



---

# 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 (18)

Le mercredi 13 novembre 1991 - No 20

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

---

QUÉBEC

## Débats de l'Assemblée nationale

### Table des matières

Organisation des travaux	SCI-769
Des priorités et des hypothèques	
Du gage commun des créanciers	SCI-772
Des priorités	SCI-775
Des hypothèques	SCI-781
Dispositions générales	SCI-781
De l'hypothèque conventionnelle	SCI-786
De l'hypothèque mobilière	SCI-790
De l'hypothèque légale	SCI-801
De certains effets de l'hypothèque	SCI-804
De l'exercice des droits hypothécaires	SCI-808

### Intervenants

M. Yvon Lafrance, président

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

\* M. André Cossette, ministère de la Justice  
\* Mme Use Morency, idem  
\* Mme Marie-José Longtin, idem  
\* M. François Frenette, Université Laval

\* 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) G1R 5P3  
tél. 418-643-2754  
télécopieur: 418-528-0381

Courier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal  
Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0623-0102

Le mercredi 13 novembre 1991

## Étude détaillée du projet de loi 125

(Neuf heures quarante-neuf minutes)

**Le Président (M. Lafrance):** Si vous voulez prendre place, s'il vous plaît. Si vous voulez prendre place, s'il vous plaît, on va commencer nos travaux. S'il vous plaît! Bonjour à tous. Je réalise que nous avons le quorum et j'aimerais déclarer cette dix-huitième séance de travail ouverte, en rappelant à tous le mandat de notre commission parlementaire qui est de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec. Mme la secrétaire, est-ce que nous avons des remplacements?

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

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la secrétaire. Nous avons convenu d'une séance de travail ce matin jusqu'à 12 h 30. Est-ce qu'il y a des remarques d'ouverture de séance?

## Organisation des travaux

**M. Rémillard:** Simplement pour dire, M. le Président, que nous abordons nos travaux aujourd'hui par l'article 2629. C'est le livre sixième. Nous n'avons pas terminé le livre cinquième, mais étant donné la disponibilité des experts, qui ont aussi leur travail de professeur, on doit donc aborder aujourd'hui les priorités et les hypothèques, quitte à revenir dans un avenir très prochain, je l'espère, sur les questions demeurées en suspens à la suite du fait que nos experts n'étaient pas disponibles pour continuer sur ces points-là. Alors, nous commencerons ce matin avec l'article 2629. Du gage commun des créanciers, titre premier.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, les articles 2374 à 2628 sont donc laissés en suspens. Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonnette.

**Mme Harel:** Je ne sais pas, mais j'ai cru déceler dans les propos du ministre une sorte d'amertume du fait que nous ne pouvions pas poursuivre là où nous avions laissé hier soir. Était-ce le cas?

**M. Rémillard:** Non, M. le Président, aucune amertume. J'ai souligné que nos experts avaient une responsabilité de professeur et qu'il faut donc composer avec ça. J'en sais quelque chose. Je suis un professeur en congé sans solde. Je dis tout simplement...

**M. Holden:** Eux, ils ont le solde.

**M. Rémillard:** Oui. Alors, ils ont leur responsabilité de professeur et, par conséquent pour nous, on a la possibilité, à ce moment-là, de suspendre et d'aborder d'autres sujets, ce que nous faisons ce matin. Je n'ai aucune amertume à ce niveau-là, M. le Président.

**Mme Harel:** Je voudrais simplement signaler, M. le Président, que la présence du professeur Ouellette à Toronto, et du professeur Masse en Louisiane, était connue depuis très longtemps du ministère. Je crois même comprendre que cette information avait été communiquée dès le mois d'août dernier. D'autre part, à l'ouverture des travaux, donc, de ce livre sixième portant sur les priorités et les hypothèques, je dois signaler que nous allons certainement avoir à suspendre une partie importante de ce que nous allons entreprendre, compte tenu du fait que les légistes et les experts n'ont pas complété - je dois donc comprendre - l'échange sur ce livre sixième.

De notre côté, nous avons rencontré - Me Frenette, Mme Caron, la députée de Terrebonne, et moi-même - M. le chef de l'Opposition sur cette importante question vendredi après-midi dernier. Alors, nous avons, à ce moment-là, convenu de la position que nous ferions connaître à cette commission lors de l'ouverture des travaux sur ce livre sixième, et je crois comprendre qu'il n'y a pas eu de rencontre subséquente qui aurait permis aux experts et aux légistes de poursuivre sur cette question, pas simplement la question de l'hypothèque mobilière. Ça, on a pu voir dans les journaux de fin de semaine la position que le ministre avait fait connaître à la session de formation organisée par la Chambre des notaires. On peut revenir immédiatement là-dessus. Mais il y a aussi toute la question des créances prioritaires qui n'a pas donné lieu, je crois, actuellement, à un examen suffisamment approfondi pour que nous puissions procéder avec les amendements.

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

**Mme Harel:** M. le Président, je vous informe, comme j'informe les membres de cette commission, à ce moment-ci de nos travaux, que nous entendons examiner de très près ces créances prioritaires qui ne requièrent aucune forme de publicité pour être opposables aux tiers et qui priment les hypothèques. Nous souhaitons un débat de fond sur cette question avant d'entreprendre l'étude article par article.

**M. Rémillard:** Un débat de fond sur quoi?

**Mme Harel:** Sur la question de l'absence de publicité de certaines créances prioritaires.

**M. Rémillard:** Excusez-moi, je ne comprends pas comment vous voulez faire...

**Mme Harel:** Alors, je vous réfère à 2641.

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** C'est le principe qu'on retrouve à 2641: "Les créances prioritaires sont opposables aux autres créanciers et aux tiers, sans qu'il soit nécessaire de les publier." Il y aura des réserves à 2642, au troisième alinéa, mais, encore là, on nous dit que l'amendement n'est pas mis au point. D'autre part, il y aura également toute la question subséquente de la publicité, mais ça non plus, ce n'est pas mis au point.

**M. Rémillard:** M. le Président, on m'informe qu'il y a eu une rencontre vendredi après-midi, qui a semblé bien procéder. On n'a pas abordé, **peut-être**, toutes les questions qu'on **doit** aborder, mais je pense qu'on avait convenu aussi d'en suspendre. Vous me parlez de 2642. On peut en parler lorsqu'on sera rendu là, mais 2642, bon, on a pensé qu'il n'y avait pas de difficulté comme telle. Vous me dites qu'il y a une difficulté. Donc, c'est nouveau. Bien, si c'est nouveau, on va le regarder. S'il y a des difficultés, on va regarder ça. Il n'y a pas de problème.

**Mme Harel:** Alors, vous ne prévoyez pas introduire un amendement à 2642?

**M. Rémillard:** Il y en a un de prévu, un amendement, qui a été convenu, oui.

**Mme Harel:** On n'a pas l'amendement, là, hein?

**M. Rémillard:** Vous ne l'avez pas?

**Mme Harel:** On n'a pas les amendements. (10 heures)

**M. Rémillard:** Attendez, il y a quelque chose qui ne marche pas. Qu'est-ce qui se passe? On va voir qu'est-ce qui se passe, je ne comprends pas.

**Mme Harel:** On a un amendement à 2642. C'est celui-là que vous allez déposer. Il y a eu une discussion sur le fait de réexaminer 2642. Là, vous nous dites que vous êtes prêt à procéder avec l'amendement, tel que transmis, sur 2642.

**M. Rémillard:** Oui. On va voir article par article. S'il y a des problèmes, on va faire comme on fait depuis le tout début, depuis;

l'article 1: ou bien on en discute immédiatement et on essaie de trouver une solution, ou bien on suspend et on refait des consultations, on demande aux experts de se revoir. On ne changera pas d'approche. C'est toujours la même chose, en essayant d'avoir la meilleure solution possible.

**Le Président (M. Lafrance):** Moi, j'aimerais accepter le dépôt officiel du livre sixième, qui traite des priorités et des hypothèques, et qui contient tous les commentaires détaillés sur les dispositions du projet, lequel document portera le code numérique 41d. J'aimerais **peut-être**, s'il n'y a pas d'autres commentaires d'ouverture, vous lire les propos d'introduction, et s'il y a des commentaires relativement à ces propos d'introduction-là... Oui, M. le député de Westmount, peut-être voulez-vous nous donner la traduction de "tautologie"? Vous avez dit hier...

**M. Holden:** Tout ce que j'ai pu trouver, c'était "tautology", mais ça ne m'a pas impressionné plus que ça. M. le Président, juste une remarque préliminaire. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve a dit qu'elle était pour expliquer... Tout ce que je sais sur ses critiques au sujet du "chattel mortgage" - hypothèque mobilière - c'est ce que j'ai lu dans les journaux. Est-ce que j'ai mal compris, Mme la députée, que ce n'était pas maintenant que vous alliez expliquer votre situation, ou ça va venir en temps et lieu?

**Mme Harel:** M. le Président, ça peut être au choix du ministre. Cependant, il faut mettre très clairement sur la table de cette commission que nous allons avoir à examiner toute la question de la publicité des droits. Cette question-là est encore nébuleuse, n'est-ce pas? Le ministre nous avait dit il y a quelques jours que nous entendrions ici même, devant cette commission, les personnes responsables du projet d'informatisation des droits réels mobiliers et des droits personnels. Ça, pour nous, c'est un débat absolument indispensable qu'il va falloir prévoir, avant peut-être, l'ajournement de ce midi, puisque je crois comprendre que le ministre ne sera pas parmi nous cet après-midi, mais qu'il reviendra ce soir. C'est le cas?

**M. Rémillard:** C'est ça.

**Mme Harel:** Alors, il faudrait prévoir à quel moment nous allons pouvoir, ici même en commission parlementaire, examiner la question de la publicité. Parce que, sans garantie sur ce qui va arriver, on ne peut pas, finalement, signer un chèque en blanc. Ça, c'est la question la plus importante. Alors, cette question-là va nous amener, aujourd'hui, en tout cas, ce matin, à suspendre tout ce qui renvoie à ce régime de publicité qu'on ne connaît pas. C'est dans ce

sens-là. Alors, on peut faire le débat maintenant ou on peut le faire plus tard, mais, chose certaine, au coeur de tout ce débat-là, il y a la question de la publicité des droits.

**M. Holden:** Je sais que vous êtes d'accord avec ça. Alors, comme ça, on suspendrait tout ce qui est connexe à la question et...

**Mme Harel:** Oui.

**M. Holden:** ...on en débattrait plus tard.

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

**Mme Harel:** Il faut avoir de l'information...

**M. Holden:** Oui, oui.

**Mme Harel:** ...sur ce qui... On me dit que dans certains milieux ça se chiffre en dizaines et dizaines et dizaines de millions de dollars. Je veux savoir quelle garantie le ministre a qu'il mettra sur pied ce système-là?

**M. Holden:** Ça fait des années qu'on en parle. Je suis sûr que le ministre a des études et de la documentation sur le "chattel mortgage". On n'est pas la première juridiction du monde à l'avoir, là. De l'expertise, là-dedans, il y en a à travers l'Amérique du Nord. Sans doute allez-vous nous confier ça, M. le ministre?

**M. Rémillard:** Pardon?

**M. Holden:** Votre expertise. Les études de "chattel mortgage", ça existe depuis je ne sais pas combien de temps au Québec. Alors, on doit avoir pas mal de renseignements pour nous là-dessus.

**M. Rémillard:** Oui. Il y a deux choses, M. le Président. En ce qui regarde tout d'abord l'hypothèque mobilière, j'ai eu l'occasion de dire, quand je me suis adressé aux notaires - que je félicite d'ailleurs de mettre tant de sérieux à leurs cours de formation, ils étaient plus de 500 - que l'hypothèque mobilière existait dans d'autres provinces, d'autres États américains, que ce n'était pas quelque chose de nouveau et qu'il fallait voir tous les aspects de cette hypothèque mobilière, faisant le point sur les avantages et les inconvénients.

Mes gens sont toujours à faire les dernières recherches et, en particulier, en ce qui regarde la publicité concernant l'hypothèque mobilière, il y a des questions importantes à se poser, que ce soit en fonction de l'acquéreur de bonne foi d'un bien qui a été grevé par une hypothèque ou par celui qui a consenti ses droits, qui a consenti une hypothèque sur un bien mobilier. Bref, il y a un ensemble d'études que nous complétons, de consultations. En fonction de ça, ce que j'ai

proposé, c'est qu'on suspende et qu'on revienne plus tard sur l'hypothèque mobilière avec, aussi, la possibilité d'entendre nos responsables ici, au ministère de la Justice, des enregistrements et de la publicité des droits. On va les entendre, on va leur poser des questions et on va voir ce que ça signifie.

Donc, le livre neuvième porte sur la publicité des droits. Il y a des questions qui peuvent se référer à la publicité des droits, bien sûr, à l'intérieur du livre sixième, mais je vous propose de suspendre tout ce qui regarde l'hypothèque mobilière personnelle. En ce qui regarde l'hypothèque mobilière des corporations, des entreprises, on croyait qu'on pouvait aborder ces sujets, quitte à garder des questions en fonction de ce qui pourrait se poser en relation avec la publicité.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a consentement pour qu'on procède de cette façon? Est-ce qu'il y a d'autres commentaires qui pourraient être soulevés?

**Mme Harel:** M. le Président, j'ai eu l'occasion de suivre, de succéder au ministre sur la tribune de la Chambre des notaires...

**M. Rémillard:** Sur la tribune.

**Mme Harel:** De toute façon, il n'y a pas de féminin à "tribun". En fait, nous l'avons dit très clairement, nous sommes extrêmement inquiets de l'introduction, à ce moment-ci, sans aucune garantie, de ce concept d'hypothèque mobilière qui existe ailleurs. Il faudrait voir tous les contours, toutes les balises qui entourent sa mise en vigueur ailleurs. Ici même au Québec, surtout avec le régime de publicité qui est prévu pour l'hypothèque mobilière, c'est-à-dire au nom de la personne et non pas au bien, ça nous inquiète d'autant plus. Ça nous amène à croire qu'il ne pourrait pas y avoir des avantages de diminution du taux de crédit, étant donné qu'il n'y aura pas vraiment de garantie pour l'institution financière.

Il pourrait y avoir, d'ailleurs, des reprises plus nombreuses qu'on ne le croit qui pourraient faire monter le taux de crédit, et on pense, en fait, que, dans la société, présentement, ce n'est pas tellement un problème d'accès au crédit que les gens ont, comme un problème d'endettement. Avant d'introduire, en plus de tout ce qui peut exister de marges de crédit, de cartes de crédit et de tout ce qu'on peut avoir comme facilités de crédit, on se dit qu'il faut être prudent.

On pourrait, par exemple, commencer avec l'hypothèque mobilière sur ce qu'on connaît déjà, c'est-à-dire ce qui peut faire l'objet d'un nantissement ou encore d'un enregistrement, comme l'automobile. Il y a des choses, par exemple, auxquelles on ne dit pas non en soi, de

façon absolue, mais on dit: Soyons prudents, introduisons l'hypothèque mobilière sur des biens qu'on peut enregistrer comme *tels et puis* voyons ensuite, avec le système d'informatisation qui sera mis en place, en fait, avec la publicité, ce qui sera possible de faire. Confions à l'institut, cet institut permanent que le ministre nous avait annoncé au mois de septembre dernier, confions-lui, justement, ce mandat d'examiner ce qui pourrait, par la suite, faire l'objet d'une hypothèque mobilière au fur et à mesure que progressera ce concept-là.

Justement, ça m'amène, M. le Président, à remplir une promesse que j'ai faite devant la Chambre des notaires samedi, soit de demander au ministre, aujourd'hui, où il en était rendu avec l'institut permanent de réforme du droit. J'étais tellement convaincue, moi, en prenant mon café, samedi matin, et en lisant les journaux, que le ministre l'avait annoncé le vendredi. Moi, je m'attendais vraiment à ce que le ministre l'annonce. Je trouvais de bonne guerre, finalement, qu'il profite de la tribune de la Chambre des notaires, qui réclame cet institut, pour annoncer sa mise sur pied. Samedi, finalement, je me suis rendu compte soit qu'il avait raté l'occasion ou que le Conseil des ministres n'avait pas encore donné son appui au projet d'institut. Alors, j'ai promis aux notaires, les 700 ou 800 notaires qui étaient présents à la clôture samedi, de lui poser la question dès cette semaine: Où en est rendu le projet?

**M. Rémillard:** M. le Président, **oui**, la tentation était forte. Mais ce n'est pas mon habitude, depuis que je suis au gouvernement, d'annoncer des choses dont je ne suis pas certain qu'elles peuvent se réaliser en ce qui regarde des projets de loi. Pour ma part, je préfère donc que l'Assemblée nationale en soit premièrement saisie, ce qui devrait se faire dans un avenir très très prochain.

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

**Mme Harel:** Vous m'avez dit ça au mois de septembre. Vous prévoyiez...

**M. Rémillard:** Là, je vous dis ça mercredi matin à 10 h 10.

**Mme Harel:** Est-ce à dire que c'est cet après-midi que ce serait discuté, au moins au Conseil des ministres?

**M. Rémillard:** Non, je vous **parle** de l'Assemblée nationale.

**M. Holden:** Il faut que ce soit avant le 15.

**Mme Harel:** Et puis même... Enfin, oui, avant le 15.

**M. Rémillard:** Avant l'Assemblée nationale.

**Mme Harel:** Alors, soyons-en là pour aujourd'hui.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, sur ce, permettez-moi de vous référer aux propos d'introduction du livre sixième qui traite des priorités et des hypothèques. Je vais vous les lire, si vous permettez, à moins que M. le ministre...

**M. Rémillard:** Non, non, je vous en prie.

### Des priorités et des hypothèques

#### Du gage commun des créanciers

**Le Président (M. Lafrance):** Je peux vous lire, à ce moment-ci, le texte d'introduction. Livre sixième, Des priorités et des hypothèques, titre premier, Du gage commun des créanciers, soient les articles 2629 à 2635 inclusivement.

Le patrimoine d'un débiteur constitue le gage commun de tous ses créanciers. Cette notion de gage commun des créanciers est un principe général à la base du droit des obligations. Dans cet esprit, le droit des sûretés, puisqu'il permet de conférer une préférence à un créancier, devient un régime légal d'exception dont les règles strictes font l'objet du livre sixième du projet de Code civil.

Le titre premier de ce livre reprend substantiellement les règles du droit actuel relatives au gage commun des créanciers. Cependant, certaines de ces règles sont modifiées afin d'assurer la concordance avec d'autres dispositions du projet de Code. Ainsi, les biens faisant l'objet d'une division de patrimoine autorisée par la loi ne font pas partie du gage commun des créanciers.

(10 h 15)

D'autres règles, connues en droit actuel, mais situées au Code de procédure civile, sont insérées au Code civil. C'est ainsi que l'on trouve sous ce titre des dispositions concernant les biens pouvant être soustraits à la saisie et la stipulation d'insaisissabilité. Il s'agit là de règles de droit substantiel gouvernant la composition du gage commun.

Enfin, ce titre maintient la règle actuelle selon laquelle les causes légitimes de préférence sont les priorités et les hypothèques, si bien que seules ces sûretés sont régies par les dispositions du livre sixième. Ce faisant, le projet ne retient pas la présomption d'hypothèque que proposait l'Office de révision du Code civil et dont l'effet aurait été d'assimiler à une hypothèque toute convention qui procurait au créancier un avantage dans la réalisation de sa créance.

L'introduction d'une telle présomption irait à l'encontre du principe de la liberté contractuelle et de la conception civiliste du droit des

obligations et des sûretés. Elle entraînerait également une incertitude juridique considérable en raison des litiges que soulèverait la difficulté de qualifier certaines conventions.

La solution retenue a été plutôt d'apporter, par d'autres dispositions du Code, un tempérament aux difficultés dénoncées à l'égard des conventions qui procurent au créancier qui en est titulaire un avantage sur les autres créanciers de son débiteur.

Alors, j'aimerais appeler les articles contenus au titre premier, Du gage commun des créanciers, soient les articles 2629 à 2635 inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, il y a sept amendements. Est-ce que je pourrais demander à M. le député de Chapleau de lire certains amendements?

**M. Kehoe:** Bien, M. le Président. Le premier amendement est à l'article 2630. L'article 2630 est modifié:

1° par l'ajout, dans la dernière ligne, après le mot "division", des mots "de patrimoine";

2° par le remplacement, dans la dernière ligne, du mot "autorisée" par le mot "permise";

3° par l'ajout de l'alinéa suivant: "Toutefois, le débiteur peut convenir avec son créancier qu'il ne sera tenu de remplir son engagement que sur les biens qu'ils désignent."

Commentaire: Ces amendements visent à préciser que ce ne sont pas les biens qui font l'objet d'une division, mais plutôt le patrimoine. Le deuxième alinéa reprend la règle de l'article 2631 supprimé en conséquence. En raison de ces amendements, l'article 2630 se lirait comme suit:

"Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, à l'exception de ceux qui sont insaisissables et de ceux qui font l'objet d'une division du patrimoine permise par la loi.

"**Toutefois**, le débiteur peut convenir avec son créancier qu'il ne sera tenu de remplir son engagement que sur les biens qu'ils désignent."

Le deuxième amendement est à l'article 2631. L'article 2631 est supprimé.

Commentaire: La règle proposée est intégrée à l'article précédent.

L'article 2632 est aussi supprimé.

Commentaire: La règle exprimée à cet article est reprise à l'article 2635.1.

L'article 2633 est supprimé.

Commentaire: La règle exprimée à cet article est reprise à l'article 2635.2.

L'article 2634 est modifié par:

1° l'ajout, dans la première ligne du premier alinéa, après le mot "peuvent" des mots "agir en justice pour faire";

2° la suppression, dans la première ligne du premier alinéa, du mot "faire".

Commentaire: Ces amendements visent à

préciser que seuls les créanciers qui agissent en justice, par action ou autrement, peuvent saisir les biens de leur débiteur. En raison de ces amendements, l'article 2634 se lirait comme suit:

"Les créanciers peuvent agir en justice pour faire saisir et vendre les biens de leur débiteur.

"En cas de concours entre les créanciers, la distribution du prix se fait en proportion de leur créance, à moins qu'il n'y ait eu entre eux des causes légitimes de **préférence**."

L'article 2635.1 est introduit, reprenant le texte de l'ancien article 2632, lequel est par ailleurs modifié par le remplacement, dans la dernière ligne, des mots "grevés d'hypothèque", par les mots "saisis par un créancier détenant une hypothèque sur ceux-ci."

Commentaire: Cet amendement reprend l'article 2632 et reformule la fin de l'article de manière qui se rapproche de l'expression de la règle du droit actuel. L'exception permettant la saisie de meubles pouvant y être soustraits ne vaut qu'à l'égard des créanciers hypothécaires. Si le bien grevé d'hypothèque est saisi par un créancier chirographaire, le débiteur peut le soustraire à la saisie. En raison de cet amendement, l'article 2635.1 se lirait comme suit:

"Peuvent être soustraits à la saisie, dans les limites fixées par le Code de procédure civile, les meubles du débiteur qui garnissent sa résidence principale, servent à l'usage du ménage et sont nécessaires à la vie de celle-ci, ou encore les instruments de travail nécessaires à l'exercice personnel d'une activité professionnelle, sauf si ces meubles sont saisis par un créancier détenant une hypothèque sur ceux-ci."

L'article 2635.2 est introduit, reprenant le texte de 2633, lequel est modifié par l'ajout du second alinéa suivant: "Elle n'est opposable aux tiers que si elle est publiée au registre **approprié**".

Commentaire: Cet amendement reprend l'article 2633 et vise à permettre que les tiers soient informés de l'existence d'une stipulation **d'insaisissabilité**. Cela est rendu nécessaire en raison de l'article 2653 qui **édicte que** l'hypothèque ne peut grever des biens insaisissables. En raison de cet amendement, l'article 2635.2 se lirait comme suit:

"La stipulation d'insaisissabilité est sans effet, à moins qu'elle ne soit faite dans un acte à titre gratuit et qu'elle ne soit temporaire et justifiée par un intérêt sérieux et légitime; néanmoins, le bien demeure saisissable dans la mesure prévue au Code de procédure civile.

"Elle n'est opposable aux tiers que si elle est publiée au registre approprié."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles du titre premier?

**Mme Harel:** Qu'est-ce qui est de droit nouveau par rapport à toute cette section?

**M. Rémillard:** Le notaire Cossette, M. le Président, avec votre permission va faire un tableau du droit nouveau.

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

**M. Cossette (André):** M. le Président, le titre premier nous donne les principes généraux qui concernent le gage commun des créanciers. Je pense que, globalement, nous reprenons les principes du droit actuel en les réaménageant pour une meilleure présentation de la matière qui s'en vient dans les titres et dans les chapitres suivants. À proprement parler, je pense qu'il s'agit tout simplement d'une nouvelle présentation.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, maître. Oui, M. le député de Westmount.

**M. Holden:** M. Cossette, on reprend la loi actuelle et on ajoute des notions de procédure dans le droit substantiel, comme l'insaisissabilité du ménage et tout ça.

**M. Cossette:** M. le Président, la référence au principe d'insaisissabilité nous réfère directement au Code de procédure. Il n'y a rien de nouveau dans...

**M. Kehoe:** Non. C'est qu'on les met ensemble.

**M. Cossette:** Oui.

**M. Kehoe:** Ce n'était pas dans l'ancien Code.

**M. Cossette:** C'est-à-dire qu'on y fait référence parce que le gage commun des créanciers, ça va aussi avec les principes d'insaisissabilité qui se retrouvent au Code de procédure civile.

**M. Holden:** Je trouve que c'est une bonne idée.

**Mme Harel:** En fait, les privilèges s'appellent maintenant des priorités. C'est ça qu'il faut comprendre?

**M. Cossette:** Exactement. Oui.

**Mme Harel:** Et on retrouve, donc, le maintien de certains privilèges sous forme de priorités...

**M. Cossette:** Oui.

**Mme Harel:**... ou sous forme d'hypothèques légales.

**M. Cossette:** Évidemment, ça viendra surtout à l'article 2637, mais vous aurez constaté que sur le nombre actuel de privilèges, qui est d'environ 24 ou 25, je pense, nous n'en avons retenu que 4. Alors, c'est une diminution fort importante quant au tableau des privilèges que nous connaissons actuellement. Le privilège pour les frais de labour disparaît, le privilège pour les frais funéraires disparaît, le privilège de locateur disparaît

**Mme Harel:** Le privilège de la dîme...

**M. Cossette:** La dîme, ça disparaît également.

**Mme Harel:**... des droits seigneuriaux, des gages de domestiques, des commis, des apprentis, des personnes engagées pour la pêche, pour la préparation du bois, pour la coupe, pour le travail manuel auprès des compagnies de chemin de fer, pour les personnes donnant des exhibitions théâtrales...

**M. Cossette:** Oui.

**Mme Harel:**... ou en ouvrant un cirque, tout ça disparaît. On y reviendra.

**M. Cossette:** Exactement.

**Le Président (M. Lafrance):** J'espère que le privilège du droit de parole des députés à l'Assemblée nationale ne disparaît pas.

**Dei voix:** Ha, ha, ha!

**M. Holden:** Ou le privilège des frais d'avocat.

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

**M. Rémillard:** Ne confondons pas l'Assemblée nationale avec un cirque.

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

**M. Cossette:** Ça ne se traduit, d'ailleurs, sur les biens, que s'il y a libelle.

**Une voix:** Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** Et à 2635. 1... Voulez-vous nous expliquer la portée de l'amendement qui est introduit à 2635. 1? Est-ce que c'est le vendeur à tempérament, là, qui est concerné par l'article 2635. 1?

**M. Cossette:** Les articles 2635 ou 2636? L'article 2635...

**Mme Harel:** L'article 2635. 1...



**M. Cossette:** L'article 2635.1?

**Mme Harel:** L'amendement, oui.

**M. Cossette:** Je pense que la nouvelle rédaction a pour but, justement, de nous rapprocher du droit actuel quant à sa rédaction. À toutes fins pratiques, l'article 2635.1 reprend l'article 2632 pour le déplacer en un lieu qui paraît plus convenable selon l'ordonnement logique des articles.

**Mme Harel:** De toute façon, on va revenir... Au moment de l'examen du projet de révision du Code de procédure civile, on reviendra sur cette question d'insaisissabilité. Je lisais le commentaire que l'on retrouve à l'article 2635, à la page 9, au troisième paragraphe des notes additionnelles. Je retrouvais ceci, donc, un commentaire portant sur l'article 2635: "Considérant, cependant, que certaines conventions pourraient, trop aisément, permettre de contourner le régime général applicable en matière de sûretés, le projet de Code apporte quelques tempéraments à leur égard. C'est ainsi que le vendeur à tempérament, qui choisit de reprendre le bien vendu, doit respecter les règles relatives à la prise en paiement ainsi que les mesures préalables à l'exercice de ce droit. Une telle disposition a l'effet d'assimiler le vendeur à tempérament à un créancier hypothécaire pour l'exercice de son droit de reprendre le bien vendu." Donc, à l'article 2635.1, on retrouve un amendement dans les termes suivants: "sauf si ces meubles sont saisis par un créancier détenant une hypothèque sur ceux-ci."

**M. Cossette:** Oui.

**Mme Harel:** Est-ce que je dois comprendre que le vendeur à tempérament va être assimilé au créancier hypothécaire?

**M. Cossette:** C'est ça. Dans l'exercice de ses recours, il sera considéré comme étant un créancier hypothécaire.

(10 h 30)

**Le Président (M. Lafrance):** Je remercie M. Cossette pour ces précisions. Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Là, vous nous dites: le vendeur à tempérament qui a gardé la possession du bien.

**M. Cossette:** Il a gardé la...

**Mme Harel:** ...à tempérament...

**M. Cossette:** Il a gardé la propriété du bien.

**Mme Harel:** La propriété du bien.

**M. Cossette:** Oui.

**Mme Harel:** Donc, il a la propriété du bien. On avait vu ça au moment où on a vu ces contrats-là. Alors le vendeur à tempérament qui a gardé la propriété du bien se trouve, dans le fond, à obtenir une quasi-hypothèque.

**M. Cossette:** Il sera dans la même situation qu'un créancier hypothécaire au cas où il déciderait d'exercer ses droits.

**Mme Harel:** Mais, à ce moment-là, est-ce qu'il sera dans la même situation que le vendeur à qui on prévoit une hypothèque légale, à qui vous prévoyez une hypothèque légale?

**M. Cossette:** Non. Il sera dans la même situation que celui qui détient une hypothèque sur un bien.

**Mme Harel:** Ça va.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. Cossette. L'article 2629 est adopté tel quel. L'article 2630 est adopté tel qu'amendé. Les articles 2631, 2632 et 2633 sont supprimés. L'article 2634 est adopté tel qu'amendé. L'article 2635 est adopté tel quel, et les nouveaux articles 2635.1 et 2635.2 sont adoptés tels que proposés.

J'aimerais maintenant vous référer au titre deuxième et demander peut-être la contribution de Mme la députée de Kamouraska-Témiscouata pour nous lire le texte d'introduction à ce titre deuxième qui traite des priorités.

### Des priorités

**Mme Dionne:** Oui, M. le Président. Des priorités, articles 2636 à 2643. Le droit actuel connaît de nombreux privilèges conférés par le Code civil et plusieurs lois sectorielles. Ces privilèges ont donné lieu à diverses critiques, tant en raison de leur multiplicité, de la désuétude des uns, de la complexité des autres, qu'en raison des justifications qui les sous-tendent.

À l'instar de l'Office de révision du Code civil, il a semblé nécessaire de procéder à une analyse globale de la situation afin de déterminer si certains privilèges devaient demeurer, parce que justifiés par des motifs d'équité ou d'intérêt commun.

Ces deux derniers principes ont donc gouverné le choix des privilèges conservés et leur application a pour résultat une réduction considérable de la liste des privilèges maintenant appelés "priorités" afin de marquer la nouveauté de l'orientation. Seules les créances mentionnées à l'article 2637 sont prioritaires. Les autres privilèges du Code actuel sont soit abolis, parce que désuets ou facilement remplaçables par une hypothèque conventionnelle, soit transformés en hypothèques légales, afin de conférer à certaines créances ayant contribué à l'enrichissement du patrimoine du débiteur une reconnaissance légale

minimale. Quant aux nombreux privilèges conférés par les lois sectorielles, ils sont transformés en hypothèques légales.

Le titre deuxième **édicte** les règles qui gouvernent le régime juridique des **priorités**. Dans l'ensemble, ce sont des règles issues du droit actuel, auxquelles les modifications nécessaires de concordance ont été apportées. On trouve également, sous ce titre, des règles admises en doctrine, mais ne faisant pas l'objet de dispositions précises au Code **civil**. De même, on y trouve des règles édictées au Code de procédure civile et dorénavant introduites au Code civil en raison de leur contenu substantiel. Enfin, on remarquera la nouveauté de l'article 2639; le mécanisme qui y est proposé devrait permettre d'assurer un certain équilibre entre les intérêts de l'État et ceux des autres créanciers.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci Mme la députée. J'aimerais donc appeler les articles contenus à ce titre deuxième, soient les articles 2636 à 2643 inclusivement.

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, l'article 2637 et l'article 2640 seraient suspendus, entre autres, en ce qui regarde l'article **2637**, pour pouvoir discuter plus à fond des créances de ceux qui ont un droit de rétention sur un bien, pourvu que ce droit subsiste. Il y aurait aussi 10 amendements à ces articles. Et, me permettez-vous, M. le Président, de demander à Mme la députée de Kamouraska-Témiscouata de faire la lecture de ces amendements?

**Le Président (M. Lafrance):** M. le ministre, vous avez dit 2637 et 2640 suspendus ou annulés?

**M. Rémillard:** 2637 et 2640 suspendus.

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

**Mme Harel:** Oui, M. le Président, je m'interroge sur le fait qu'il faille **peut-être** immédiatement donner, exprimer le point de vue que l'Opposition entend défendre sur ce titre-là, avant que les amendements soient lus, peut-être de façon à proposer de suspendre ce titre deuxième. Vaut-il mieux le faire avant ou après que les amendements seront faits?

**M. Rémillard:** Voyons les amendements, déposons les amendements. Déposons les amendements. Il y a 10 amendements, c'est quand même assez substantiel comme amendements.

**Le Président (M. Lafrance):** Je pense qu'il serait, s'il y a consentement, **peut-être** préférable de déposer les amendements, et ensuite nous suspendrons, si vous le désirez.

**M. Holden:** M. le Président, est-ce que...

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

**M. Holden:** On est pour déposer les amendements, quitte à discuter d'autres amendements aux amendements, ou...

**M. Rémillard:** Il se peut qu'on discute d'amendements aux amendements. Mais, au moins par les amendements vous allez savoir quelle est la portée qu'on veut donner à ces articles. Si on voit des problèmes, à partir de là on pourra en discuter. On est ouvert à pouvoir en discuter. Cependant, il me semble que ça serait intéressant que cette commission prenne connaissance des amendements que nous entendons déposer à ce titre deuxième.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. Oui, vous avez un autre commentaire, M. le député de Westmount?

**M. Holden:** Le ministre ne se ferme pas à l'idée d'autres amendements par la suite.

**Le Président (M. Lafrance):** Non, absolument pas. Je pense que ça a déjà été fait aussi. On l'a déjà fait par le passé et on peut rouvrir aussi d'autres articles. Alors, Mme la députée de Kamouraska-Témiscouata.

**Mme Dionne:** M. le Président, à l'article 2636, l'amendement proposé: L'article 2636 est modifié par le remplacement, au second alinéa, des mots "créance prioritaire" par le mot "priorité".

Cet amendement vise à préciser que c'est la priorité qui est indivisible et non la créance elle-même. En raison de cet amendement, l'article 2636 se lirait comme suit:

"Est prioritaire la créance à laquelle la loi attache, en faveur d'un créancier, le droit d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires, selon la cause de sa créance.

"La priorité est indivisible."

Article **2638**. L'article **2638** est remplacé par le suivant:

"La créance prioritaire couvrant les frais de justice et les dépenses faites dans l'intérêt commun peut être exécutée sur les biens meubles ou immeubles."

Cet amendement vise à supprimer la priorité **immobilière** de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales. Le ministère du Revenu reconnaît ne pas utiliser cette priorité, mais plutôt son hypothèque légale. Le privilège **immobilier**, en droit actuel, prend rang, de toute façon, selon la date d'inscription, donc, tout comme une hypothèque. Le maintien de ce privilège immobilier engendre la confusion eu égard à la nature juridique des priorités et au

fait qu'elles sont opposables sans enregistrement. L'amendement proposé vise également à clarifier la nature de la priorité. L'expression "grever" laissait entendre que la priorité est un droit réel. En conséquence de cet amendement, l'article 2638 devrait se lire comme suit:

"La créance prioritaire couvrant les frais de justice et les dépenses faites dans l'intérêt commun peut être exécutée sur les biens meubles ou **immeubles**."

Article 2638.1. Le projet est modifié par l'ajout, avant l'article 2639, de l'article suivant:

"2638.1 La créance prioritaire de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales peut être exécutée sur les biens meubles."

Cet amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 2638. En raison de cet amendement, l'article 2638.1 se lirait comme suit:

"La créance prioritaire de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales peut être exécutée sur les biens meubles."

L'article 2639 est modifié:

1° par l'ajout, à la première ligne du premier alinéa, après le mot "créancier" des mots "qui procède à une saisie-exécution ou celui qui," et par le remplacement du mot "qui" par une virgule";

2° par la suppression, aux deuxième et troisième lignes du premier alinéa, des mots "ou qui procède à une saisie-exécution", et aux quatrième et cinquième lignes, des mots "pour les sommes dues en vertu des lois fiscales";

3° par le remplacement du second alinéa par le suivant: "Dans les 30 jours qui suivent la notification, l'État doit dénoncer et inscrire, au registre des droits personnels et réels mobiliers, le montant de sa créance; cette dénonciation n'a pas pour effet de limiter la priorité de l'État au montant inscrit."

Les deux premiers amendements opèrent une inversion afin de mieux préciser la portée du texte et permettent d'éviter une redondance. Le troisième amendement vise à maintenir la dénonciation du montant de la créance fiscale, mais en permettant que ce montant soit ensuite révisé, en raison d'un nouvel avis de cotisation. Il apporte également une modification de concordance terminologique avec le livre De la publicité des droits. En raison de cet amendement, l'article 2639 se lirait comme suit: "Le créancier qui procède à une saisie-exécution ou celui qui, titulaire d'une hypothèque mobilière, a inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires, peut demander à l'État de dénoncer le montant de sa créance prioritaire. Cette demande doit être inscrite et la preuve de sa notification présentée au bureau de la publicité des droits.

"Dans les trente jours qui suivent la notification, l'État doit dénoncer et inscrire, au registre des droits personnels et réels mobiliers, le montant de sa créance; cette dénonciation n'a pas pour effet de limiter la priorité de l'État au montant inscrit."

L'article 2641 est modifié par la suppression, dans la dernière ligne, des mots "et aux tiers".

Cet amendement traduit mieux l'absence d'un droit de suite attaché aux priorités. En raison de cet amendement, l'article 2641 se lirait comme suit:

"Les créances prioritaires sont opposables aux autres créanciers, sans qu'il soit nécessaire de les publier."

Article 2641.1. Le projet est modifié par l'insertion, avant l'article 2642, de l'article suivant:

"Outre leur action personnelle et les mesures provisionnelles prévues au Code de procédure civile, les créanciers prioritaires peuvent, pour faire valoir et réaliser leur priorité, exercer les recours que leur confère la loi."

Cet amendement vise à préciser quels sont les recours des créanciers prioritaires. Il est le pendant, à leur égard, de l'article 2731 qui énonce les droits que peuvent exercer les créanciers hypothécaires. En raison de cet amendement, l'article 2641.1 se lirait comme suit:

"Outre leur action personnelle et les mesures provisionnelles prévues au Code de procédure civile, les créanciers prioritaires peuvent, pour faire valoir et réaliser leur priorité, exercer les recours que leur confère la loi."

L'article 2642 est modifié par la suppression du troisième alinéa. Cet amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 2638. En raison de cet amendement, l'article 2642 se lirait comme suit:

"Les créances prioritaires prennent rang, suivant leur ordre respectif, avant les hypothèques mobilières ou immobilières, quelle que soit leur date.

"Si elles prennent le même rang, elles viennent en proportion du montant de chacune des créances."

L'article 2643 est modifié par:

1° la suppression, dans la deuxième ligne du premier alinéa, des mots "**ou** hypothécaires";

2° la suppression du second alinéa.

(10 h 45)

Ces amendements sont de concordance avec celui proposé sous l'article 2664.1 **qui** reprend la règle quant aux créanciers hypothécaires. Le second alinéa de l'article est **supprimé**, puisque la situation envisagée ne peut s'appliquer à une créance prioritaire. En raison de ces amendements, l'article 2643 se lirait comme suit:

"Lorsqu'il y a lieu à distribution **ou** à collocation entre plusieurs créanciers prioritaires, celui dont la créance est indéterminée ou non liquidée, ou suspendue par une condition, est **colloqué** suivant son rang, sujet cependant aux conditions prescrites au Code de procédure civile."

Article 2643.1. Le projet est modifié par

l'insertion, après l'article 2643, de l'article 2643.1 suivant:

"La **priorité** accordée par la loi à certaines créances cesse de plein droit lorsque l'obligation qui en est la cause **s'éteint**."

Cet article reprend la règle de l'article 2784 pour la situer au titre Des priorités, **s'agissant** d'une règle qui ne concerne que les priorités. L'amendement est également de concordance avec celui apporté au **titre** quatrième. En raison de cet amendement, l'article 2643.1 se lirait comme suit:

"La priorité accordée par la loi à certaines créances cesse de plein droit lorsque l'obligation qui en est la cause s'éteint."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la députée. Je remarque qu'on nous avait distribué un amendement à l'article 2637. M. le ministre nous avait demandé de suspendre l'article 2637. Vous ne désirez pas que l'amendement soit déposé à ce stade-ci?

**M. Rémillard:** J'aimerais qu'il soit déposé. Donc, l'amendement pourrait être suspendu. C'est-à-dire l'article est suspendu, comprenant l'amendement. Est-ce possible?

**Le Président (M. Lafrance):** On n'a pas lu l'amendement 2637. Est-ce qu'on pourrait le faire?

**Mme Dionne:** Oui, oui. L'article 2637 est modifié par le remplacement, dans la deuxième ligne, des mots "**se trouvent réunies**" par "se rencontrent".

L'amendement **est** d'ordre terminologique. En raison de cet amendement, l'article 2637 se lirait comme suit:

"**Les** créances prioritaires sont les suivantes et, lorsqu'elles se rencontrent, elles sont, malgré toute convention contraire, colloquées dans cet ordre:

"1° les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun;

"2° les créances de ceux qui ont un droit de rétention sur un bien, pourvu que ce droit subsiste;

"3° les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales;

"4° les créances des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sur les immeubles qui y sont assujettis."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la députée. Est-ce que vous désirez commenter ces articles tels qu'amendés ou les suspendre? A ce **stade-ci**, on a suspendu les articles 2637 et 2640.

**Mme Harel:** Le ministre a proposé la suspension des articles 2637 et 2640. D'autre part, et compte tenu de ce que nous disions à l'ouverture de nos travaux, il nous faudrait

suspendre également l'article 2641 du fait que cet article renvoie à la non-publication des créances prioritaires pour être opposables aux autres créanciers et aux tiers.

Il faudrait peut-être préciser, M. le Président, qu'à ce moment-ci nous pensons nécessaire de discuter tout ce régime qui permet à certains d'être préférés à d'autres et qui, en fait, introduit un régime de faveur. Ce que nous retenons, c'est que ce régime doit prévaloir lorsque l'intérêt public est en cause. C'est, finalement, la seule justification qui nous semble devoir être retenue. Ça nous amène à vouloir discuter le privilège du rétenteur. Pourquoi celui-là et pas les autres, en fait? Je confirme que pour nous, évidemment, lorsque l'intérêt public est en cause, il doit y avoir maintien de ce régime de faveur, mais ça nous semble être la seule justification.

À ce stade-ci, concernant les priorités - nous reviendrons sur la question des hypothèques légales quand nous y serons arrivés - il nous semblerait peut-être plus prudent de suspendre les huit articles qui font partie de cette section pour pouvoir examiner l'ensemble de cette question.

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

**M. Rémillard:** M. le Président, de ce côté-ci, on est surpris. Il y a eu rencontre entre les experts et on a semblé en arriver à la conclusion qu'il y avait, oui, certaines difficultés encore à aplanir, comme, entre autres, à l'article 2637 en ce qui regarde le droit de rétention, mais qu'on ne voyait pas d'autres difficultés particulières.

Vous me parlez de l'article 2641, mais c'est le principe général: "Les créances prioritaires sont opposables aux autres créanciers et aux tiers, sans qu'il soit nécessaire de les publier." C'est la raison d'être de créer des priorités parce que, par le fait même, vous n'avez pas besoin de publication pour exercer votre droit de créancier prioritaire. Alors, l'article 2641 est clair, c'est qu'il n'y en a pas, de publicité; pas besoin que ce soit publié.

Or, dans ce contexte-là, je ne vois pas pourquoi on serait obligé de suspendre tous ces articles. Est-ce qu'on ne pourrait pas s'entendre pour suspendre deux articles, comme on le suggérait, et pouvoir quand même aborder les autres articles? Sans ça, M. le Président, on suspend beaucoup d'articles. Je comprends que c'est une bonne chose, en principe, mais lorsque nous experts et nous ne voyons pas de difficulté, pourquoi ne pourrions-nous pas continuer avec des articles qui ne causent pas de difficulté?

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

**M. Holden:** Oui. Si on est pour suspendre seulement deux articles... J'avais une question sur l'article 2639. Si on est pour publier le montant

qu'un imposable doit au gouvernement, qu'est-ce qu'on fait du secret entre l'État et l'imposable? Il me semble que c'est un secret... La vie privée devrait exister entre l'État et le payeur de taxes. Je ne vois pas pourquoi on devrait publier le montant dû. Je sais que c'est pour que le créancier puisse arranger ses affaires, mais quand même, l'impôt, c'est quelque chose de sacré, il me semble.

**M. Rémillard:** Oui, l'impôt, c'est quelque chose de sacré, M. le Président. Oui, on le sait qu'on paie tous nos impôts, mais il demeure, M. le Président...

**M. Holden:** Tôt ou tard.

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

**M. Rémillard:** ...que lorsque l'État n'est pas payé, il doit donc procéder comme tout autre créancier. Par conséquent, je pense que si on faisait une situation spéciale, peut-être que c'est là que ce serait exorbitant du droit et que ce serait fort criticable. Si l'État a une créance et qu'il doit faire valoir sa créance, il faut qu'il suive les règles, que ce soit en matière d'impôt, que ce soit dans un autre domaine. Il me semble que... Peut-être que le député de Westmount pourrait expliciter plus sa pensée.

**M. Holden:** C'était la question de montant. Je sais que l'État a un privilège - ça a toujours existé - mais le montant exact dans une liste publique, ce n'est pas une cause spécifique. Ça va être un registre public, à tout le monde, et alors, ça, ça affecte la vie des individus.

**M. Rémillard:** Oui, ça peut affecter son crédit aussi. Ça peut affecter la vie des individus, vous avez parfaitement raison. Mais comme toute autre action qui est prise contre quelqu'un, je pense que quelque part, même les créanciers doivent savoir le montant de l'action prise par l'État contre un débiteur. Je crois que là-dessus, aussi, on doit protéger les droits des autres créanciers, qui ne sont pas nécessairement **prioritaires**, mais qui doivent être informés de procédures qui pourraient être prises par l'État contre un citoyen qui ne paierait pas ses impôts, pour prendre l'exemple que vous citez.

Alors, il faut voir ça. D'une part, c'est vrai que vous voyez dans les journaux que vous êtes poursuivi pour x montant de dollars et parfois, ce n'est pas très agréable pour l'État parce que vous n'avez pas payé vos impôts. Mais, d'autre part, aussi, comme créancier de cette personne-là, vous voyez que cette personne-là est poursuivie par l'État, qu'elle n'a pas payé ses impôts, et ça, c'est un droit, aussi, que vous avez. Il me semble que d'une part, il y a le respect de la vie privée, oui. L'impôt fait partie, chez nous, dans notre droit, de la vie privée. En France, par

exemple, on affiche publiquement les impôts payés, il n'y a pas de problème. Nous, là-dessus, on dit non. On ne dit pas le montant d'impôts qu'on paie. Aux États-Unis ils déclarent tous les montants d'impôts. Nous, on n'en parle pas ici. On dit: Ça, c'est sacré. Personne ne parle de ça. Mais il demeure quand même que c'est une créance publique au nom de l'intérêt public. Celui qui paie, il n'aura pas de problème.

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

**Mme Harel:** J'espère que ça va bien disposer le ministre pour le reste de la journée, parce que je vais lui donner raison. Est-ce que ça lui fait plaisir?

**M. Rémillard:** Ça me fait plaisir, mais je ne sais pas ce qui m'attend après.

**Mme Harel:** En fait, ce qui fait problème dans cette section, c'est le droit de rétention, le privilège du rétenteur. C'est donc l'article 2637 qui est suspendu, j'en conviens, et l'article 2640, qui réfère aussi au droit de rétention. Alors, on pourrait procéder à l'examen des amendements article par article. Est-ce qu'il est content?

**M. Rémillard:** Je suis content, mais je vais vous dire: Ce n'est pas simplement une question d'être content ou pas content. Ce que je veux dire simplement c'est que nos experts se sont rencontrés. Le fonctionnement entre les experts a été exceptionnel. Simplement à voir le nombre d'amendements qu'on a apportés jusqu'à présent, la relation entre les experts et tout nous a permis de faire un travail exceptionnel jusqu'à présent. Donc, simplement, dans la foulée... Ça ne veut pas dire que les experts doivent déterminer et décider pour nous. Non. Mais il reste que c'est important de protéger cette relation privilégiée et spéciale qui nous permet de faire un si bon travail. Et la décision qu'on vient de prendre est en parfaite relation avec cet état d'esprit.

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

**Mme Harel:** Très bien. Alors, M. le Président, on pourrait tout de suite examiner les amendements. Donc, à l'article 2636, je comprends qu'il s'agit d'un amendement surtout de précision. Je pense que ça nous convient. L'article 2637 est suspendu. Article 2638. La créance de l'État ne pourra s'exercer que sur les meubles et non pas sur les immeubles. Je pense que présentement, de toute façon, c'est la pratique actuelle qui est maintenue.

**M. Rémillard:** C'est ça.

**Mme Harel:** C'est ça. Article 2638.1 également. Article 2639, tel qu'amendé au deuxième alinéa, dois-je comprendre que c'est de droit nouveau? Ça oblige l'État à une forme de publicité de son droit. C'est bien le cas?

**M. Rémillard:** Dans la mesure où ça lui est demandé, l'État doit donc publiciser.

**M. Holden:** C'est à ça que je m'oppose.

**M. Rémillard:** Oui, Je sais.

(11 heures)

**M. Holden:** Qu'il y ait une réclamation, oui, mais dire le montant...

**Mme Harel:** Je dois dire que je m'en suis fait beaucoup parler de cette question-là au congrès de la Chambre des notaires, en fin de semaine passée. Parce que ça leur apparaissait comme étant une difficulté d'ordre pratique sérieuse, le fait de ne pas connaître l'ampleur de la créance de l'État et donc, d'avoir surtout de la difficulté à la connaître malgré des efforts, puisque ça suppose parfois plusieurs démarches.

**M. Rémillard:** Sous réserve des commentaires qu'a faits le député de Westmount tout à l'heure, je crois que c'est un bout de chemin qu'on fait faire à l'État pour publiciser, donc, le processus, au bénéfice que le travail du notaire doit faire pour protéger les autres créanciers, informer les autres créanciers et puis rendre la chose publique, dans la mesure où vous avez un débiteur citoyen qui ne paie pas ses créances, qui ne paie pas ses dettes.

**Mme Harel:** L'État est traité, si vous voulez, sur un piédestal. Ce n'est pas sur un pied d'égalité, non, mais je pense qu'on peut convenir...

**M. Rémillard:** D'une façon prioritaire.

**Mme Harel:** D'une façon prioritaire, on peut convenir qu'on lui octroie un régime de faveur puisqu'il n'a pas, finalement, à publiciser ses créances, mais on trouve un compromis de manière telle que s'il y a un préavis d'exercice... Ce n'est pas n'importe qui, de toute façon, qui peut faire une notification comme celle-là. C'est quelqu'un qui a déjà inscrit un préavis d'exercice de ses droits. À ce moment-là, ça oblige l'État à faire connaître la nature de la créance qu'il détient, à défaut de quoi, de toute façon, tôt ou tard, le créancier l'apprendra. La question, ce n'est pas de savoir, finalement, s'il y a un vice dans la protection parce que, tôt ou tard, le créancier le saura. Mais ce sera peut-être trop tard par rapport à l'information dont il aurait dû bénéficier avant de procéder à tout ce branle-bas.

**M. Holden:** C'est ça.

**Mme Harel:** Si le créancier hypothécaire, ou le créancier, apprend que, finalement, la créance de l'État est tellement importante qu'elle va précéder sa créance, il n'entreprendra même pas toutes sortes de démarches.

**M. Holden:** Ça, je comprends. Seulement, la publicité va se faire, non seulement avec un individu, ça va être rendu sur une... Si j'ai bien compris, le registre, ça va être accessible à tout le monde.

**M. Rémillard:** Oui.

**M. Holden:** C'est ça que je trouve un peu trop parce que, entre le créancier... Moi, j'ai une hypothèque et le propriétaire doit à l'État, j'aimerais bien savoir combien. Que je le demande au gouvernement et que le gouvernement me le dise, ça va. Mais que le gouvernement le mette pour que les journalistes puissent l'avoir et ensuite qu'on n'ait même pas fait une action ou quoi que ce soit, là, la vie de l'individu est affectée.

**M. Rémillard:** Le processus, M. le Président... Je vois que M. le professeur Frenette veut faire un commentaire. Je voudrais simplement dire que, voyez-vous, le processus qui est décrit dans 2639, c'est que c'est le créancier qui procède à une saisie-exécution. Celui qui est titulaire d'une hypothèque mobilière a inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires. Alors, il l'inscrit au registre. Il est un petit peu normal qu'on prenne le même processus pour que l'État inscrive aussi au registre officiellement l'information qui peut être aussi utile à d'autres créanciers. Alors, c'est au registre. Est-ce qu'on doit garder ça caché ou non, de l'intérêt du respect de la vie privée?

**M. Holden:** Je pense que vous m'avez convaincu, M. le ministre.

**M. Rémillard:** Oui?

**M. Holden:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, je pense que Me Frenette désirerait faire un commentaire. Me Frenette.

**M. Frenette (François):** Je pense qu'il y a peut-être, M. le député de Westmount, un argument de plus qui pourrait être ajouté. C'est qu'à l'heure actuelle, on ne peut pas dire que c'est si caché que ça. Si un créancier poursuit, que l'État fait valoir sa créance et que la procédure suit son cours, n'importe qui pourrait aller consulter les archives au palais de justice pour voir quel a été le montant de la créance de

l'État contre telle personne dans tel dossier. Alors, l'important ici, c'est de saisir que la *procédure arrive à un moment* où, dans un premier temps, aucune publicité n'était requise, et, dans un deuxième temps, pour le bénéfice du créancier qui veut savoir s'il agira pour rien, veut avoir la certitude de l'importance des montants en jeu. Et, à cette étape-là, je pense qu'on est rendu à peu près comme ce qui se passe aujourd'hui.

**M. Holden:** C'est vrai que c'est une nuance parce que dans une cause individuelle, c'est rare que le monde va aller consulter un dossier, à moins d'avoir un intérêt particulier. Mais si c'est un registre nominal, parce qu'on peut... Mme Harel, je vais regarder, je suis journaliste et les élections s'en viennent, je veux savoir ce qu'elle doit, elle. Et ça, c'est... tout est là. Votre vie est là et...

**M. Rémillard:** Évidemment, on se souvient de cas célèbres chez nos voisins du Sud. Peut-être pas nécessairement suivre cet exemple-là, mais, quand même, les créances envers l'État doivent être connues, d'une certaine façon, pour protéger les autres créanciers. Mais je pense qu'on a réglé le débat à la satisfaction de tout le monde, M. le député de Westmount?

**M. Holden:** Oui, oui, j'accepte mais je désapprouve.

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

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur les articles qui suivent, soit 2641 à 2643.1? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** À l'article 2642, M. le Président, je comprends donc que le troisième alinéa est biffé puisque nous venons de satisfaire cette question-là avec l'amendement introduit à l'article 2639. C'est ça? Non. Très bien. Je comprends que c'est plutôt l'amendement qui restreint la créance de l'État sur les meubles qui, donc, a déjà été introduit, qui justifie cet amendement de concordance. C'est ça.

**Le Président (M. Lafrance):** Donc, l'article 2636 est adopté tel qu'amendé; l'article 2637 est laissé en suspens; l'article 2638 est adopté tel qu'amendé; le nouvel article 2638.1 est adopté tel que proposé; l'article 2639 est adopté tel qu'amendé; l'article 2640 est laissé en suspens; l'article 2641 est adopté tel qu'amendé; le nouvel article 2641.1 est adopté tel que proposé; les articles 2642 et 2643 sont adoptés tels qu'amendés; et enfin, l'article 2643.1, le nouvel article, est adopté tel que proposé.

## Des hypothèques

J'aimerais maintenant vous référer au titre troisième qui traite des hypothèques et permettez-moi de vous lire le texte d'introduction. Le livre sixième proposé procède à un regroupement de toutes les formes de sûretés réelles, hormis les priorités, sous un concept unique: celui de l'hypothèque mobilière ou immobilière. C'est ainsi que, par le véhicule des différentes modalités, les nantissements de même que les sûretés dont la constitution est permise en vertu de lois sectorielles, deviennent des hypothèques. À titre d'exemple, la cession de biens en stock devient une hypothèque mobilière, la charge flottante devient une hypothèque ouverte.

Ce regroupement respecte la nature juridique commune de ces conventions de garantie et procure l'avantage de les soumettre toutes à un même régime, pour une plus grande cohérence de la réglementation des exceptions permises au principe général du gage commun.

Le titre troisième regroupe l'ensemble des règles constituant le régime juridique des hypothèques, quelle qu'en soit l'espèce ou l'objet. On y trouve des dispositions applicables tant à l'hypothèque conventionnelle que légale; c'est le cas du chapitre premier et des chapitres quatrième et cinquième, et des règles propres à l'une ou l'autre hypothèque édictées aux chapitres deuxième et troisième.

J'aimerais appeler les articles contenus au chapitre premier qui traite des dispositions générales et, en particulier, de la section I, De la nature de l'hypothèque, soient les articles 2644 à 2647 inclusivement.

## Dispositions générales

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

**Le Président (M. Lafrance):** Aucun amendement. Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces quatre articles?

**Mme Harel:** Oui, M. le Président. En fait, pas sur ces quatre articles là, mais c'est sur le principe des hypothèques légales qui accordent, en fait, un avantage aux créanciers qui les détiennent sur tous les autres. Alors, Me Cossette, tantôt, nous mentionnait tout ce changement qui est intervenu. Il reste, en fait, essentiellement, quatre hypothèques légales: celle du privilège du vendeur impayé, des privilèges de la construction, du **privilège** des administrateurs d'une copropriété pour le recouvrement des frais communs dus et du rétenteur. Alors, je ne sais pas si le ministre veut que nous puissions immédiatement lui faire connaître quel est notre point de **vue** sur chacun de ces privilèges ou s'il considère que les légistes et les experts peuvent poursuivre la réflexion.

**M. Rémillard:** Je ne sais pas quelle méthode serait la plus efficace. Est-ce qu'on peut étudier, comme on l'a fait jusqu'à présent, article par article et, lorsqu'on arrivera sur les articles qui nous posent difficulté, en discuter?

**Mme Harel:** Oui. À ce moment-là, on pourra suspendre, par exemple, l'hypothèque du vendeur impayé, l'hypothèque sans dépossession et poursuivre sur le reste. Parce que l'hypothèque sans dépossession, c'est l'hypothèque mobilière.

**M. Rémillard:** C'est ça. Dès qu'on va arriver à une difficulté qu'on ne peut pas solutionner, on fera la même technique. On va suspendre et l'aborder un peu plus tard.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, d'accord. Merci, M. le ministre. Est-ce que, spécifiquement, il y a des commentaires sur ces quatre articles, 2644, 2645, 2646 et 2647 qui traitent des dispositions générales?

**Mme Harel:** C'est des principes généraux qui sont reconduits. Ois-je comprendre qu'il n'y a pas, en fait, de droit nouveau dans cette section I?

**M. Rémillard:** Pas de droit nouveau là-dessus.

**Mme Harel:** Adopté.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, les articles 2644, 2645, 2646 et 2647 sont donc adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les trois articles suivants contenus à la section II qui traite des espèces d'hypothèque, soient les articles 2648, 2649 et 2650. (11 h 15)

**M. Rémillard:** M. le Président, il y a un amendement, c'est la suppression de l'article 2650. Cet amendement vise à rétablir le droit actuel qui n'impose pas que l'hypothèque soit ouverte pour qu'elle puisse grever les biens meubles et immeubles. Alors, en fait, on maintient le droit actuel, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Commentaires? Alors, les articles 2648...

**Mme Harel:** M. le Président?

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

**Mme Harel:** Me Frenette aurait un commentaire.

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

**M. Frenette:** Peut-être une question d'in-

formation seulement. Le texte qu'on veut supprimer référerait tant à l'hypothèque que l'hypothèque conventionnelle pouvait grever des droits meubles et immeubles mais référerait également à l'hypothèque ouverte. Est-ce qu'on doit comprendre que lorsqu'on arrivera dans l'hypothèque ouverte, on aura une référence au fait que l'hypothèque ouverte ne sera possible que dans les cas où il y aura meubles et immeubles?

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

**M. Rémillard:** Est-ce que M. le professeur pourrait reposer sa question?

**M. Frenette:** Autrement dit, est-ce que la suppression de l'article 2650, pour maintenir ce qu'on dit avec le droit actuel, implique que l'hypothèque, même ouverte, n'aura pas besoin de porter à la fois sur des biens meubles et immeubles? Ou, inversement, l'hypothèque ouverte sera-t-elle la seule qui pourra porter - ça, c'est plus important - à la fois sur des meubles et immeubles?

**M. Rémillard:** Quel est le droit actuel?

**M. Frenette:** À l'heure actuelle, l'hypothèque ouverte n'existe pas au sens strict, c'est en vertu de la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations ou par l'acte dit de fiducie. On peut soit limiter à un immeuble, soit faire porter sur les meubles et immeubles. Alors, ma question est: Si on fait sauter 2650, c'est pour dire que l'hypothèque conventionnelle, on n'a pas besoin de le mentionner, ça porte sur les meubles et immeubles - ça peut porter sur les deux - mais, quant à l'hypothèque ouverte, la référence qu'il y avait là, est-ce qu'on la laisse tomber également? Autrement dit, est-on conscient de l'impact des deux? Je pense que oui, mais je veux juste en avoir la certitude.

**Mme Harel:** Ça veut dire... Une hypothèque conventionnelle... Excusez-moi, allez-y.

**M. Rémillard:** Moi, il me semble que oui...

**M. Frenette:** Oui.

**M. Rémillard:** ...dans la mesure où on confirme le droit actuel.

**M. Frenette:** Oui, oui, c'est juste ce que je voulais entendre.

**M. Rémillard:** Oui.

**M. Holden:** Ça n'affecte pas l'acte d'hypothèque?

**M. Rémillard:** Absolument pas. Ça va?



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

**Mme Harel:** M. le Président, je posais la question à Me Frenette, l'hypothèque conventionnelle ouverte, ça va permettre quoi, exactement, par exemple, ça, en termes d'immeubles? Et j'aimerais ça avoir la réponse qu'il me faisait parce que je crois que c'est intéressant d'introduire cette disposition dans le Code.

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

**M. Frenette:** Je pense, en deux mots, que l'hypothèque ouverte va permettre à quelqu'un qui exploite une entreprise d'obtenir ou de conférer ou de concéder une hypothèque à son créancier, mais les effets de cette hypothèque seront retardés jusqu'au moment où il inscrira un avis suite au défaut de son débiteur.

**Mme Harel:** Ça vaut aussi pour ceux qui...

**M. Frenette:** C'est-à-dire que le projet de Code entrevoit que ce sera possible, pour une personne qui exploite une entreprise, que cette entreprise soit incorporée ou non, mais ça ne sera pas ouvert au commun des mortels. Donc, le simple particulier ne peut pas songer à conférer une hypothèque dont les effets seraient retardés quant aux biens, tant présents que futurs, à un défaut et à l'enregistrement d'un avis que le créancier lui signifierait. Et si on veut simplifier encore plus, on peut dire que l'hypothèque ouverte est l'équivalent de l'acte de fiducie actuel avec charge flottante.

**M. Holden:** À quoi?

**M. Frenette:** Est l'équivalent de l'acte de fiducie avec charge flottante.

**M. Rémillard:** C'est parce que le député de Westmount a entendu "flottante", là...

**M. Frenette:** Flottante, oui.

**M. Rémillard:** ...et on sait son attachement au transport maritime.

**M. Holden:** Ha, ha, ha! J'ai manqué le mot!

**M. Frenette:** L'acte de fiducie permet le nantissement mobilier également. C'est que l'acte de fiducie peut contenir une charge fixe et une charge flottante. L'hypothèque ouverte vise l'hypothèque de la charge flottante.

**M. Rémillard:** M. le Président, me permettez-vous de demander à Mme la sous-ministre Morency de faire quelques commentaires aussi sur ce sujet.

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement. Alors, Mme la sous-ministre.

**Mme Morency (Lise):** Ce n'était pas particulièrement en rapport avec l'hypothèque ouverte, mais beaucoup plus à la référence à l'acte de fiducie, parce qu'on introduit finalement, dans le Code civil, les pouvoirs spéciaux qu'avaient les corporations en vertu de la Loi sur les pouvoirs spéciaux, qui étaient d'hypothéquer tant les biens meubles qu'immeubles, et, également, des biens qui n'étaient pas encore spécifiés mais qui pouvaient l'être par la suite. Donc, ce qu'on appelle maintenant l'hypothèque ouverte.

Et, avec les propositions qui sont au Code, on ouvre cette possibilité-là maintenant non seulement aux corporations - personnes morales - mais également aux individus qui font entreprise, qui exercent une entreprise. Alors, c'est un élargissement des règles qui sont actuellement réservées à des corporations, en vertu de la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations et des compagnies.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la sous-ministre. Est-ce qu'il y a des membres qui aimeraient apporter des commentaires additionnels sur ces articles 2648 et 2649? Sinon, les articles 2648 et 2649 sont adoptés tels quels. Et l'article 2650 est supprimé.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section III qui traite De l'objet et de l'étendue de l'hypothèque, soient les articles 2651 à 2664 inclusivement.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président, nous suspendrions trois articles: l'article 2653, l'article 2658 et l'article 2662. Et il y aurait huit amendements à cette section III.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce que quelqu'un est en mesure de nous proposer ces huit amendements?

**M. Rémillard:** Si vous me permettez, M. le Président, Je vais vous les proposer et vous en disposerez.

L'article 2654 est remplacé par le suivant:

"L'hypothèque constituée sur la nue-propiété ne s'étend pas à la pleine propriété lors de l'extinction du démembrement du droit de propriété."

M. le Président, cet amendement est de concordance avec la règle de la spécialité de l'hypothèque. L'hypothèque ayant été constituée sur la nue-propiété, l'étendre à la pleine propriété lors de l'extinction du démembrement accorderait au créancier des droits sur un bien qui ne faisait pas, à l'origine, l'objet de l'hypothèque. En raison de cet amendement, l'article 2654 se lirait comme suit:

"L'hypothèque constituée sur la nue-pro-

priété ne s'étend pas à la pleine propriété lors de l'extinction du démembrement du droit de propriété."

L'article 2656 est modifié par le remplacement des mots "ou s'incorpore au bien" par les mots "au bien par accession". M. le Président, l'amendement vise à préciser que l'hypothèque ne s'étend qu'à ce qui s'unit au bien hypothéqué par accession, comme c'est le cas en droit actuel. En raison de cet amendement, l'article 2656 se lirait comme suit:

"L'hypothèque s'étend à tout ce qui s'unit au bien par accession."

Alors, je répète la lecture que j'ai faite de l'article 2656 amendé:

"L'hypothèque s'étend à tout ce qui s'unit au bien par accession."

Le projet est modifié par l'insertion, avant l'article 2657, du suivant:

"2656.1 Les meubles, grevés d'hypothèque, qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont considérés, pour l'exécution de l'hypothèque, conserver leur nature mobilière tant que dure l'hypothèque."

Cet amendement est de concordance avec celui proposé sous l'article 902. Il vise à permettre que certains meubles considérés immeubles puissent conserver leur nature mobilière, tant qu'ils sont grevés d'hypothèque, pour l'exécution de celle-ci. En raison de cet amendement, l'article 2656.1 se lirait comme suit:

"Les meubles, grevés d'hypothèque, qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont considérés, pour l'exécution de l'hypothèque, conserver leur nature mobilière tant que dure l'hypothèque."

L'article 2658 est modifié par:

1° le remplacement du premier alinéa par le suivant: "L'hypothèque qui grève un bien individualisé, aliéné dans le cours des activités de l'entreprise, subsiste et est reportée sur tout bien de même nature qui le remplace";

2° par le remplacement, dans les deux premières lignes du second alinéa, du membre de phrase "Si aucun bien nouveau ne remplace le bien grevé et que celui-ci a été aliéné dans le cours des activités de l'entreprise" par les mots "Si aucun bien ne remplace le bien aliéné".

M. le Président, ces amendements visent à mieux articuler les règles qui aménagent le droit de suite de l'hypothèque mobilière. Lorsqu'une hypothèque grève une universalité de biens, ce fait suffit à conclure qu'elle grève aussi les biens de même nature qui viennent remplacer ceux initialement grevés, ceci en raison de la fongibilité des biens entre eux. Une disposition législative n'est pas nécessaire à cet effet.

Par contre, les biens individualisés n'étant pas fongibles entre eux, il est nécessaire de prévoir expressément le report de l'hypothèque sur les biens de remplacement. Quant au report

sur le prix de l'aliénation, il doit être permis dès lors qu'un bien individualisé est aliéné dans le cours des activités de l'entreprise sans qu'un bien nouveau ne le remplace. En raison de ces amendements, l'article 2658 se lirait comme suit:

"L'hypothèque qui grève un bien individualisé, aliéné dans le cours des activités de l'entreprise, subsiste et est reportée sur tout bien de même nature qui le remplace."

"Si aucun bien nouveau ne remplace le bien aliéné, l'hypothèque ne subsiste et n'est reportée que sur les sommes d'argent provenant de l'aliénation, pourvu que celles-ci puissent être identifiées."

L'amendement que je viens de lire, M. le Président, concerne un article suspendu, mais je voulais quand même le déposer auprès de cette commission.

L'article 2659 est modifié par l'ajout, dans la deuxième ligne, après le mot "débiteur", des mots "ou le constituant". Cet amendement apporte une correction nécessaire. Le débiteur de l'obligation peut ne pas être le constituant de l'hypothèque. Or, c'est bien le constituant de l'hypothèque, qu'il soit ou non le débiteur, qui doit remplacer les biens hypothéqués pour que l'hypothèque qu'il a consentie survive. En raison de cet amendement, l'article 2659 se lirait comme suit:

"L'hypothèque qui grève une universalité de biens subsiste, malgré la perte des biens hypothéqués, lorsque le débiteur ou le constituant les remplace dans un délai qui, eu égard à la quantité et à la nature de ces biens, revêt un caractère raisonnable."

L'article 2661 est modifié par:

1° l'ajout, à la fin du premier alinéa, des mots ", si son inscription est renouvelée sur les actions ou les autres valeurs reçues ou émises";

2° la suppression, dans les deuxième, troisième et quatrième lignes du second alinéa, de tout ce qui suit le mot "hypothèque".

M. le Président, ces amendements visent à exiger le renouvellement de l'hypothèque, par analogie à la règle de l'article 2938, et à laisser à la convention des parties le soin de déterminer qui peut procéder aux formalités requises pour compléter l'opération, d'autant plus que la convention devrait prévoir, de toute manière, que le débiteur doit aviser le créancier des avis qu'il reçoit de la corporation émettrice; cette dernière étant, le plus souvent, étrangère à la convention d'hypothèque. En raison de ces amendements, l'article 2661 se lirait comme suit:

(11 h 30)

"L'hypothèque sur des actions du capital-actions d'une personne morale subsiste sur les actions ou autres valeurs mobilières reçues ou émises lors de l'achat, du rachat, de la conversion ou de l'annulation, ou d'une autre transformation des actions hypothéquées, si son inscription est renouvelée sur les actions ou les autres valeurs reçues ou émises."

"Le créancier ne peut s'opposer à ces transformations en raison de son hypothèque."

M. le Président, l'article 2663 est modifié par l'ajout, dans la deuxième ligne du premier alinéa, après le mot "**déclaratif**" des mots "ou **attributif**". Cet amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 1035. En raison de cet amendement, l'article 2663 se lirait comme suit:

"L'hypothèque sur une partie indivise d'un bien subsiste si, par le partage ou par un autre acte déclaratif ou attributif de propriété, le constituant ou son ayant cause conserve des droits sur quelque partie de ce bien, sous réserve des dispositions du livre Des successions.

"Si le constituant ne conserve aucun droit sur le bien, l'hypothèque subsiste néanmoins, mais elle est reportée, selon son rang, sur le prix de la cession qui revient au constituant, sur le paiement résultant de l'exercice d'un droit de retrait ou d'un pacte de préférence, ou sur la soule payable au constituant."

M. le Président, le projet est modifié par la suppression de l'article 2664. Cet amendement est de concordance avec d'autres amendements apportés et qui font en sorte qu'il n'existe plus, au projet, de situation où la disposition trouverait application. Voilà, M. le Président.

**Mme Harel:** L'article 2664.1. Le point 1.

**M. Rémillard:** Ah, excusez-moi. Est-ce que j'aurais oublié un amendement?

**Le Président (M. Lafrance):** Vous aviez mentionné huit amendements, vous en avez huit de lus. Alors, il y en a un neuvième.

**M. Rémillard:** Excusez-moi, M. le Président. De fait, je voudrais aussi présenter un amendement qui serait à l'effet de modifier le projet par l'insertion, avant l'article 2665, du suivant:

"2664.1 Lorsqu'il y a lieu à distribution ou à collocation entre plusieurs créanciers hypothécaires, celui dont la créance est indéterminée ou non liquidée, ou suspendue par *une* condition, est **colloqué** suivant son rang, sujet cependant aux conditions prescrites au Code de procédure civile."

M. le Président, cet amendement est de concordance avec ceux proposés sous l'article 2643. La règle de ce dernier article, en ce qui concerne les créances hypothécaires, est déplacée ici afin d'être énoncée au titre Des hypothèques et non à celui Des priorités. Le second alinéa de l'article 2643 n'est pas repris puisque la règle qui **l'énonçait** est prévue à l'article 718 du Code de procédure civile. En raison de cet amendement, l'article 2664,1 se lirait comme suit:

"Lorsqu'il y a lieu à distribution ou à collocation entre plusieurs créanciers hypothécaires, celui dont la créance est indéterminée ou non liquidée, ou suspendue par une condition, est

**colloqué** suivant son rang, sujet cependant aux conditions prescrites au Code de procédure civile."

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

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, il semble qu'il y a une erreur. J'ai présenté cet amendement en disant que le projet est modifié par l'insertion, avant l'article 2665, du suivant, alors que j'aurais dû lire que le projet est modifié par l'insertion, après l'article 2664, du suivant. Alors, c'est pour ça, M. le Président, que je n'ai pas présenté cet amendement. C'est une petite erreur technique.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires concernant ces articles contenus à la section III? Me Frenette.

**M. Frenette:** Merci, M. le Président. À l'exception des corrections visant à bonifier le texte, je pense qu'il faut profiter de l'occasion pour mentionner que, sur le plan de la nouveauté, on a quelque chose **d'intéressant** à l'article 2658. On sait que l'article est suspendu, mais le même principe est repris au deuxième alinéa de 2663. C'est le fait que l'hypothèque puisse être reportée de la sorte sur d'autres biens ou sur des sommes. Je pense que la nouveauté fait peut-être un peu violence à quelque chose qui a toujours été reconnu, mais, en même temps, couvre quelque chose qui paraissait parfois inéquitable. Alors, cette nouveauté, je pense, sera appréciée par la plupart des juristes...

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

**M. Frenette:** ...notamment parce qu'il reproduit un arrêt, entre autres.

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

**M. Rémillard:** M. le Président, c'est qu'on avait suspendu 2658 mais je me demande si, de fait, parce qu'on a suspendu 2662, on va régler le problème. La Chambre des notaires nous a fait des commentaires sur 2662 que nous voulons pouvoir analyser, mais je me demande s'il est toujours opportun de suspendre 2658, ou si on ne pourrait pas adopter 2658 comme tel, étant donné, comme vient de la dire le professeur Frenette, qu'on apporte encore plus de justice, d'équité dans le contexte couvert par 2658.

**Mme Harel:** Oui.

**M. Rémillard:** Ça va?

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

M. Rémillard: Alors donc, 2658 serait accepté, M. le Président, et 2662 demeure suspendu.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 2651 et 2652 sont donc adoptés tels quels. L'article 2653 demeure en suspens. L'article 2654 est adopté tel qu'amendé. L'article 2655 est adopté tel quel. L'article 2656 est adopté tel qu'amendé. Le nouvel article 2656.1 est adopté tel que proposé. L'article 2657 est adopté tel quel. L'article 2658 est adopté tel qu'amendé, de même que l'article 2659 tel qu'amendé. L'article 2660 est adopté tel quel. L'article 2661 est adopté tel qu'amendé. L'article 2662 est laissé en suspens. L'article 2663 est adopté tel qu'amendé. L'article 2664 est supprimé et le nouvel article 2664.1 est adopté tel que proposé.

J'aimerais maintenant, à ce stade-ci, proposer peut-être de suspendre pour cinq minutes pour une cause humanitaire, en vous rappelant qu'il nous reste moins d'une heure. Alors j'apprécierais, si on pouvait revenir dès que possible. Je suspends les travaux pour cinq minutes.

(Suspension de la séance à 11 h 37)

(Reprise à 11 h 51)

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci. Si vous voulez prendre place, s'il vous plaît, nous allons reprendre. Nous en étions donc au chapitre deuxième qui traite de l'hypothèque conventionnelle. J'aimerais peut-être demander à Mme la députée de Kamouraska-Témiscouata de bien vouloir nous lire le texte d'introduction à ce chapitre deuxième.

### De l'hypothèque conventionnelle

**Mme Dionne:** Oui, M. le Président. Chapitre deuxième, De l'hypothèque conventionnelle, les articles 2665 à 2706. Ce deuxième chapitre précise les règles propres à l'hypothèque conventionnelle. Il contient autant de dispositions issues du droit actuel, c'est-à-dire du Code civil, de certaines lois sectorielles et de la jurisprudence, que de règles nouvelles rendues nécessaires par l'introduction de l'hypothèque mobilière, par le regroupement de toutes les sûretés réelles sous le concept unique d'hypothèque, ou visant à mieux adapter le régime juridique des sûretés réelles à la pratique des entreprises.

Ainsi, la section I traite du constituant de l'hypothèque. Outre les règles du Code actuel étendues à l'hypothèque mobilière et celles issues de la Loi sur les cessions de biens en stock,

cette section contient quelques règles nouvelles: l'introduction du concept d'entreprise, l'abolition de certaines des restrictions actuelles à la constitution des divers nantissements, les restrictions à la constitution d'une hypothèque sur une universalité de biens et à celle de l'hypothèque sur un bien représenté par un connaissance.

De même, la deuxième section, consacrée à l'obligation garantie par l'hypothèque, reprend des règles du droit actuel, mais édicte des règles nouvelles concernant l'ouverture de crédit, l'hypothèque consentie pour une somme indéterminée et le taux d'intérêt variable.

La section III, énonçant les règles applicables à l'hypothèque immobilière, reprend des règles de droit actuel, issues du Code ou dégagées par la pratique.

La section IV, consacrée à l'hypothèque mobilière, édicte de nombreuses règles nouvelles. Ainsi, elle prévoit la possibilité de constituer une hypothèque sur des biens considérés meubles par anticipation. Elle prévoit également des règles distinctes selon que l'hypothèque est constituée avec ou sans dépossession du meuble.

Enfin, la section V introduit, au Code civil, une sûreté réelle actuellement régie par la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations, permettant ainsi de regrouper au Code l'ensemble des règles constituant le droit des sûretés. Voilà, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la députée. Alors, j'aimerais donc appeler les articles contenus à la section I de ce chapitre deuxième, soient les articles qui traitent du constituant de l'hypothèque, les articles 2665 à 2670 inclusivement.

**M. Rémillard:** Il y a quatre amendements, M. le Président. Tout d'abord, l'article 2667 est modifié par:

1° le remplacement, dans la première ligne du premier alinéa, des mots "**Seule** la personne" par les mots "Seule la personne ou le fiduciaire";

2° la suppression, dans les première, deuxième et troisième lignes du premier alinéa, des mots ", que l'entreprise ait trait à un bien ou à un service et qu'elle soit ou non à caractère commercial,";

3° le remplacement, dans la première ligne du second alinéa, du mot "Elle" par le mot "Il".

M. le Président, ces amendements assurent la concordance avec la définition de l'entreprise ajoutée au livre cinquième. Ils permettent également au fiduciaire qui exploite une entreprise de consentir une hypothèque sur une universalité de biens. En effet, le critère est bien celui d'exploitation d'une entreprise, peu importe que l'exploitant soit ou non un fiduciaire. Or, comme le fiduciaire n'est pas une "personne", l'article 2667 ne le visait pas. En raison de ces amendements, l'article 2667 se lirait comme suit:

"Seule la personne ou le fiduciaire qui exploite une entreprise peut consentir une hypothèque sur une universalité de biens, meubles ou immeubles, présents ou à venir, corporels ou incorporels.

"Il peut, ainsi, hypothéquer les animaux, l'outillage ou le matériel d'équipement professionnel, les créances et comptes-clients, les brevets, les marques de commerce, ou encore les meubles corporels qui font partie de l'actif de l'une ou l'autre de ses entreprises et qui sont détenus afin d'être vendus, loués ou traités dans le processus de fabrication ou de transformation d'un bien destiné à la vente, à la location ou à la prestation de services."

L'article 2668 est modifié par:

1° la suppression, dans la deuxième ligne, du mot "**corporel**";

2° la suppression, dans la dernière ligne, des mots "ou autre titre négociable".

M. le Président, ces amendements visent à restreindre la portée de la règle à l'hypothèque sur des meubles représentés par connaissance. Ainsi, il sera permis à une personne qui n'exploite pas d'entreprise, de consentir une hypothèque sur un titre négociable. En raison de ces amendements, l'article 2668 se lirait comme suit:

"Seule la personne qui exploite une entreprise peut consentir une hypothèque sur un meuble représenté par un connaissance."

L'article 2669 est modifié par:

1° le remplacement, dans la première ligne, des mots "Seul le fiduciaire ou la personne" par les mots "Seule la personne ou le fiduciaire";

2° la suppression, dans les deuxième et troisième lignes, des mots "**du** patrimoine fiduciaire ou sur ceux".

M. le Président, ces amendements visent à préciser que la condition à la constitution d'une hypothèque ouverte est l'exploitation d'une entreprise, que l'exploitant de l'entreprise soit un fiduciaire ou non. Ils assurent également la concordance avec l'article 2667. En raison de ces amendements, l'article 2669 se lirait comme suit:

"Seule la personne ou le fiduciaire qui exploite une entreprise peut consentir une hypothèque ouverte sur les biens de l'entreprise."

M. le Président, le projet est modifié par la suppression de l'article 2670. Cet amendement vise à rétablir la règle du droit actuel, reprise à l'article 2445, qui suffit à établir la règle de l'innoposabilité de l'hypothèque aux bénéficiaires irrévocables. Après l'analyse, il ne semble pas, en effet, que l'hypothèque de droits résultant d'un contrat d'assurance sur la vie, soit susceptible de préjudicier aux droits des bénéficiaires irrévocables à qui elle sera inopposable s'ils vivent toujours au décès de l'assuré.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur

les articles contenus à cette section I, soient les articles 2665 à 2670 inclusivement, incluant les amendements tels que proposés? Oui, Me Frenette.

**M. Frenette:** Je pense que la section I, avec les articles et les amendements apportés, ne présente rien de nouveau si ce n'est l'extension de certaines dispositions ou de certains avantages qu'on pouvait retrouver dans la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations. Alors il semble que ce soit très acceptable.

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

**Mme Caron:** Peut-être juste une petite coquille au niveau de l'amendement proposé à l'article 2668, deuxième alinéa: la suppression, dans la dernière ligne, des mots "ou autre titre négociable". On aurait dû lire "ou un autre titre négociable".

**M. Rémillard:** M. le Président, fidèle à son habitude, Mme la députée de Terrebonne a mis le doigt sur une petite faute qui a son **importance**. Alors, on la remercie.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, donc l'article... Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve. (12 heures)

**Mme Harel:** Juste une seconde, M. le Président. À 2670, l'amendement est à l'effet de supprimer l'article 2670 pour établir le droit actuel. C'est bien le cas? En fait, j'espérais pouvoir retenir l'attention du député de Westmount sur cette question parce qu'il me parlait, avant l'ouverture de nos travaux, justement, de la possibilité d'hypothéquer un droit résultant d'un contrat d'assurance-vie. J'imagine qu'il s'agit de la valeur de rachat, en fait, de sa police d'assurance-vie. On le voit, le droit actuel prévoit que ça ne peut se faire si c'est pour préjudicier aux personnes qui ont des droits irrévocables. Ça le restera, le droit actuel sera donc maintenu.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président, la Chambre des notaires nous a fait valoir ses commentaires à ce sujet-là. Il nous est apparu qu'il valait mieux maintenir le droit actuel.

**Mme Harel:** Le droit actuel permet donc d'hypothéquer la valeur de rachat de sa police d'assurance - c'est bien le cas? - ou de l'offrir en garantie. En fait, c'est à ça que ça sert dans la **mesure** où il n'y a pas, finalement, de personnes qui sont désignées comme **bénéficiaires** irrévocables.

**M. Rémillard:** C'est ça. Actuellement, une assurance-vie peut être hypothéquée sans le

consentement du bénéficiaire irrévocable, mais elle ne vaut que si ce bénéficiaire décède en premier. Alors, selon la Chambre des notaires, une telle hypothèque ne cause aucun préjudice aux droits des bénéficiaires irrévocables. C'est dans ce contexte-là que nous maintenons le droit existant.

**Mme Harel:** Oui, mais on n'a pas vu, d'autre part, à l'ouverture de nos travaux, la possible révocation de l'**irrévocabilité**? Je me rappelle une intervention du notaire **Cossette** sur cette question. Est-ce qu'on n'a pas introduit la révocabilité de l'irrévocabilité?

**M. Rémillard:** Attendez... Dans quel domaine? J'essaie de me souvenir. Je crois que c'était en fonction de la donation. C'était en matière de donation. Mais l'assurance? Évidemment, on va venir à parler des assurances incessamment. Mais, en matière de donation, on avait eu une discussion - si ma mémoire est bonne - sur les dons et on avait parlé de cette notion. On avait dit que rien n'était irrévocable.

**Mme Harel:** Ça ne serait qu'en matière de donation.

**M. Rémillard:** C'est ça.

**Mme Harel:** D'accord. Bon, on voit que vous avez bien suivi...

**M. Rémillard:** Alors, je crois comprendre que c'est un petit test pour voir mon aptitude à suivre les débats. Ah bon bon bon!

**Mme Harel:** Allons-nous avoir un petit examen à passer à la fin de notre commission parlementaire?

**M. Rémillard:** Si c'est dans cet objectif-là, je suis bien d'accord avec vous pour que vous me fassiez passer quelques tests de temps en temps.

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

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

**Mme Harel:** Du moment que c'est moi qui les fais passer, que je n'ai pas, moi, à les passer. Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Lafrance):** Les articles...

**M. Rémillard:** On pourrait se faire passer des tests mutuellement, M. le Président, pour ensuite démontrer notre bonne connaissance du Code.

**Mme Harel:** Il est plus facile de comprendre

que d'expliquer.

**Le Président (M. Lafrance):** Parfois, oui. Alors, les articles 2665 et 2666 sont donc adoptés tels quels. Les articles 2667, 2668 et 2669 sont adoptés tels qu'amendés. L'article 2670 est supprimé. J'aimerais appeler les articles contenus à la section II qui traite de l'obligation garantie par hypothèque, soient les articles 2671 à 2677 inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, il y aurait trois articles de suspendus: 2673, 2674 et 2675. Nous sommes toujours à discuter de toutes les implications de ces articles. Il faut continuer un petit peu la discussion.

Il y aurait deux amendements. L'article 2672 est modifié par la suppression, au deuxième alinéa, de tout ce qui suit le mot "emprunt". Cet amendement vise à éliminer une confusion possible. La règle du second alinéa de l'article est **descriptive** et non attributive du pouvoir d'émettre ou non des titres d'emprunt. En raison de cet amendement, l'article 2672 se lirait comme suit:

"L'hypothèque constituée pour garantir le paiement d'une somme d'argent est valable, encore qu'au moment de sa constitution le débiteur n'ait pas reçu ou n'ait reçu que partiellement la prestation en raison de laquelle il s'est obligé.

"Cette règle s'applique, notamment, en matière d'ouverture de crédit ou d'émission d'obligations et autres titres d'emprunt."

L'article 2676 est modifié par le remplacement, dans la deuxième ligne, des mots "a prêtées" par les mots "s'est engagé à prêter". Cet amendement est de concordance avec le caractère réel du contrat de prêt. Puisque ce contrat se forme par la remise de la chose prêtée et que la règle de l'article 2676 peut trouver application alors même que le créancier n'a versé aucune somme, il est plus exact de viser ici l'engagement de prêter. En raison de cet amendement, l'article 2676 se lirait comme suit:

"Si le créancier refuse de remettre les sommes d'argent qu'il s'est engagé à prêter et en garantie desquelles il détient une hypothèque, le débiteur ou le constituant peut obtenir, aux frais du créancier, la réduction ou la radiation de l'hypothèque, sur paiement, en ce dernier cas, des seules sommes alors dues."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des membres qui aimeraient apporter des commentaires sur ces articles contenus à la section II?

**Mme Harel:** M. le Président, je crois comprendre qu'aux articles 2672 et 2676, il s'agit de droit nouveau, et que ces articles reprennent des propositions de l'Office. Est-ce que juste-

ment, les commentaires qui vont accompagner ces articles, donc, vont être déposés au moment où le projet de loi va en être rendu à sa troisième lecture? C'est ça qu'il faut comprendre? Par exemple, je regarde le commentaire à l'article 2676, où on donne l'exemple d'un créancier hypothécaire qui détient une hypothèque d'un montant de 50 000 \$. Est-ce qu'un commentaire comme celui-ci avec un exemple accompagnera aussi le projet de loi?

**M. Rémillard:** C'est l'objectif pour qu'on puisse vraiment illustrer, le plus **éloquent** possible, la signification et la portée de l'article. Le plus souvent on pourra mettre **des** exemples, le plus souvent on va le faire. Évidemment, ce n'est pas toujours facile, et c'est aussi un petit peu dangereux. Il faut faire attention là, il faut être bien certain de l'exemple qu'on donne. Donc, on ne peut pas aller avec des exemples dans tous les articles. Mais, en particulier, cet article 2676, c'est intéressant de pouvoir l'illustrer par un exemple.

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

**M. Frenette:** Bien qu'il y ait des aspects de droit nouveau dans l'article 2676, il faudrait tout de même tenir compte du fait qu'il serait possible qu'un créancier demande à son débiteur de lui donner une garantie jusqu'à concurrence d'une somme déterminée, même s'il est certain que le montant indiqué ne sera jamais atteint en termes de déboursés. Alors, il ne faudrait pas interpréter l'article comme permettant, dans ces circonstances-là, au débiteur de demander une réduction.

**M. Rémillard:** Mais, est-ce que l'article peut être interprété en ce sens-là?

**M. Frenette:** Je pense que dans la mesure où la convention des parties est claire à cet effet-là, non.

**M. Rémillard:** Non.

**Mme Harel:** Je reviens toujours avec l'exemple d'une personne qui se présente dans une institution financière pour obtenir une hypothèque, de manière à pouvoir acheter un immeuble qui a besoin de rénovations. À ce moment-là, elle demande un prêt hypothécaire qui est supérieur, par exemple, au montant de l'achat de l'immeuble. Une fois que le créancier a fourni le montant de l'achat de l'immeuble chez le notaire, s'il cesse, par exemple, de fournir les sommes nécessaires pour la rénovation de l'immeuble, à ce moment-là, l'emprunteur pourrait obtenir la réduction de l'hypothèque aux **frais** de son créancier? C'est ça qu'il faut comprendre?

**M. Rémillard:** Là, je ne voudrais **m'aven-**turer. Attendez une minute. Je ne voudrais pas vous faire recommencer non plus. Alors, est-ce que quelqu'un peut apporter une réponse? Oui, peut-être que Mme la sous-ministre...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**M. Rémillard:** ...va vous apporter des commentaires.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, Mme la sous-ministre.

**Mme Morency:** Simplement dire que si le créancier réduit le prêt en raison d'une clause qui prévoit la réduction du prêt, dans ces circonstances-là, évidemment, l'article en question ne recevra pas application parce que c'est en vertu d'une clause conventionnelle. C'est lorsque le créancier doit déboursier les sommes qu'il **s'était** engagé à prêter, et qu'il n'y a pas de motif pour lequel il peut cesser de déboursier - il peut interrompre le déboursé - que là, il y aura un recours. Mais, très souvent, dans des actes d'obligation hypothécaire, il y a beaucoup de causes qui peuvent permettre à un créancier de refuser d'aller de l'avant dans le déboursé du prêt, qui tiennent à un défaut ou des défauts de l'emprunteur. Alors, il faut distinguer entre ce qui est prévu dans l'acte d'obligation lui-même qui peut permettre au créancier de refuser de continuer le déboursé, donc conventionnel, et un refus sans motif du créancier de prêter ce qu'il s'était engagé à prêter.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la sous-ministre. S'il n'y pas d'autres commentaires, donc...

**Mme Harel:** Êtes-vous notaire?

**Mme Morency:** Non.

**Le Président (M. Lafrance):** ...l'article 2671 est adopté tel quel. L'article 2672 est adopté tel qu'amendé. Les articles 2673, 2674 et 2675 sont laissés en suspens. L'article 2676 est adopté tel qu'amendé. L'article 2677 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section III qui traite de l'hypothèque immobilière, soient les articles **2678**, 2679 et **2680**.

**M. Rémillard:** Oui, à 2680, M. le Président, il faut suspendre parce que nous sommes toujours en discussion sur ses impacts et sa signification. Alors, pour plus de sécurité, on va suspendre. Cependant, si vous me le permettez, je déposerais quand même l'amendement. La proposition d'amendement serait la suivante. L'article 2680 est remplacé par le suivant:

**"Sont** considérées immobilières l'hypothèque

des loyers, présents et à venir, que produit un immeuble, et celle des indemnités versées en vertu des contrats d'assurance qui couvrent ces loyers.

"Ces hypothèques sont publiées au registre foncier."

M. le Président, cet amendement vise à clarifier la règle et à assurer la concordance avec l'article 2482 selon lequel les indemnités dues en vertu d'un contrat d'assurance de dommages sont attribuées aux créanciers hypothécaires moyennant une simple dénonciation et justification. Une stipulation à l'acte d'hypothèque n'est donc pas nécessaire à cette fin. Il apporte également une modification d'ordre technique en n'exigeant l'inscription qu'au registre foncier, évitant ainsi les coûts supplémentaires qu'imposerait l'inscription additionnelle au registre des droits personnels et réels mobiliers. En raison de cet amendement, l'article 2680 se lirait comme suit:

"Sont considérées immobilières l'hypothèque des loyers, présents et à venir, que produit un immeuble, et celle des indemnités versées en vertu des contrats d'assurance qui couvrent ces loyers.

"Ces hypothèques sont publiées au registre foncier"

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles contenus à la section III? Donc, les articles 2678 et 2679 sont adoptés tels quels. L'article 2680 est laissé en suspens, tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section IV qui traite de l'hypothèque mobilière et, en particulier, qui touche les questions des dispositions particulières à l'hypothèque mobilière sans dépossession. J'appelle donc les articles 2681 à 2684 inclusivement. (12 h 15)

### De l'hypothèque mobilière

**M. Rémillard:** M. le Président, nous aimerions suspendre 2684. Cependant, avec votre permission, j'aimerais déposer l'amendement suggéré. Nous aurions trois autres amendements aussi à proposer.

Tout d'abord, l'article 2682 est modifié par l'ajout, après les mots "qui en est l'objet", des mots ", ou, s'il s'agit d'une universalité de meubles, l'indication de la nature de cette universalité. " M. le Président, cet amendement vise à intégrer à l'article 2682 une règle qui se trouvait à l'article 2934. L'indication de la nature d'une universalité de meubles concerne la constitution de l'hypothèque, non son rang. En raison de cet amendement, l'article 2682 se lirait comme suit:

"L'acte constitutif d'une hypothèque mobilière doit contenir une description suffisante du

bien qui en est l'objet, ou, s'il s'agit d'une universalité de meubles, l'indication de la nature de cette universalité."

L'article 2683 est modifié par:

1° la suppression, dans les quatrième et cinquième lignes, des mots "pourvu qu'au préalable l'hypothèque ait été inscrite contre l'immeuble";

2° le remplacement de la dernière phrase par la suivante: "Cependant, elle prend rang à compter de son inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers."

M. le Président, ces amendements visent à n'exiger l'inscription de l'hypothèque qu'au registre mobilier. En effet, l'hypothèque n'ayant d'effet que lorsque des biens deviennent des meubles, donc, alors que l'hypothèque immobilière ne les grève plus, il n'y a pas d'intérêt à informer le créancier titulaire d'une hypothèque sur l'immeuble, puisque ses droits ne sont pas affectés. Ils opèrent également la concordance terminologique avec le livre De la publicité des droits. En raison de ces amendements, l'article 2683 se lirait comme suit:

"L'hypothèque mobilière grevant les fruits et les produits du sol, ainsi que les matériaux ou d'autres choses qui font partie intégrante d'un immeuble, prend effet au moment où ceux-ci deviennent des meubles ayant une entité distincte. Cependant, elle prend rang à compter de son inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers."

Le projet est modifié par l'insertion, dans la sous-section 1, après l'article 2683, du suivant:

"2683. 1 L'hypothèque mobilière qui grève des biens représentés par un connaissance ou un autre titre négociable ou qui grève des créances est opposable aux créanciers du constituant depuis le moment où le créancier a exécuté sa prestation, si elle est inscrite dans les dix jours qui suivent."

M. le Président, cet amendement vise à prévoir, à la section concernant l'hypothèque mobilière sans dépossession, une disposition au même effet que celle de l'article 2691, puisque l'hypothèque sur des créances peut aussi être publiée par inscription lorsqu'elle est constituée sans dépossession. En raison de cet amendement, l'article 2683. 1 se lirait comme suit:

"L'hypothèque mobilière qui grève des biens représentés par un connaissance ou un autre titre négociable ou qui grève des créances est opposable aux créanciers du constituant depuis le moment où le créancier a exécuté sa prestation, si elle est inscrite dans les dix jours qui suivent."

M. le Président, l'article 2684 est modifié par:

1° l'insertion, dans la troisième ligne du premier alinéa, entre les mots "droits" et "réels", des mots "personnels et";

2° l'ajout, dans la première ligne du dernier alinéa, entre le mot "débiteur" et la virgule ",



des mots "ou du constituant";

3° l'ajout, dans la première ligne du dernier alinéa, entre la virgule "," et le mot "celui", des mots "de même que";

4° le remplacement, au dernier alinéa, du mot "fournir" par le mot "contenir".

M. le Président, ces amendements sont de concordance avec le livre De la publicité et visent à prévoir que l'avis **doit** indiquer le nom du constituant lorsque ce dernier n'est pas le débiteur. En raison de ces amendements, l'article 2684 se lirait comme suit:

"Le créancier qui a inscrit son hypothèque conserve son droit de suite sur le bien meuble aliéné en dehors des activités d'une entreprise, par la production au registre des droits personnels et réels mobiliers, sous le nom de l'acquéreur, d'un avis de conservation de l'hypothèque.

"Cet avis doit être inscrit dans les quinze jours qui suivent le moment où le créancier a été informé, par écrit, du transfert du bien et du nom de l'acquéreur ou le moment où il a consenti par écrit à ce transfert; dans le même délai, le créancier transmet une copie de l'avis à l'acquéreur.

"L'avis **doit** indiquer le nom du débiteur ou du constituant, de même que celui de l'acquéreur et contenir une description du bien."

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

**Mme Harel:** Alors, vous savez, cette section IV porte sur l'hypothèque mobilière. Plus précisément, à **2684**, il s'agit des dispositions particulières à l'hypothèque mobilière sans dépossession. C'est donc de droit nouveau. Cette hypothèque mobilière sans dépossession n'était pas en usage. Donc, nous pensons que, justement, les informations qui nous manquent actuellement sur le registre des droits personnels et des droits réels mobiliers vont nous permettre ou pas, compte tenu des réponses qu'on nous apportera, de disposer de ces questions. Je trouve qu'à ce moment-ci, d'en arriver à adopter un principe sans en connaître réellement les modalités serait imprudent de notre côté. Alors, je vous propose, pour ce qui concerne l'hypothèque mobilière sans dépossession, que nous suspendions les quatre articles - avec les amendements, évidemment, les articles qui ont été amendés - puis nous verrons au moment où nous aurons toutes ces informations sur la publicité. À l'article 2647, je vous rappelle que l'hypothèque doit être publiée pour que les droits hypothécaires qu'elle confère soient opposés aux tiers. Alors, qu'elle soit mobilière ou immobilière, avec dépossession, cela pose quand même moins de difficulté que sans dépossession. Alors, à ce stade-ci, nous pensons qu'il serait plus prudent de suspendre.

**Le Président (M. Lafrance):** Je pense que M.

le ministre avait effectivement proposé de suspendre l'article 2684, mais vous proposez en plus de suspendre toute cette sous-section?

**Mme Harel:** Les quatre articles. En fait, c'est le principe. On veut savoir comment ça va opérer avant d'adopter le principe.

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

**M. Rémillard:** C'est du droit nouveau. Il faut s'entendre, M. le Président. Disons que c'est une meilleure organisation, une meilleure structure, une meilleure planification, si vous voulez, de ce qui existe déjà. Il ne faudrait quand même pas oublier qu'il existe déjà la possibilité de l'hypothèque mobilière sous d'autres appellations, mais dans l'acte de fiducie ou dans le nantissement commercial, le nantissement agricole ou forestier et dans la cession de biens, et en ce qui regarde leur stock, c'étaient toutes des hypothèques mobilières. On les appelait autrement. Maintenant, on restructure, on donne une meilleure organisation.

Or, ces articles que nous abordons dans cette sous-section 1, M. le Président, peu importe si on en arrive à la conclusion que l'hypothèque mobilière doit être acceptée ou pas pour les particuliers et tout ce que ça comprend comme conséquences sur les registres, il demeure que ces principes devront toujours rester. Ça ne changera pas. Ce n'est pas à ce niveau-là qu'on devra changer quelque chose. Ça va être plus tard, lorsqu'on touchera vraiment le problème de l'hypothèque immobilière particulière et toute la question des registres.

Alors, ce que je soumetts à cette commission, M. le Président, c'est que ce que nous retrouvons dans la sous-section, c'est le fondement qui ne sera pas revu, peu importe ce qu'on peut décider après. On s'entend sur le principe, en ce qui regarde l'hypothèque mobilière, avec toutes les questions de la publicité, on doit être extrêmement prudents, l'analyser dans son détail, oui, j'en conviens à 100 %. Mais, en ce qui regarde ces quatre articles, de toute façon il va falloir qu'ils demeurent. Alors, pourquoi ne pourrait-on pas les voir quand même, ces articles, peu importe notre décision après sur ce qui regarde l'hypothèque mobilière pour les particuliers.

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

**Mme Harel:** Le ministre a en partie raison et en partie tort parce qu'il est exact que nous connaissions déjà le nantissement commercial et agricole, et qu'avec l'application de la Loi sur les connaissances, la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations, il y avait donc une sûreté mobilière sans dépossession. **Mais**, on m'infor-

me que cette sûreté était attachée à un registre spécial. Il fallait qu'il y ait une référence. Il y avait un registre spécial pour le nantissement agricole ou un registre spécial pour le nantissement commercial. Il devait y avoir une référence à un immeuble. Alors, là, ce que le ministre nous demande, c'est d'ouvrir un principe qu'on élargit sans avoir la garantie du régime de publicité qui va exister autour de cette hypothèque mobilière sans dépossession. Alors, moi, il m'apparaît que ce serait prématuré à ce moment-ci.

**M. Rémillard:** M. le Président, très bien. On ne perdra pas plus de temps, on va le suspendre. Je veux simplement dire que le registre spécial, je pense que tout le monde est d'accord pour dire qu'il n'a jamais vraiment bien fonctionné et qu'on avait des lacunes importantes. Alors, ce qu'on veut faire, c'est améliorer la situation comme telle. Si on considère que ces quatre articles doivent être suspendus, on ne perdra pas plus de temps et on va les suspendre.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Donc, l'article 2681 est laissé en suspens tel quel. Les articles 2682, 2683 sont laissés en suspens tels qu'amendés. Le nouvel article 2683.1 est laissé en suspens tel que proposé. L'article 2684 est également laissé en suspens tel qu'amendé. A ce stade-ci de nos travaux, étant donné qu'il reste deux minutes seulement, est-ce qu'il y aurait des commentaires de fin de séance? Sinon, je vous rappellerai qu'on devrait avoir confirmation en Chambre, cet après-midi, des possibilités de se retrouver à nouveau aujourd'hui.

**Mme Harel:** C'est prévu, je pense.

**M. Rémillard:** C'est prévu.

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

**M. Rémillard:** C'est prévu pour cet après-midi. Cet après-midi, 1 se peut que je sois moins présent, étant donné le Conseil des ministres. Mais, ce soir, je serai ici à partir de 20 heures.

**Le Président (M. Lafrance):** Étant donné que, comme président, je n'ai pas eu l'ordre formel, je dois quand même suspendre les travaux sine die.

**M. Rémillard:** "Sine die", ça veut dire sans fixer de jour.

(Suspension de la séance à 12 h 28)

(Reprise à 16 heures)

**Le Président (M. Lafrance):** Nous allons dé-

buter. S'il vous plaît! Je réalise que nous avons le quorum. J'aimerais déclarer cette séance de travail ouverte en rappelant à tous le mandat de notre commission qui est de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec.

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

**La Secrétaire:** Non. C'est le même remplacement qui a été annoncé ce matin.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la secrétaire. J'aimerais vous rappeler que nous avons convenu de nous réunir jusqu'à 18 h 30, et que nous reprendrons de 20 heures à 22 heures.

**M. Kehoe:** À la même salle.

**Le Président (M. Lafrance):** À la même place, dans la même salle, oui.

M. Kehoe: Voilà!

**Le Président (M. Lafrance):** Notre salle d'origine.

**M. Kehoe:** On est revenus chez nous.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui. Espérons qu'on va y rester, ça nous convient beaucoup mieux.

Est-ce qu'il y aurait des remarques avant que nous reprenions nos travaux? On m'informe que M. le ministre est retenu au Conseil des ministres. Il sera ici dès qu'il pourra se libérer. Alors, M. l'adjoint parlementaire, c'est vous qui allez nous guider.

Alors, nous en étions, je pense, à l'article 2685. J'aimerais donc appeler les articles contenus dans cette sous-section qui traite des dispositions particulières à l'hypothèque mobilière avec dépossession, soient les articles 2685 à 2692 inclusivement.

**M. Kehoe:** M. le Président, dans cette section, il y a seulement un amendement, soit à l'article 2691. L'article 2691 est modifié par:

1° la suppression, dans la première ligne du premier alinéa, du mot "corporels";

2° le remplacement, dans la troisième ligne du premier alinéa, des mots "droits incorporels" par le mot "créances";

3° le remplacement, dans la dernière ligne du premier alinéa, des mots "quoique le titre ne lui ait pas encore été remis" par les mots "si le titre lui est remis dans les dix jours qui suivent";

4° la suppression du second alinéa.

Commentaire: Ces amendements visent à clarifier la règle. L'article 2691 étant situé à la sous-section concernant l'hypothèque mobilière

avec dépossession, il ne doit envisager que la publicité par la remise du titre. L'article 2683.1 proposé reprend une règle similaire, mais en envisageant la publicité de l'hypothèque par l'inscription. Enfin, la règle de l'article vise les créances plutôt que des droits incorporels, lesquels ne sont pas constatés dans un titre dont la **remise** peut permettre de constituer une hypothèque. Quant aux biens représentés par un connaissance, ils sont nécessairement corporels. En raison de ces amendements, l'article 2691 se lirait comme suit:

"L'hypothèque mobilière qui grève des biens représentés par un connaissance ou un autre titre négociable ou qui grève des créances, est opposable aux créanciers du constituant depuis le moment où le créancier a exécuté sa prestation, si le titre lui est remis dans les dix jours qui suivent."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. C'est là, vous m'avez dit, le seul amendement...

**M. Kehoe:** C'est le seul amendement de la sous-section.

**Le Président (M. Lafrance):** ...à cette sous-section. Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles 2685 à 2692 inclusivement? Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** M. le Président, quant à l'amendement qui est introduit à 2691, peut-on nous indiquer, dans les commentaires détaillés sur les dispositions du projet, préparés par le ministère de la Justice, ce qui n'est plus conforme à ce qui serait modifié par l'amendement?

**Le Président (M. Lafrance):** M. le député...

**M. Kehoe:** Je vais demander à M. Cossette de venir répondre. Peut-être qu'il peut rester là parce qu'on aura besoin de ses services durant l'après-midi.

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

**M. Cossette:** M. le Président, c'est exact qu'à la suite de l'amendement il nous faudra faire une révision du commentaire.

**Mme Harel:** Dans quel sens?

**M. Cossette:** Dans le sens de l'amendement, pour préciser que l'hypothèque mobilière, quand il s'agit de choses représentées par un connaissance, ces choses doivent être des meubles corporels. Le mot "corporels" est supprimé, mais je pense que ça doit s'entendre que ce sont des biens corporels qui sont visés et non pas des créances, par exemple.

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

**M. Frenette:** Si j'ai bien compris, c'est que, substantiellement, l'article demeure le même quant au commentaire qu'on retrouvait sous 2691, mais que pour mieux faire comprendre la disparition du mot "corporels" on ajoutera quelques détails. Mais le but de la règle et son fonctionnement demeurent les mêmes: c'est un ajustement au libellé. On ne veut pas que le libellé aille dans un sens différent de ce qui était originellement prévu.

**M. Cossette:** Voulez-vous référer au fait que nous avons supprimé le deuxième alinéa en particulier?

**M. Frenette:** Non. D'abord, pour le premier terme, je pense que la suppression du mot "corporels" n'enlève pas la pertinence des commentaires déjà faits.

**M. Cossette:** Non, non. D'accord, oui.

**M. Frenette:** Quant à la suppression du deuxième, mais avec le report sur le premier, je pense qu'on arrive au même résultat. L'obligation de remettre le titre est là. Elle y était auparavant.

**M. Cossette:** D'accord.

**M. Frenette:** C'est ça.

**M. Cossette:** D'accord.

**M. Frenette:** Donc, substantiellement, le commentaire demeure le même, mais il devra être retouché.

**M. Cossette:** Oui, sûrement.

**Mme Harel:** En fait, il faut qu'il y ait dépossession parce que c'est... En fait, c'est le gage.

**M. Cossette:** Oui, mais il ne s'agit pas de la dépossession des biens eux-mêmes. Il s'agit du titre à ces biens. En somme, c'est une feuille de papier, un connaissance qui donne le droit de les réclamer et d'en réclamer la propriété. Alors, ça facilite les échanges commerciaux du fait qu'on a le loisir ou la possibilité d'hypothéquer des biens qui sont représentés par un connaissance, pourvu qu'on ait le connaissance en main.

**Mme Harel:** C'est donc dire que seul le commerçant peut utiliser cette forme de connaissance.

**M. Cossette:** Oui, parce que c'est un document commercial, le connaissance.

**Mme Harel:** C'est la règle de 2668 ça, je crois, hein?

**M. Co8sette:** 2668... Oui, exactement.

**Mme Harel:** Qu'est-ce **qui** est de droit nouveau dans cette sous-section 2 concernant l'hypothèque mobilière avec dépossession?

**M. Cossette:** On peut souligner parmi les articles nouveaux les articles 2687 de même que 2689 et, quant aux autres, ce sont des articles du droit actuel auxquels nous avons apporté des précisions.

**Mme Harel:** Alors, l'article 2687 vient codifier une règle de jurisprudence; c'est ce qu'il faut comprendre.

**M. Cossette:** C'est une décision de la Cour d'appel en somme qui a été codifiée, qui est dans le texte de l'article 2687. Autrement dit, quand la détention est empêchée par le fait d'un tiers, l'hypothèque n'en continue pas moins d'être publiée. L'exercice de la détention par le créancier est interrompue temporairement, en fait, parce que, là, la publicité consiste en la détention des biens.

**Mme Harel:** Ah oui! C'est juste pour des motifs de conservation...

**M. Cossette:** Oui.

**Mme Harel:** ...du bien, à l'article 2687.

**M. Cossette:** **Soit** pour le réparer ce bien-là ou le...

**Mme Harel:** À l'article 2689, il ne s'agit pas, je pense, d'un courant jurisprudentiel qui serait codifié?

**M. Cossette:** Non. C'est un article qui était proposé par l'**Office** de révision du Code civil, et que nous avons reproduit à peu près tel quel dans l'article 2689.

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

**M. Frenette:** Il y a aussi, peut-être, l'article 2690. M. le Président, il faudrait signaler que bien que le commentaire mentionne que le nouvel article s'inspire de l'article 1970, dans le fond, comme le notaire Cossette vient de l'indiquer dans le cas de l'hypothèque qui est visée ici, normalement, c'était la détention qui assurait la publicité. On ne passait jamais à une étape subséquente. **Ici**, on permet, je pense - et c'est très bien - qu'il puisse y avoir une continuation subséquente s'il n'y a pas eu perte de détention, ce qui va faciliter le **repérage**...

**M. Rémillard:** C'est ça.

**M. Frenette:** ...de cette hypothèque aujourd'hui. Le gage ne faisait l'objet d'aucune publicité sauf la détention. Alors, il était difficile pour un créancier d'avoir le portrait exact de la situation de son débiteur qui ne déclarait pas l'existence du gage.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci pour ces précisions. Les articles 2685 à 2690 inclusivement sont donc adoptés tels quels. L'article 2691 est adopté tel qu'amendé. L'article 2692 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la sous-section qui traite des dispositions particulières à l'hypothèque mobilière sur des créances ou d'autres droits incorporels, soient les articles 2693 à 2697 inclusivement.

**M. Kehoe:** Oui. M. le Président. Il y a six amendements dans cette sous-section. Le premier amendement proposé est: L'intitulé du paragraphe 3 de la section IV du chapitre deuxième, qui précède l'article 2693, est modifié par la suppression des mots "**ou** d'autres droits incorporels".  
(16 h 15)

Cet amendement vise à clarifier la portée des dispositions du paragraphe 3, lesquelles ne sont véritablement particulières qu'à l'hypothèque sur des créances. En raison de *cet* amendement, l'intitulé du paragraphe 3 de la section IV du chapitre deuxième se lirait comme suit:

"**Dispositions** particulières à l'hypothèque mobilière sur des créances."

L'article 2693 est modifié par:

1° le remplacement, dans la première ligne du premier alinéa, des mots "un droit incorporel" par les mots "une créance";

2° le remplacement, dans les deuxième et troisième lignes du premier alinéa, des mots "droits incorporels" par le mot "créances";

3° le remplacement, dans les deuxième et troisième lignes du second alinéa, des mots "droits hypothéqués" par les mots "créances hypothéquées".

Ces amendements visent à rendre la règle applicable aux créances seulement. En effet, les meubles incorporels ne sont pas constatés dans un titre dont la dépossession permettrait de constituer *une* hypothèque. De même, il n'y a pas de "débiteurs" des meubles incorporels hypothéqués. En raison de ces amendements, l'article 2693 se lirait comme suit:

"**L'hypothèque** mobilière qui grève une créance que détient le constituant contre un tiers, ou une universalité de créances, peut être constituée avec ou sans dépossession.

"Cependant, dans l'un et l'autre cas, le créancier ne peut faire valoir son hypothèque à **l'encontre** des débiteurs des créances hypothéquées tant qu'elle ne leur est pas rendue opposable de la même manière qu'une cession de

créance."

L'article 2694 est modifié par le remplacement, dans les première et deuxième lignes, des mots "droits incorporels" par le mot "créances". Cet amendement vise à restreindre la portée de la règle à l'hypothèque de créances. L'hypothèque sur des meubles incorporels ne peut être constituée par la remise du titre au créancier. **Conséquemment**, cette dernière hypothèque sera toujours inscrite. En raison de cet amendement, l'article 2694 se lirait comme suit:

"L'hypothèque qui grève une universalité de créances doit, même lorsqu'elle est constituée par la remise du titre au créancier, être inscrite au registre approprié."

L'article 2695 est modifié par:

1° le remplacement, dans la première ligne, des mots "un droit incorporel" par les mots "une créance";

2° le remplacement, dans la deuxième ligne, du mot "droit" par le mot "créance";

3° par le remplacement, dans la deuxième ligne, des mots "lui-même garanti" par les mots "elle-même garantie";

4° le remplacement, dans les deux dernières lignes, de ce qui suit le mot "copie", par les mots "d'un état certifié de l'inscription au débiteur de la créance hypothéquée."

Commentaire: Ces amendements visent à limiter la portée de la règle à l'hypothèque sur des créances puisque l'hypothèque qui grève des meubles incorporels sera toujours publiée par inscription, car elle ne peut être constituée par dépossession. En raison de ces amendements, l'article 2695 se lirait comme suit:

"L'hypothèque qui grève une créance que détient le constituant contre un tiers, créance qui est elle-même garantie par une hypothèque inscrite, doit être publiée par inscription; le créancier doit remettre une copie d'un état certifié de l'inscription au débiteur de la créance hypothéquée."

Le projet est modifié par la suppression de l'article 2696. Cet amendement vise à supprimer une disposition **qui** énonce une règle déjà prévue à l'article 2693. En effet, à l'analyse, l'on constate que la règle de l'article 2696 ne concerne que les débiteurs des droits hypothéqués et, qu'en conséquence, l'article 2693 suffit à régir la situation.

L'article 2697 est modifié par le remplacement, dans les deux dernières lignes, des mots "d'un droit hypothéqué" par les mots "d'une créance hypothéquée".

Commentaire: Cet amendement vise à préciser que la règle ne s'applique qu'à l'hypothèque sur des créances. En raison de cet amendement, l'article 2697 se lirait comme suit:

"Dans tous les cas, le créancier ou le constituant peut, en mettant l'autre en cause, intenter une action en **recouvrement** d'une créance hypothéquée."

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

**Mme Harel:** Je le trouve pas mal chanceux le député de Chapleau. Moi, à chaque année, je me paie un cours d'immersion, à mes frais, pour pouvoir, comme ça, faire de la lecture en anglais, puis être...

**M. Kehoe:** En anglais?

**Mme Harel:** Oui, en anglais, puis être écoutée, tandis que, vous voyez, nous, on vous offre ça gratuitement.

**M. Kehoe:** Je vous remercie beaucoup. C'est beaucoup apprécié.

**Mme Harel:** Vous faites bien ça.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles qui ont tous été touchés? Même le titre a été touché.

**Mme Caron:** Oui, M. le Président.

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

**Mme Caron:** Oui, M. le Président, une petite coquille dans un texte. Je rassure le député de Chapleau, ce n'est pas du tout sa lecture. Alors, en raison de ces amendements, l'article 2693 se lirait comme suit... Dans la deuxième ligne du premier alinéa, il faudrait lire "une" au lieu de "un" universalité.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci pour cette précision. Monsieur... Pardon, Me Frenette.

**M. Frenette:** L'un n'exclut pas l'autre. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Non, mais c'est parce que j'allais dire M. le député. Alors, Me Frenette.

**M. Frenette:** Merci, M. le Président. Un commentaire sur *un* de ces articles, l'article dédié surtout au nantissement de créance. L'article 2697, dans son commentaire, je me demande s'il est tout à fait exact. Je pense que l'article lui-même est très bien, il poursuit un but qui est fort louable, mais je **ne suls** pas sûr qu'il s'agit de droit nouveau. Je **ne suls** pas sûr que la deuxième phrase, à l'effet que, en principe, seul le débiteur... Parce que, dans le nantissement de créance avec dépossession, on peut considérer que le recouvrement de la créance par le débiteur se trouverait à déposer le créancier. Alors, je pense qu'il y a eu un débat sur ça et c'était loin d'être clair.

Même, plusieurs pouvaient prétendre, à mon avis, à bon droit, que c'était le créancier seul qui avait le droit d'exercer le recours. Alors, je me demande si le commentaire ne pourrait pas être abrégé pour dire simplement: L'article 2697 prévoit pour la première fois clairement que le constituant ou le créancier peuvent prendre l'initiative, en laissant tomber le reste. Quant au corps de l'article, il m'apparaît excellent.

**M. Kehoe:** À la lumière de vos commentaires, Me Frenette, c'est sûr qu'on va réviser le commentaire. Le commentaire sera commenté. Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, donc le nouvel intitulé...

**Mme Harel:** M. le Président.

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

**Mme Harel:** C'est là, évidemment un droit qui est connu des spécialistes et qui va, je pense, permettre à notre Code civil d'introduire des dispositions qui se retrouvaient un peu éparses dans diverses lois statutaires. Pourrions-nous entendre le notaire Cossette sur les modifications qui sont introduites en vertu du droit actuel dans cette section?

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

**Mme Harel:** C'est toujours intéressant d'ailleurs.

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

**M. Cossette:** Un mot seulement sur les hypothèques de créance, peut-être. Actuellement, le Code civil du Bas Canada comporte certaines dispositions qui permettent de faire ce que l'on appelle un transport général de créance au profit d'un créancier. Alors, effectivement, les créanciers utilisent ce mode un peu spécial pour permettre à leurs débiteurs de leur donner des garanties sur des créances à venir. En réalité, nous avons transformé ce transport de créance en une hypothèque sur créance, tout simplement, de manière à uniformiser la terminologie. Désormais, ça s'appellera purement et simplement une hypothèque sur créance plutôt qu'un transport de créance. Transport de créance, en garantie s'entend, parce que le transport de créance ou la cession de créance pourra quand même avoir lieu quand il s'agira réellement de transporter une créance purement et simplement.

Quant aux hypothèques sur des biens représentés par un connaissance, évidemment, ce n'est pas pratique courante. Ça se pratique

surtout dans le domaine de la vente internationale de marchandises. Mais, information prise, en cette matière de connaissance, on m'a dit que, généralement, on utilisait de moins en moins l'hypothèque sur connaissance, parce que celui qui fabrique des marchandises dans un pays étranger comme la France, avant de laisser partir sa marchandise de France, il exige de la part de l'acheteur qui se trouve au Québec, par exemple, l'émission d'une lettre de garantie en sa faveur afin d'être assuré d'être payé au moment où la marchandise sera effectivement livrée. Par contre, à l'arrivée des marchandises, une fois le connaissance reçu, l'hypothèque sur connaissance pourra être utilisée d'une façon locale.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Cossette.

**M. Cossette:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** Avez-vous quelque chose d'additionnel, Me Cossette?

**M. Cossette:** Je pense que ça uniformise les pratiques. Ça va uniformiser les pratiques des créanciers en ce sens qu'on parlera désormais d'une hypothèque, tout le temps, au lieu d'employer des expressions différentes pour donner un nom à un certain nombre de garanties qui sont disparates. Est-ce que votre question était bien dans ce sens-là?

**Mme Harel:** Votre réponse m'ouvre de nouvelles questions.

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

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

**M. Frenette:** Deux choses. D'une part, est-ce que la spécialisation des termes n'est pas un avantage plutôt que la généralisation? Peut-être, mais enfin. J'aurais une question plus spécifique. Me Cossette est là et je pense qu'il a sûrement la réponse. Elle est peut-être déjà évidente. Mais, est-ce qu'à 2696 - qui est supprimé suivant l'amendement - à 2696 tel qu'on le lit, il n'était pas question de l'étendue de ce type d'hypothèque, alors qu'à 2693 il était question de l'opposabilité de ce type d'hypothèque, là? Le commentaire semble dire que, compte tenu de ce qu'il y a à 2693, on supprime ce qu'il y avait à 2696.

(16 h 30)

**M. Cossette:** Quant à l'objet de l'hypothèque, je pense qu'on visait la même chose.

**M. Frenette:** Mais le deuxième alinéa de l'article 2693 ne traitait que de l'opposabilité, alors que l'article 2696 semble indiquer sur quelle créance ou, si je peux employer l'expression, "portion de la créance" l'hypothèque va porter.

**M. Cossette:** Oui, en ce sens qu'on ne visait que les sommes à être payées après la constitution de l'hypothèque. Oui. Alors, voulez-vous répéter votre question?

**M. Frenette:** Je simplifierais en demandant: Peut-on faire la démonstration qu'effectivement l'article 2693 disait la même chose que l'article 2696?

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

**M. Cossette:** D'abord, sur l'objet de l'hypothèque, je pense qu'on s'entend là-dessus.

**M. Frenette:** Non, ça va.

**M. Cossette:** Oui. Maintenant, quant au fait que l'hypothèque ne puisse viser que les sommes à déboursier après la constitution de l'hypothèque, ça me paraît...

**M. Frenette:** C'est l'objet même de l'hypothèque, oui.

**M. Cossette:** Oui, oui.

**M. Frenette:** Peut-être pour illustrer, est-ce qu'on peut imaginer, suivant l'article 2693 avant l'amendement, que certaines créances, certaines parties de créances, auraient pu être réservées par le débiteur?

**M. Cossette:** Dans le sens que, ayant hypothéqué une créance d'une valeur de 50 000 \$, je m'en réserve 10 000 \$? Dans ce sens-là?

**M. Frenette:** Oui.

**M. Cossette:** Je pense que c'est possible, oui.

**M. Frenette:** Parfait!

**Mme Harel:** Ce ne sera pas savant, ce que j'ai à vous demander, mais est-ce que la différence en regard du droit actuel et de ce qui est introduit, c'est que, dorénavant, il va y avoir une inscription?

**M. Cossette:** Oui, il va y avoir une inscription.

**Mme Harel:** Ce qui n'était pas le cas auparavant, c'est ça? La confusion, auparavant, venait du fait que ce n'était pas certain, comme le sera dorénavant la publication par inscription?

**M. Cossette:** C'est-à-dire que la certitude va surtout venir du fait que les recours à exercer pour cette créance hypothécaire seront les mêmes, qu'il s'agisse d'une hypothèque de

cette nature-là ou d'une autre nature.

**Une voix:** Oui, mais la publication aussi.

**M. Cossette:** Oui, en outre de la publication, évidemment. Autrement dit, en même temps qu'on uniformise le langage, on uniformise également les recours. Alors qu'aujourd'hui, suivant la nature de la créance, suivant qu'il s'agisse d'un nantissement commercial, d'un gage, d'un nantissement agricole ou d'une hypothèque constituée sur un bien meuble en vertu d'un acte de fiducie, ce sont tous des recours différents, avec des délais différents. Alors, en plus d'uniformiser le langage des sûretés mobilières et des sûretés immobilières, on uniformise également les recours.

**Mme Harel:** Si vous le dites, c'est sûrement vrai.

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

**M. Cossette:** D'ailleurs, Me Frenette vous l'a sûrement dit.

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

**Mme Harel:** Il ne me dit pas tout, vous savez. Il vous en laisse des bouts.

**M. Kehoe:** Me Cossette, juste une question. Quand on parle, à l'article 2694, du registre approprié et ainsi de suite, en ce qui concerne les hypothèques mobilières, l'enregistrement de cette affaire-là, est-ce que ça va se faire tout au même endroit, ça va être centralisé? Est-ce qu'il y a quelque chose de décidé concernant ça? Est-ce que ça va être au bureau d'enregistrement?

**M. Cossette:** Évidemment, vous aurez des informations... M. le Président, je m'excuse d'avoir oublié la procédure parlementaire. On emploie l'expression "registre approprié" parce que, dans certains cas, il s'agira de créances hypothécaires qui seront elles-mêmes hypothéquées. Alors, le registre approprié, dans les circonstances, sera le registre foncier. Mais quand il s'agira d'hypothèques mobilières, il faudra les enregistrer au registre des droits personnels et mobiliers. Et le registre des droits personnels et mobiliers sera centralisé et unique pour l'ensemble du territoire du Québec, mais l'enregistrement pourra se faire à partir de chacun des bureaux locaux quand même.

**M. Kehoe:** D'accord. Ça répond à ma question.

**M. Cossette:** Alors, je pense que vous aurez des informations additionnelles de la part de personnes plus compétentes en la matière sur le

registre des droits personnels et mobiliers.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Cossette, pour ces précisions. Le nouvel intitulé est donc adopté tel que proposé. En fait, tous les articles ont été amendés. Donc, les articles 2693, 2694 et 2695 sont adoptés tels qu'amendés, l'article 2696 est supprimé et l'article 2697 est adopté tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler l'article 2698 qui touche les dispositions particulières à l'hypothèque mobilière sur navire, cargaison ou fret. Je regrette l'absence ici de M. le député de Westmount qui aurait été sûrement intéressé.

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

**M. Kehoe:** Un expert en fret.

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'il y a un amendement à cet article?

**M. Kehoe:** Non, il n'y a pas d'amendement, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'il y a des commentaires qui touchent cet article très spécifique?

**Mme Harel:** M. le Président, oui. L'article 2698 met en cause l'hypothèque mobilière... M. le Président, je crois qu'à ce stade-ci nous allons vous proposer la suspension de l'article 2698 du fait que l'article 2698 introduit l'hypothèque mobilière et, compte tenu que l'on n'en connaît pas encore le résultat, il serait peut-être prématuré, à ce moment-ci, d'adopter une disposition comme celle-là.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, M. le député de Chapleau, est-ce que vous désirez commenter?

**M. Kehoe:** Pas d'objection. Non, effectivement, M. le Président, on n'a pas d'objection à suspendre, pour davantage de discussion, l'étude de cet article-là. On n'a pas d'objection à ce que ce soit suspendu.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Alors, l'article 2698 est donc laissé en suspens. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section V qui traite de l'hypothèque ouverte, soient les articles 2699 à 2706 inclusivement.

**M. Kehoe:** M. le Président, il y a trois amendements dans cette section. L'article 2699 est modifié par:

1° le remplacement du premier alinéa par le suivant:

"L'hypothèque ouverte est celle dont certains des effets sont suspendus jusqu'au

moment où, le débiteur ou le constituant ayant manqué à ses obligations, le créancier provoque la clôture de l'hypothèque en leur signifiant un avis dénonçant le défaut et la clôture de l'hypothèque."

2° l'ajout du deuxième alinéa suivant:

"Le caractère ouvert de l'hypothèque doit être expressément stipulé à l'acte."

3° la suppression du second alinéa.

Les amendements visent à exiger que l'hypothèque ouverte soit stipulée comme telle, afin d'éviter que des tiers, par exemple, ne prétendent qu'une hypothèque est implicitement ouverte alors que telle n'était pas l'intention des parties. Ils visent également à permettre au créancier d'exercer ses droits hypothécaires lorsque c'est le constituant de l'hypothèque, et non le débiteur, qui manque à ses obligations, à exiger non seulement que l'avis signifié dénonce le défaut, mais également le fait que l'hypothèque est clôturée, puisqu'il est apparu qu'un simple avis de défaut ne doit pas être considéré comme un avis de clôture. Le second alinéa de l'article 2699 est repris au nouvel article 2699.1 proposé. En raison de ces amendements, l'article 2699 se lirait comme suit:

"L'hypothèque ouverte est celle dont certains des effets sont suspendus jusqu'au moment où, le débiteur ou le constituant ayant manqué à ses obligations, le créancier provoque la clôture de l'hypothèque en leur signifiant un avis dénonçant le défaut et la clôture de l'hypothèque.

"Le caractère ouvert de l'hypothèque doit être expressément stipulé à l'acte."

Le projet est modifié par l'ajout, après l'article 2699, de l'article suivant:

"2699.1 Il est nécessaire pour que l'hypothèque ouverte produise ses effets qu'elle ait été publiée au préalable et, dans le cas d'affectation de biens immeubles, qu'elle ait été inscrite contre chacun des biens.

"Elle n'est opposable aux tiers que par l'inscription de l'avis de clôture."

Cet amendement reprend la règle du second alinéa de l'article 2701, puisqu'il s'agit là d'une règle applicable à toute hypothèque ouverte. Remarquons, par ailleurs, que l'hypothèque ouverte qui grève des immeubles est de l'espèce de l'hypothèque immobilière (article 2649) et qu'elle doit conséquemment être constituée par acte notarié (article 2678). Enfin, le second alinéa de l'article 2699 est ici repris. En raison de cet amendement, l'article 2699.1 se lirait comme suit:

"Il est nécessaire pour que l'hypothèque ouverte produise ses effets qu'elle ait été publiée au préalable et, dans le cas d'affectation de biens immeubles, qu'elle ait été inscrite contre chacun des biens.

"Elle n'est opposable aux tiers que par l'inscription de l'avis de clôture."

L'article 2701 est modifié par:



1° le remplacement, dans les deux premières lignes du premier alinéa, des mots "un droit incorporel ou une universalité de droits incorporels" par les mots "plusieurs créances";

2° le remplacement, dans la troisième ligne du premier alinéa, des mots "droits hypothéqués" par les mots "créances hypothéquées";

3° la suppression, dans la troisième ligne du premier alinéa, des mots ", et est opposable aux tiers,";

4° le remplacement, dans la sixième ligne du premier alinéa, du mot "débiteur" par le mot "constituant";

5° l'ajout du deuxième alinéa suivant: "La publication de l'avis n'est pas nécessaire si l'hypothèque est rendue opposable aux débiteurs des créances hypothéquées, de la même manière qu'une cession de créance";

6° la suppression du second alinéa.

(16 h 45)

Ces amendements visent à assurer la concordance avec les amendements proposés aux articles 2693 et suivants, où l'expression "droit incorporel" est supprimée, puisque les dispositions s'appliquent à l'hypothèque sur des créances, et à assurer la concordance avec l'article 2699.1 qui prévoit déjà que l'hypothèque est opposable aux tiers dès l'inscription de l'avis de clôture. Ils visent également à permettre de procéder plutôt par la signification personnelle, lorsque les débiteurs sont peu nombreux, à ne pas imposer la publication dans un journal, lorsqu'une seule créance est hypothéquée, et à prévoir que lorsqu'un avis est publié dans un journal, il doit s'agir d'un journal distribué dans la localité du constituant de l'hypothèque, car c'est lui, et non toujours le débiteur, qui est propriétaire des créances hypothéquées.

Enfin, le second alinéa est déplacé à l'article 2699.1, puisqu'il s'agit d'une règle qui s'applique à toute hypothèque ouverte. En raison de ces amendements, l'article 2701 se lirait comme suit:

"L'hypothèque ouverte qui grève plusieurs créances produit ses effets à l'égard des débiteurs des créances hypothéquées dès l'inscription de l'avis de clôture, à condition que cet avis soit publié dans un journal distribué dans la localité de la dernière adresse connue du constituant de l'hypothèque ouverte ou, si celui-ci exploite une entreprise, dans la localité où son principal établissement est situé.

"La publication de l'avis n'est pas nécessaire si l'hypothèque est rendue opposable aux débiteurs des créances hypothéquées, de la même manière qu'une cession de créance."

Et voilà!

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces articles contenus à la section V, De l'hypothèque ouverte? Oui, Me Frenette.

**M. Frenette:** Merci, M. le Président. Peut-être une question d'information, M. le député de Chapleau: à l'article 2699, dans l'amendement proposé, là où on a ajouté, à la deuxième ligne, le mot "constituant". Alors, on prévoit que le constituant peut avoir manqué à ses obligations. Si le constituant de l'hypothèque n'est pas le débiteur, c'est une caution réelle, alors peut-il avoir d'autres obligations? Il ne peut pas avoir d'autres obligations envers le créancier, il a simplement mis un de ses biens à sa disposition. Est-ce qu'on pourrait nous éclairer sur le type de manquement qu'il pourrait y avoir?

**M. Kehoe:** Je vais demander à Mme la sous-ministre...

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Alors, Mme la sous-ministre.

**Mme Morency:** M. le Président, je ne suis pas certaine d'avoir bien compris la question de M. Frenette. S'il s'agissait d'une caution, par exemple, s'il avait effectivement, pour garantir la créance du débiteur originaire, hypothéqué son bien, la caution pourrait, dans le même document, possiblement aussi avoir... Non pas assumer personnellement, mais à titre de caution évidemment, l'obligation du débiteur d'origine. Est-ce que c'est ce défaut d'exécution auquel...

**M. Frenette:** Non. J'avais plutôt l'impression que si on distinguait entre le débiteur et le constituant, c'est qu'on pouvait prévoir pour le constituant peut-être certains manquements, comme d'avoir posé des actes qui opéreraient...

**Mme Morency:** Diminuer la garantie, par exemple.

**M. Frenette:** ...une diminution de sûretés. Mais, à ce moment-là, est-ce qu'on n'a pas déjà des dispositions de prévues? Si c'est parce que le constituant avait fait une "assumption" de l'obligation...

**Mme Morency:** Comme caution.

**M. Frenette:** ...du débiteur principal, bien, il va être débiteur lui-même. Alors, je me demandais si on visait véritablement, par l'introduction du mot "constituant", quelque chose qui n'est pas couvert par une autre disposition qu'on verra sans doute plus tard.

**Mme Morency:** Je pense que la référence que vous faites au fait de diminuer la garantie, finalement, soit s'il s'agissait d'un immeuble, la détérioration, la destruction d'une annexe, enfin, d'une rallonge ou je ne sais **quoi**, il est possible qu'effectivement ça puisse être une obligation à laquelle manquerait, se trouverait à manquer le constituant.

**M. Frenette:** Est-ce qu'il s'agirait de la seule qu'on puisse envisager ou si...

**Mme Morency:** Est-ce que vous nous permettez d'y réfléchir?

**M. Frenette:** Bien sûr. Bien sûr.

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

**M. Frenette:** C'était une question d'information. Même si on arrivait à la conclusion qu'il y a d'autres obligations, je pense que l'information que permet de... En tout cas, l'introduction du mot permet d'informer. Mais ma crainte, c'est qu'on puisse croire que le constituant qui n'est pas débiteur est tenu à des obligations autres que celles prévues en loi.

**Mme Morency:** C'est-à-dire qu'elles pourraient être aussi conventionnelles. Elles peuvent certainement être légales, mais elles peuvent être conventionnelles parce que l'acte de cautionnement qui est accompagné de la constitution d'une hypothèque, par exemple, peut fort bien comporter certaines clauses qui peuvent **peut-être** s'apparenter à celles qui peuvent incomber légalement, mais qui peuvent aussi probablement, possiblement, être légèrement nuancées. Alors, il n'est pas impensable de penser qu'en matière de convention il puisse y avoir certaines... •

**M. Frenette:** Comme l'obligation de payer les taxes, peut-être.

**Mme Morency:** **Peut-être.** Possiblement.

**M. Frenette:** Mais il n'y a pas de... Je pense que ça va. C'est simplement...

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

**M. Frenette:** Vous pourrez nous faire part du fruit de la réflexion lors des prochains articles.

**Mme Morency:** De son évolution.

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires touchant cette série d'articles?

**Mme Harel:** À l'article 2669, il est déjà prévu que seule...

**Le Président (M. Lafrance):** 2669, vous dites?

**Mme Harel:** Oui, c'est ça. Seule une personne qui exploite une entreprise ou seul le fiduciaire peut consentir une hypothèque ouverte sur ses biens. Donc, c'est comme **si** le droit actuel était maintenu, c'est la Loi sur les

pouvoirs spéciaux qui est introduite dans le Code? C'est ce qu'il faut comprendre de ces dispositions-là?

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

**M. Kehoe:** C'est ça. L'entreprise comme telle, ce n'était pas compris dans le Code civil, justement. La notion de l'entreprise n'était pas comprise dans le Code civil. Maintenant, la notion est élargie.

**Mme Harel:** En fait, il n'y a pas que les commerçants qui, en vertu de la Loi sur les pouvoirs spéciaux, pourront dorénavant **utiliser** cette hypothèque ouverte. Toute personne qui exploite une entreprise.

**M. Kehoe:** Les corporations.

**Mme Harel:** Alors, l'entreprise pourrait ne pas *être* incorporée ou être incorporée.

**M. Kehoe:** C'est ça, les compagnies d'incorporation... C'est ça.

**Mme Harel:** À part cet élargissement, y a-t-il d'autres dispositions qui **introduisent** du droit nouveau? Du droit nouveau non pas en regard du Code, mais en regard de la Loi sur les pouvoirs spéciaux?

**M. Kehoe:** Encore une fois, **peut-être** qu'on peut faire appel à l'expertise de M. le notaire **Cossette**.

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

**M. Cossette:** En droit actuel, je pense qu'on peut dire que seules les corporations, les personnes morales, comme on les appellera dorénavant, peuvent consentir ce genre d'hypothèque, l'hypothèque ouverte.

**Mme Harel:** Dans le droit actuel?

**M. Cossette:** Oui. De même que, par exception, les sociétés en commandite qui n'ont pas la personnalité morale, mais qui, à la faveur de certaines dispositions du Code civil actuel, peuvent également consentir une hypothèque ouverte. Pour l'avenir, l'hypothèque ouverte pourra être consentie par une personne physique ou morale qui exploitera une entreprise de même que par un fiduciaire qui aura à exploiter une entreprise. Alors, ça vous fait le tableau du droit actuel par rapport au droit qui est contenu dans le projet.

**Mme Harel:** Quant au reste...

**M. Kehoe:** C'est le changement majeur.

**Mme Harel:** C'est le seul changement majeur qui est introduit au droit actuel ou y a-t-il d'autres modifications?

**M. Cossette:** Par rapport à quel droit? Par rapport au...

**Mme Harel:** La Loi sur les pouvoirs spéciaux.

**M. Cossette:** Par rapport à la Loi sur les pouvoirs spéciaux, oui, c'est à peu près, grosso modo, la même.

**M. Kehoe:** Et le fonctionnement, c'est la même chose que le droit ancien, grosso modo.

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

**M. Frenette:** Merci, M. le Président. Nous devons comprendre que, évidemment, la Loi sur les pouvoirs spéciaux va être amendée, mais pas abolie. Je pense que...

**M. Kehoe:** Dans la loi d'application, probablement, ce sera amendé.

**M. Frenette:** Oui. Mais la Loi sur les pouvoirs spéciaux à laquelle on a référé à maintes reprises contient de nombreuses autres dispositions qui n'ont pas trait forcément à ce qui est envisagé ici.

**M. Kehoe:** Ce ne sera pas abrogé, mais ça va être amendé, sûrement.

**M. Frenette:** C'est ça.

**Mme Harel:** Quand va-t-elle être déposée cette loi de transition?

**M. Kehoe:** Actuellement, le ministère travaille là-dessus. C'est bien sûr qu'il y a des experts qui travaillent quasiment jour et nuit là-dessus. C'est le ministre qui va décider, bien sûr, mais fort probablement, le printemps prochain, on espère que ce sera prêt.

**Mme Harel:** Parce que la Chambre des notaires... Le ministre - je lui en reparlerai tantôt - a dit qu'il ne pouvait pas s'engager à ce que ce soit au printemps, mais certainement à l'automne.

**M. Kehoe:** On espère. L'espérance.

**Mme Harel:** Est-ce qu'il y a des budgets supplémentaires qui ont été mis à la disposition du ministère pour pouvoir payer les...

**Une voix:** C'est le budget des affaires législatives.

**M. Kehoe:** Peut-être que c'est un des...

**Mme Harel:** Payer les budgets supplémentaires.

**M. Kehoe:** Peut-être que c'est un des sujets qui est discuté au Conseil des ministres aujourd'hui. Le ministre est là. Il sera ici sous peu et, à ce moment-là, on pourra poser des questions.

**Mme Harel:** D'accord.

**M. Kehoe:** Malheureusement, je n'ai pas les réponses à ça.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires touchant cette section, l'article 2699 est donc adopté tel qu'amendé, le nouvel article 2699.1 est adopté tel que proposé, l'article 2700 est adopté tel quel, l'article 2701 est adopté tel qu'amendé et les articles 2702 à 2706 inclusivement sont donc adoptés tels quels.

### De l'hypothèque légale

Nous en arrivons maintenant au chapitre troisième. Nous allons quitter les choses conventionnelles pour les choses légales. Alors, permettez-moi de vous lire le texte d'introduction au chapitre troisième qui traite de l'hypothèque légale, ce qui est contenu dans les articles 2707 à 2715.

Le projet de l'Office de révision du Code civil ne contient aucune disposition particulière à l'hypothèque légale puisqu'il recommandait de supprimer cette forme de sûreté (article 292). Cependant, pour des raisons analogues à celles qui ont prévalu en faveur du maintien de certains privilèges, il est apparu préférable de conserver et d'utiliser cette sûreté pour récupérer certains privilèges qui voient ainsi leur régime modifié.

La liste des hypothèques légales, comme celle des priorités, est limitative. Seules les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, certaines créances de l'État ou de personnes morales de droit public prévues expressément par la loi, les créances de ceux qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, la créance du vendeur impayé, celle du syndicat des copropriétaires et les droits résultant d'un jugement ou d'un acte de cautionnement judiciaire pourront donner lieu à une hypothèque légale.

Certaines de ces hypothèques légales sont déjà admises en droit actuel; elles ont été conservées et étendues aux biens meubles. D'autres viennent remplacer certains privilèges qui garantissaient des créances dont la cause ne répondait pas aux critères qui ont guidé le choix des privilèges conservés, mais qui justifiaient néanmoins qu'une garantie légale soit accordée en raison de l'enrichissement procuré au patri-

moine du débiteur ou pour des motifs d'efficacité qu'une hypothèque conventionnelle ne pourrait satisfaire.

(17 heures)

Ce chapitre reprend donc certaines règles du droit actuel, en faisant les modifications qui résultent de la transformation de certains privilèges en hypothèques légales et de l'introduction de l'hypothèque mobilière. Au nombre des dispositions nouvelles, on notera que l'hypothèque légale de la construction couvre également les travaux de rénovation et que les formalités de conservation de cette hypothèque ont été simplifiées et uniformisées. On notera également que la possibilité de s'adresser au tribunal pour qu'il autorise la substitution de l'hypothèque par une autre sûreté ou qu'il détermine ou réduise l'assiette de l'hypothèque a été étendue à toutes hypothèques légales, sauf à celle de l'État ou d'une personne morale de droit public.

Alors, j'aimerais appeler les articles contenus à ce chapitre troisième, soient les articles 2707 à 2715 inclusivement. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** M. le Président, évidemment, nous l'avions annoncé à l'**ouverture** de nos travaux ce matin, c'est évident que, pour l'Opposition, il y a une remise en question, notamment, de deux de ces hypothèques légales qui sont désignées comme des hypothèques, mais qui sont traitées, en fait, comme des priorités parce qu'elles priment toutes les autres. Il s'agit de l'hypothèque pour le vendeur impayé et pour la construction. Alors, si vous le voulez, je peux vous exprimer ici, maintenant, la position que l'**Opposition** entend prendre concernant ces hypothèques, chacune d'entre elles.

**M. Kehoe:** Juste avant, Mme la députée...

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

**M. Kehoe:** Mme la députée, on avait l'intention de demander la suspension de trois articles, soient 2707, 2710 et 2712. C'est bien sûr que nous sommes très intéressés à écouter votre position là-dessus. Je me demande si vous voulez le faire immédiatement ou si vous voulez attendre le ministre. Il devrait arriver incessamment. Si vous voulez qu'on suspende ces trois articles-là, on peut peut-être continuer à étudier les autres articles. Mais je devais mentionner qu'il y a des amendements proposés à deux des trois articles dont nous allons demander la suspension.

**Le Président (M. Lafrance):** Je remercie M. le député de Chapleau. Effectivement, je pense qu'on pourrait peut-être écouter les amendements proposés, ensuite écouter Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve sur l'élaboration de ses

vues sur cette question de l'hypothèque légale, après quoi, on pourra décider des articles qu'on veut laisser en suspens, si ça vous va.

**M. Kehoe:** Je vais lire les amendements.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**M. Kehoe:** L'article 2707 est modifié par:

1° le remplacement, au premier alinéa, des mots "seuls droits et" par le mot "seules";

2° le remplacement, au premier alinéa, du mot "suivants" par le mot "suivantes";

3° la suppression, au 2°, des mots "droits et";

4° le remplacement, au 5°, du mot "droits" par le mot "créances";

5° la suppression, au 5°, des mots "ou d'un cautionnement reçu en justice".

Ces amendements visent à uniformiser les expressions utilisées et à ne pas conférer d'hypothèque légale au créancier qui reçoit un cautionnement en justice, puisqu'il bénéficie déjà du dépôt d'une somme d'argent ou d'une autre sûreté. En raison de ces amendements, l'article 2707 se lirait comme suit:

"Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes:

"1° Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;

"2° Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble;

"3° La créance du vendeur impayé pour le prix du bien;

"4° La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance;

"5° Les créances qui résultent d'un jugement."

L'article 2710 est modifié par:

1° le remplacement des deux dernières lignes du premier alinéa par les mots "la fin des travaux";

2° le remplacement, dans les deuxième et troisième lignes du second alinéa, des mots ", auquel est joint un état" par les mots "et indiquant le montant";

3° le remplacement, à la première ligne du dernier alinéa, des mots "l'inscription de l'avis de conservation" par les mots "la fin des travaux";

4° l'ajout, dans la deuxième ligne du dernier alinéa, après le mot "que", des mots ", pour conserver l'hypothèque";

5° le remplacement, dans la dernière ligne du dernier alinéa, des mots "pour conserver l'hypothèque" par les mots "ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire."

Ces amendements visent à reprendre

l'expression "fin des travaux" définie à l'article 2098 et à éviter ainsi de réouvrir le débat juridique sur cette notion, à harmoniser les règles de l'inscription de cette hypothèque légale avec le nouveau système d'inscription des droits, en remplaçant l'exigence de l'état de la créance par celle d'indiquer le montant de la créance, évitant ainsi à l'officier de la publicité d'avoir à vérifier l'adéquation entre le montant de la créance à inscrire et celui indiqué sur les factures produites.

Ils visent également à permettre au créancier, pour conserver l'hypothèque, d'inscrire un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. En effet, bénéficiant d'une hypothèque légale, les créanciers de la construction pourront choisir d'exercer une action personnelle ou un droit hypothécaire, lequel n'est pas nécessairement précédé d'une action. En raison de ces amendements, l'article 2710 se lirait comme suit:

"L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les trente jours qui suivent la fin des travaux.

"Elle est conservée si, avant l'expiration de ce délai, il y a eu inscription d'un avis désignant l'immeuble grevé et indiquant le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au propriétaire de l'immeuble.

"Elle s'éteint six mois après la fin des travaux, à moins que, pour conserver l'hypothèque, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire."

L'article 2708 est modifié par l'ajout, dans la quatrième ligne du premier alinéa, après le mot "valoir", des mots "la cause".

Cet amendement vise à exiger que l'avis indique la cause de la créance de l'État afin que les tiers sachent quelle est la nature de la créance garantie par une hypothèque légale. En raison de cet amendement, l'article 2708 se lirait comme suit:

"Les hypothèques légales de l'État, y compris celles pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, de même que les hypothèques des personnes morales de droit public, peuvent grever des biens meubles ou immeubles.

"Ces hypothèques ne sont acquises que par leur inscription sur le registre approprié. La réquisition d'inscription se fait par la présentation d'un avis qui indique la loi créant l'hypothèque, les biens du débiteur sur lesquels le créancier entend la faire valoir, la cause et le montant de la créance. L'avis doit être signifié au débiteur.

"L'inscription, par l'État, d'une hypothèque légale mobilière pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ne l'empêche pas de se prévaloir plutôt de sa créance prioritaire."

L'article 2714...

**Des voix:...**

**Le Président (M. Lafrance):** Nous avons vu les articles 2707, 2708 et 2710. Ce sont les trois articles qui ont été amendés.

**M. Kehoe:** Je viens juste de terminer l'article 2708.

**Le Président (M. Lafrance):** L'article 2708, c'est ce que vous venez de faire là?

**M. Kehoe:** Oui, je sais, on vient juste de le faire.

L'article 2714 est modifié par la suppression, dans les première et deuxième lignes du premier alinéa, des mots "à qui a été fourni un cautionnement reçu en justice, ou".

Cet amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 2707. En raison de cet amendement, l'article 2714 se lirait comme suit:

"Tout créancier en faveur de qui un tribunal ayant compétence au Québec a rendu un jugement portant condamnation à verser une somme d'argent, peut acquérir une hypothèque légale sur un bien, meuble ou immeuble, de son débiteur.

"Il l'acquiert par l'inscription d'un avis désignant le bien grevé par l'hypothèque et indiquant le montant de l'obligation, et, s'il s'agit de rente ou d'aliments, le montant des versements. L'avis est présenté avec une copie du jugement et une preuve de sa signification au débiteur."

Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 2715, du suivant:

"2715.1 Le créancier qui a inscrit son hypothèque légale conserve son droit de suite sur le bien meuble aliéné en dehors des activités d'une entreprise, de la même manière que s'il était titulaire d'une hypothèque conventionnelle."

Cet amendement vise à reprendre la règle énoncée à l'article 2684 puisque cette dernière vaut également pour l'hypothèque légale. En raison de cet amendement, l'article 2715.1 se lirait comme suit:

"Le créancier qui a inscrit son hypothèque légale conserve son droit de suite sur le bien meuble aliéné en dehors des activités d'une entreprise, de la même manière que s'il était titulaire d'une hypothèque conventionnelle."

Et tel que mentionné, M. le Président, nous demandons la suspension des articles 2707, 2710 et 2712.

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

**Mme Caron:** Oui, M. le Président. Dans l'amendement proposé à l'article 2708, c'est indiqué "modifié par l'ajout, dans la quatrième ligne du premier alinéa - c'est du deuxième alinéa - après le mot "valoir", des mots "la cause".

**M. Kehoe:** Excusez-moi, Mme la députée, l'article...

**Mme Caron:** Oui. L'amendement proposé à l'article 2708, c'est indiqué: L'article 2708 est modifié par l'ajout, dans la quatrième ligne du premier alinéa, après le mot "valoir", mais c'est dans la quatrième ligne du deuxième alinéa.

**Une voix:** Dans la quatrième ligne du deuxième alinéa, effectivement.

**M. Kehoe:** O. K. D'accord.

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

**M. Kehoe:** Merci, madame.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la députée de Terrebonne, pour cette précision. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, est-ce que vous désirez, à ce stade-ci, faire vos commentaires? Parce que, si j'ai bien compris, ce sont des commentaires de fond que vous désiriez faire...

**Mme Harel:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):**... qui touchent tout le chapitre.

**Mme Harel:** Voilà, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, si vous préférez, on peut peut-être suspendre...

**Mme Harel:** Suspendre.

**Le Président (M. Lafrance):**... le chapitre au complet. On a toute la matière en main présentement.

**Mme Harel:** C'est ça. Voilà, je pense que...

**Le Président (M. Lafrance):** Lorsque M. le ministre sera ici, il sera en mesure d'entendre les propos de fond et on procédera ensuite.

**M. Kehoe:** On peut vous entendre immédiatement, quitte à transmettre vos arguments au ministre. C'est malheureux...

**Mme Harel:** Je sens que je vais être obligée de les reprendre...

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

**Mme Harel:**... non pas parce que je doute de la façon dont mes propos lui seraient transmis par vous, bien au contraire, mais je crois que, dans le débat, j'aurai à les reprendre. Bon, je peux le faire maintenant, mais...

**Le Président (M. Lafrance):** Je partage vos vues. Je pense que, de toute façon, si vous les dites maintenant, M. le ministre aura à les lire ou vous aurez à vous répéter. Je pense que pour sauver du temps, autant à M. le ministre qu'à tout le monde, je suis disposé, donc, à suspendre ce chapitre au complet et à passer au chapitre suivant.

**Mme Harel:** Le chapitre quatrième.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, les articles...

**Mme Harel:** M. le Président, est-ce qu'une pause humanitaire pourrait se justifier à ce moment-ci?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, certainement. Avant ça, je vais simplement confirmer que les articles 2707 et 2708 sont laissés en suspens tels qu'amendés. L'article 2709 est laissé aussi en suspens tel quel. L'article 2710 est laissé en suspens tel qu'amendé. L'article 2711 est laissé en suspens tel quel, de même que les articles 2712 et 2713. L'article 2714 est laissé en suspens tel qu'amendé. L'article 2715 est laissé en suspens tel quel et, finalement, le nouvel article 2715. 1 est également laissé en suspens tel que proposé.

**Mme Harel:** Alors, ça permettra au député de Chapleau de ne pas avoir à reprendre la lecture des amendements.

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

(Suspension de la séance à 17 h 17)

(Reprise à 17 h 45)

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, nous en étions donc au chapitre quatrième qui traite de certains effets de l'hypothèque. J'aimerais peut-être faire appel à mon collègue de Sherbrooke pour nous lire le texte d'introduction qu'on retrouve à la page 109.

#### De certains effets de l'hypothèque

**M. Hamel:** Merci, M. le Président. Chapitre quatrième, De certains effets de l'hypothèque, articles 2716 à 2730.

Les dispositions de ce chapitre sont d'application générale. La première section prévoit des règles générales issues du Code actuel, avec quelques modifications de concordance et certaines nouveautés, telle la possibilité de réclamer des dommages-intérêts compensatoires non seulement en cas de destruction ou de détérioration du bien hypothéqué, mais aussi lorsque la

valeur du bien est sensiblement diminuée.

Les sections II et III précisent quels sont les droits et les obligations du créancier qui détient le bien hypothéqué en vertu d'une hypothèque mobilière avec dépossession ou parce qu'il a obtenu le délaissement du bien hypothéqué et s'apprête à exercer l'un de ses droits hypothécaires. La première de ces sections est d'application générale, la seconde vise particulièrement l'hypothèque de créances.

Bon nombre des dispositions de la section II sont inspirées de règles déjà présentes au Code actuel en matière de gage et de dépôt; elles sont parfois modifiées pour assurer la concordance avec l'ensemble du Code, particulièrement avec les règles de perception et d'imputation des fruits et revenus et avec celles sur l'administration du bien d'autrui prévues au livre Des biens.

La section III prévoit des règles, pour la plupart nouvelles, inspirées des propositions de l'Office de révision du Code civil, qui visent à préciser certains droits et obligations du créancier titulaire d'une hypothèque sur des créances. Ainsi, par exemple, le créancier peut autoriser le constituant de l'hypothèque sur des créances à percevoir le capital et les revenus.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député. Alors, j'aimerais appeler les articles contenus à la section I qui traite des dispositions générales, c'est-à-dire les articles 2716, 2717 et 2718.

**M. Kehoe:** M. le Président, il y a un amendement, soit à l'article 2717. L'article 2717 est modifié par le remplacement, dans la première ligne du second alinéa, des mots "de telles pertes" par les mots "où il en subit une perte".

Cet amendement vise à préciser la règle. Ce n'est que lorsque le créancier subit une perte qu'il peut recouvrer des dommages-intérêts. Si le bien est détérioré, par exemple, sans qu'une perte en résulte, le créancier n'a pas de recours en dommages-intérêts. En raison de cet amendement, l'article 2717 se lirait comme suit:

"Ni le constituant ni son ayant cause ne peuvent détruire ou détériorer le bien hypothéqué, ou en diminuer sensiblement la valeur, si ce n'est par une utilisation normale ou en cas de nécessité.

"Dans le cas où il en subit une perte, le créancier peut, outre ses autres recours et encore que sa créance ne soit ni liquide ni exigible, recouvrer des dommages-intérêts compensatoires jusqu'à concurrence de sa créance et au même titre d'hypothèque; la somme ainsi perçue est imputée sur sa créance."

C'est le seul amendement, M. le Président, de cette section.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapeau. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur ces trois articles de la

section I? Oui, Mme la députée de Terrebonne.

**Mme Caron:** Merci, M. le Président. Alors, est-ce que je vous comprends bien si je vous dis qu'il n'y a pas de droit nouveau dans ces articles-là, qu'on reconduit ce qui existait avant?

**M. Kehoe:** Essentiellement, il n'y a pas de droit nouveau. Il y a des réaménagements, des changements mineurs, mais il n'y a pas de droit nouveau dans cette section-là.

**Mme Caron:** Alors, ça ne pose pas de problème, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Alors, l'article 2716 est donc adopté tel quel, l'article 2717 est adopté tel qu'amendé et l'article 2718 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section II qui traite des droits et obligations du créancier qui détient le bien hypothéqué, soient les articles 2719 à 2725 Inclusive.

**M. Kehoe:** M. le Président, il n'y a pas d'amendements.

**Le Président (M. Lafrance):** Aucun amendement. Merci. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur ces articles de la section II? Oui, Mme la députée de Terrebonne.

**Mme Caron:** Oui. À l'article 2723, lorsqu'on parle des impenses, est-ce qu'il y aurait un droit de rétention?

**M. Kehoe:** Je n'ai pas compris la question.

**Mme Caron:** À l'article 2723, on dit: "Le constituant est tenu de rembourser au créancier les impenses faites par ce dernier pour la conservation du bien."

**M. Kehoe:** C'est plutôt des améliorations...

**Mme Caron:** Est-ce qu'il y aurait un lien avec le droit de rétention auquel on s'opposait et auquel on s'oppose toujours?

**M. Kehoe:** On va demander à Mme Longtin de donner des précisions.

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

**Mme Longtin (Marie-José):** M. le Président, c'est qu'à cet article-là, ce sont des impenses pour la conservation. Alors, si on regarde les articles qui ont été suspendus, il faudrait faire une distinction suivant qu'on est en matière mobilière ou immobilière puisque la priorité en matière immobilière ne vaut que pour des impenses qui ont servi à améliorer.

**Mme Caron:** M. le Président, j'aimerais entendre Me Frenette, s'il vous plaît.

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement. Merci, Mme la députée de Terrebonne. Alors, Me Frenette.

**M. Frenette:** Oui, M. le Président. Suite aux précisions données par Mme Longtin, est-ce que je dois comprendre qu'il y aurait des cas où le remboursement des impenses est couvert par un droit de rétention? Je pense que c'était ça le but de la question de Mme Caron. Et, si oui, elle avait des craintes que l'adoption de l'article signifie une admission ou une reconnaissance implicite du privilège du rétenteur. C'est simplement ça.

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

**M. Kehoe:** Mme Longtin.

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

**Mme Longtin:** Dans la mesure, évidemment, où le projet reconnaît une priorité au rétenteur, il y aurait ici, il pourrait y avoir ici une priorité, effectivement, pour le paiement des impenses qu'il a faites pour la conservation du bien.

**M. Frenette:** Donc, si je comprends bien, il pourrait y avoir des cas, **mais** l'article ne fait **qu'indiquer** que le constituant est tenu de rembourser, et la question de l'hypothèque légale qui pourrait exister reste à discuter.

**Mme Longtin:** Oui, parce que, **de** toute façon, le constituant va être tenu de rembourser, quoi qu'il soit.

**M. Frenette:** Qu'il y ait droit de rétention ou non, je pense que...

**Mme Longtin:** Qu'il soit créancier prioritaire ou chirographaire, il y a une créance.

**M. Frenette: Parfait!**

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

**Mme Caron:** Ça va, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 2719 à 2725 inclusivement sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section III qui traite des droits et obligations du créancier qui détient des créances ou d'autres droits incorporels hypothéqués, soient les articles 2726 à 2730 inclusivement.

**M. Kehoe:** Oui, M. le Président, il y a cinq

amendements.

L'intitulé de la section III du chapitre quatrième qui précède l'article 2726 est modifié par:

1° le remplacement des mots "qui détient" par les mots "titulaire d'une hypothèque sur";

2° la suppression des mots "ou d'autres droits incorporels hypothéqués".

Ces amendements visent à mieux indiquer que les règles de cette section s'appliquent tant à l'hypothèque publiée par détention qu'à celle publiée par inscription et à assurer la concordance avec les amendements proposés à l'article 2693 et suivants. En raison de ces amendements, l'intitulé de la section III du chapitre quatrième se lirait comme suit: "Section III, Des droits et obligations du créancier titulaire d'une hypothèque sur des créances."

L'article 2726 est modifié par:

1° le remplacement, dans les première et deuxième lignes du premier alinéa, des mots "**un** droit incorporel" par les mots "une créance";

2° le remplacement, dans la deuxième ligne du premier alinéa, des mots "que produit ce droit" par les mots "qu'elle produit".

Ces amendements sont de concordance avec ceux proposés aux articles 2693 et suivants. En raison de ces amendements, l'article 2726 se lirait comme suit:

"Le créancier titulaire d'une hypothèque sur une créance perçoit les revenus qu'elle produit, ainsi que le capital qui échoit durant l'existence de l'hypothèque; il donne aussi quittance des sommes qu'il perçoit.

"À moins d'une stipulation contraire, il impute les sommes perçues au paiement de l'obligation, même non encore exigible, suivant les règles générales du paiement."

L'article 2727 est modifié par:

1° l'ajout, dans la première ligne du premier alinéa, après le mot "peut", des mots ", dans l'acte d'hypothèque,";

2° le remplacement, à la **dernière** ligne du premier alinéa, des mots "droits hypothéqués" par les mots "créances hypothéquées";

3° la suppression du second alinéa.

Le premier amendement vise à exiger que l'autorisation donnée par le créancier au constituant de percevoir le remboursement des droits hypothéqués soit donnée dans l'acte d'hypothèque. Ce faisant, l'autorisation sera inscrite et le retrait d'autorisation également. Le second amendement supprime le report de l'hypothèque sur les sommes perçues; c'est là un risque qu'il appartient au créancier d'assumer. Le dernier amendement est de concordance avec celui apporté à l'intitulé de la section. En raison de ces amendements, l'article 2727 se lirait comme suit:

"Le créancier peut, dans l'acte d'hypothèque, autoriser le constituant à percevoir, à leur échéance, les remboursements de capital ou les revenus des créances hypothéquées."



L'article 2728 est modifié par le remplacement de la dernière phrase par la suivante: "Le retrait d'autorisation doit être inscrit."

Cet amendement apporte une correction nécessaire. Puisque l'autorisation de percevoir ne peut être donnée que lorsque l'hypothèque est sans dépossession, elle sera forcément constituée par écrit et inscrite (voir les articles 2642, 2681, 2918 et 2922). En raison de cet amendement, l'article 2728 se lirait comme suit:

"Le créancier peut, à tout moment, retirer l'autorisation de percevoir qu'il a donnée au constituant. Il doit alors lui signifier, ainsi qu'au débiteur des droits hypothéqués, un avis leur indiquant qu'il percevra désormais lui-même les sommes exigibles. Le retrait d'autorisation doit être inscrit."

L'article 2730 est modifié par le remplacement, dans la deuxième ligne, des mots "le capital, les intérêts et les frais" par les mots "l'obligation due en capital, intérêts et frais". (18 heures)

Cet amendement vise à clarifier la règle. C'est bien de l'obligation due dont il est question ici. En raison de cet amendement, l'article 2730 se lirait comme suit:

"Le créancier rend au constituant les sommes perçues qui excèdent l'obligation due en capital, intérêts et frais, malgré toute stipulation selon laquelle le créancier les conserverait, à quelque titre que ce soit."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur ces articles de la section III? Oui, Mme la députée de Terrebonne.

**Mme Caron:** Oui, M. le Président. Dans les commentaires qui sont faits à l'amendement proposé à l'article 2727...

**M. Kehoe:** L'article 2727?

**Mme Caron:** Oui.

**M. Kehoe:** Les commentaires.

**Mme Caron:** Alors, on nous dit que "le second amendement supprime le report de l'hypothèque sur les sommes perçues; c'est là un risque qu'il appartient au créancier d'assumer." Je pense que ça correspond davantage au dernier amendement. Et au dernier amendement, on nous dit qu'il "est de concordance avec celui apporté à l'intitulé de la section." Je pense que ça correspond davantage au deuxième amendement. Je pense qu'il y a eu inversion. Est-ce que c'est possible? Oui?

**M. Kehoe:** Oui. C'est possible. On va réviser le commentaire. C'est bien sûr que...

**Une voix:** Je vous remercie.

**M. Kehoe:** Encore une fois, merci pour votre...

**Une voix:** Perspicacité.

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

**Mme Caron:** Vous savez, j'ai peut-être l'air tatillonne, à toujours chercher la petite bibite noire.

**M. Kehoe:** C'est très bien. On l'apprécie beaucoup.

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

**M. Frenette:** Oui, M. le Président. Merci. Au sujet de l'article 2727, suivant la proposition d'amendement et la suppression du deuxième alinéa, première des choses, est-ce qu'on pourrait nous préciser si le report de l'hypothèque pourrait être prévu dans l'acte d'hypothèque contenant l'autorisation?

**M. Kehoe:** Encore une fois, si on peut demander l'expertise du notaire Cossette?

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

**M. Cossette:** M. le Président, selon ma première réflexion - et je dis bien que c'est une première réflexion - il m'apparaît difficile, dans une convention d'hypothèque, de stipuler une hypothèque sur une somme d'argent.

**M. Frenette:** Même sous forme conditionnelle?

**M. Cossette:** Je pense que oui. Dans les cas où la loi le prévoit, c'est prévu expressément. C'est ainsi qu'on le prévoit, par exemple, pour l'indemnité d'assurance qui est le produit, en somme, de la destruction d'un immeuble. À ce moment-là, la somme d'argent est spécifiquement affectée au paiement de l'hypothèque.

**M. Frenette:** C'est parce que je me demandais, et c'était plus une curiosité pour fins de compréhension de l'article, si le créancier ne voulant pas se préoccuper du suivi, si je peux dire, de la créance, permet au débiteur ou au constituant de percevoir...

**M. Cossette:** Oui.

**M. Frenette:** ...mais pour se protéger, en même temps, prévoit l'établissement à titre conditionnel d'une hypothèque sur les sommes payées en capital, sujet évidemment à ce qu'il la publicise en temps opportun. Je ne pense pas... Alors, c'était la question.

**M. Cossette:** Je pense que si l'acte d'hypothèque prévoit un mandat en faveur du constituant de percevoir les sommes, ça implique une bonne relation de confiance entre le créancier et le débiteur, probablement parce que le créancier sait que le débiteur, après la perception, viendra lui porter la somme, de telle sorte que si, à un moment donné, le débiteur arrête d'aller porter la somme entre les mains de son créancier, bien là, il mettra fin au mandat de percevoir les créances. J'imagine qu'en pratique, c'est ce qui se passera.

**M. Frenette:** Oui. Avec perte, évidemment, de ce qui n'aura pas été rapporté, si jamais ...

**M. Cossette:** Oui, oui. Mais, connaissant les créanciers, ils sont toujours suffisamment prudents, assez prudents pour en prendre plus que moins, alors...

**M. Frenette:** Oui. Peut-être qu'ils vont agir de façon parcimonieuse à cet égard-là, quant à leurs autorisations. L'acte portant hypothèque d'une créance ne pourrait-il pas - je répète ma question - contenir une deuxième hypothèque conditionnelle, justement, qui viserait la somme, parce qu'on aurait quand même une obligation qui **sous-tendrait** l'hypothèque? Peut-être **al-je** une mauvaise compréhension de l'article.

**M. Cossette:** Oui. Je vous ai donné une réponse provisoire tantôt. Là, j'aimerais mieux y réfléchir avant de vous donner une réponse définitive.

**M. Frenette:** Ce qui ne signifie pas d'objection...

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

**M. Frenette:** ...à l'article comme tel, mais pour bien saisir si... Parce qu'il y aura, évidemment, des comportements qui seront modifiés, je pense, dans la pratique bancaire et dans le domaine des sûretés. Il y a gros à parier que ces habitudes-là vont se pratiquer assez tôt.

**M. Cossette:** De toute façon, cette hypothèque-là, si elle était possible, ne pourrait se concrétiser que si on pouvait, finalement, **identifier** quelque part la somme qui provient de la perception de la créance.

**M. Frenette:** Oui, oui. Ça...

**M. Cossette:** Il y a un problème d'identification de la somme.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires... Ça va? Alors, le nouvel intitulé de cette section **III** est donc adopté tel que proposé. Les articles 2726,

2727 et 2728 sont donc adoptés tels qu'amendés; l'article 2729 est adopté tel quel; l'article 2730 est adopté tel qu'amendé.

### De l'exercice des droits hypothécaires

Nous en arrivons maintenant au chapitre cinquième qui traite de l'exercice des droits hypothécaires, et j'aimerais, si vous le permettez, vous lire le texte d'introduction qui est assez long. Alors, si vous voulez vous servir un verre d'eau, vous allez avoir le temps.

Chapitre cinquième, De l'exercice des droits hypothécaires que couvrent les articles 2731 à 2782 inclusivement. Le chapitre cinquième, consacré aux droits hypothécaires, **édicte** dans ses trois premières sections des dispositions générales relatives aux conditions d'exercice des droits hypothécaires et aux mesures préalables à leur exercice. Ces dispositions apportent des précisions, notamment quant au moment à partir duquel le créancier peut exercer ses droits et quant à la priorité d'exercice des droits lorsque plusieurs créanciers ont des hypothèques sur un même bien. Elles visent également à assurer une meilleure protection du débiteur et des tiers en permettant qu'ils soient informés des intentions du créancier et en leur laissant suffisamment de temps pour réagir.

Ainsi, tout créancier hypothécaire qui désire exercer l'un de ses droits devra en aviser au préalable le débiteur, le constituant et celui contre qui il entend exercer son droit. Ce préavis sera également l'occasion de sommer celui contre qui le droit est exercé de délaisser le bien avant l'expiration du délai imparti. Le délaissement est une mesure préalable à l'exercice d'un droit hypothécaire. Il vise à permettre au créancier d'exercer son droit en lui donnant la maîtrise du bien. Il pourra être volontaire ou forcé. L'exercice d'un droit hypothécaire suivra.

Les droits hypothécaires permettant la réalisation de la sûreté sont plus nombreux que ceux prévus au Code actuel. Cependant, ils ne sont pas véritablement nouveaux, puisqu'ils sont inspirés de la pratique commerciale ou de recours équivalents issus de lois particulières, dont la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations et la Loi sur les cessions de biens en stock. Ces lois seront **conséquentement** abrogées, en partie pour certaines, lors de la mise en vigueur du nouveau Code. L'intégration au Code de ces divers recours est nécessaire, compte tenu du regroupement de toutes les sûretés réelles sous le concept unique d'hypothèque et pour compléter l'intégration des règles et assurer leur cohérence.

Outre l'action personnelle et les mesures provisionnelles prévues au Code de procédure civile, les droits hypothécaires édictés au livre Des priorités et des hypothèques sont les seuls droits que pourront exercer les créanciers pour faire valoir et réaliser leurs sûretés.

Un premier droit, la prise de possession à

des fins d'administration, est inspiré du recours de prise de possession par le fiduciaire en vertu de la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations. Cependant, puisque ce droit est **ouvert** à tout créancier qui détient une hypothèque sur les biens d'une entreprise, il n'est plus limité au fondé de pouvoir des créanciers ni à l'hypothèque consentie pour garantir l'émission d'actions. La prise de possession des biens d'une entreprise sera utile lorsque le créancier considère possible, par une meilleure administration, d'obtenir satisfaction de sa créance sans qu'il soit nécessaire d'exercer un autre droit hypothécaire qui pourrait entraver l'exploitation de l'entreprise.

Quant aux droits et obligations du créancier, ce sont ceux d'un administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration. Ainsi, dans le cours de son administration, il pourra vendre des biens de l'entreprise si cela s'inscrit dans le cours normal de son exploitation. Au cas contraire, il devra abandonner l'exercice de ce droit et en exercer un autre (voir l'article 2758).

La prise en paiement est le deuxième droit hypothécaire que peut exercer le créancier pour réaliser sa sûreté. Ce droit est inspiré de l'actuelle clause de dation en paiement. Cependant, les dispositions qui le régissent apportent d'importants tempéraments aux injustices auxquelles a pu donner lieu l'exercice de la clause de dation en paiement, laquelle d'ailleurs est interdite en vertu de l'article 1791 du livre Des obligations lorsque l'objectif qu'elle poursuit en est un de garantie.

Ainsi, le créancier ne pourra, à moins qu'il y ait eu délaissement volontaire, prendre le bien en paiement qu'avec l'autorisation du tribunal lorsque le débiteur a déjà acquitté la moitié ou plus de l'obligation. Par ailleurs, les créanciers hypothécaires subséquents ou le débiteur pourront obtenir que le créancier abandonne la prise en paiement du bien et procède plutôt à la vente, alternative qui pourra permettre que d'autres créanciers soient satisfaits et, **conséquentement**, que le débiteur soit libéré à l'égard d'un plus grand nombre. Enfin, la prise en paiement éteint l'obligation du débiteur, peu importe la valeur du bien pris en paiement.

Le troisième droit hypothécaire est la vente par le créancier. Ce droit s'inspire de la vente faite par le créancier titulaire d'un nantissement agricole, forestier ou commercial et de celle prévue à la Loi sur les cessions de biens en stock. La section VI **édicte** une série de règles régissant le déroulement de la vente faite par le créancier, notamment celle qui l'oblige à vendre sans retard inutile et pour un prix commerciale-ment raisonnable.

(18 h 15)

La vente sous contrôle de justice est le dernier des droits hypothécaires prévus au livre sixième. Il est inspiré de l'actuelle vente en justice, mais prévoit des règles qui devraient permettre d'en rendre l'exercice plus souple et

intéressant. Ainsi, la vente est faite par une personne que désigne le tribunal. Elle peut être faite de gré à gré, par appel d'offres, etc. Des règles de caractère procédural seront prévues au Code de procédure civile, en complément.

Alors, j'aimerais appeler l'article 2731, qui est contenu à la section I et qui traite de disposition générale, à ce chapitre cinquième.

**M. Kehoe:** Il n'y a pas de modification.

**Mme Harel:** Est-ce que c'est un article qui reconduit le droit actuel?

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

**M. Kehoe:** Oui, madame, Mme la sous-ministre va répondre.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Mme la sous-ministre.

**Mme Morency:** M. le Président, cet article reproduit le droit actuel en ce sens qu'il fait appel aux recours de droit commun qui existent en vertu du Code de procédure civile, c'est-à-dire l'action personnelle et la possibilité, éventuellement, d'exercer les recours qui existent, notamment la vente en justice, les mesures d'exécution, etc. Et, dans ce sens-là, il peut reproduire le droit actuel. Il est évidemment différent parce que les recours hypothécaires sont différents et, en ce sens, ils ne sont plus les mêmes qu'en droit actuel. Mais, au-delà de ça, c'est...

**Mme Harel:** Il y a une action en déclaration d'hypothèque qui est permise maintenant; c'est la nouveauté?

**Mme Morency:** Tous les recours hypothécaires sont nouveaux.

**Mme Harel:** Tous les recours?

**Mme Morency:** Ils sont nouveaux, parce que, enfin...

**Mme Harel:** Est-ce que vous voulez dire que la prise de possession à des fins d'administration, la prise en paiement, la vente par le créancier, le contrôle de justice sont, dans leurs modalités, nouveaux? C'est ça que vous voulez nous dire?

**Mme Morency:** Principalement, oui. En fait, ce sont des recours qu'on retrouve sous des formes soit conventionnelles, soit légales actuellement, plus ou moins de nature conventionnelle suivant les cas. Ils sont réorganisés ici, ils sont structurés et plus organisés, si vous voulez. Et, en même temps, en découlent, je dirais, certaines interdictions en matière contractuelle. Par **exam-**

ple, la prise en paiement qui remplace la clause de dation en paiement conventionnelle actuellement, mais réglementée en partie par des dispositions restrictives au Code civil - 1040a et suivants - demeure quand même une clause conventionnelle actuellement, et elle est ici réglementée et limitée, disons, dans son application.

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

**M. Frenette:** C'est ça. Je pense que Mme Morency a très très bien relaté l'état des choses pour 2731. C'est un article annonciateur. C'est un article annonciateur, mais, en même temps, il transporte tellement de choses qu'on peut peut-être être un peu surpris. Il faut réaliser tout de suite que la prise en paiement, par exemple, cesse d'être conventionnelle pour devenir légale, et tout ça. C'est un article qui contient beaucoup de choses et, en même temps, qui oblige déjà à les accepter dans leur principe au départ. Et tout ce qui est annoncé ne sera pas, je pense, également exercé par tous les créanciers, comme nous aurons l'occasion de le voir. L'adoption de l'article implique l'acceptation de ce qui s'y trouve, avec ses conséquences.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, M. le député de Chapleau, désirez-vous apporter un commentaire à ces commentaires?

**M. Kehoe:** Ça va.

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

**M. Kehoe:** Adopté.

**Le Président (M. Lafrance):** Ça va. Donc, l'article 2731 est adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section II, qui traite des conditions générales d'exercice des droits hypothécaires, soient les articles 2732 à 2739 inclusivement.

**M. Kehoe:** M. le Président, il y a trois amendements. L'article 2735 est modifié par l'ajout, dans la première ligne, entre les mots "fait" et "objet", du mot "**subséquentment**". Cet amendement vise à préciser que la règle s'applique dans l'hypothèse où le bien faisant l'objet d'un usufruit était déjà grevé d'une hypothèque. En raison de cet amendement, l'article 2735 se lirait comme suit:

"Lorsque le bien grevé d'une hypothèque fait l'objet d'un usufruit, les droits hypothécaires doivent être exercés simultanément contre le nu-propriétaire et contre l'usufruitier, ou dénoncés à celui contre qui ils n'ont pas été exercés en premier."

**Mme Harel:** Je crois qu'il y a eu omission

du mot "subséquentment" dans la lecture de l'amendement.

**Une voix:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** On peut peut-être le relire.

**M. Kehoe:** Je vais le relire, d'abord.

**Le Président (M. Lafrance):** S'il vous plaît, ce serait plus sûr, oui.

**M. Kehoe:** "Lorsque le bien grevé d'une hypothèque fait subséquentment l'objet d'un usufruit, les droits hypothécaires doivent être exercés simultanément contre le nu-propriétaire et contre l'usufruitier, ou dénoncés à celui contre qui ils n'ont pas été exercés en premier."

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

**M. Kehoe:** L'article 2736 est modifié par la suppression, dans les deux dernières lignes, des mots ", mais seulement dans la mesure nécessaire au paiement de sa créance."

Cet amendement vise à éliminer une règle qui aurait pu entraîner de nombreuses difficultés. Elle aurait pu, notamment, inciter le débiteur à contester l'évaluation faite par le créancier qui prend le bien en paiement, ou amener le créancier qui vend les biens à les vendre séparément alors que la vente en bloc aurait été plus profitable. En raison de cet amendement, l'article 2736 se lirait comme suit:

"Le créancier dont l'hypothèque grève plusieurs biens peut exercer ses droits hypothécaires, simultanément ou successivement, sur les biens qu'il juge à propos."

L'article 2737 est modifié par le remplacement, dans la cinquième ligne, des mots "en soit à distribuer" par les mots "à distribuer soit suffisant pour acquitter sa créance".

Cet amendement vise à rendre la règle plus claire. L'objectif de la disposition n'est pas de priver le créancier de premier rang du bénéfice de son rang, mais bien d'éviter que le créancier épuise le prix provenant de la vente de biens hypothéqués également en faveur d'autres créanciers, alors qu'une répartition de son hypothèque sur l'ensemble des biens vendus laisserait aux autres créanciers une partie du prix de vente. Cependant, cette règle ne s'applique que lorsque le prix de vente des biens dépasse la valeur de la créance de premier rang. En raison de cet amendement, l'article 2737 se lirait comme suit:

"Lorsque les créanciers de rang postérieur n'ont d'hypothèque à faire valoir que sur l'un de plusieurs biens grevés en faveur d'un même créancier, l'hypothèque de ce dernier se répartit, si au moins deux de ces biens sont vendus sous l'autorité de la justice et que le prix à distribuer

soit suffisant pour acquitter sa créance, proportionnellement à ce qui reste à distribuer sur les prix respectifs."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur ces articles de la section II? Oui? Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Oui, M. le Président. Compte tenu de l'aspect de droit nouveau introduit à 2732, j'aimerais que Me Morency ou Me Cossette vienne nous en indiquer toute la portée.

**M. Kehoe:** Me Cossette.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Chapleau, vous désirez...

**M. Kehoe:** Me Cossette, s'il vous plaît.

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

**M. Kehoe:** Il est en réflexion encore, mais...

**M. Cossette:** M. le Président, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, j'ai presque envie de me limiter à vous lire le commentaire qui est fait à l'article 2732, dans le cahier de commentaires, qui dit ceci: "Cet article est nouveau. Il vise à rendre claire la règle voulant que le créancier ne peut, en général, exercer ses droits hypothécaires avant que le délai imparti pour délaisser le bien ne soit expiré. S'il en était autrement, le débiteur ou la personne en défaut ne connaîtrait pas avec certitude le délai dont elle bénéficie pour remédier au défaut. De plus, les tiers intéressés pourraient ne pas avoir suffisamment de temps pour faire échec à l'exercice du droit hypothécaire, ou encore pour exiger que le créancier abandonne la prise en paiement et procède plutôt à la vente du bien."

**Mme Harel:** Alors, au regard du droit actuel, voulez-vous nous préciser ce qui est introduit comme modification?

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, j'aimerais vous préciser, Me Cossette, que dans deux minutes vous serez sauvé par la cloche.

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

**M. Cossette:** M. le Président, c'est parce qu'une réponse comme celle-là demande une certaine réflexion.

**Le Président (M. Lafrance):** Sûrement, prenez tout le temps qu'il faut. Si vous voulez, on peut reprendre ce soir.

**M. Cossette:** Oui, vous connaissez les

articles 1040a et suivants du Code civil qui, en 1964, ont imposé un délai de 60 jours à tout créancier hypothécaire avant l'exercice de ses droits hypothécaires. Si on se rappelle l'époque d'avant 1964, il suffisait bien souvent d'un défaut d'une journée pour entraîner l'exécution, c'est-à-dire pour que la clause de datation en paiement s'applique. Alors, c'est une loi qu'on appelle une loi remédiatrice qui est intervenue en 1964 pour imposer à tout créancier un avis de 60 jours avant l'exercice de ses droits, et aussi pour permettre au débiteur de corriger son défaut pendant ce délai de 60 jours. Et par les dispositions de l'article 1040 également, on appliquait ces mêmes dispositions à la vente à réméré, à la vente à tempérament également, de même qu'à la vente sous condition. À ce moment-ci, je me réfère à l'article 1040d qui assimilait, d'une certaine façon, certaines autres personnes à des créanciers hypothécaires. Par contre, on sait, par ailleurs, que pour l'exercice de l'action hypothécaire elle-même, il n'y avait pas ce délai de 60 jours.

Alors, la règle, en somme, que nous voyons ici est une règle générale qui impose ce délai de 60 jours à tous les créanciers hypothécaires avant l'exercice de leurs droits.

**Mme Harel:** Donc, on reprendra à ce moment-là, si vous le permettez, là où vous nous laissez, à 20 heures.

**M. Cossette:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, sur ces propos, est-ce qu'il y a... Oui, M. le député de Chapleau. Ça va?

**M. Kehoe:** On va continuer la réflexion après le souper.

**Le Président (M. Lafrance):** Sûrement. Alors, sur ces propos, j'aimerais suspendre nos travaux jusqu'à 20 heures ce soir. Merci.

(Suspension de la séance à 18 h 31)

(Reprise à 20 h 10)

**Le Président (M. Lafrance):** Si vous voulez prendre place, s'il vous plaît. Je constate que nous avons le quorum et j'aimerais donc déclarer cette séance de travail ouverte en vous rappelant que nous avons convenu de travailler ce soir jusqu'à 22 heures.

Alors, lorsque nous avons suspendu cet après-midi, nous en étions à la page 459 du projet de loi. Nous avons appelé les articles 2732 à 2739 inclusivement. On nous avait proposé des amendements aux articles 2735, 2736 et 2737, lesquels amendements avaient été lus et nous en étions donc à la discussion sur les articles

contenus dans cette section, en vous rappelant que cette section traite des conditions générales d'exercice des droits hypothécaires.

**Mme Harel:** Alors...

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

**Mme Harel:** Vous vous rappelez, M. le Président, lorsque nous nous sommes quittés à 18 h 30, Me Cossette venait de compléter une explication sur la portée de 2732. Donc, il nous faisait savoir, évidemment, qu'il s'agissait d'un élargissement, puisque l'article 2732 prévoit que l'ensemble, en fait, des droits hypothécaires et non pas simplement ceux déjà prévus à l'article 1040 du Code actuel vont être visés par 2732. Et en écoutant Me Cossette, la question qui nous vient à l'esprit, c'est évidemment la suivante: Est-ce que le fait d'élargir le délai à l'ensemble de tous les recours, que ce soit, par exemple, celui de la prise de possession aux fins d'administration, celui de la **prise** en paiement, ou encore celui de la vente par créancier ou le contrôle de justice... Le fait, donc, d'élargir même au recours de prise de possession aux fins d'administration le délai de 60 jours, est-ce que c'est vraiment ce qui est visé? On peut comprendre, évidemment, et non seulement on peut comprendre, mais on peut reconnaître le bien-fondé du délai de 60 jours à l'égard de certains recours, comme c'est le cas présentement, par exemple, avec le recours de la prise **en** paiement ou encore de la vente par le créancier. Mais, par exemple, au regard du recours de la prise de possession à des  **fins**  d'administration, est-ce que le fait d'appliquer le même délai à tous ces recours, ça ne vient pas, d'une certaine façon, hypothéquer, si vous me permettez cette expression, le recours du créancier qui pourrait être intéressé à ce que l'**entreprise** puisse continuer son exploitation tout en recherchant, pour l'obtention d'une meilleure administration, une prise de possession? **Est-ce** que 60 jours, c'est réellement souhaitable dans le cas de tous les recours? Ce n'est pas le cas présentement. Vous le disiez vous-même tantôt. Vous nous signaliez que certains recours seulement avaient cette clause de 60 jours et, quant aux autres, il n'y avait finalement aucun délai. Et là, tous les recours vont être assujettis à la clause de 60 jours. **Est-ce** que... Non? Ah oui! D'accord. En tout cas, ils auront tous un délai.

**M. Cossette:** Oui, oui.

**Mme Harel:** Ce n'est pas 60 jours, mais c'est 10, 20 ou 60. C'est le cas? Et pour la prise de possession à des fins d'administration, quel est le délai?

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

**M. Cossette:** M. le Président, voici la suite des commentaires que nous avons commencé à faire précédemment au sujet de l'article général 2732. Si vous vous rappelez, il était 18 h 28, de telle sorte que nous avons étiré un petit peu pour terminer exactement à 18 h 30.

À ce **moment-ci**, je pense qu'il faut attirer l'attention sur l'article 2751. Même si l'article auquel vous faites allusion, l'article 2741, précise des délais bien déterminés, il n'en reste pas moins que le tribunal, dans certaines circonstances, pourra permettre un délaissement plus accéléré pour la protection des droits du créancier. Alors, 2751 prévoit justement qu'un délaissement plus rapide pourra être obtenu du tribunal, "à la demande du créancier, avant même que le délai indiqué dans le préavis ne soit expiré, parce qu'il est à craindre que, sans cette mesure, le recouvrement de sa créance ne soit mis en péril, ou lorsque le bien est susceptible de dépérir ou de se déprécier rapidement. En ces derniers cas, le créancier est autorisé à exercer immédiatement ses droits hypothécaires." Alors, sous réserve de cet attermoiement prévu par l'article 2751, il n'en reste pas moins qu'il y a des délais précis, mais que, dans des circonstances spéciales, le tribunal pourrait intervenir pour une meilleure protection du créancier ou encore pour permettre une meilleure **réalisation** des droits hypothécaires de celui qui les a.

**Mme Harel:** Par exemple, en matière de prise de possession pour l'administration du bien, le délai actuel est de 60 jours pour l'immobilier et, pour un bien meuble, il n'y a pas de délai, alors? Pour le bien meuble, c'est ça?

**M. Cossette:** Tout dépend évidemment de la garantie. Si la garantie conférée sur le bien meuble vient d'un acte de fiducie, par exemple, on a un délai; pour un nantissement commercial, c'est autre chose; suivant la nature de la garantie, les délais sont différents.

**Mme Harel:** Mais il y a un délai...

**M. Cossette:** Oui, oui.

**Mme Harel:** ...en matière, disons, de prise de possession à des fins d'administration d'un bien meuble. Vous parliez de fiducie, mais est-ce qu'en matière de fiducie il y a un délai pour la prise de possession des biens meubles?

**M. Cossette:** Généralement, quand on prend possession des biens d'une personne morale à la suite d'un défaut dans les engagements pris à l'égard du fiduciaire, eh bien, on prend possession d'un ensemble. Alors, ça comprend le tout, l'immeuble et les biens meubles. C'est généralement précédé d'un avis de 60 jours, avec un avis de prise de possession.

**Mme Harel:** Alors, quels sont les cas qui, dans le droit actuel, ne nécessitent pas d'avis?

**M. Cossette:** Je pense qu'en vertu de la loi sur les cessions de biens en stock, il n'y a pas d'avis.

**Mme Harel:** Oui, évidemment. Est-ce qu'il n'en est pas de même pour l'acte de fiducie qui ne porte que sur des meubles?

**M. Cossette:** Pour les biens meubles, je pense que c'est exact. Il faudrait que je vérifie, par exemple.

**Mme Harel:** Alors, là, maintenant, on élargit donc le délai à tous les recours, même à celui en matière de prise de possession à des fins d'administration, meubles ou immeubles. En fait, la question pratique, c'est de savoir si, à 2751, le délai est de moins de 10 jours ou de plus de 10 jours. C'est-à-dire que pour obtenir un jugement du tribunal, est-ce que c'est plus ou moins de 10 jours? Parce qu'à 2751 vous nous dites qu'il y a un tempérament, quand même, à ce délai. C'est la possibilité, en tout cas, d'aller devant un tribunal pour obtenir le délaissement. Évidemment, la grande question, c'est celle de la dilapidation. C'est: Comment le créancier peut-il éviter la dilapidation avant la prise de possession?

**M. Rémillard:** C'est en procédure sommaire, ça doit être assez rapide pour obtenir...

**M. Cossette:** Oui, j'imagine. Je n'ai pas la prétention d'être un spécialiste en procédure, mais je pense que ça peut aller assez rapidement.

**M. Rémillard:** Pour une mesure comme celle-là...

**M. Holden:** M. le ministre, vous n'avez pas plaidé récemment; il y a tellement de causes.

**M. Rémillard:** Comme Procureur général, je pourrais plaider. Il y a de mes collègues qui... J'attends une belle cause; j'attends une belle cause pour sortir. Là, je vais en plaider une.

**M. Holden:** Une cause prioritaire, ça prend six mois. Non, mais c'est la nature humaine qui est là-dedans.

**M. Kehoe:** Ça dépend des districts. À Hull...

**M. Holden:** À Montréal, c'est trois mois quand on parle de rapidité.

**Mme Harel:** Parce qu'évidemment...

**M. Holden:** A Hull, je ne le sais pas.

**M. Kehoe:** Trois mois.

**M. Holden:** Trois mois.

**M. Kehoe:** Au maximum.

**M. Holden:** O.K.

**Mme Harel:** La mesure qui est prévue à 2751 ne vaut que dans la mesure où elle peut être obtenue dans un délai moindre que les 10 jours.

**M. Cossette:** Oui, oui.

**Mme Harel:** Je crois qu'il serait peut-être plus prudent de vérifier ce qu'il en est à 2751. On pourrait suspendre, en tout cas pour ce soir, et faire les vérifications qui nous permettraient de voir si c'est opérationnel.

**M. Cossette:** Oui, oui.

**M. Rémillard:** Pourriez-vous me répéter votre question? J'avoue que j'ai un petit problème à suivre l'ensemble?

**Mme Harel:** Non, c'est parce que - ce n'est pas un reproche - vous n'étiez pas présent au moment où Me Cossette nous a fait ses savantes explications sur la portée de ce nouveau droit. Parce qu'à 2732, c'est de droit nouveau.

**M. Rémillard:** Oui. Mais votre question en fonction de 2751, j'ai vu la règle générale à 2731...

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Rémillard:** ...à 2732, dis-je, mais à 2751, votre dernière question, pourriez-vous me la répéter, s'il vous plaît?

**Mme Harel:** C'est qu'il pourrait y avoir un délaissement forcé...

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** ...lorsque le tribunal ordonnera le délaissement. Et la grande question, c'est de savoir si ce délaissement pourra ou non avoir lieu dans les 10 jours du délai, ou s'il sera possible de l'obtenir autrement.

**M. Rémillard:** En tout cas, là, je vous avoue que, moi, je ne me risquerais pas à une réponse, mais on peut peut-être demander à Mme la sous-ministre si elle n'a pas un commentaire. Je sais que Me Frenette aussi a peut-être un commentaire à faire. C'est ça? Très bien, Mme la sous-ministre.

**Le Président (M. Lafrance):** Mme la sous-

ministre.

**Mme Morency:** Ce que je comprends notamment de 2751, c'est qu'actuellement, en vertu du Code de procédure, par exemple, en matière de saisie avant jugement, il y a des possibilités d'obtenir des recours spéciaux, par exemple la saisie avant jugement, lorsqu'il y a différentes circonstances qui, finalement, font en sorte qu'il y a lieu d'obtenir, j'appellerais ça, des droits exceptionnels, le droit de mettre sous le contrôle de la protection de la justice des biens alors que, normalement, on commence par avoir un jugement et, ensuite, on exécute.

Alors, dans le même esprit, on a déjà prévu des délais qui sont variables, comme vous le souligniez tout à l'heure, concernant les différents recours. Il peut arriver qu'effectivement, il y ait lieu de procéder plus rapidement et de s'assurer, en fait, de ne pas respecter, entre guillemets, les délais déjà prévus parce que les circonstances sont telles que la créance du créancier pourrait effectivement être en péril. C'est bien évident qu'il est moins probable que des choses comme celles-là se produisent lorsqu'il s'agit de biens immeubles; c'est peut-être plus facile lorsqu'il s'agit de biens meubles. Je crois que nos tribunaux et les règles de procédure civile devraient permettre, normalement, que ces **causes-là** puissent être entendues très rapidement, au même titre qu'en matière d'injonction ou d'autres recours spéciaux. Lorsqu'il y a urgence, il y a toujours, de la façon dont les règles de pratique sont faites, possibilité de procéder très rapidement.

Alors, les causes exceptionnelles, le système les permet. Maintenant, évidemment, lorsque la loi d'application sera à l'étude, possiblement que certaines dispositions du Code de procédure pourront être regardées au regard de ces articles. Pour le moment, c'est le Code actuel qui...

**M. Holden:** M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, merci, Mme la sous-ministre. M. le député de Westmount.

**M. Hokien:** ...ce serait un peu comme une saisie avant jugement. Il faudrait aller chez le juge en chambre pour avoir une ordonnance préliminaire, quitte à argumenter sur le fond. Probablement que le Code de procédure règle le problème, mais on dit "**immédiatement**" ou, en anglais, "**immediately**". Pour moi, ça veut dire qu'on s'adresse au juge en chambre et qu'on a un jugement préliminaire, quitte à argumenter sur le fond.

**M. Rémillard:** Au départ, c'est ce qu'on est porté à croire. Quand il y aurait la loi d'application, il faudrait... Je pense que c'est un sujet

qu'il va falloir aborder. C'est sûr que si ce n'est pas devant un juge en chambre, là, on tombe dans ce que vous disiez tout à l'heure. Là, évidemment, c'est trois mois...

**M. Holden:** Après, il y a des délais.

**M. Rémillard:** ...et six mois, et là, ça ne va pas. Je ne sais pas si... Me **Frenette** avait un commentaire, tantôt.

**M. Frenette:** Non, non, c'était juste pour mieux situer le débat. Pourquoi est-ce que, tout à coup, de 2732 on est passé à 2751? Simplement parce que le notaire Cossette nous expliquait la portée du droit nouveau que représentait cet article et que, finalement, tout était subordonné au délai de 2741, avec l'exception possible de 2751. Et on se demandait si, dans les faits, 2751 permettait d'abrèger les délais et de s'assurer que, dans des cas où (a prise de possession pourrait être utile, elle puisse effectivement se faire et que le droit nouveau ne soit pas préjudiciable à cet égard-là.

**M. Rémillard:** Il me semble que ça ne poserait pas de difficulté. On peut penser que, normalement, en fonction de la procédure qui existe, de notre Code de procédure, ça ne poserait pas de difficulté. On s'adresse à un juge en chambre, on dit:

Voici la situation, et, par conséquent, on a besoin d'une ordonnance de la cour. Ensuite, on peut peut-être plaider sur le fond plus tard. Écoutez, je ne suis pas un spécialiste de la procédure, mais, normalement, dans tous ces cas où on a à prendre action pour que le bien ne dépérisse pas, où on protège le bien du créancier ou... C'est des mesures d'urgence, finalement.

**M. Holden:** Établir les conditions, à ce moment-là.

**M. Rémillard:** Oui.

**M. Holden:** Les juges ne sont pas tous en dehors de la "track".

**Mme Harel:** Il faudrait juste prendre une note pour s'en assurer au moment où sera révisé le Code de procédure civile.

**M. Rémillard:** Oui, le Code de procédure, la loi d'application aussi. C'est là qu'on se rend compte que, quand on aura terminé ce travail, il ne faut pas oublier qu'on a une loi d'application qui nous attend. La loi d'application, ce n'est pas une mince affaire non plus.

**Mme Harel:** Les notaires m'ont dit samedi que vous n'aviez pas pris l'engagement de la déposer au printemps mais à l'automne, définitivement.



**M. Rémillard:** Oui. C'est parce que je veux ménager la santé de tout le monde, mais que...

**Mme Harel:** Est-ce qu'ils m'ont bien transmis, alors, votre intention?

**M. Rémillard:** Ils vous ont transmis certains éléments de mon intention, mais qui doivent se situer dans une perspective globale en fonction d'objectifs bien spécifiques que nous avons.

**Mme Harel:** Ça, je crois que c'est ça, la langue de coton. Là, on ne dit plus la langue de bois, paraît-il - on en a maintenant fini des régimes communistes - on dit "la langue de coton".  
(20 h 30)

**M. Rémillard:** Bien oui. Pour moi, le coton... Quand j'étais petit garçon, on allait chercher du bëlôné dans le coton ou dans le cellophane.

**Une voix:** Ça existe encore.

**M. Kehoe:** Ça n'a pas changé.

**M. Rémillard:** Ça n'a pas changé? Le bëlôné dans le coton est le meilleur.

**Une voix:** Oui.

**Mme Harel:** Donc, la loi de transition, au printemps, si possible, mais plus certainement à l'automne, et la loi révisant le Code de procédure civile serait pour quand?

**M. Rémillard:** Dans la loi d'application, il y a une partie qui prévoit la loi sur le Code de procédure civile directement. Tout va arriver en temps. Vous allez voir, vous allez être contente.

**Mme Harel:** C'est ça. C'est pour savoir si on fera un peu comme pour la loi 20, c'est-à-dire si on changera de côté pendant ce processus ininterrompu.

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

**M. Holden:** M. Ménard va être à votre place, là.

**Mme Harel:** Vous savez, c'est ce qui s'était produit dans le cadre de l'examen de la loi 20. On avait exactement changé de côté et le reste avait continué comme si de rien n'était.

**M. Kehoe:** Ça n'arrivera pas.

**Une voix:** On peut toujours rêver.

**M. Kehoe:** Oui.

**M. Rémillard:** Moi, vous savez, M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Je vois qu'on s'éloigne du mandat de la commission.

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

**Le Président (M. Lafrance):** Ce qui veut dire que je perdrais ma job.

**M. Holden:** Fermeté, M. le Président!

**Mme Harel:** Je pense qu'on vous renommerait.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, si on peut revenir aux articles de la section II. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles 2732 à 2739?

**Mme Harel:** Autant 2732 est un article de droit nouveau important, autant 2733 l'est également. Il serait certainement important qu'à ce moment-ci le ministre puisse nous expliquer toute la portée du nouvel article 2733.

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

**M. Rémillard:** M. le Président, tout d'abord, vous me permettez de lire le commentaire qui apparaît à 2733. Qu'on puisse le lire, premièrement, c'est la première référence de compréhension de cet article. Je me permets de le lire, M. le Président.

Cet article est de droit nouveau. Il s'inspire de l'article 421 de l'Office de révision du Code civil. Il a semblé équitable de prévoir que l'antériorité de rang confère non seulement le droit de préférence, mais également celui d'exercer les droits hypothécaires par priorité aux créanciers de rang postérieur. Cependant, afin de limiter la possibilité qu'un créancier néglige d'invoquer son antériorité dans un délai raisonnable, l'article prévoit qu'en ce cas, il peut être tenu de payer les frais engagés par un créancier subséquent qui aurait entrepris l'exercice d'un droit hypothécaire.

M. le Président, dans cet article, ce que nous recherchons, c'est une plus grande équité, et le mot "équité" a toute sa signification dans ce cas-ci. Entre autres, je me permets d'insister sur le dernier aspect; c'est que le créancier peut être tenu de payer les frais engagés par un créancier subséquent. Alors, celui qui a négligé d'invoquer son antériorité dans un délai raisonnable peut être tenu de payer les frais engagés par un créancier subséquent qui aurait entrepris l'exercice d'un droit hypothécaire. Dans ce contexte-là, M. le Président, je pense que c'est un élément nouveau qui ajoute, comme le dit l'article, beaucoup plus d'équité.

Je pourrais demander au notaire Cossette de compléter, en fonction probablement, de cas pratiques, si c'était possible, comme on me l'a expliqué, qui peuvent se poser et de quelle façon

on apporte donc un élément nouveau qui va aider. Je souligne, en passant, que dans ce commentaire j'ai parlé de l'**Office** de révision du Code civil. On se souvient que cet organisme était dirigé par le professeur Crépeau, qui a fait rapport en 1978, si ma mémoire est bonne. C'est un rapport dont on dit souvent qu'il a été mis sur les tablettes. Ça n'a pas été **mis** sur les tablettes. C'est faux. Bien au contraire, c'est un travail de base et c'est à partir de ce rapport de l'**Office** de révision du Code civil que nous avons construit ce que nous faisons aujourd'hui. Et le Code civil que nous avons même présenté en première lecture au **mois** de décembre dernier, si on regarde ce que nous faisons maintenant, lui aussi, il a évolué, avec tous les amendements que nous apportons. Donc, quand j'entends dire: Le rapport de l'**Office** a été laissé sur les tablettes, c'est tout à fait faux. Et je veux souligner à quel point le travail qui a été fait là par cet Office, sous la direction de Me Crépeau, nous permet aujourd'hui de faire le travail qu'on fait. Peut-être que Me Cossette pourrait compléter mes remarques.

Le **Président** (M. La **france**): Merci, M. le ministre. Me Cossette.

M. **Cossette**: M. le Président, une des façons de traduire, peut-être, la règle exprimée par l'article 2733, c'est encore l'exemple. Alors, je suppose qu'un immeuble est grevé de trois hypothèques, une première, une deuxième, une troisième. Supposons pour un moment que celui qui est en deuxième hypothèque décide d'exercer un recours hypothécaire, l'un de ceux qui sont prévus dans le nouveau chapitre qui traite des droits hypothécaires; alors, c'est le deuxième. Pour mettre l'accent sur le fait que l'un bénéficie d'une antériorité par rapport à l'autre, les nouvelles règles prévoient que celui qui est en premier lieu pourra dire à celui qui est en deuxième: Moi, j'ai la qualité d'être de premier rang, alors, si tu le veux bien, j'exercerai, moi, le recours hypothécaire que je trouve approprié dans les circonstances, en ayant soin, évidemment, de payer les frais engagés par ce créancier subséquent qui a intenté le premier recours hypothécaire. Alors, je pense que ça traduit **bien** la règle de 2733.

M. **Rémillard**: S'il y a une question de délai. Dans la question des délais.

M. **Cossette**: Oui, dans les délais prévus, après l'enregistrement d'un avis. Maintenant, il y a certains...

Mme **Harel**: En fait, ça sanctionne la négligence. C'est ça qu'il faut comprendre, à 2733, deuxième alinéa. Ça ne sanctionne que la négligence du premier rang, par exemple, à ne pas agir si les subséquents ont agi. C'est ça.

C'est sa négligence qui est sanctionnée.

M. **Rémillard**: C'est ça. Il n'a pas donné son avis. Par conséquent, celui qui est en deuxième, lui, il a exercé le recours hypothécaire. Alors, si le premier veut le faire, à ce moment-là, il peut le prendre, mais il va falloir qu'il paie les frais de celui **qui** est en deuxième et **qui** a déjà engagé le processus du recours hypothécaire. S'il a négligé de faire un avis...

Mme **Harel**: Il faut qu'il ait négligé.

M. **Rémillard**: Oui, oui, il faut qu'il ait négligé.

Mme **Harel**: Parce qu'il n'a pas à payer les frais s'il intervient.

M. **Rémillard**: Non. S'il **fait** son avis et qu'il n'y a pas de problème, il n'y a pas de difficulté.

Mme **Harel**: D'accord.

M. **Rémillard**: Mais si, dans les délais raisonnables...

Mme **Harel**: C'est la négligence qui est sanctionnée.

M. **Rémillard**: ...il n'a pas fait son **avis**, bien là, il va payer les frais.

Mme **Harel**: Donc, le créancier de deuxième rang ne sera pas remboursé si celui de premier rang vient, finalement, le remplacer dans les délais.

M. **Rémillard**: Dans les délais. Il envoie son avis dans les délais et, par le fait même, il exerce l'action hypothécaire que son antériorité lui permet de faire.

Mme **Harel**: Qu'est-ce que c'est, l'état du droit, aujourd'hui, l'état du droit actuel? L'état du droit actuel est...

M. **Cossette**: C'est le plus diligent, c'est la règle du plus diligent, aujourd'hui.

Mme **Harel**: C'est ça?

M. **Cossette**: Oui. Le premier qui se prévaut du transport des loyers ou de la clause de dation en paiement ou qui intente...

Mme **Harel**: Et en quoi est-ce qu'elle a causé des préjudices, cette règle du plus diligent?

M. **Cossette**: Si le premier est plus diligent et qu'il exerce son droit de prendre en paiement

l'immeuble, il va faire tomber tout ce qui est après. Tandis que si c'est le troisième, il va prendre en paiement, dans l'état où l'immeuble se trouvera à ce moment-là, c'est-à-dire avec les hypothèques antérieures.

**Mme Harel:** Actuellement, dans la règle du plus diligent?

**M. Cossette:** Oui, dans le droit actuel.

**Mme Harel:** Dans le droit actuel.

**M. Cossette:** Parce qu'au moment où je prends une troisième hypothèque, évidemment, je sais qu'il y a deux hypothèques antérieures qui me précèdent.

**M. Holden:** C'est rare, une troisième hypothèque...

**M. Cossette:** Pardon?

**Mme Harel:** Une troisième.

**M. Holden:** C'est rare.

**M. Cossette:** Les troisièmes hypothèques?

**M. Holden:** Les troisièmes.

**M. Cossette:** Non, non, c'est très fréquent, au contraire.

**M. Rémillard:** Pour les gros immeubles: les immeubles d'appartements, par exemple, ont souvent trois hypothèques.

**M. Cossette:** Oui. Souvent aussi, vous avez... Si on se rappelle la belle époque où les hypothèques étaient à 6 % ou à 5 %, alors en supposant...

**M. Rémillard:** Quel âge aviez-vous, à ce moment-là?

**M. Holden:** Il n'y a que vous et moi, Me Cossette, qui nous souvenons de ça.

**M. Cossette:** Alors, à cette époque-là, on pouvait contracter un emprunt moyennant un taux d'intérêt de 6 %. Alors, les gens n'ont pas d'intérêt à rembourser ces hypothèques-là. Mais, pourquoi ne pas emprunter en deuxième hypothèque à 12 %, aujourd'hui, et continuer de bénéficier du taux d'intérêt de la première à 6 %? Pourquoi dépenser de l'argent pour rien? Alors, il peut y en avoir une deuxième et une troisième, facilement.

**Mme Harel:** Je ne sais pas dans quelle mesure ça ne va pas un peu bouleverser le marché du crédit.

**M. Rémillard:** Le principe, là-dedans, c'est de protéger peut-être le principe de l'antériorité. Dans la pratique, si quelqu'un est en première, et s'aperçoit que c'est quelqu'un qui est en deuxième ou en troisième qui prend les procédures, il va le laisser aller; il va le laisser faire parce qu'il n'a pas le trouble et tous les frais de faire procéder; et lui, il va réaliser son hypothèque de toute façon. Mais s'il y a des risques que ça ne se passe comme ça, il va dire: Écoute, la vente de la maison, ce n'est pas comme ça que ça doit se faire. Tout à coup, il réalise qu'il n'aura même pas sa créance hypothécaire et il est en première, là, il peut donner un avis. S'il donne son avis dans les délais, il peut reprendre le contrôle de la procédure. C'est ça, il prend le contrôle de la procédure et c'est lui qui, à ce moment-là, assume. S'il ne l'a pas fait dans les délais, il faut qu'il assume les frais faits par celui qui a entamé les procédures; s'il le fait dans les délais, il n'a pas de frais à assumer, mais il peut procéder lui-même et faire en sorte que, parce qu'il est créancier antérieur, puisse se réaliser sa créance. Alors, moi, je le vois comme ça. Qu'on me corrige, sans me contredire...

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

**Le Président (M. Lafrance):** M. le ministre, je pense que Me Frenette aimerait apporter un commentaire, ensuite Me Cossette.

**M. Holden:** Il va contredire le ministre.

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

**M. Frenette:** Merci, M. le Président. En fait, c'est que les questions visent simplement à circonscrire l'impact de la nouveauté représentée par 2733. Est-ce qu'il serait juste de dire que c'est surtout concernant ce qu'on appelle aujourd'hui la clause de transport de loyers qu'il va y avoir chambardement? Parce que la clause de transport de loyers se trouvant dans les actes d'obligation hypothécaire obéissait à des règles en termes d'opposabilité différente de l'hypothèque et que le créancier de deuxième ou de troisième rang pouvait souvent devancer le créancier hypothécaire de premier rang. Ça, ce sera dorénavant changé. Pour le reste, ça me paraît effectivement équitable, c'est-à-dire que ça paraît intéressant que l'équité soit introduite pour maintenir priorité d'enregistrement, priorité d'exercice de recours. Mais le chambardement va se trouver surtout là. Est-ce que je me trompe?

**Le Président (M. Lafrance):** M. le ministre. Me Cossette.

**M. Cossette:** J'ajouterais peut-être aussi le recours de prise en paiement...

**Une voix:** Oui.

**M. Cossette:** ...qui va être sensiblement de ce qu'on connaît aujourd'hui et qui se réalise par le biais de la clause de dation en paiement. Alors, ce n'est pas un gros changement, mais il y a quand même des changements à l'intérieur de ce recours.

**M. Frenette:** Mais la clause de dation en paiement exercée par un créancier hypothécaire de deuxième ou de troisième rang ne pouvait pas porter préjudice au droit du premier créancier.

**M. Cossette:** Ah non, non, bien sûr!  
(20 h 45)

**M. Frenette:** C'est ça. Alors que la clause de transport de loyers...

**M. Cossette:** Oui, oui.

**M. Rémillard:** Pour comprendre ce que M. le professeur Frenette vient de dire, est-ce que vous avez un exemple? J'ai de la difficulté à voir.

**M. Frenette:** À l'heure actuelle, une personne peut hypothéquer son immeuble et l'acte d'obligation hypothécaire contient généralement ce qu'on appelle une clause de transport de loyers. Tous les loyers actuels et futurs sont également donnés en garantie. Alors l'hypothèque inscrite assure, quant aux droits du créancier hypothécaire, un premier rang, mais, pour la clause de transport de loyers, ça va être la signification par les moyens appropriés qui va assurer la priorité. Alors, arrive une deuxième hypothèque ou une troisième hypothèque, on aura des rangs définis pour les recours à l'immobilier, mais, pour la clause de transport de loyers, ça va être le premier des trois créanciers qui la rendra opposable aux débiteurs cédés qui sont les locataires. Ça, ça va être modifié sensiblement.

**M. Holden:** Par l'article...

**M. Frenette:** Je ne dis pas que c'est mauvais, mais c'est ça qui va être modifié.

**M. Rémillard:** Oui, plus ce que vient de dire le notaire Cossette sur...

**M. Frenette:** Oui, mais, pour la clause de dation en paiement, les effets sont déjà limités parce que le créancier de deuxième ou de troisième rang ne peut pas bouleverser l'ordre des choses.

**M. Rémillard:** Ce n'est pas la moindre des choses, ce que vous venez de dire parce que, finalement, c'est un élément qui est important dans les créances qui sont établies dans ce domaine-là.

**M. Frenette:** Oui. On peut dire que peut-

être les créanciers seront moins intéressés par les transports de loyers dorénavant, comme garantie.

**M. Holden:** Et il y aura moins de financement à cause de...

**M. Frenette:** Non, je pense que, malheureusement, la pratique va faire qu'on va répéter les clauses pendant **peut-être** une couple de générations, au moins une, avant de se rajuster. Mais on réalisera; on pourra procéder avec des amendements.

**M. Holden:** C'est-à-dire que les notaires n'auront pas à suivre des cours d'entraînement après que le Code aura été adopté.

**M. Frenette:** Je vous ferai remarquer que même le transport de loyers pourrait **peut-être** être fait - l'hypothèque mobilière - par quel-  
qu'un d'autre qu'un notaire.

**M. Holden:** Oui, oui.

**M. Rémillard:** Mais la question qui se pose... C'est souhaitable. Moi, il me semble, de la façon que je comprends ça, je crois que ça apporte plus d'équité et que c'est souhaitable dans la pratique. Tout le monde est de cet avis-là.

**Mme Harel:** En fait, ce qui apporte plus d'équité, est-ce que ce n'est pas le fait que le premier rang pouvait attendre que le créancier de deuxième rang engage des procédures, paie les frais? Lui, de toute façon, se trouvait à être finalement payé. Tandis que, maintenant, s'il attend comme ça, benoîtement, il va devoir rembourser les frais engagés par le deuxième rang.

**M. Rémillard:** S'il prend les procédures lui-même.

**Mme Harel:** S'il ne les prend pas. S'il néglige de les prendre.

**M. Rémillard:** S'il néglige de les prendre.

**Mme Harel:** Oui.

**M. Rémillard:** Oui, oui. O.K.?

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur les articles suivants? D'accord. Donc, les articles 2732, 2733 et 2734 sont adoptés tels quels. Les articles 2735, 2736 et 2737 sont adoptés tel qu'amendés et les articles 2738 et 2739 sont adoptés tels quels.

J'aimerais maintenant vous référer à la section III qui traite des mesures préalables à l'exercice des droits hypothécaires et, de façon

plus spécifique, aux articles qui touchent au préavis. J'appelle donc les articles 2740 à 2744 inclusivement.

**M. Rémillard:** Nous avons un amendement, M. le Président. Le projet est modifié par la suppression de l'article 2744. M. le Président, cet amendement vise à supprimer une disposition inopportune, puisque, contrairement au droit actuel, où le moment considéré est celui de l'assignation de l'action, l'article 2744 retient le moment de la signification du préavis. Puisque tous les droits hypothécaires sont précédés du délaissement, il n'est pas utile de prévoir ce qu'il advient des fruits perçus et des dommages causés depuis l'introduction du droit hypothécaire exercé.

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

**Mme Harel:** En fait, doit-on comprendre que dans cette section il n'y a que 2742 qui est de droit nouveau?

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

**M. Rémillard:** Oui, il n'y a que 2742 de droit nouveau. Dans 2741, il y aurait aussi peut-être la question du délai, si je ne me trompe pas, dans le deuxième alinéa, de 20 jours pour un bien meuble et de 60 jours pour un bien immeuble. Alors ça, c'est du droit nouveau aussi; cet aspect-là est du droit nouveau.

**Mme Harel:** Alors c'est un délai fixe qui est prévu. Par exemple, en matière de prise de possession du bien, il est de 10 jours, et en matière d'un bien immeuble, de 60 jours.

**M. Rémillard:** Oui. Comme on l'a mentionné, il y a 2751 qui est là pour nous permettre de déroger à ce délai de 2741. Maintenant, je mentionne que c'est une modification qui nous a été suggérée - la suppression à l'article 2744 - l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec.

**Mme Harel:** Qui a proposé ces délais fixes?

**M. Rémillard:** Non, c'était pour la suppression de 2744, bien que nous ayons eu des discussions et qu'ils nous ont fait parvenir aussi leurs commentaires sur bien d'autres points. On a pu aboutir à ces questions de délai aussi, et 2742 aussi. Je le mentionne, M. le Président, parce que ça me permet de dire qu'on a tenu compte de ces mémoires qui nous ont été envoyés. Les gens ont mis beaucoup beaucoup de temps à préparer ces mémoires qui ont été très bien faits par différents groupes. Je veux dire, M. le Président, à quel point nous avons analysé et

pris bonne note de tous ces mémoires qui nous ont été acheminés, rencontré les gens. Et là, j'ai souligné l'excellent travail que nous avait soumis l'APCHQ.

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

**Mme Harel:** Dans le même sens, cependant, à 2741, à la page 30 de son mémoire, l'APCHQ faisait valoir au ministre que cet article 2741, et je cite, "vient annuler directement une partie équivalente du délai de six mois précité. Considérant que le délai de six mois commence à courir à la date d'inscription du premier avis de conservation d'un créancier hypothécaire légal et non plus à la date de la fin des travaux, comme sous l'ancien régime - là, il y a eu un amendement, par exemple, sur la question de la date de la fin des travaux - on peut conclure qu'outre cette élimination d'une période de 60 jours pour instituer une action, le délai de six mois de l'article 2710 sera d'autant plus raccourci qu'un premier créancier hypothécaire légal aura enregistré son avis contre l'immeuble de façon précoce." Ça, ça fait partie, je pense, de ce qui est suspendu et qui va faire l'objet d'un échange entre légistes et juristes.

**M. Rémillard:** Oui, parce que moi, j'ai encore des questions...

**Mme Harel:** D'accord.

**M. Rémillard:** ...importantes sur l'hypothèque légale en ce qui regarde les constructeurs, fournisseurs de matériaux, etc. Il y a des petites choses que je trouve que ne sont pas tout à fait encore bien arrêtées. On y travaille, on continue d'y travailler.

Vous me permettez, M. le Président, de souligner que nous avons avec nous ce soir M. le professeur Ciotola, qui est professeur aussi dans ces domaines que nous étudions. Le professeur Ciotola, qui est professeur à l'Université de Montréal, que je salue et à qui je souhaite la bienvenue.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors bienvenue parmi nous, M. le professeur.

Est-ce qu'il y a d'autres commentaires concernant cette sous-section qui touche au préavis? Sinon, les articles 2740, 2741, 2742 et 2743 sont adoptés tels quels. L'article 2744 est supprimé.

J'aimerais maintenant appeler les articles 2745 et 2746 qui traitent des droits du débiteur ou de celui contre qui le droit hypothécaire est exercé.

**M. Rémillard:** Il y a un amendement, M. le Président. L'article 2745 est modifié par la suppression, dans la troisième ligne du premier

alinéa, des mots "en capital et intérêts". Cet amendement vise à supprimer des mots inutiles puisque couverts par l'expression "ce qui lui est dû". En raison de cet amendement, l'article 2745 se lirait comme suit:

"Le débiteur ou celui contre qui le droit hypothécaire est exercé, ou tout autre intéressé, peut faire échec à l'exercice du droit du créancier en lui payant ce qui lui est dû ou, en remédiant à l'omission ou à la contravention mentionnée dans le préavis et à toute omission ou contravention subséquente et, dans l'un ou l'autre cas, en payant les frais engagés.

"Il peut exercer ce droit jusqu'à ce que le bien ait été pris en paiement ou vendu ou, si le droit exercé est la prise de possession, à tout moment."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Commentaires sur cet article 2745 tel qu'amendé ou encore l'article 2746?

**Mme Harel:** À 2745, oui, c'est ça, je crois comprendre que c'est une codification du droit actuel et du courant jurisprudentiel. Est-ce que c'est le cas?

**M. Cossette:** Oui, exactement.

**Mme Harel:** En fait, ça confirme qu'il n'est pas nécessaire, pour remédier à un défaut, de rembourser la totalité de la somme qui est devenue exigible. Il suffit de remédier à l'omission à ce moment-là, dans les délais prescrits.

**M. Cossette:** C'est ça.

**Mme Harel:** Effectivement, il arrive que la clause de défaut fasse perdre le bénéfice du terme. À ce moment-là, il n'en demeure pas moins - c'est ce qu'il faut comprendre - que ce qui doit être remboursé, c'est non pas tout ce qui est devenu exigible, mais ce qui a fait défaut.

**M. Rémillard:** À mon sens, c'est tout ce qui est devenu exigible. Mais je voudrais le faire vérifier par Me Cossette.

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

**M. Cossette:** M. le Président, en somme, ce que l'article veut dire, c'est qu'il y a deux façons de faire échec ou de contrer l'exercice d'un droit hypothécaire. Alors, ces deux moyens-là sont les suivants: rembourser ce qui est dû au créancier en totalité ou encore, remédier à la contravention ou à l'omission de remplir une obligation qui est stipulée dans l'acte d'obligation hypothécaire.

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

**M. Frenette:** Je pense que l'article 2745 veut, hors de tout doute, s'assurer que le débiteur en défaut n'aura à couvrir que ce qui a donné l'origine au défaut. Mais tel que libellé, "en lui payant ce qui lui est dû ou, en remédiant à l'omission ou à la contravention mentionnée dans le préavis", si la contravention mentionnée dans le préavis dit: Du fait de ne pas avoir payé, vous avez également perdu le bénéfice du terme, donc, votre omission, c'est celle de ne pas être capable de payer la totalité... Est-ce qu'on pourrait dire ça?  
(21 heures)

**M. Rémillard:** Écoutez, je peux demander à Mme la sous-ministre de faire un commentaire.

**Le Président (M. Lafrance):** Mme la sous-ministre.

**Mme Morency:** M. le Président, j'ai souvenir de l'application de 1040a, qui est à peu près libellé dans les mêmes termes, à partir du moment où, dans la convention de prêt, par exemple, effectivement le défaut emportait la perte du bénéfice du terme. Le défaut mentionné à l'avis de 60 jours était celui de ne pas rembourser la totalité du prêt. Maintenant...

**Mme Harel:** Moi, je n'ai pas compris, mais...

**M. Rémillard:** Moi, je vous avoue que je suis complètement...

**Mme Harel:** C'est possible que ça puisse dépasser mon entendement, ça.

**M. Rémillard:** Vous n'êtes pas seule.

**Mme Morency:** La question est de savoir, en fait, jusqu'où cet article peut faire échec à la convention des parties, à l'acte d'obligation, qui est l'acte par lequel le débiteur se reconnaît endetté vis-à-vis du prêteur pour un montant x, qui, normalement, est remboursable par versements mensuels, etc. Normalement, tant et aussi longtemps que le débiteur va payer à échéance ses mensualités, il n'y a pas de problème. Normalement, s'il fait défaut, les actes, les conventions entre les parties sont ainsi libellés que le défaut peut emporter la perte de déchéance du terme, c'est-à-dire que la totalité de ce qui est dû devient due immédiatement, est exigible immédiatement. Alors, le créancier, normalement, a le droit de réclamer la totalité de ce qui lui est dû, et à ce moment-là, en vertu des conventions actuelles, le droit d'exercer les recours qui sont pour la plupart prévus dans son acte d'obligation. Et je dis que mon souvenir de la pratique est à l'effet que dans l'avis de 60 jours, qui était, en matière de dation en paiement, évidemment, l'exigence préalable, tel que prévu à 1040a, généralement, on n'indiquait pas l'omission d'un versement, mais bien le fait que

l'omission d'un versement avait entraîné la déchéance du terme, et c'était la totalité du solde qu'on réclamait. Maintenant, la question qui se pose est: Est-ce qu'on peut faire cela ou ne peut-on pas le faire? C'est ce que je comprends de la demande de M. Frenette.

**M. Frenette:** Oui, la demande était dans ce sens-là pour tenter de vérifier la portée exacte de la disposition qui est introduite. Est-ce que le désir était justement de se placer dans une position où seulement le premier défaut ayant entraîné le deuxième sera à couvrir? À la lecture même du texte, si je comprends bien, il n'est pas possible de le dire.

**Mme Harel:** En fait, si on lit le commentaire qu'on retrouve à 2745... Ah, excusez-moi...

**M. Rémillard:** Je crois qu'on arrive à la conclusion qu'il y a vraiment un problème. Il va falloir le suspendre pour le vérifier. Alors, on n'était pas trop trop bêtes de ne pas comprendre.

**Mme Harel:** Oui. Parce que le commentaire...

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

**Mme Harel:** Dans le premier alinéa, le commentaire justement permet de voir qu'il y a deux façons de faire échec à l'exercice du droit hypothécaire: rembourser ce qui est dû au créancier ou remédier à l'omission ou à la contravention. Cette distinction est conforme à la jurisprudence qui considère que l'omission est un défaut réel, mais qu'il n'est pas nécessaire, pour y remédier, de rembourser la totalité de la somme devenue exigible en raison d'une clause de déchéance du terme. Donc, je pense qu'on est mieux de préciser.

**M. Rémillard:** Très bien. Alors, on va suspendre, M. le Président. Mais est-ce qu'on peut donner à une suspension qui nous permettrait de revenir demain...

**Une voix:** De courte durée.

**M. Rémillard:** Une suspension de courte durée.

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

**M. Rémillard:** Il y a certains articles que je trouve qui...

**Mme Harel:** Il y a des suspensions de longue durée.

**M. Rémillard:** Oui. C'est parce que, pendant qu'on est dans ça... Des fois, on perd... Ensuite, c'est difficile de revenir et de se replonger

dans le sujet. Alors, peut-être faire les vérifications d'usage, les rencontres, et que ce soit...

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, désirez-vous suspendre aussi 2746 ou seulement 2745 tel qu'amendé?

**M. Rémillard:** Seulement 2745.

**Mme Harel:** L'article 2745.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui. Alors, l'article 2745, tel qu'amendé, est donc laissé en suspens.

**M. Rémillard:** Pour une courte durée.

**Le Président (M. Lafrance):** Et l'article 2746 est adopté tel quel. Toujours à la section III, j'aimerais appeler les articles qui traitent du délaissement, soient les articles 2747 à 2755 inclusivement.

**M. Rémillard:** Il y a cinq amendements, M. le Président. Tout d'abord, l'article 2748 est modifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, des mots "ou consent, par écrit, à le remettre au créancier au moment convenu."

Cet amendement vise à permettre aux parties de convenir que le bien hypothéqué demeure en la possession du débiteur durant l'exercice du droit hypothécaire. En effet, cela peut être à l'avantage du débiteur, par exemple, lorsque c'est sa résidence qui est hypothéquée. Il se peut également que le délaissement physique des biens soit inopportun tant que l'exercice des droits hypothécaires n'est pas complété, par exemple, lorsque des animaux de ferme sont hypothéqués. En raison de cet amendement, l'article 2748 se lirait comme suit:

"Le délaissement est volontaire lorsque, avant l'expiration du délai indiqué dans le préavis, celui contre qui le droit hypothécaire est exercé abandonne le bien au créancier afin qu'il en prenne possession ou consent, par écrit, à le remettre au créancier au moment convenu.

"Si le droit hypothécaire exercé est la prise en paiement, le délaissement volontaire doit être constaté dans un acte consenti par celui qui délaisse le bien."

L'article 2749 est modifié par le remplacement, dans la dernière ligne du premier alinéa, des mots "et l'absence du délaissement volontaire", par les mots ", le refus de délaisser volontairement et l'absence d'une cause valable d'opposition."

Cet amendement vise à préciser, puisque le débiteur peut s'opposer au délaissement, que le tribunal doit constater l'absence d'une cause valable d'opposition avant d'ordonner le délaissement.

En raison de cet amendement, l'article 2749 se lirait comme suit:

"Le délaissement est forcé lorsque le tribunal l'ordonne, après avoir constaté l'existence de la créance, le défaut du débiteur, le refus de délaisser volontairement et l'absence d'une cause valable d'opposition.

"Le jugement fixe le délai dans lequel le délaissement doit s'opérer, en détermine la manière et désigne la personne en faveur de qui il a lieu."

Le projet est modifié par l'ajout, avant l'article 2752, de l'article suivant: "2751.1 Le créancier qui a obtenu le délaissement du bien en a la simple administration jusqu'à ce que le droit hypothécaire qu'il entend exercer soit effectivement exercé."

Cet amendement vise à permettre au créancier d'administrer le bien dont il a obtenu le délaissement puisqu'une période intermédiaire peut exister entre le moment du délaissement et l'exercice du droit hypothécaire. En raison de cet amendement, l'article 2751.1 se lirait comme suit:

"2751.1 Le créancier qui a obtenu le délaissement du bien en a la simple administration jusqu'à ce que le droit hypothécaire qu'il entend exercer soit effectivement exercé."

L'article 2753 est modifié par le remplacement, dans la dernière ligne, des mots "d'être payé de sa créance" par les mots "de sa priorité". Cet amendement vise à clarifier la règle. Ce que le rétenteur peut opposer, c'est son droit d'être **colloqué** suivant son rang prioritaire. Il ne peut exiger, comme condition au délaissement, d'être immédiatement et directement payé. En raison de cet amendement, l'article 2753 se lirait comme suit:

"Lorsque celui contre qui le droit hypothécaire est exercé a une créance prioritaire en raison du droit qu'il a de retenir le bien, il est tenu de le délaisser, mais à charge de sa priorité."

M. le Président, l'article 2754 est modifié par:

1° le remplacement, dans la première ligne, des mots "et qui" par les mots "peut, lorsqu'il";

2° le remplacement, dans la troisième phrase, du mot "qui" par le mot "lorsqu'il";

3° le remplacement, dans la quatrième phrase, des mots "**peut** délaisser le bien à" par les mots "exiger que **le** créancier procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice; il n'est alors tenu de délaisser le bien qu'à".

M. le Président, ces amendements visent à compléter la règle et à la rendre plus claire. Puisque cette exception ne peut être invoquée que lorsque le droit hypothécaire exercé en est un de vente, il est nécessaire que celui qui est poursuivi puisse exiger que le créancier exerce un recours de vente. En raison de cet amendement, l'article 2754 se lirait comme suit:

"Celui contre qui le droit hypothécaire est exercé peut, lorsqu'il a reçu le bien en paiement de sa créance, prioritaire ou hypothécaire,

antérieure à celle visée au préavis, ou lorsqu'il a acquitté des créances prioritaires ou **hypothécaires** antérieures, exiger que le créancier procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice; il n'est alors tenu de délaisser le bien qu'à la condition que le créancier lui donne caution que la vente du bien se fera à un prix si élevé qu'il sera payé intégralement de ses créances prioritaires ou hypothécaires antérieures."

Alors, M. le Président, je me permettrais aussi de vous demander de suspendre l'article 2753, étant donné qu'on m'informe que ça porte sur le droit de rétention qui pose un problème, que nous avons suspendu. Donc, par **conséquent**, on suspendrait aussi 2753.

**Mme Harel:** Pour d'autres raisons qui ne sont pas liées à toute la question relative aux hypothèques légales, mais peut-être simplement à la rédaction même de 2750, est-ce qu'il n'avait pas été convenu de revoir également 2750?

**M. Rémillard:** Est-ce que c'est votre perception? Est-ce qu'il y a un problème du côté du 2750?

**M. Frenette:** M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Avant, s'il vous plaît, si vous me permettez, moi, j'ai en main ici l'amendement 2755. Est-ce que vous aviez terminé vos amendements, M. le ministre?

**M. Rémillard:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce que vous avez lu 2755?

**M. Rémillard:** Attendez, M. le Président. Est-ce que j'ai lu 2755? Donc, il manquerait un amendement, j'aurais sauté un amendement.

**Le Président (M. Lafrance):** Parce que moi, j'ai en main l'amendement 2755 et je ne pense pas que vous l'ayez lu.

**M. Rémillard:** Ah, vous avez raison. Je m'excuse. Voici, je vais vous le lire. L'article 2755 est modifié par:

1° l'ajout, à la fin du premier alinéa, des mots "**s'ils** n'ont pas été radiés";

2° la suppression des deuxième et troisième alinéas.

M. le Président, ces amendements visent à rétablir la règle du droit actuel. Les droits réels renaissent après le délaissement s'ils n'ont pas été radiés et alors, il n'est pas nécessaire d'inscrire un avis de renaissance. S'ils ont été radiés, les droits réels demeurent éteints. En raison de ces amendements, l'article 2755 se lirait comme suit:

"Les droits réels que celui contre qui le



droit hypothécaire est exercé avaient sur le bien au moment où il l'a acquis, ou qu'il a éteints durant sa possession, renaissent après le délaissement s'ils n'ont pas été radiés."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci M. le ministre. C'est donc six amendements pour cette sous-section qui traite du délaissement. Mme la députée de **Hochelaga-Maisonneuve**, vous aviez une question concernant 2750 ou Me Frenette?

**M. Frenette:** Oui, M. le Président, c'est plus une question d'information. Je sais que nous avons échangé sur cet article et je me demandais si on avait **parlé** d'une période de réflexion sans donner de délai ou si on avait fini par conclure que, nonobstant la nouveauté de l'article et des termes qui pouvaient donner lieu, peut-être, à toutes sortes de recours, il valait mieux s'en tenir à ce texte-là que de ne rien avoir. Est-ce qu'on avait conclu, ou non? C'est un peu ça.

**Le Président (M. Lafrance):** Me Cossette... Pardon. M. le ministre, oui.

**M. Rémillard:** Allez-y Me Cossette, je vous en prie.  
(21 h 15)

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

**M. Cossette:** M. le Président, mon confrère, mon honorable confrère fait appel à ma mémoire, qui flanche, à ce moment-ci.

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

**M. Cossette:** Le meilleur des souvenirs que j'en ai, c'est qu'on avait décidé d'y revenir et je ne pense pas que nous ayons eu le loisir d'y réfléchir à nouveau.

**M. Rémillard:** Écoutez, il y a deux possibilités. Ou bien on le suspend ou bien on met un point, dans le sens qu'on pourra y revenir, le rouvrir après, s'il y avait difficulté. Alors, s'il y a un problème majeur ou quoi que ce soit, mieux vaut suspendre. S'il s'agit de discussions qui sont à compléter, d'exploration, on peut tout simplement prendre bonne note et, à ce moment-là, les rouvrir si les discussions nous amènent à des problèmes.

**M. Frenette:** À titre de précaution, j'aurais un faible juste pour le suspendre, parce que je ne vois pas de problèmes impossibles à régler. Mais je ne voudrais pas qu'on oublie d'y revenir.

**M. Rémillard:** Ce n'est pas tous les jours qu'on peut mettre le doigt sur un de vos points faibles, M. le notaire. Alors, on va accepter votre suggestion.

**M. Frenette:** Merci.

**Mme Harel:** La grande question, c'est de savoir si ça va multiplier les recours à ce moment-là devant le tribunal contre le créancier.

**M. Rémillard:** Alors, suspendons, mais que ce soit une suspension de courte durée là aussi parce que c'est tellement technique, je ne voudrais pas qu'on perde, non plus, le fil de la discussion et qu'on revienne à froid, M. le Président, étudier ces articles. On aurait des difficultés, nous, les membres de la commission, en tout cas. Alors, si on peut y revenir, au moment où on discute techniquement.

**Une voix:** Un bref délai.

**M. Rémillard:** Un bref délai.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, suspendu avec un petit "s".

**M. Rémillard:** Oui, avec un petit "s". À l'article 2754, je m'interrogeais si le point-virgule est vraiment la ponctuation dont on a besoin. Je ne sais pas si **ça** été revu par l'Office de la langue française.

**Une voix:** C'est un détail.

**M. Rémillard:** Non, c'est une question de détail, mais la phrase est... Non, c'est vrai, les virgules et points-virgules, question de détail, mais dans une phrase aussi complexe, difficile, la ponctuation **m'apparaît** bien importante. "**Messieurs**, les Anglais! Tirez les premiers", c'est une chose. "**Messieurs** les Anglais, tirez les premiers", c'est autre chose.

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

**M. Rémillard:** Alors, je ne le suspend pas, M. le Président, mais je voudrais simplement porter à l'attention, revoir, avec l'Office de la langue française, la ponctuation du point-virgule.

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

**Mme Harel:** Oui...

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

**Mme Harel:** De l'ensemble de ces amendements qui sont introduits, celui de 2754 m'apparaît comme nécessitant une explication. En quoi l'amendement **diffère-t-il** de l'article 2754 tel que rédigé et en quoi le commentaire est-il différent? La portée de l'amendement est de quelle nature?

**M. Rémillard:** Il y a eu un problème de rédaction, je pense, dans cet article. Peut-être

que Mme Longtin pourrait nous faire des commentaires.

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

**Mme Longtin:** En fait, l'amendement vient préciser que celui contre qui le droit hypothécaire est exercé, que ce soit le débiteur ou un tiers détenteur - ici, ça va être un tiers détenteur, parce qu'il aura déjà reçu le bien en paiement d'une créance qu'il avait déjà, qui est antérieure à celle pour qui on fait le recours - pourra exiger la vente du bien ou la vente sous contrôle de justice afin, au fond, d'être payé pour ses créances antérieures qui se trouvent, au fond, à... Parce qu'il est évincé, en fait, de ce pourquoi il avait obtenu paiement. Donc, ça vient préciser la nature de son droit.

**Mme Harel:** Finalement, ça protège complètement, puisqu'il pourra avoir une caution que le prix va équivaloir à sa créance...

**Mme Longtin:** À la créance qu'il avait, pour laquelle il avait pris le bien en paiement.

**Mme Harel:** Est-ce que c'est de droit nouveau, ça, ou si ça reprend le droit actuel?

**Mme Longtin:** Essentiellement, je crois que ça reprend le principe de 2073, sauf qu'évidemment, c'est adapté aux nouveaux recours, dont celui de la vente sous contrôle de justice.

**Mme Harel:** Alors, il aura le choix, de toute façon, hein? C'est le créancier antérieur qui va avoir le choix, soit d'exiger que le créancier procède à la vente ou que la vente se fasse sous le contrôle de la justice.

**Mme Longtin:** Oui.

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

**Mme Harel:** Bien, il y a toujours celle du point-virgule, mais on va l'adopter quand même...

**M. Rémillard:** Non, mais c'est toujours... C'est des questions de rédaction qui ne sont pas faciles. Il y a deux façons de rédiger ça. On dit: Celui contre qui le droit hypothécaire est exercé peut, lorsqu'il a reçu le bien en paiement de sa créance, prioritaire ou hypothécaire, antérieure à celle visée au préavis, ou lorsqu'il a acquitté des créances prioritaires ou hypothécaires antérieures, exiger que le créancier procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice. Là, c'est une façon de rédiger.

L'autre façon, je ne dis pas qu'elle est meilleure, mais on peut dire aussi: Celui contre

qui le droit hypothécaire est exercé peut exiger que le créancier procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice, lorsqu'il a reçu le bien en paiement de sa créance prioritaire ou hypothécaire, antérieure à celle visée au préavis, ou lorsqu'il a acquitté des créances.

C'est tout simplement deux façons de rédaction que je veux souligner, M. le Président, en commission. Je ne veux pas dire que c'est mal rédigé, loin de là. Pour ma part, j'aime bien procéder dans une rédaction où il y a le principe au départ. Puis ensuite, il y a les modalités d'exercice de la chose. Je me permets juste cette remarque, tout simplement, probablement le seul à faire cette observation.

**Mme Harel:** Sur les 2745 articles que nous avons vus, finalement c'est la première remarque, parce que je crois que nous sommes tous, d'un commun accord, absolument admiratifs devant...

**M. Rémillard:** Ah oui!

**Mme Harel:** ...les capacités de rédaction de Me Longtin.

**M. Rémillard:** Oh, ce n'est pas une critique, loin de là, puis ç'a été vérifié par l'Office de la langue française, parce que, à un moment donné, quand on a discuté de la commission, moi, c'est une façon dont je le voyais, mais ça ne veut pas dire que c'est la bonne façon, M. le Président. Je faisais juste ce commentaire.

**Le Président (M. Lafrance):** Pour ma part, n'étant pas avocat, l'article que j'aime particulièrement et qui est contenu dans cette sous-section, c'est le 2747, que je trouve très clair, très explicite...

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

**Le Président (M. Lafrance):** Me Frenette, est-ce que vous avez d'autres commentaires?

**M. Frenette:** C'est toujours à propos du point-virgule, M. le Président. Si j'ai bien compris le ministre, lorsqu'il a indiqué qu'il y avait une façon différente de présenter l'article, en donnant le principe d'abord, c'est que, finalement, la difficulté concernant le point-virgule n'est plus une difficulté, parce que le problème serait ailleurs. Mais je pense que, si nous avons la certitude que 2754 reproduit effectivement 2073, avec les adaptations qui sont de mise, à cause d'un contexte légèrement différent du projet de loi 125, le point-virgule ou la présentation de l'autre façon, ce n'est pas si mal.

**M. Rémillard:** Si ça n'améliore pas les choses, je ne vois pas pourquoi on le changerait.

Je n'en fais pas un casus belli, M. le Président.

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

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2747 est donc adopté tel quel. Les articles...

**Mme Harel:** Les articles 2745, 2746. Ah, excusez!

**Le Président (M. Lafrance):** Pardon? Alors, l'article 2747 est adopté tel quel. Les articles 2748 et 2749 sont adoptés tels qu'amendés. L'article 2750 est laissé en suspens. L'article 2751 est adopté tel quel. Le nouvel article 2751.1 est adopté tel que proposé. L'article 2752 est adopté tel quel. L'article 2753 est laissé en suspens, tel qu'amendé. Les articles 2754 et 2755 sont adoptés tels qu'amendés.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section IV qui traite de la prise de possession à des fins d'administration, soient les articles 2756 à 2760 inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, avant de vous présenter les deux amendements à cette section, me permettez-vous de souligner que nous avons avec nous Me Lise Nadeau et M. Michel-Pierre Bergeron, de la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec, qui *suivent* nos travaux? Nous aurons le plaisir aussi de les rencontrer avant nos travaux de ce soir, pour discuter de certains points. Alors, je les remercie de l'attention qu'ils accordent à nos travaux.

M. le Président, nous avons tout d'abord un amendement à l'article 2758. L'article 2758 est modifié par:

1° l'insertion, dans la deuxième ligne, entre les mots "lorsqu'il" et "a", du membre de phrase suivant: "est fait échec à l'exercice de son droit, ou lorsque le créancier";

2° le remplacement, dans la deuxième ligne, du mot "enregistré" par le mot "publié";

3° l'ajout, à la fin, de la phrase suivante: "La faillite de celui contre qui le droit hypothécaire est exercé ne met pas fin à la prise de possession."

Ces amendements visent à assurer la concordance terminologique avec le livre De la publicité des droits, à rappeler que s'il est fait échec à l'exercice du droit du créancier, la prise de possession cesse, et à préciser que la faillite de celui contre qui le droit hypothécaire est exercé ne met pas fin à la prise de possession, conformément à l'état actuel de la jurisprudence concernant la prise de possession par un fiduciaire. En raison de ces amendements, l'article 2758 se lirait comme suit:

"Outre qu'elle cesse lorsque le créancier est satisfait de sa créance en capital, intérêts et frais, ou lorsqu'il est fait échec à l'exercice de son droit, ou lorsque le créancier a publié un

préavis d'exercice d'un autre droit hypothécaire, la prise de possession prend fin dans les circonstances où prend fin l'administration du bien d'autrui. La faillite de celui contre qui le droit hypothécaire est exercé ne met pas fin à la prise de possession."

L'article 2756 est modifié par:

1° l'ajout, dans la troisième ligne, après le mot "administrer", des mots "ou en déléguer généralement l'administration à un tiers";

2° le remplacement, dans la troisième ligne, du mot "il" par les mots "Le créancier, ou celui à qui il a délégué l'administration".

Ces amendements visent à permettre au créancier de désigner un tiers pour administrer, à sa place, les biens dont il a pris possession. En effet, si l'administrateur du bien d'autrui est désigné en raison de ses capacités d'administrateur et en fonction de la nature des biens à administrer, il peut arriver que le créancier ne possède pas ces capacités et il serait alors préférable qu'il puisse désigner un tiers pour administrer les biens. En raison de ces amendements, l'article 2756 se lirait comme suit:

(21 h 30)

"Le créancier qui détient une hypothèque sur les biens d'une entreprise peut prendre temporairement possession des biens hypothéqués et les administrer ou en déléguer généralement l'administration à un tiers. Le créancier, ou celui à qui il a délégué l'administration, agit alors à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles de la section IV?

**Mme Harel:** Il y a une question que je me pose, moi...

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

**Mme Harel:** ...à 2758. Je vois qu'avec l'amendement qui est introduit à 2758, je n'arrive pas encore à répondre à la question que je me pose, à savoir quand prend fin l'administration. Est-ce que c'est au moment où le préavis est enregistré d'exercer un autre droit hypothécaire? Est-ce que c'est au moment de l'enregistrement du préavis?

**M. Rémillard:** Mme Longtin peut répondre, M. le Président.

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

**Mme Longtin:** Effectivement, M. le Président, la prise de possession prend fin lorsqu'on inscrit le préavis d'exercice d'un autre droit hypothécaire. Donc, le créancier a pris possession

à des fins d'administration. Il administre pour un certain temps. Il s'aperçoit qu'il ne peut pas remettre, comme il l'avait pensé, l'entreprise sur pied. Il peut donner un autre préavis d'exercice à l'effet qu'il veut vendre et, à ce moment-là, il va se retrouver, avec les amendements, à obtenir la simple administration jusqu'à ce que, effectivement, il vende. Enfin, c'est la logique qui est en arrière.

**Mme Harel:** Alors, sa prise de possession prend fin à quel moment, à ce moment-là?

**Mme Longtin:** C'est-à-dire qu'en fait il va demeurer en possession, **mais** à un autre titre. Sa prise de possession à des fins d'administration, donc, le retour visé par la section IV, va prendre fin au moment où il va avoir donné son préavis d'exercice qu'il veut vendre, disons, lui-même l'entreprise sauf que, compte tenu qu'il y a eu délaissement, là, il va demeurer en possession, en détention si on veut, pour vendre. Mais il y a un changement dans son titre qui se produit, même si, dans les faits, il peut rester encore à administrer.

**Mme Harel:** Alors, la prise de possession en vue d'administrer peut, à ce moment-là, être considérée pour pouvoir obtenir d'être en place pour la simple administration au moment de la vente.

**Mme Longtin:** Oui. Il va être en simple administration, à ce moment-là.

**Mme Harel:** Ça peut être un moyen pour amener à l'autre finalement.

**M. Rémillard:** Oui, dans le même cheminement. M. le Président... Est-ce que vous avez terminé sur cet article-là? Est-ce qu'il y avait quelque chose sur cet article-là?

**M. Frenette:** Peut-être juste un éclaircissement. Est-ce que je me trompe, Mme Longtin, en disant que la réponse donnée s'applique au cas où le créancier décide de modifier son recours, mais que dans le cas où il aurait été satisfait de sa créance ou lorsqu'il est fait échec à l'exercice de son droit - je pense que c'était là où Mme Harel voulait savoir quand finissait le...

**Mme Harel:** Non. S'il enregistrait un autre droit...

**M. Frenette:** Oui.

**Mme Harel:** ...hypothécaire.

**M. Frenette:** Oui, mais là... Dans les autres cas, justement, que j'ai soulignés, la prise de possession se terminerai quand?

**Mme Longtin:** Alors, vous avez le cas où il est fait échec, ce serait possiblement... Je réponds très rapidement. Peut-être que c'est un cas où on pourrait avoir une question d'antériorité. En fait, ce sera lorsque l'autre, celui qui lui fait échec va exercer son propre recours que sa prise de possession va cesser. Tant qu'on est à se demander si celui qui conteste la prise de possession y a lui-même droit, je pense que l'état de fait se continue. Lui-même a apparence de droit encore, fondée sur son propre préavis.

**M. Frenette:** Ce qui me ramène, je pense, en fait, à l'hypothèse de l'**antériorité** d'une autre créance, mais ça ne nous donne pas le moment précis. Et, dans le cas où il est satisfait de sa créance en capital, intérêts et frais, est-ce qu'il y a un flottement dans le temps entre ce moment-là et celui où, effectivement, la prise de possession doit prendre fin?

**Mme Longtin:** Mais il n'y a pas de flottement. Il va recevoir son paiement et du moment où il est payé...

**M. Frenette:** Dès cet instant-là, il doit...

**Mme Longtin:** ...ça cesse.

**M. Rémillard:** Dès qu'il... Ça va se passer presque instantanément là, ou à peu près.

**Mme Harel:** Est-ce que ça veut dire que dès qu'il y a un préavis d'un autre créancier qui veut faire échec à l'exercice de son droit, à ce moment-là, sa prise de possession cesse?

**Mme Longtin:** C'est-à-dire que je pense que ça ne suffit pas de dire qu'on veut faire échec au droit de l'autre pour que l'autre abandonne ses justes prétentions. En fait, encore faudrait-il... Si, par exemple, on est dans un cas d'**antériorité**, il faudrait qu'il le paie, le créancier subséquent, donc, celui qui exerce la prise de possession pour les frais qu'il a faits et ça va être au moment du paiement que l'échec va se concrétiser.

**Mme Harel:** Et qui serait celui qui aurait la prise de possession à ce moment-là?

**Mme Longtin:** Ça va être celui, disons, qui... C'est le deuxième créancier qui aurait pris possession et qui se ferait, disons, mettre en échec par un créancier antérieur. Évidemment, le jour où on reconnaît que le droit du créancier antérieur est bien fondé, il va y avoir une remise. Maintenant, est-ce que le créancier antérieur aura voulu vendre, aura voulu vendre sous contrôle de justice, prendre en paiement? Alors, ça va dépendre aussi de l'intention qu'il va avoir manifestée.

**M. Rémillard:** C'est relié à ce que nous avons discuté tout à l'heure.

**Mme Longtin:** Oui.

**Mme Harel:** C'est le commentaire qui m'a amenée à cette question-là parce qu'à 2758, au deuxième alinéa, on lit: "En ce cas, il abandonnera l'exercice de ce droit et enregistrera un préavis d'exercice d'un autre droit hypothécaire, ce qui aura pour effet de mettre fin à la prise de possession." Il va continuer à ce moment-là à un autre titre, **c'est-à-dire** comme simple administrateur.

**M. Rémillard:** Mais l'article 2758 serait... Je me permets de dire ça, M. le Président... La rédaction est excellente, **mais** je me permets de dire qu'on pourrait aussi l'avoir autrement. On pourrait, par exemple, dire: La prise de possession prend fin dans les circonstances où prend fin l'administration du bien d'autrui. Elle prend aussi fin ou elle cesse aussi lorsque le créancier est satisfait de sa créance en capital, intérêts et frais, lorsqu'il fait échec à l'exercice de son droit ou lorsque le créancier a publié un préavis d'exercice. On pourrait faire ça aussi. Je ne dis pas que c'est mieux. Ça dépend toujours de la façon qu'on... Pour ma part, je le visualise plus comme ça.

**Des voix:** Oui.

**Mme Harel:** Est-ce qu'il ne vaudrait pas mieux peut-être qu'on suspende, avec un petit "s"?

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

**M. Rémillard:** Alors un petit "s". O.K., alors, un petit "s".

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires sur cette section, l'article 2756 est adopté tel qu'amendé. L'article 2757 est adopté tel quel, l'article 2758 est laissé en suspens et les articles 2759 et 2760 sont adoptés tels quels.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section V qui traite de la prise en paiement, soient les articles 2761 à **2766** inclusivement.

**M. Rémillard:** M. le Président, on a quatre amendements, mais il y a un amendement qui porte à 2762, que nous allons **suspendre** aussi. Donc, je lirai quand même l'amendement, si vous me le permettez, et je vous demanderais de suspendre 2762.

Alors, l'article 2761 est modifié par le remplacement, **dans** la première ligne, des mots "le débiteur" par les mots "celui contre qui le droit est exercé". Cet amendement vise à rendre

la règle applicable non seulement dans l'hypothèse où le droit est exercé contre le débiteur, mais aussi lorsque le droit est exercé contre une **autre** personne. L'objectif de la règle est de laisser, lorsque cela est possible, le bien à son propriétaire. Or, le débiteur n'est pas nécessairement le propriétaire du bien hypothéqué. En raison de cet amendement, l'article 2761 se lirait comme suit:

"À moins que celui contre qui le droit est exercé ne délaisse volontairement le bien, le **créancier** doit obtenir l'autorisation du tribunal pour exercer la prise en paiement lorsque le débiteur a déjà acquitté, au moment de l'inscription du préavis du créancier, la moitié, ou plus, de l'obligation garantie par hypothèque."

L'article 2762, M. le Président, est modifié par:

1° l'ajout, dans la première ligne du premier alinéa, après le mot "subséquents", des mots "ou le débiteur";

2° l'ajout, dans la quatrième ligne du premier alinéa, après le mot "bien", des mots "ou le fasse vendre sous contrôle de justice";

3° le remplacement du second alinéa par le suivant: "Les créanciers subséquents qui exigent que le créancier procède à la vente du bien doivent, en outre, lui donner caution que la vente se fera à prix si élevé qu'il sera payé intégralement de sa créance."

M. le Président, ces amendements visent à permettre aux créanciers subséquents de requérir, comme le débiteur, que le créancier procède à la vente sous contrôle de justice. En effet, contrairement à la prise en paiement qui ne rapporte rien aux créanciers subséquents, la vente sous contrôle de justice pourrait permettre de satisfaire, en partie, leurs créances.

Ils visent également à éviter que le créancier soit tenu de vendre lorsque les créances hypothécaires subséquentes à la sienne sont plus importantes que la valeur du bien. Dans une telle hypothèse, le créancier de premier rang ne recevrait qu'un montant minime pour sa créance et il pourrait même arriver qu'il ne puisse trouver d'acheteur. En exigeant des créanciers subséquents qu'ils fournissent caution que le prix de vente sera suffisamment élevé, l'on évitera qu'il exigent du créancier qu'il procède à la vente dans de telles circonstances ou, s'ils l'exigent néanmoins, ils devront lui assurer qu'il sera payé.

Quant au débiteur, l'on n'exige pas qu'il fournisse caution puisque étant incapable de remédier au défaut, il est invraisemblable qu'il puisse fournir caution. En raison de ces amendements, l'article 2762 se lirait comme suit:

"Les créanciers hypothécaires subséquents ou le débiteur peuvent, à l'intérieur des délais impartis pour délaisser, exiger que le créancier abandonne la prise en paiement **et** procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice, pourvu qu'ils aient inscrit un avis à cet effet, remboursé les frais engagés par

le créancier et avancé les sommes nécessaires à la vente du bien.

"L'avis doit être signifié au créancier, au constituant et au débiteur, ainsi qu'à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé.

"Les créanciers subséquents qui exigent que le créancier procède à la vente du bien doivent, en outre, lui donner caution que la vente se fera à prix si élevé qu'il sera payé intégralement de sa créance.

"L'inscription de l'avis est dénoncée, conformément au livre De la publicité des droits."

M. le Président, l'article 2765 est modifié par l'ajout du second alinéa suivant: "Le créancier qui a pris le bien en paiement ne peut réclamer ce qu'il paie à un créancier prioritaire ou hypothécaire qui lui est préférable. Il n'a pas droit, dans tel cas, à subrogation contre son ancien débiteur".

M. le Président, cet amendement vise à interdire au créancier qui a pris le bien en paiement d'invoquer, contre le débiteur, la subrogation dans les droits des créanciers préférables qu'il a payés. Puisque la prise en paiement éteint l'obligation et que le créancier n'a pas à remettre la différence entre la valeur du bien et le montant de l'obligation, il est logique de considérer qu'il est suffisamment remboursé des sommes qu'il a ou doit payer au créancier. Il appartient au créancier d'évaluer l'ensemble des circonstances avant de choisir d'exercer ce droit. En raison de cet amendement, l'article 2765 se lirait comme suit: (21 h 45)

"La prise en paiement éteint l'obligation.

"Le créancier qui a pris le bien en paiement ne peut réclamer ce qu'il paie à un créancier prioritaire ou hypothécaire qui lui est préférable. Il n'a pas droit, dans tel cas, à subrogation contre son ancien débiteur."

L'article 2766 est modifié par:

1<sup>s</sup> le remplacement, dans les troisième et quatrième lignes du premier alinéa, de tout ce qui suit les mots "libre des" par les mots "hypothèques publiées après la sienne";

2<sup>o</sup> le remplacement du second alinéa par le suivant: "Les droits réels créés après l'inscription du préavis ne sont pas opposables au créancier s'il n'y a pas consenti."

Ces amendements résultent de l'absence de droit de suite attaché aux priorités. En raison de ces amendements, l'article 2766 se lirait comme suit:

"Le créancier qui a pris le bien en paiement en devient le propriétaire à compter de l'inscription du préavis. Il le prend dans l'état où il se trouvait alors, mais libre des hypothèques publiées après la sienne.

"Les droits réels créés après l'inscription du préavis ne sont pas opposables au créancier s'il n'y a pas consenti."

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

ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires concernant ces articles contenus à la section V? En vous rappelant que M. le ministre a demandé que 2762, tel qu'amendé, soit suspendu. Oui, Me Frenette.

**M. Frenette:** Merci, M. le Président. Compte tenu du changement important dans les textes entre 2766 tel qu'il apparaissait au projet de loi et celui de l'amendement, et la brièveté du commentaire, est-ce que, pour des fins d'archives et pour le procès-verbal, il pourrait expliciter davantage l'amendement à 2766?

**M. Rémillard:** Oui. Je pense que le professeur Frenette a parfaitement raison. Il faudrait élaborer un petit peu le commentaire.

**M. Frenette:** Je ne voulais pas dire le commentaire écrit.

**M. Rémillard:** Écrit. Réfléchir et l'écrire.

**M. Frenette:** Non, non, je ne voulais pas dire le commentaire écrit. Je voulais dire le commentaire qu'on pourrait apporter sur ça.

**M. Rémillard:** Verbalement.

**M. Frenette:** Oui.

**M. Rémillard:** Bien, allez-y, je vous en prie. Je vais demander à Mme Longtin.

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

**Mme Longtin:** En fait, M. le Président, j's'agissait de faire quelques concordances avec d'autres textes qui ont été aussi amendés, dont 2638. On nous a fait valoir qu'il y avait, dans le projet tel que présenté, une ambiguïté possible sur le caractère des priorités à l'égard des droits de suite, enfin, à savoir s'il y avait un droit réel qui était conféré, alors qu'en fait la priorité ne confère pas un droit réel, mais tout simplement une préférence au moment d'une distribution de prix. Donc, ici, lorsqu'on se trouvait à se référer à des priorités - parce qu'on avait encore, à l'époque, la priorité possible pour les créances fiscales sur les immeubles qui auraient été publiées - celles-ci tombant, il n'y a pas, ici, de priorités qui pouvaient être publiées, d'où la concordance. C'est ça. Alors, dans le premier et le deuxième alinéas, l'objet des amendements porte là-dessus.

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

**M. Frenette:** Mais les priorités qui n'auraient pas été assujetties... Les priorités n'avaient pas besoin d'être publiées, primo; je

pense. Si on regarde le texte antérieur, il semblait y avoir conviction ou on semblait vouloir introduire une distinction sur le fait que, si la priorité n'était pas publiée, elle aurait subsisté.

**M. Rémillard:** Moi, je n'ai pas compris ce que vous avez dit au début. Vous avez dit que la priorité n'avait pas à être publiée. Au départ...

**M. Frenette:** Oui, il me semble...

**M. Rémillard:** ...votre principe, c'est...

**M. Frenette:** ...qu'il y a un article qui annonce, en matière de priorités, que, normalement, elles n'ont pas à être publiées.

**M. Rémillard:** Oui. C'était le principe général.

**M. Frenette:** Oui.

**M. Rémillard:** Une priorité n'a pas à être publiée. Si on part de ce principe-là, oui. Mais, après ça, j'ai de la difficulté à suivre.

**M. Frenette:** Tel que libellé, 2766, avant l'amendement, laissait donc croire qu'il y avait des priorités qui auraient fait l'objet d'une publicité et d'autres qui ne l'auraient pas fait.

**Mme Longtin:** Oui. En fait, il y avait, à 2642, un troisième alinéa sur lequel il y a eu un amendement, justement de suppression. On disait: Toutefois, sur les biens immeubles, aucune priorité de l'État [...] ne prend rang avant une hypothèque si elle n'a pas été inscrite..." Donc, on se référerait à une publication. C'était la seule. Donc, celle-ci, elle tombe, d'où la modification, je pense, au premier alinéa. Lorsqu'on disait "libre des priorités et des hypothèques, publiées après son hypothèque", ça laissait sous-entendre qu'on référerait à la priorité publiée. Ça, c'est pour le premier alinéa.

Au deuxième alinéa, ce qu'on se trouve à biffer, c'est "À l'exception des priorités opposables sans avoir à être inscrites". En fait, là, ça nous est apparu que, d'une part, ça laissait supposer un droit de suite, ce qui n'est pas le cas, ou un droit réel. Deuxièmement, de toute façon, s'il reste quelque chose, ce ne sera pas les frais de justice, parce qu'on est dans le cadre d'une prise en paiement. Ce ne sera pas la priorité fiscale puisque c'est strictement personnel et il n'a rien à voir avec le bien. La seule chose qui pourrait rester, c'est la créance municipale d'une municipalité, pour des taxes, mais de toute façon, elle, elle obéit à un régime tellement spécial qu'on n'a pas à le traiter ainsi. C'est pour ça qu'il semblait plus clair, finalement, de biffer cette référence dans l'article 2766 et de ne pas mêler priorités et hypothèques.

**M. Frenette:** Très bien.

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

**Mme Harel:** Alors, je dois donc comprendre, à 2763, que le créancier qui est requis de vendre peut prendre en paiement ou, encore, le débiteur peut demander au tribunal d'amener le créancier à prendre en paiement, auquel cas, si c'est le tribunal qui décide de la prise en paiement par le créancier, à la demande du débiteur, il peut, à ce moment-là - le tribunal - tenir compte de la différence entre la valeur du bien en paiement et le solde de la créance. Ça, ça doit se faire à la demande du débiteur de façon à ce que la prise en paiement soit autorisée par le tribunal. À ce moment-là, si c'est le cas, le tribunal peut aussi fixer des conditions qui pourraient, par exemple, tenir compte de la différence entre la valeur du bien pris en paiement et le montant de la créance. Tandis que, si le créancier le fait de son propre chef, s'il fait la prise en paiement, à partir de ce moment-là, il ne peut pas utiliser la subrogation parce qu'il a donc décidé de la prise en paiement. Il se trouve donc, à ce moment-là...

**M. Rémillard:** Il se paie avec ce qu'il y a.

**Mme Harel:** ...à prendre le bien dans l'état où il se trouve. Il ne peut pas demander au débiteur de venir avec lui pour payer, ce qui grèverait encore, par exemple, le bien qu'il a pris en paiement.

**M. Rémillard:** Non. C'est réglé, terminé.

**Mme Harel:** Est-ce que c'est bien le cas?

**M. Rémillard:** Je ne sais pas si on interprète...

**Mme Harel:** Vous semblez sceptique, Me Longtin.

**Mme Longtin:** Non, c'est que je crois que le contexte de départ, c'est évidemment, ici, que le créancier a lui-même choisi de prendre en paiement...

**Mme Harel:** C'est ça.

**Mme Longtin:** ...et qu'un autre créancier ou un débiteur s'objecte à la prise en paiement et lui demande plutôt de procéder à la vente. C'est dans cette circonstance-là qu'on dit: Même si d'autres créanciers l'ont requis de vendre, il peut quand même, s'il les désintéresse, procéder à la prise en paiement. Et, si c'est à l'égard du débiteur, à ce moment-là, le tribunal peut fixer certaines conditions particulières, comme c'est mentionné, effectivement. Là-dessus, c'est tout à

fait correct.

**Mme Harel:** C'est un régime qui se tient.

**M. Rémillard:** De la façon que je le comprends... J'ai eu peur de mal le comprendre, mais je pense que ça va.

**Mme Harel:** Ça va.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. L'article 2761 est donc adopté tel qu'amendé. L'article 2762, tel qu'amendé, est laissé en suspens. Les articles 2763 et 2764 sont adoptés tels quels et les articles 2765 et 2766 sont adoptés tels qu'amendés.

**Mme Harel:**...

**M. Rémillard:** M. le Président, on peut suspendre nos travaux à ce moment-ci à quelques minutes de la fin. Me permettez-vous, M. le Président, de souligner... Tout à l'heure, je soulignais la présence de personnes qui nous font le plaisir d'être ici. On leur souhaitait la bienvenue. Mais je voudrais souligner la présence attentive et assidue de Mme Marcelle Dolment, du Réseau d'action et d'information pour les femmes, qui est toujours là, qui suit nos travaux avec beaucoup d'attention et qui ne manque pas une occasion de venir nous voir après pour nous souligner tel ou tel point.

**Mme Harel:** Faire des représentations.

**M. Rémillard:** Faire des représentations. Elle le fait toujours avec beaucoup de précision, je devrais dire. Alors, je veux lui dire à quel point nous apprécions sa présence et l'intérêt qu'elle porte à cette réforme.

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

**M. Rémillard:** Il y a Mme Charest, de la Chambre des notaires, qui est toujours assidue et qui suit attentivement aussi tous nos travaux. Merci à ces gens qui nous aident à faire notre travail.

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

**Mme Harel:** Est-ce que je peux me permettre, M. le Président, de m'associer aux propos du ministre pour - oui, tout à fait - leur dire que, sans leur présence, on aurait l'impression, parfois, de travailler dans le vide.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Bienvenue à tous et à toutes parmi nous. Et, sur ce, j'aimerais vous préciser que nous avons convenu de nous réunir demain, jeudi, le 14 novembre, de 9 h 30 à 11 h 30, ici, dans cette même salle

Louis-Joseph-Papineau. Et, sur ce, j'aimerais ajourner nos travaux. Merci.

(Fin de la séance à 21 h 58)