypothécaire qui omet d'indiquer la valeur de sa sûreté ne peut faire valoir sa créance lors de la distribution du prix de vente. Il ne peut non plus le faire lorsque cette valeur excède le montant de sa créance."

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

**Mme Harel:** Dois-je comprendre, à ce moment-là, que le créancier prioritaire, lui, pourrait le faire, donc pourrait omettre d'indiquer la valeur de sa sûreté pour, malgré tout, faire valoir sa créance lors de la distribution du prix de vente?

**M. Rémillard:** C'est une question de droit de suite, évidemment, alors, j'aimerais faire compléter ma réponse par le professeur Pineau. Parce qu'il n'a pas le droit de suite... M. le professeur Pineau pourra compléter la réponse.

**M. Pineau:** M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau:**... le créancier prioritaire, dans le droit des sûretés, n'a pas le droit de suite, il n'a qu'un droit de préférence. Donc, il ne peut pas aller chercher le bien dans les mains d'une personne autre que... celles de son créancier.

**Le Président (M. Lafrance):** On peut peut-être passer à l'amendement suivant, M. le ministre, quitte à revenir après s'il y a des commentaires sur l'ensemble de ces articles amendés.

**M. Rémillard:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** Le prochain est l'article 1762, je pense?

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Concernant l'article 1762, il est modifié, premièrement par la suppression, à la 1re ligne, des mots "prioritaire ou"; deuxièmement par l'ajout, à la 3e ligne, d'une virgule entre les mots "comptée" et "lors". M. le Président, le premier amendement est de concordance avec celui apporté à l'article 1761. Le second amendement est d'ordre linguistique. En raison de ces amendements, l'article 1762 se lirait comme suit:

"Lorsque la valeur de la sûreté du créancier hypothécaire est inférieure au montant de sa créance, celle-ci est comptée, lors de la distribution du prix de vente, pour l'excédent seulement."

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie, M. le ministre. Je pense que nous avons encore deux amendements dans cette série d'articles.

**M. Rémillard:** Oui, l'article 1764, M. le Président, est modifié par le remplacement, à la 4e ligne du premier alinéa, du mot "quinze" par le mot "vingt". M. le Président, le délai de quinze jours accordé aux créanciers du vendeur pour contester le bordereau de distribution du prix de vente est trop court. Vu les délais de poste et les difficultés qu'ils peuvent rencontrer

dans l'évaluation de la situation, un délai de vingt jours est plus approprié et est concordant avec l'amendement proposé à l'article 1759. En raison de cet amendement, l'article 1764 se lirait comme suit:

"La personne désignée pour procéder à la distribution du prix est tenue de préparer un bordereau de distribution dont elle donne copie aux créanciers mentionnés dans la déclaration du vendeur. En l'absence de contestation du bordereau dans les vingt jours de l'envoi, elle paie les créanciers, en proportion de leurs créances.

"Si le bordereau fait l'objet d'une contestation, elle retient sur le prix ce qui est nécessaire pour acquitter la partie contestée de la créance, jusqu'à ce que jugement soit rendu sur la contestation, à moins que celle-ci ne provienne d'un créancier que le vendeur a omis de déclarer et que le vendeur n'approuve la créance; en ce dernier cas, le créancier participe à la distribution."

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie, M. le ministre. Finalement, je pense que vous avez un amendement à proposer à l'article 1765.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Cet article est modifié, premièrement, par le remplacement, à la 1<sup>re</sup> ligne du 1<sup>er</sup> alinéa, du mot "requis" par le mot "prescrites"; deuxièmement, par l'ajout, à la fin, avant le mot "affectés", des mots, "le cas échéant,".

M. le Président, la première modification opère une concordance terminologique et la seconde vise à dissocier la notion de créance prioritaire de celle de sûreté. En raison de ces amendements, l'article 1765 se lirait comme suit: (20 h 30)

"Lorsque l'acheteur a suivi les formalités prescrites, les créanciers du vendeur ne peuvent exercer leurs droits et recours contre lui ou contre les biens qui ont été vendus, mais ils conservent leurs recours contre le vendeur.

"S'ils ont qualité de créanciers prioritaires ou hypothécaires et n'ont pas participé à la distribution ou n'y ont participé que partiellement, ils conservent, néanmoins, le droit d'exercer leurs droits et recours contre les biens vendus qui sont, le cas échéant, affectés à la garantie de leurs créances."

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

**Mme Harel:** Le ministre peut-il me rappeler, là, qui sont les créanciers prioritaires, tel que prévu dans le projet de loi 125?

**M. Rémillard:** Je vais demander au professeur Pineau, si vous voulez, de répondre à votre question. Il a la mémoire des interrelations du

Code, que je n'ai pas encore tout à fait parfaitement.

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

**M. Pineau:** Alors, 2637 nous indique quelles sont les créances prioritaires: premièrement, les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun; deuxièmement, les créances de ceux qui ont un droit de rétention sur un bien, pourvu que ce droit subsiste; troisièmement, les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales; et, quatrièmement, les créances des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sur les immeubles qui y sont assujettis. C'est le texte même de l'article 2637. Les articles suivants donnent des précisions sur certaines de ces priorités.

**M. Rémillard:** Professeur Pineau, est-ce que nous sommes corrects en disant, dans le deuxième alinéa, "s'ils ont qualité de créanciers prioritaires"?

**M. Pineau:** Dans le deuxième alinéa de l'article...

**M. Rémillard:** De 1765. Il s'agit bien de créanciers prioritaires? Oui? Il me semble que j'ai...

**M. Pineau:** Deuxième alinéa: "S'ils ont qualité de créanciers prioritaires ou hypothécaires et n'ont pas participé à la distribution ou n'y ont participé que partiellement, ils conservent, néanmoins, le droit d'exercer leurs droits et recours contre les biens vendus qui sont, le cas échéant, affectés à la garantie de leurs créances." Je pense que l'ajout de "le cas échéant" couvre effectivement les hypothèques et exclut, de ce fait, les créances prioritaires puisque la créance prioritaire ne comporte pas un droit de suite mais seulement un droit de préférence.

**M. Rémillard:** M. le Président, si vous me permettez, j'aimerais mieux suspendre cet article. Il y a quelque chose que je trouve... Vous permettez? Pour plus de sûreté, en tout respect, pour que, simplement, on puisse faire le point sur cet article.

**Le Président (M. Lafrance):** C'est très bien. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles qui traitent de la vente d'entreprise? Sinon, les articles 1757 et 1758 sont donc adoptés tels quels. Les articles 1759, 1760, 1761 et 1762 sont adoptés tels qu'amendés. L'article 1763 est adopté tel quel. L'article 1764 est adopté tel qu'amendé. L'article 1765 est laissé en suspens et les articles 1766, 1767 et 1768 sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant vous

référer à la section suivante qui traite de la vente de certains biens incorporels et en particulier de la vente de droits successoraux, soit les articles 1769, 1770 et 1771.

**M. Rémillard:** Nous n'avons pas d'amendements, M. le Président.

**Mme Harel:** M. le Président?

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

**Mme Harel:** Je crois que, compte tenu de la suspension de 1765, il nous faudrait également suspendre 1768. J'invite le ministre à en prendre connaissance parce que 1768 nous dit ceci: "Les ventes faites dans le cadre des droits et recours exercés par un créancier prioritaire ou hypothécaire ou celles faites, par un administrateur du bien d'autrui [...] ne sont pas soumises aux règles de la vente d'entreprise." Et comme nous venons de suspendre, à 1765, toute cette question du droit d'exercer des droits et des recours de la part des créanciers prioritaires également, je pense qu'il serait peut-être utile, là, en corrélation, de suspendre 1768.

**M. Rémillard:** Oui. On peut, par souci de...

**Mme Harel:** Justement, ça les exclut des règles de la vente d'entreprise.

**M. Rémillard:** Alors, oui, c'est bien. M. le Président, je suis parfaitement d'accord qu'on puisse suspendre aussi 1768 comme tel. Je ne sais pas s'il y a vraiment un lien direct, mais, quand même, ne prenons pas de chance...

**Le Président (M. Lafrance):** Pour vérification.

**M. Rémillard:**... et suspendons les deux articles.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. Alors, l'article 1768 est donc ouvert et laissé en suspens. Nous revenons donc aux articles 1769, 1770 et 1771 et vous nous avez informés, M. le ministre, qu'il n'y avait pas d'amendements sur ces trois articles.

**M. Rémillard:** Non, M. le Président. Au risque de vous décevoir.

**Le Président (M. Lafrance):** Vous me voyez très déçu. Alors, s'il n'y a pas... Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces trois articles qui traitent de la vente des droits successoraux?

**Mme Harel:** De la vente des droits successoraux. Non, pas à ma connaissance.

**Le Président (M. Lafrance):** Ça va? Donc, les articles 1769, 1770, et 1771 sont adoptés tels quels. J'appelle les articles suivants qui traitent de la vente de droits litigieux, soit les articles 1772, 1773 et 1774.

**M. Rémillard:** Nous n'avons pas d'amendements, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, il n'y a aucun commentaire, donc les articles 1772, 1773 et 1774 sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les articles de la section II, qui traite des règles particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation, soit les articles 1775 à 1784 inclusivement.

**M. Rémillard:** Nous avons deux amendements, M. le Président. Tout d'abord, l'article 1778 est modifié par la suppression de la dernière phrase du premier alinéa. M. le Président, l'amendement vise à faire en sorte que le budget prévisionnel soit contenu à la note d'information lors de la vente d'une part indivise. En effet, il n'y a pas lieu de créer une exception pour ce type de vente. En raison de cet amendement, l'article 1778 se lirait comme suit:

"La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du projet prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficiaires dont l'immeuble fait l'objet.

"Une copie, ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information."

**Mme Harel:** M. le Président, je crois comprendre que tous les articles contenus dans la section II, et qui portent sur la vente d'immeubles à usage d'habitation, sont de droit nouveau. Donc, il s'agit, pour la première fois, d'un ensemble de dispositions en matière de vente d'immeubles, et je souhaiterais pouvoir examiner article par article, à partir de 1775. Ça n'existe pas actuellement dans le Code civil, et ce sont là, donc, des dispositions qui vont trouver, pour la première fois, application. Alors...

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement, certainement, alors...

**Mme Harel:** A1775...

**Le Président (M. Lafrance):** 1775...

**Mme Harel:**... il s'agit, donc, de la possibilité qu'il y ait un contrat préliminaire, n'est-ce pas, par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble. Une promesse d'achat, finalement. Et ce qui est intéressant, évidemment, c'est donc, à l'alinéa 2, le fait qu'il puisse y avoir une faculté de dédit, que l'acheteur, dans les 10 jours, puisse se dédire de la promesse. Alors, je pense que là il y a matière, évidemment, à satisfaction. Il y avait souvent des ventes sous pression et, dans le cas qui nous intéresse, il pourrait y avoir, donc, matière à corriger cette situation. Et ça, c'est universel; c'est-à-dire que cette faculté de dédit est universelle. Cependant, il y a une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit et c'est 0, 5 % du prix de vente convenu. Donc, par exemple, sur un immeuble de 200 000 \$, la pénalité pourrait être, à ce moment-là, de 1000 \$.

Ma préoccupation porte plus sur la note d'information qui est prévue aux articles suivants: 1777 et 1778. Alors, à 1778, on décrit ce que sera la note d'information qui devra accompagner la contrat préliminaire. On y dit que cette note devra énoncer les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs; elle devra contenir un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, un plan général de développement du projet, le sommaire d'un devis descriptif... en fait, toutes choses qui ont dû, de toute façon, être déposées par le promoteur, vraisemblablement, pour obtenir le permis à la municipalité où il s'est adressé. Elle fait état du budget prévisionnel lorsqu'il s'agira - compte tenu de l'amendement qui est apporté - d'une part divise d'une unité d'habitation et des renseignements, également: indiquer les installations communes, fournir des renseignements sur la gérance de l'immeuble et, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle.

Cependant, ce qui m'inquiète c'est que cette note d'information ne sera exigée que si l'immeuble comporte au moins 10 unités de logement. J'ai vérifié auprès de mon collègue de Shefford, qui connaît bien tout le secteur de l'habitation. Je me suis informée auprès de lui du pourcentage des constructions au Québec qui comportaient plus ou moins 10 unités d'habitation. Compte tenu de l'expérience qu'il en a, il me disait que c'est à peine 15 %, à peine 15 % de l'ensemble des projets qui, à chaque année, portent sur des immeubles qui comportent 10 unités d'habitation et plus. À peine 15 %! Il me disait qu'en fait 50 % des constructions portent sur des résidences unifamiliales et, pour le reste, il s'agit soit de duplex, soit de triplex ou d'immeubles d'habitation de moins de 10 logements. L'exemple, évidemment dans un secteur qui m'est familier, c'est celui des terrains des usines Angus où on a vu la construction d'au-delà de 3200 logements

qui l'ont tous été dans des immeubles qui comportaient moins de 10 logements. Alors, c'est là un projet immobilier de plus de 3000 logements, mais chaque immeuble comporte 10 unités de logement et moins. Je ne crois pas qu'il y ait eu des projets - sauf les projets coopératifs ou de logement social - mais, pour l'ensemble des projets privés, je crois qu'ils comportaient tous 10 unités et moins.  
(20 h 45)

Alors, j'aimerais bien qu'on puisse suspendre 1777. À moins que, dès ce soir, le ministre puisse m'indiquer s'il a fait faire des études, des analyses qui lui permettent d'évaluer combien d'unités d'habitation seront affectées et combien seront, finalement, écartées de cette régie. Il ne s'agit pas, évidemment, de l'appliquer indistinctement à l'ensemble des immeubles, quel que soit le nombre d'unités qu'ils contiennent, mais il nous semble qu'à part les Immeubles à caractère familial - unifamilial, duplex, triplex, ou quadruplex, à la limite - tout immeuble de cinq logements et plus devrait être assujéti à cette règle.

**M. Rémillard:** M. le Président, évidemment, les objectifs de ces articles, c'est de donner une protection à l'acheteur face au promoteur. Donc, promoteur, ça signifie quelqu'un d'assez important. On a donc déterminé des règles pour établir cette protection. On parle du contrat préliminaire, on définit ce contrat préliminaire à 1778. Il faut comprendre aussi, à 1783, lorsqu'on dit que la vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux, que c'est lourd de conséquences.

Vous me citez des chiffres en disant que ça peut toucher à peine 15 % de la construction dans ce domaine qu'on veut viser...

**Mme Harel:** Je ne parle pas du contrat préliminaire. Il est à caractère universel, le contrat préliminaire. Je crois comprendre, là, qu'il est à caractère universel.

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** Il s'agit plus de la note d'information qui, elle...

**M. Rémillard:** Pour la note d'information, oui. Alors, très bien, pour la note d'information, vous me dites que ça touche 15...

**Mme Harel:** Ouf. Pour le reste, on pourrait fort bien adopter. Le contrat préliminaire, c'est une nette amélioration.

**M. Rémillard:** Oui. C'est ça. Alors, ce qu'on peut faire, on peut le vérifier. On a des chiffres; peut-être qu'on n'a pas les experts ici, peut-être

que les chiffres ne sont pas disponibles ici pour le moment, mais on peut faire ça. Donc, procéder en ce qui regarde le contrat préliminaire, et pour la lettre...

**Mme Harel:** La note d'information.

**M. Rémillard:** ...la note, dis-je, d'information, suspendre ces articles et revenir avec plus d'informations sur l'impact de ces articles.

**Mme Harel:** Alors, on pourrait donc disposer de 1775 et 1776, et puis suspendre, à ce moment-là, 1777 seulement parce que 1778 énonce ce que sera la note d'Information. Alors ça, nous sommes prêts, évidemment, à en faire l'adoption.

**M. Rémillard:** Oui, oul.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, très bien. Donc, les articles 1775 et 1776 sont adoptés tels quels. L'article 1777 est laissé en suspens et l'article 1778...

**Mme Harel:** Amendé; il y a un amendement.

**Le Président (M. Lafrance):** ...est adopté tel qu'amendé. Alors, nous en sommes à l'article 1779. Je crois que c'est à 1782 que vous avez un amendement à proposer.

**M. Rémillard:** Oui, j'ai un amendement, M. le Président, à l'article 1782. L'article 1782 est modifié, premièrement par le remplacement, aux 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> lignes du 1<sup>er</sup> alinéa, des mots "est résolue de plein droit" par les mots "peut être résolue"; et, deuxièmement, par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant:

"La vente d'une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation peut également être résolue si la convention d'indivision n'est pas inscrite dans un délai de trente jours à compter de la signature du contrat de vente."

M. le Président, le premier amendement vise à éviter une **résolution** automatique de la vente pour défaut d'inscription dans le délai prescrit. Il est préférable de laisser une certaine discrétion aux parties concernées. Le second amendement élimine également cette résolution automatique et précise de plus que le second alinéa concerne les immeubles à usage d'habitation, en concordance avec les autres articles de cette section. En raison de ces amendements, l'article 1782 se lirait comme suit:

"La vente d'une fraction de copropriété peut être résolue lorsque la déclaration de copropriété n'est pas inscrite dans un délai de trente jours, à compter de la date où elle peut l'être suivant le livre De la publicité des droits.

"La vente d'une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation peut également être résolue si la convention d'indivision n'est pas inscrite dans un délai de trente jours à compter de la

signature du contrat de vente."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, la discussion est ouverte sur les articles 1779 et les suivants.

**Mme Harel:** Cela veut donc dire, à 1782, que la vente d'une fraction de copropriété, par exemple la vente d'un appartement, peut être annulée lorsque la déclaration de copropriété n'est pas inscrite dans un délai de 30 jours à compter de la date où elle peut l'être.

**M. Rémillard:** C'est parce qu'on se réfère, à ce moment-là, au livre De la publicité des droits, qu'on n'a pas encore vu. Je peux demander à M. le professeur Pineau de faire l'interrelation.

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau:** La déclaration de copropriété doit être en effet rendue publique, faire l'objet d'une publicité et, donc, lorsque les constructeurs ou les promoteurs ne font pas publier cette déclaration de copropriété, la vente de l'un de ces appartements, par exemple, pourra être résolue, bien sûr, à la demande de l'acquéreur.

**Mme Harel:** Mais, très souvent, la déclaration de copropriété n'est enregistrée que bien après la prise de possession des copropriétaires.

**M. Rémillard:** M. le Président, permettez-moi de demander à Me **Marie-José** Longtin de compléter la réponse.

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement. Me Longtin.

**Mme Longtin (Marie-José):** M. le Président, en fait, l'inscription de la déclaration de copropriété peut avoir lieu avant même la fin de la construction, du moment que, si la copropriété est verticale, le gros oeuvre est terminé et qu'on peut faire la description cadastrale; de même, si la copropriété est horizontale, du moment que les lots peuvent être immatriculés, on peut procéder à la déclaration de copropriété. Donc, il peut y avoir quand même des ventes. En fait, c'est sur une fraction qui peut être à venir, donc sur un bien à venir, avant même l'inscription de la déclaration, mais il reste quand même que c'est une vente qui va devenir la vente de la fraction dès l'inscription.

**Mme Harel:** C'est donc dire qu'il ne pourrait pas y avoir de vente de l'appartement qui interviendrait avant l'enregistrement de la déclaration de copropriété. C'est ça qu'il faut comprendre? Auquel cas, si une telle vente avait lieu, elle pourrait être annulée dans les 30 jours où elle a eu lieu s'il n'y a pas eu de déclaration de copropriété enregistrée.

**Mme Longtin:** Oui, parce que, au moment où elle intervient, la vente, au fond, est sur un objet à venir qui est la division de la propriété. On donne un délai de 30 jours pour éviter qu'une personne n'achète une fraction sur un immeuble à bâtir et que, trois ou six mois après, on attende toujours l'immeuble ou on attende toujours de savoir exactement quel est le droit, enfin, le bien sur lequel porte son droit.

**Mme Harel:** C'est intéressant mais, en même temps, je voulais vous dire que... vous avez vérifié tout ça? Parce que les déclarations de copropriété sont très très longues à faire approuver par Québec et, à ma connaissance, elles doivent l'être. Les...

**Mme Longtin:** Les plans cadastraux?

**Mme Harel:** Les plans cadastraux. Il n'y a pas de déclaration de copropriété s'il n'y a pas de plans cadastraux, n'est-ce pas? Alors, pour avoir une déclaration de copropriété, il faut avoir fait confirmer par l'ancienne direction du ministère...

**Mme Longtin:** Le service du cadastre?

**Mme Harel:**... le service du cadastre, qui appartient à je ne sais quel ministère maintenant...

**Mme Longtin:** Énergie et Ressources.

**Mme Harel:** Énergie et Ressources. Voilà! Et ça, c'est très très lent. Moi, je sais avoir dû intervenir à plusieurs reprises en faveur d'un promoteur qui me demandait secours pour pouvoir obtenir que tout ça sorte de la bureaucratie gouvernementale.

**Mme Longtin:** Il est certain, M. le Président, que ça peut être assez long. C'est d'ailleurs pourquoi, je pense, on permet de faire procéder à l'immatriculation des lots avant même la fin de la construction, du moment que le gros oeuvre est complété, en raison, justement, des délais qui peuvent être assez importants pour la vérification des cadastres.

**M. Rémillard:** C'est un point important. Je ne sais pas si, Mme la députée, vous avez pu voir, mais dès que le gros oeuvre est terminé, donc, on peut procéder, ce qui fait que, quand c'est prêt, ça devrait normalement... Tout le processus est en cours. Il n'y a pas de délai.

**Mme Harel:** Ça se dit mieux que ça se passe parce que, quand le gros oeuvre est terminé, ce à quoi on peut procéder, c'est à l'enregistrement de la déclaration de propriété. Mais, pour pouvoir le faire, il faut avoir fait certifier - c'est ça - son plan cadastral. Et ça, ce n'est pas évi-

dent, là. Ça, ça prend du temps.

**Une voix:** C'est ça, on peut le faire dès que le gros oeuvre est terminé. C'est là qu'on peut le faire.

**Mme Harel:** Non, parce que, le gros oeuvre, encore faut-il faire procéder au plan cadastral.

**Mme Longtin:** Du moment que le gros oeuvre est terminé, les arpenteurs peuvent...

**Mme Harel:** Commencer.

**Mme Longtin:**... enfin, faire le contour, déterminer que tel lot va avoir telle contenance. Donc, dès ce moment-là, on peut procéder à l'immatriculation et présenter les plans pour approbation alors même que, parallèlement à ça...

**Mme Harel:** Et là, ça prend six mois.

**Mme Longtin:**... on continue de faire la construction.

**Mme Harel:** Et ça, ça prend six mois Et moi, je peux vous dire par expérience vraiment personnelle, là, qu'à plusieurs reprises il y a prise de possession bien bien avant qu'il y ait, finalement, la déclaration de copropriété, compte tenu des retards à obtenir l'approbation des plans cadastraux, compte tenu des retards à obtenir ce qui est requis par les communautés urbaines, c'est-à-dire que les modifications aux registres, aussi...

**M. Rémillard:** Mot, Je me demande si c'est possible d'hypothéquer. Me Longtin, est-ce que c'est possible d'hypothéquer si la déclaration de copropriété n'a pas été faite?

**Mme Harel:** Habituellement, c'est un créancier hypothécaire qui finance le promoteur et c'est un loyer qui est payé, à ce moment là, qui est l'équivalent des charges hypothécaires et donc, aussi, des charges de copropriété et qui devra être payé au moment de la passation chez le notaire.

**Mme Longtin:** Effectivement, il y aurait difficilement une hypothèque parce que, tant que la copropriété n'est pas établie, l'hypothèque va être celle que le constructeur a pu obtenir pour faire ses opérations de construction et elle n'est pas divisée entre les différentes fractions. Donc, évidemment, il n'y a personne qui accepterait, à ce moment-là, de faire de l'hypothèque tant qu'elle n'est pas divisible.

**Mme Harel:** La question que je me pose, c'est plus en termes de protection des uns et des autres, bien évidemment. Mais, si la vente de la

fraction est résolue de plein droit au moment de la déclaration, de l'inscription de la déclaration de copropriété, ça veut donc dire qu'avant cette inscription il peut y avoir résolution de la vente de la fraction. On a prévu une indemnité seulement en cas d'exercice de la faculté de dédit dans les 10 jours, hein? Mais si, au-delà de ce délai de 10 jours, il y a, de la part du promoteur, défaut de livrer, de faire la livraison, qu'est-ce qu'il y a comme indemnité à ce moment-là? S'il y a défaut de... Non... (21 heures)

**Mme Morency (Lise):** Là, on change, là.

**M. Rémillard:** Là, il va falloir peut-être un peu se... Je vous avoue que j'ai un petit peu de difficulté, moi aussi, à suivre pour savoir qu'on parle bien de la même chose. Je pense que vous aviez un commentaire à nous soumettre?

**Mme Morency:** La seule chose que je comprends, c'est qu'il y a quand même possibilité... La faculté de dédit n'implique pas nécessairement qu'il n'y a pas eu de déclaration de copropriété.

**Mme Harel:** Ah non! Pas du tout.

**Mme Morency:** On est dans une autre situation, là.

**Mme Harel:** Non. Je dis simplement ceci: C'est tout à fait une autre situation, mais on ne prévoit que dans ce cas-là une indemnité.

**M. Rémillard:** Que dans quel cas, vous dites?

**Mme Morency:** Le dédit.

**Mme Harel:** Le défaut d'exercice, là.

**M. Rémillard:** Oui. Là, il y a une indemnité.

**Mme Harel:** Il y a une indemnité. Mais s'il n'y a pas eu livraison? C'est-à-dire que le promoteur peut toujours invoquer... Il n'y a pas eu livraison, alors, que se passe-t-il, à ce moment-là?

**M. Rémillard:** En fait, l'acheteur recouvre ses droits et s'il a subi des dommages il y a des recours généraux qui peuvent... S'il a attendu pendant x temps qu'on lui livre son appartement et qu'on ne lui a pas livré l'appartement parce que le projet n'est pas fait ou je ne sais trop quoi, il a une action générale en dommages-intérêts parce qu'il a subi des dommages. Ce sont donc les règles générales du droit qui vont s'appliquer.

**Mme Harel:** Moi, je vous proposerais de faire un examen peut-être un peu plus attentif

de 1782. Au premier alinéa, si je comprends bien, la vente peut être annulée si la déclaration de copropriété n'est pas inscrite dans le délai de 30 jours à compter de la date où elle peut l'être suivant le livre de la publicité des droits, et la vente peut aussi être annulée si la convention d'indivision n'est pas inscrite dans un délai de 30 jours à compter de la signature du contrat de vente. Alors, il y aura donc eu signature du contrat de vente... Oui, mais, dans le deuxième cas, on ne parle pas de préliminaire, là, dans l'amendement. Il y aura donc eu un contrat préliminaire, ce qui est tout à fait autre chose, mais il y aura eu signature d'un contrat de vente. Et puis, malgré qu'il y ait eu signature d'un contrat de vente, il pourrait y avoir annulation de la vente soit parce que la déclaration de copropriété n'est pas inscrite ou parce que la convention d'indivision n'est pas inscrite dans un délai de 30 jours. La convention d'indivision suppose, à ce moment-là, une assemblée, n'est-ce-pas?

**M. Rémillard:** Non, pas au départ. Je ne crois pas.

**Mme Longtin:** La convention d'indivision, évidemment, requiert le consentement de tous les partenaires à l'indivision, mais il n'y a pas de formalisme et d'assemblée, là.

**Mme Harel:** Le consentement est obtenu comment?

**Mme Longtin:** Bien, ils sont copropriétaires. Ils sont tous titulaires du droit de propriété, donc ils doivent tous intervenir à la convention et la signer, en fait, et faire inscrire...

**Mme Harel:** Oui.

**Mme Longtin:** En fait, l'objectif de l'article...

**Mme Harel:** Ils la signent en même temps? À compter de la signature du contrat de vente?

**Mme Longtin:** Bien, en fait, sur le même acte. Oui.

**Mme Harel:** Ils auront 30 jours après la signature de leur contrat de vente?

**M. Rémillard:** Mais ce qu'on pourrait faire, Mme la députée, c'est ceci. C'est de suspendre 1782, là...

**Mme Harel:** Oui, c'est ça.

**M. Rémillard:** ...quitte à ce qu'on se fasse un petit tableau et qu'on comprenne bien toute la signification. Ça m'apparaît correct mais je crois que ça mérite certainement qu'on puisse le

revoir de façon encore plus approfondie, avec peut-être un tableau descriptif. Mme la députée de Terrebonne, peut-être... Vous n'avez pas besoin de tableau? Vous avez compris tout ça?

**Mme Caron:** Non, c'est...

**M. Rémillard:** Moi, je dois vous dire, pour ma part, qu'il va me falloir un petit tableau. Pas un lacurto, je veux dire, un vrai...

**Mme Caron:** Ce n'est pas le tableau, je pense, qu'il nous faudrait surtout; c'est connaître les délais dans la réalité, dans la vraie vie, plus qu'un tableau.

**Une voix:** Oui. Un tableau de la réalité.

**Mme Caron:** Comment ça se passe dans la vraie vie, en termes de temps?

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, je pense qu'il y a consentement pour laisser cet article-là en suspens. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles?

**M. Rémillard:** Non, suspendons cet article.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, les articles 1779, 1780 et 1781 sont adoptés tels quels. L'article 1782 est laissé en suspens. Les articles 1783 et 1784 sont adoptés tels quels.

**M. Rémillard:** Ça va, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, j'aimerais appeler maintenant les articles contenus dans la section III, qui traitent...

**Mme Harel:**... à 17... Ah ouil! D'accord! Très bien.

**Le Président (M. Lafrance):** L'article 1784. Alors, j'aimerais appeler les articles suivants, qui traitent de divers contrats apparentés à la vente et, de façon particulière, de l'échange, soit les quatre articles suivants: 1785 à 1788 inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, nous avons un amendement à 1785. Cet article est modifié par l'ajout, après le mot "respectivement" des mots "la propriété d". L'amendement vise à préciser que le transfert porte sur le droit de propriété d'un bien. Il est de concordance avec ceux proposés aux articles 1701 et 1740. En raison de cet amendement, l'article 1785 se lirait comme suit:

"L'échange est le contrat par lequel les parties se transfèrent respectivement la propriété d'un bien, autre qu'une somme d'argent, pour un autre."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 1785 à 1788 inclusivement? Aucun commentaire, donc l'article 1785 est adopté tel qu'amendé et les articles 1786, 1787 et 1788 sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les articles qui touchent à la question de la dation en paiement, soit les articles 1789, 1790 et 1791.

**M. Rémillard:** M. le Président, nous avons un amendement. L'article 1789 est modifié par l'ajout, après le mot "transfère", des mots "la propriété d". L'amendement vise à préciser que le transfert porte sur le droit de propriété d'un bien. Il est de concordance avec ceux proposés aux articles 1701, 1740 et 1785. En raison de cet amendement, l'article 1789 se lirait comme suit:

"La dation en paiement est le contrat par lequel un débiteur transfère la propriété d'un bien à son créancier qui accepte de le recevoir, à la place et en paiement d'une somme d'argent ou de quelque autre bien qui lui est dû."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Aucun commentaire, donc, l'article 1789... Pardon? Ça va. L'article 1789 est donc adopté tel qu'amendé. Les articles 1790 et 1791... Oui, un commentaire, Me Masse.

**M. Masse:** Vous savez, M. le Président, que la dation en paiement est une Institution reconnue en droit québécois, qui l'a d'abord été par voie judiciaire au début des années vingt, qui est une institution qui a pris une importance considérable. L'article 1791 annule certaines pratiques de commerce. On y dit: "Est réputée non écrite toute clause selon laquelle, pour garantir l'exécution de l'obligation de son débiteur, le créancier se réserve le droit de devenir propriétaire irrévocable du bien ou d'en disposer." Donc, c'est la fin d'une pratique contractuelle importante et, au titre des sûretés, à l'égard de la remise ou de la mise en possession du bien, il y a un certain nombre de règles nouvelles qui vont s'appliquer. Je pense qu'il serait important que les légistes du ministère nous expliquent l'effet, d'une part, de la suppression de la pratique qui est visée à l'article 1791 et, deuxièmement, comment seront ou comment seraient établies les nouvelles règles de remise du bien ou de prise en possession du bien par le créancier dans ces cas-là.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Alors, Mme Longtin va faire les commentaires demandés par M. Masse.

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

**Mme Longtin:** Oui, M. le Président. En droit actuel, on a développé dans les contrats hypothécaires l'utilisation de la clause de la dation en paiement, clause **qui** a pour effet, du moment que survient un défaut dans l'exécution des obligations, de permettre au créancier hypothécaire de se faire donner le bien grevé en paiement de sa créance. Cette dation met un terme aux obligations entre les parties et agit de manière rétroactive au moment où la clause a été signée, ce qui fait que les droits qui ont pu être acquis par des tiers postérieurement à l'inscription de cette clause se trouvent inopposables au créancier hypothécaire. Le législateur a dû intervenir dans les années 1960 pour contrer certaines utilisations abusives de la clause de dation en paiement et obliger, au fond, le créancier qui voulait s'en prévaloir à donner un avis de 60 Jours à son débiteur de façon à ce qu'il puisse avoir la chance de remédier au défaut.

La dation en paiement, en raison de l'article 1791, va être interdite pour garantir l'exécution d'une obligation de prêt. Le motif en est qu'on a tenté, en matière hypothécaire, de reprendre la caractéristique principale de la dation en paiement tout en tentant d'en élaguer les aspects qui étalent peut-être un peu trop forts. Donc, on a transformé cette opération en l'exercice d'un droit hypothécaire, ce qui signifie que le créancier hypothécaire, au moment où son débiteur est en défaut, soit de rembourser un prêt ou d'exécuter une de ses obligations importantes, peut donner un préavis d'exercice de son droit. Là, il a le choix entre différents recours dont celui de prise en paiement.

La prise en paiement aura comme effet, si l'article 2765 est adopté tel que présenté, d'éteindre les obligations entre les parties. Cependant, il y a quand même certaines mesures de protection qui sont accordées: d'une part, le créancier, pour exercer ce recours-là, doit obtenir une autorisation du tribunal si la moitié du capital a déjà été remboursée; un deuxième type de protection, à la fois pour les créanciers postérieurs et pour le débiteur, sera de leur permettre d'exiger la vente du bien plutôt que la prise en paiement, ce qui peut, dans certaines circonstances - enfin, ça dépend évidemment du montant de l'obligation - leur permettre d'obtenir quelque chose.

L'autre modification par rapport à la pratique actuelle sera de ne pas faire rétroagir l'effet de la prise en paiement au-delà de la date d'inscription du préavis d'exercice de son droit hypothécaire. Ceci veut dire, donc, qu'un deuxième créancier hypothécaire ne sera pas nécessairement absent du dossier simplement parce qu'il a inscrit une deuxième hypothèque après que la première a été inscrite avec une clause de dation en paiement, ce qui est le cas aujourd'hui.

Ce sont les principales modifications qui

sont proposées au livre VI.

**M. Rémillard:** Ce qui signifie, M. le Président, que c'est la fin des méthodes à Séraphin. Pour ceux qui ont suivi le feuillet radiophonique, la méthode de Séraphin était basée sur ce mode abusif de la dation en paiement. C'est la fin d'une époque, M. le Président.

(21 h 15)

**Mme Harel:** Définitivement, M. le Président, c'est une des composantes du projet de loi 125 qui sont saluées. Ce sont là des dispositions qui sont attendues et qui amènent, en tout cas, l'Opposition à collaborer aussi intensément à nos travaux pour en faciliter l'adoption. Cependant, dans les cas de vente, puisqu'il peut y avoir la prise en paiement... En fait, c'est comme si le créancier se faisait mettre en possession, c'est ça. Dans les cas de vente, s'il y a un reliquat, qu'est-ce qu'il en advient?

**Mme Longtin:** Si le bien est vendu dans l'exercice d'un recours hypothécaire? En fait, c'est que s'il y a des... Il y a deux types de recours de vente. Il y a la vente par le créancier qui est prévue aux articles 2767 et suivants et il y a aussi la vente sous contrôle de justice qui est une vente, un mode de vente qui s'apparente à la vente en justice actuelle, mais qui est quand même modifiée de façon à permettre au tribunal de désigner une personne pour s'en occuper, qui ne serait pas le shérif, à permettre la vente de gré à gré, les mises à prix, etc. Et donc, s'il y a des surplus dans une vente, les surplus reviennent au débiteur une fois que tous les autres créanciers et les frais ont été acquittés. Mais c'est assez...

**Mme Harel:** C'est-à-dire qu'il profiterait de la plus-value de son immeuble, à ce moment-là. Je comprends qu'il y ait un désaccord sur le droit actuel, l'interprétation du droit actuel.

**Mme Longtin:** Non, enfin c'est assez rare que les ventes en justice amènent une plus-value, actuellement.

**Mme Harel:** Est-ce que ça c'est déjà produit?

**Mme Longtin:** Il y a très peu de ventes en justice.

**Mme Harel:** Et ça vaut évidemment pour tout bien immobilier et mobilier?

**Mme Longtin:** Au livre des hypothèques, oui, effectivement. Tout bien grevé, qu'il soit meuble ou immeuble.

**Mme Harel:** Alors, dès qu'il y a eu paiement pour la moitié des obligations - c'est bien le cas, là - dès qu'il y a eu paiement pour la

moitié des obligations, il y a là, ensuite, une série de règles par lesquelles... les règles qui sont prévues à 27...

**Mme Longtin:** 2761 et suivants.

**M. Rémillard:** Dispositions très importantes, aussi.

**Mme Harel:** Ah, oui! C'est ça. Donc, dès qu'il y a paiement pour la moitié des obligations, le créancier doit obtenir l'autorisation du tribunal pour exercer la prise en paiement.

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

**Mme Harel:** Ça vaut, en fait, quelle que soit la valeur du bien - c'est ça qu'il faut comprendre - du bien grevé. Un meuble ou un immeuble.

**M. Rémillard:** Peu importe.

**Mme Harel:** Peu importe.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors merci, Me Longtin, pour ces précisions. Les articles 1790 et 1791 sont donc adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les quatre derniers articles de ce chapitre premier, articles qui traitent du bail à rente, soit les articles 1792 à 1795 inclusivement.

**M. Rémillard:** Nous avons un amendement à 1793, M. le Président. Cet article est modifié par la suppression, à la fin, du mot "autorisé". Alors, M. le Président, le mot "autorisé" est ici superflu puisque l'utilisation du terme "assureur" laisse entendre qu'il s'agit d'un assureur autorisé en vertu de lois particulières. En raison de cet amendement, l'article 1793 se lirait comme suit:

"Le preneur peut toujours se libérer du service de la rente en offrant de rembourser la valeur de la rente en capital et en renonçant à la répétition des redevances payées; mais il ne peut, pour le service de la rente, se faire remplacer par un assureur."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il a des commentaires sur ces quatre articles? Aucun commentaire. Donc, l'article 1792 est adopté tel quel. L'article 1793 est adopté tel qu'amendé et les articles 1794 et 1795 sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant vous référer au texte d'introduction au chapitre deuxième qui traite de la donation et faire appel peut-être à Mme la députée de Kamouraska-Témiscouata, à qui j'aimerais souhaiter la bienvenue parmi nous puisqu'elle est là depuis le début de notre séance de travail.

**Mme Dionne:** Merci, M. le Président. Alors,

vous me demandez de lire ça, là, hein?

**Le Président (M. Lafrance):** S'il vous plaît.

### De la donation

**Mme Dionne:** Bon, bien, je vais vous faire ça religieusement. Alors, chapitre deuxième, De la donation, articles 1796 à 1831.

Opération juridique faisant naître la méfiance lors de la codification de 1866, la donation a été empreinte jusqu'ici d'un formalisme et de conditions strictes qui établissent une multitude de règles détaillées et lourdes. Sous-jacente à cette politique législative, on retrouvait principalement l'idée de protection du patrimoine familial au sens large, motivée par la stabilité des mariages et l'importance de maintenir les actifs patrimoniaux dans la famille. Les changements sociaux survenus depuis requièrent cependant aujourd'hui la reformulation de cette politique législative.

Le Code civil du Québec, au chapitre de la donation, propose des règles qui s'inscrivent dans le cadre d'une telle reformulation et qui, dans l'ensemble, se caractérisent par une nette simplification du droit actuel doublée d'une précision plus grande sous certains aspects.

Concernant la nature même de la donation, celle-ci devient clairement un contrat ordinaire, assujéti en principe aux règles générales applicables à tout contrat, sous la seule réserve d'une révocation pour cause d'ingratitude. Cette clarification de la véritable nature de la donation permet aussi la suppression d'un nombre important de règles du Code actuel, désormais rendues inutiles.

Ainsi, les nombreuses règles actuelles traitant de l'acceptation requise pour parfaire le contrat sont abandonnées, étant amplement couvertes par les dispositions générales propres à l'échange des consentements. Il en est de même des règles relatives au moment où doit s'apprécier la capacité de donner ou de recevoir, celle-ci s'appréciant au moment de la conclusion du contrat en vertu des dispositions générales. Un sort identique est également réservé aux règles actuelles concernant la validité ou les effets des conditions impossibles ou contraires à l'ordre public, ou des conditions résolutoires, le droit commun des obligations régissant ces questions.

Par ailleurs, la donation demeure essentiellement un contrat à titre gratuit par lequel une personne se dépouille de la propriété d'un bien en faveur d'une autre personne. Des définitions claires de la donation entre vifs et de la donation à cause de mort sont données. Enfin, l'on précise la portée des donations rémunératoires ou avec charges, ou le cadre juridique applicable aux donations indirectes ou déguisées, et l'on prévoit la sanction de l'inexécution d'une promesse de donation.

En ce qui a trait aux conditions de la donation, les règles relatives à la capacité de donner ou de recevoir, outre leur simplification, sont réaménagées en fonction des nouveautés introduites par le livre des personnes en matière de tutelle au mineur et de régime de protection du majeur. Les autres règles qui concernent les conditions de validité de la donation se caractérisent principalement par l'introduction de mesures protectrices des personnes soignées ou recevant des services en établissement de santé ou de services sociaux, par l'interdiction des donations entre vifs universelles ou à titre universel, et par le renvoi, pour tout ce qui concerne les formalités de publicité, aux seules règles établies au livre de la publicité des droits, comme pour tout contrat.

Pour ce qui est des droits et obligations respectifs des donateur et donataire, plusieurs modifications sont apportées au droit actuel, entre autres pour redéfinir la portée des obligations de garantie du donateur, pour limiter en principe l'obligation du donataire tenu des dettes du donateur aux seules dettes qui se rattachent à l'universalité d'actif et de passif qu'il reçoit, et pour préciser le régime des donations avec charges imposées au donataire, y compris la possibilité nouvelle d'une révision judiciaire des charges dans certaines circonstances.

Les règles actuelles sur la révocation de la donation pour cause d'ingratitude sont maintenues pour l'essentiel, mais simplifiées dans leur formulation.

Enfin, les règles particulières aux donations par contrat de mariage, désormais grandement simplifiées elles aussi, font l'objet de changements d'importance destinés à les adapter aux réalités sociales contemporaines, notamment quant au cercle des donataires possibles, ou même à celui des donateurs en cas de disposition à cause de mort, ou quant à l'irrévocabilité actuelle des donations à cause de mort, dont le principe est renversé par les dispositions nouvelles. M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la députée. J'aimerais appeler les articles contenus à la section I qui traite de la nature et de l'étendue de la donation, soit les articles 1796 à 1802.

**M. Rémillard:** J'ai un amendement, M. le Président, à l'article 1796. Cet article est modifié par l'ajout, dans la deuxième ligne du premier alinéa, après le mot "transfère", des mots "la propriété d"; deuxièmement, par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de ce qui suit: "Le transfert peut aussi porter sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit dont on est titulaire"; troisièmement, par le remplacement, au début du second alinéa, du mot "Elle" par les mots "La donation".

M. le Président, les premier et deuxième

amendements, donc les deux premières modifications, sont de même nature que celles qui ont été apportées à l'article 1701 concernant la définition du contrat de vente et ils se justifient pour des motifs identiques. La dernière modification est d'ordre rédactionnel seulement et découle des modifications précédentes. En raison de ces modifications, l'article 1796 se lirait comme suit:

"La donation est le contrat par lequel une personne, le donateur, transfère la propriété d'un bien à titre gratuit à une autre personne, le donataire. Le transfert peut aussi porter sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit dont on est titulaire.

"La donation peut être faite entre vifs ou à cause de mort."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces articles 1796 à 1802 Inklusivement?

**Mme Harel:** Attendez, M. le Président. Je pensais que vous les examiniez article par article.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, on peut revenir. L'article 1796 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Adopté.

**Le Président (M. Lafrance):** L'article 1796 est adopté tel qu'amendé. J'appelle l'article 1797.

**Mme Harel:** Il s'agit de la reconduction du droit actuel, à l'article 1797. Faut-il comprendre que la donation entre vifs qui est définie est celle-là même qui est en usage présentement?

**M. Rémillard:** Si vous voulez, M. le Président, je pourrais peut-être demander quelques commentaires sur les choses nouvelles. Ce n'est peut-être pas tout à fait le droit actuel, mais avec certaines nuances... Le notaire Cossette est un spécialiste de cette question de la donation. Donc, je suis convaincu qu'en quelques mots il va nous dire quels sont les changements les plus importants que nous avons, des choses très très significatives par rapport au droit actuel. Le notaire Cossette...

**Mme Harel:** C'est une question qui était plus à la mode au IXe siècle qu'au XXe siècle.

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** Est-ce que l'abolition de l'impôt sur les successions n'y est pas pour quelque chose?

**M. Rémillard:** Peut-être bien qu'on donne moins aujourd'hui. Peut-être qu'il va falloir retrouver le sens du don.

**Mme Harel:** On donne moins, peut-être parce qu'on n'a plus d'impôt à payer sur ce qui n'était pas donné. On n'a plus d'impôt sur les successions à payer sur ce qui n'était pas donné.

**M. Rémillard:** Voilà qui devrait nous faire réfléchir. Alors, le notaire Cossette pourra nous parler, donc, de donation.

**Mme Harel:** Faudrait-il maintenir l'impôt sur les successions pour alimenter la générosité des donateurs?

**Le Président (M. Lafrance):** De toute façon, il y a un dicton qui dit qu'on est plus riche à donner qu'à recevoir.

**M. Rémillard:** Ah! Voilà, M. le Président, une autre expression de votre sagesse.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, Me Cossette, la parole vous appartient.

**M. Cossette (André):** M. le Président, je ne pense pas qu'il y ait de changements fondamentaux dans la nature même et la définition de la donation entre vifs ou à cause de mort. En cette matière-là, on peut dire qu'il n'y a rien de nouveau sous le soleil.

**Des voix:** Ha, ha, ha!  
(21 h 30)

**M. Cossette:** Il y a des changements, cependant, quant à la nature de la révocabilité des donations entre vifs ou à cause de mort. C'est le changement fondamental que vous aurez à examiner dans les articles 1829 et suivants. Mais, quant à la nature même de la donation, une donation c'est une donation. Alors, les articles 1796 et 1797, à toutes fins pratiques, reprennent le droit actuel.

**Mme Harel:** La donation à cause de mort n'est permise que dans les contrats de mariage.

**M. Cossette:** Oui.

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Cossette:** Et dans la Loi sur le notariat. C'est une exception, un notaire peut donner son greffe par une donation à cause de mort qui n'est pas contenue dans un contrat de mariage. Je vous signale cette exception.

**Une voix:** J'espère.

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

**M. Rémillard:** Les notaires vivent longtemps.

**Mme Harel:** Actuellement, la donation à cause de mort qui n'était permise, donc, que

dans les contrats de mariage ou dans ce cas d'exception...

**M. Cossette:** Très exceptionnel.

**Mme Harel:**... qui est celui des greffes de notaires, était irrévocable.

**M. Cossette:** Oui. Bien, pas toujours. On pouvait stipuler l'irrévocabilité. Moi, dans mon contrat de mariage, j'ai fait une donation à cause de mort et je me suis réservé le droit de la révoquer.

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

**Une voix:** Révoquer votre mort ou...

**M. Cossette:** Avant, pas après, j'espère. Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** Et donc, ce même droit subsistera, ce droit de stipuler.

**M. Cossette:** Non parce que, aujourd'hui, vous avez le droit de stipuler l'irrévocabilité tandis que la donation sera toujours révocable.

**Mme Harel:** Ah bon! Et pourquoi a-t-on pris soin de vouloir maintenant ne pas permettre la stipulation d'Irrévocabilité?

**M. Cossette:** Parce que renoncer à la faculté de disposer de ses biens à cause de mort, ça nous paraît dépassé...

**Mme Harel:** Dans les contrats de mariage seulement?

**M. Cossette:** Dans les contrats de mariage seulement. D'ailleurs, le divorce emporte révocation automatique de toutes les donations à cause de mort qui sont contenues dans un contrat de mariage.

**Mme Harel:** Et cette disposition-là, elle est en usage, je crois comprendre, depuis 1981. C'est bien le cas? Celle de la révocation automatique des donations à cause de mort dans les contrats de mariage lorsqu'il y a prononcé d'un jugement de divorce.

**M. Cossette:** Je pense que...

**Mme Harel:** Donc, avant même l'adoption de la prestation compensatoire? Avant même la mise en vigueur des nouvelles dispositions du Code sur la famille adoptées en 1980?

**M. Cossette:** Hum, hum.

**Mme Harel:** Le hum, hum... **Ha, ha, ha!**

Va-t-il s'interpréter comme étant un **ouf**? Ha, ha, ha!

**M. Rémillard:** Ça fait déjà quatre ans que je travaille avec le notaire Cossette, je sais que ça veut dire oui.

**Mme Harel:** Ha, ha, ha!

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

**M. Rémillard:** C'est intéressant de voir nos spécialistes, M. le Président, qui, par leur expérience personnelle, en sont arrivés à établir le droit.

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

**M. Rémillard:** Tantôt, la députée de Terrebonne nous disait: Dans la vraie vie, comment ça se passe? Alors, elle ne peut pas avoir meilleurs exemples que de voir à quel point nos spécialistes étalent leur vie personnelle pour montrer à quel point ils ont fait évoluer le droit.

**Mme Harel:** Ce n'est pas tout à fait... C'est un étalage, finalement, assez modeste. Ha, ha, ha!

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

**M. Rémillard:** Mme la députée veut en savoir plus, M. le Président. Ah, je le savais!

**Mme Harel:** Par exemple, vous-même pourriez nous dire si vous êtes marié en société d'acquêts ou en séparation. Ha, ha, ha! Ou si vous-même et votre épouse avez renoncé au patrimoine.

**M. Rémillard:** Ah non!

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

**M. Rémillard:** Non, je n'ai pas renoncé.

**Mme Harel:** Donc, les donations... le législateur propose que dorénavant il ne puisse plus y avoir de stipulation **d'irrévocabilité**. Peut-on connaître les motifs qui...

**M. Cossette:** Les motifs, je pense qu'on peut les retrouver dans le cahier de commentaires, à l'article 1831. Est-ce qu'il serait à propos de relire ce commentaire-là?

**Mme Harel:** Je dois comprendre cependant que ces dispositions ne vaudront que pour l'avenir.

**M. Cossette:** En principe, oui. Le droit est applicable immédiatement à partir de la mise en vigueur.

**Mme Harel:** À partir de la mise en vigueur.

**M. Cossette:** Il y aura des dispositions transitoires pour prévoir les cas où...

**Mme Harel:** Est-ce que ça signifie que, là où il y aura eu des stipulations d'irrévocabilité, il y aurait donc, à ce moment-là, une présomption de révocabilité?

**M. Cossette:** Je ne présume pas à ce moment-ci du droit transitoire à venir, mais il y aura sûrement des dispositions transitoires pour régler les cas où il y a eu stipulation d'irrévocabilité dans le passé. Mais de quelle manière on le réglera...

**Mme Harel:** Ça m'inquiète, je dois vous dire, parce que...

**M. Cossette:** ...ça reste à venir.

**Mme Harel:** ...j'ai eu l'impression que dans le droit de la famille, d'une certaine façon, on se reprenait toujours à corriger l'effet qui avait été celui obtenu par l'introduction d'une disposition antérieure. Par exemple, le fait d'avoir annulé toute donation à cause de mort lorsqu'il y avait eu un jugement de divorce nous a amenés par la suite à constater une situation d'iniquité qui a été l'un des motifs invoqués lourdement pour introduire le partage du patrimoine, entre autres. Et là, si tant est que d'un trait de plume, dans le nouveau Code, on décidait que les équilibres qui ont quand même été aménagés, des équilibres de partage, finalement... Puisque, de toute façon, il faut présumer la bonne entente, si la stipulation est maintenue, c'est parce qu'il y aura décès d'un époux ou d'une épouse qui est toujours... en exercice.

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

**Mme Harel:** Et à ce moment-là, d'un trait de plume, ça suppose qu'il y a des protections que les gens se donnent en modifiant leur testament. Ce n'est pas évident que l'information se diffuse assez rapidement. On a peut-être intérêt à adopter des dispositions qui s'appliqueront dans l'avenir, mais, de là à les faire rétroagir, ça pose des difficultés certaines.

**M. Rémillard:** Il n'y a pas de rétroaction, il n'y a pas de rétroactivité.

**M. Cossette:** Non, non.

**M. Rémillard:** Dans ce cas-ci, il n'y a pas de rétroactivité.

**M. Cossette:** Non, non, j'ai mentionné tantôt que ce serait un problème à régler à l'occasion de la loi d'application, et cet article-là

en particulier demandera...

**Mme Harel:** Parce que, s'il n'y a pas de mesures transitoires, il y a une présomption de révocabilité à tout ce qui était irrévocable.

**M. Cossette:** Oui.

**Mme Harel:** Automatiquement, en adoptant 1831.

**M. Cossette:** Oui, mais on anticipe un peu sur le droit transitoire, là.

**Mme Harel:** Oui, je veux bien...

**M. Rémillard:** On peut peut-être insister aussi, pour les fins du débat, sur 1831, sur la relation avec 1831. Évidemment, M. le Président, à 1831, quand on regarde précisément, là, on s'aperçoit qu'il faut avoir obtenu le consentement du donataire et de tous les autres intéressés, alors, il faut que tout le monde soit d'accord. Je pense que c'est un petit élément qu'il ne faut pas oublier dans tout ça. Quand on regarde l'article 1831 et qu'on le lit, on dit:

"La donation à cause de mort, universelle ou à titre universel, est toujours révocable; celle qui est faite à titre particulier est présumée révocable.

"Toutefois, lorsque le donateur a stipulé l'irrévocabilité de la donation, il ne peut disposer des biens à titre gratuit par acte entre vifs ou par testament, à moins d'avoir obtenu le consentement du donataire et de tous les autres intéressés ou qu'il ne s'agisse de biens de peu de valeur ou de cadeaux d'usage; il demeure, cependant, titulaire des droits sur les biens donnés et libre de les aliéner à titre onéreux." Alors, il y a quand même un consentement de tout le monde là-dedans. Ça ne peut pas se faire unilatéralement. Ce n'est pas du droit nouveau comme tel.

**M. Cossette:** C'est-à-dire qu'actuellement une donation à cause de mort, irrévocable dans un contrat de mariage, peut faire l'objet d'une révision pourvu que les deux époux soient d'accord pour la faire parce qu'on peut changer à la fois son régime matrimonial et les donations qui sont contenues dans son contrat de mariage pourvu qu'on soit d'accord. Alors, autrement dit, ce qui est irrévocable en principe peut, avec le consentement des époux, devenir révocable. Ça, c'est le droit actuel.

**Mme Harel:** À l'article 1831 dans le projet de loi 125, ça vaudra tout autant puisque ni par testament ni autrement le donateur ne pourra disposer de son bien à moins d'obtenir le consentement du donataire, c'est ça, et de tous les autres intéressés. Qui peuvent-ils être "et de tous les autres intéressés"? C'est le consentement

du donataire et des autres?

**M. Rémillard:** M. le Président, on m'informe que c'est des pratiques qu'on ne voit plus beaucoup maintenant mais, déjà, on pensait à des tiers, à des parents, à des grands-parents qui étaient impliqués dans la donation alors que maintenant, évidemment, ça se voit beaucoup moins.

**Mme Harel:** Il n'est pas suffisant d'obtenir simplement le consentement du donataire pour pouvoir disposer autrement que par donation. Il faut en plus obtenir le consentement du donataire et de tous les autres, même si la donation n'était stipulée que pour le bénéfice du donataire?

**M. Rémillard:** Oui, Irrévocable.

**Mme Harel:** D'accord. Alors, Il s'agit surtout des donations à charge? D'accord. Parce que dans le cas des donations à charge, évidemment, les personnes intéressées doivent être consultées pour consentir à la modification que le donateur veut faire intervenir.

**M. Cossette:** Le bénéficiaire de la charge.

**Mme Harel:** Alors, qu'est-ce qui est nouveau?

**M. Cossette:** L'irrévocabilité... c'est quelque chose de nouveau.

**Mme Harel:** Le caractère révocable.

**M. Cossette:** Oui, par rapport au droit actuel, oui.

**Mme Harel:** Donc, le deuxième alinéa ne vaudra que pour les stipulations antérieures à l'adoption de 1831? Parce que 1831 présume le caractère révocable ou reconnaît le caractère révocable.

**M. Cossette:** Je ne pense pas qu'on doive aborder ici le problème du droit transitoire des clauses d'irrévocabilité qui ont été faites avant la mise en vigueur de...

**Mme Harel:** On ne l'aborde pas mais 1831 parle d'une stipulation d'irrévocabilité. Donc, elle ne sera plus possible avec le projet de loi 125, c'est ça qu'on doit comprendre. Il n'y aura plus de stipulation d'irrévocabilité. Est-ce que c'est ça qu'il faut comprendre?

**M. Cossette:** C'est-à-dire qu'il va y en avoir encore.

**Mme Harel:** Antérieure à la mise en vigueur. Non?

**M. Cossette:** Et après aussi.

**Mme Harel:** Et après aussi.

**M. Rémillard:** Sans difficulté.

**Mme Harel:** Donc, qu'est-ce qu'il y a de nouveau, à ce moment-là?

**M. Cossette:** Bien, c'est le fait qu'elles soient toujours révocables.

**Mme Harel:** Attendez. Si elles sont toujours révocables, comment pourraient-elles aussi être irrévocables?

**M. Cossette:** Vous pouvez stipuler quand même l'irrévocabilité.

**Mme Harel:** Ah! D'accord. On stipule l'irrévocabilité, mais on peut révoquer notre irrévocabilité.

**M. Cossette:** C'est ça, oui.

**Mme Harel:** Est-ce que ça reste une stipulation d'irrévocabilité, du fait qu'on puisse la révoquer?

**M. Rémillard:** Finalement, la conclusion de ça, M. le Président, c'est que tout ce qui est irrévocable est révocable.

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

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Rémillard:** Mais c'est le droit actuel et ça va continuer à l'être.

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Rémillard:** Alors, je pense que c'est ça qui...

**Mme Harel:** Mais, selon le droit actuel, c'est révocable en révision devant un tribunal seulement.

**M. Rémillard:** Mais, là, le principe...

**Mme Harel:** Là, maintenant, c'est révocable n'importe comment.

**M. Rémillard:** Avec le consentement des parties.

**Mme Harel:** Avec le consentement du donataire.

**M. Rémillard:** C'est ça. Des intéressés.

**Mme Harel:** Et des intéressés.

**M. Rémillard:** Et voilà!

**Mme Harel:** Voilà!

**M. Rémillard:** Nous avons fait le point, M. le Président. Merci.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Cossette. Je dois avouer que j'ai eu un peu de peine à les suivre.

**Mme Harel:** Non. L'important c'est d'avoir, donc...

**M. Rémillard:** Cerné le sujet...

**Mme Harel:**... cerné le sujet.

**M. Rémillard:**... en exercice.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 1797 est donc adopté tel quel, de façon irrévocable.

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

**Le Président (M. Lafrance):** Je refuse de revenir sur cet article. Ha, ha, ha! Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles suivants: 1798 jusqu'à 1802? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Non, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Ça va. Donc, les articles 1798 à 1802 sont adoptés tel quels. J'appelle les articles contenus dans la section II, qui traite de certaines conditions de la donation, et en particulier de la capacité de donner et de recevoir, soit les articles 1803, 1804 et 1805.

**M. Rémillard:** M. le Président, il n'y a pas d'amendements et, si vous me permettez, je proposerais qu'on termine nos travaux sur la discussion sur ces articles.

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces trois articles? Aucun commentaire. Alors, les articles 1803, 1804 et 1805 sont donc adoptés.

**Mme Harel:** Peut-on simplement prendre en considération qu'à 1814 on stipule que la donation s'effectue par acte notarié en minute, sous peine, oui, de nullité absolue... Faut-il comprendre que, lorsqu'il y aura modification, par exemple, pour révoquer le caractère irrévocable, il faudra aussi que ce soit par acte notarié en minute? Parce que ce n'est pas stipulé, en fait.

**M. Rémillard:**...

**Mme Harel:** On dit, à 1814, que la donation s'effectue, à peine de nullité absolue, par acte notarié en minute.

**M. Rémillard:** Toute modification à un contrat de mariage doit l'être, en minute, par acte notarié en minute, au départ. Ça va, M. le Président?

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Alors, on a eu une proposition d'ajourner.

**Mme Harel:** D'ajournement.

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

**Mme Harel:** Oui. Ce n'est pas pour un Conseil des ministres?

**Le Président (M. Lafrance):** Notre séance de travail est donc ajournée, en vous remerciant de votre collaboration. Merci.

(Fin de la séance à 21 h 50)