



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 (19)

Le jeudi 14 novembre 1991 - No 21

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Des hypothèques	
De l'exercice des droits hypothécaires (suite)	SCI-831
De l'extinction des hypothèques	SCI-842
De l'hypothèque mobilière (suite)	SCI-845
De l'hypothèque légale (suite)	SCI-846
Document déposé	SCI-849

Intervenants

Yvon Lafrance, président

M. Gil Rémillard

Mme Louise Harel

M. Richard B. Holden

Mme Jocelyne Caron

* Mme Lise Morency, ministère de la Justice

* 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

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1782

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le jeudi 14 novembre 1991

Étude détaillée du projet de loi 125

(Dix heures quarante-quatre minutes)

Des hypothèques

Le Président (M. Lafrance): Bonjour à tout le monde. Je vous demanderais, s'il vous plaît, de bien vouloir prendre place. Je constate que nous avons le quorum, alors j'aimerais déclarer cette dix-neuvième séance de travail ouverte, en vous rappelant à tous notre mandat, soit 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: Il y a un remplacement, M. le Président. Mme Bleau (Groulx) est remplacée par Mme Dionne (Kamouraska-Témiscouata).

Le Président (M. Lafrance): Merci. Je vous rappelle que nous avons convenu de nous réunir jusqu'à 11 h 30 ce matin. Est-ce qu'il y aurait des remarques concernant notre horaire dont nous aurons confirmation en Chambre cet après-midi, sur la possibilité de nos travaux pour cet après-midi? Est-ce qu'il y aurait des remarques d'ouverture? Sinon, j'aimerais vous référer là où nous avons arrêté nos travaux hier soir, c'est-à-dire à la section VI, à la page 464 du projet de loi, section VI, donc, qui traite de la vente par le créancier. J'aimerais appeler les articles contenus à cette section, soit les articles 2767 à 2774 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, toujours revenant sur les suspensions avec des petits s, on m'informe qu'il y a certains articles que nous avons suspendus hier et que nous sommes prêts à aborder dès ce matin. Je crois que ce serait une bonne chose, M. le Président, parce que nous avons à discuter souvent d'aspects très techniques et nous avons encore frais à l'esprit les discussions d'hier soir et dans la journée. Ce serait peut-être bon, avec votre permission, M. le Président, qu'on aborde ces articles laissés en suspens et que nous pouvons aborder maintenant ce matin.

Le Président (M. Lafrance): Certainement, M. le ministre. Est-ce que vous pouvez nous référer à un article en particulier?

M. Rémillard: Vous me permettrez de vous souligner l'article 2745. C'est un premier article que nous pouvons aborder. L'article 2750 aussi, et l'article 2762.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, M. le ministre. J'appelle l'article 2745 tel qu'amendé, puisque cet article avait été amendé.

De l'exercice des droits hypothécaires (suite)

M. Rémillard: M. le Président, on garderait le même libellé de l'article 2745; cependant, on réaménagerait les commentaires qui sont inscrits aux notes pour être plus significatifs.

Mme Harel: Plus significatifs, sur quelle intention du législateur? Est-ce que, finalement l'intention du législateur c'est d'introduire une disposition qui fasse que le débiteur n'ait qu'à remédier à l'omission, donc, en remboursant ce qui est exigible et non pas de confirmer qu'il y aura déchéance du terme et, donc, que l'ensemble, la totalité de la somme devient exigible? Qu'est-ce que c'est le choix du législateur à 2745?

M. Rémillard: Si vous me permettez, je vais demander à la sous-ministre de répondre à votre question.

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

Mme Morency (Lise): Le commentaire ferait probablement abstraction de la référence à la jurisprudence actuelle pour peut-être souligner les possibilités à la fois que, suivant les circonstances, le simple fait de remédier au défaut pourrait être accessible au débiteur comme, suivant les circonstances, la possibilité pour le créancier d'invoquer la déchéance de terme pourrait aussi être possible.

En fait, la porte serait ouverte et on est d'avis que le libellé pourrait permettre d'ouvrir, enfin, pourrait permettre d'interpréter de cette façon. Maintenant, ce serait les circonstances qui disposeraient du sort dans chacun des cas. Du sort de la créance.

Mme Harel: Alors, faut-il comprendre qu'en modifiant le commentaire de façon à faire abstraction de la jurisprudence qui y est signalée, notamment, Nadeau: Canada Permanent Trust contre Miller, et Forte contre Coast to Coast Paving Ltd, en faisant abstraction donc de cette jurisprudence, le législateur revient en arrière sur le courant jurisprudentiel qui était à l'effet de considérer que l'omission était un défaut réel, mais qu'il n'était pas nécessaire, pour y remédier, de rembourser la totalité de la somme devenue exigible en raison d'une clause de déchéance du terme? Est-ce que ça vient infirmer cette jurisprudence, du fait de la...

Mme Morency: Je dois d'abord vous dire pour ma part que je n'ai pas pris connaissance de ces causes de jurisprudence. Cependant, on peut présumer - et peut-être certaines personnes auraient pu les lire - pour ma part, on peut présumer que le tribunal a apprécié les cas particuliers qui ont fait l'objet du jugement, et fort probablement que, suivant les circonstances qui ont été portées à l'attention du tribunal, le jugement a tenu compte, en fait, de tous les éléments qui ont été soumis au tribunal et, dans ces circonstances-là, le tribunal a été dans le sens qui est indiqué. Alors, je ne crois pas que le fait de retrancher les références à la jurisprudence en question et de prévoir dans le commentaire la façon dont le libellé est fait et le libellé de l'article apparaît... ça ne limite pas nécessairement la possibilité pour le créancier de pouvoir invoquer la déchéance de terme et, suivant les circonstances, le tribunal pourra être en mesure d'apprécier comme il l'a fait dans les causes en question. Maintenant, il pourrait fort bien y avoir des causes qui iraient dans un sens différent suivant les circonstances. Je ne sais pas si ça répond à votre question.

Mme Harel: Est-ce que, à ce moment-là, en appréciant les circonstances, le tribunal pourrait même être amené à écarter la convention entre les parties?

Mme Morency: Je pense que oui, suivant les circonstances parce qu'il y a d'autres règles en matière d'obligation, par exemple, où on prévoit qu'il peut être mis fin à une obligation si... Excusez. Le Code prévoit des dispositions actuellement en matière de bonne foi; le Code prévoit des dispositions en matière de la possibilité de mettre fin aux obligations des parties, de résilier les contrats et il prévoit déjà des circonstances qui doivent être appréciées. Sur cette **base-là** également, le tribunal pourra juger si oui ou non il y a eu, par exemple, bonne foi, etc. Alors, tous ces éléments devront être considérés et il est possible que les jugements en question, dans des circonstances semblables, soient effectivement rendus dans le même sens. Ça n'écarte pas du tout la possibilité pour le tribunal d'aller dans la voie dont il est fait mention dans ces jugements-là. C'est **peut-être** garder la souplesse que le Code donne aussi au titre des obligations en général.

Mme Harel: Très bien.

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

Mme Harel: Les commentaires. Bon. Les commentaires, incidemment, M. le Président...

Une voix:...

M. Rémillard: C'est une promotion qui n'est pas bête!

Mme Harel: Bien oui! Je trouve qu'il a une sagesse qui devrait être reconnue par ses pairs!

Quel est le caractère officiel que le ministre entend conférer aux commentaires? Jusqu'à maintenant, on est resté un peu dans le flou artistique quant à ces commentaires. On en avait parlé au moment du débat en deuxième lecture; le ministre va se rappeler que, du côté de l'Opposition, j'avais demandé au nom de l'Opposition qu'on confère un caractère officiel aux commentaires en les déposant. J'avais fait faire, pour le bénéfice de l'Opposition, une étude par un distingué professeur d'histoire du droit civil sur cette question des commentaires.

Une voix: Qui?

Mme Harel: Oui, c'est ça, M. Sylvio Normand, de l'Université Laval. Peut-être que le député de Westmount serait intéressé à en avoir copie?

M. Holden: Oui, oui. J'aimerais bien.

Mme Harel: Je ne pourrai pas la déposer ici, mais certainement la faire circuler, si tant est que les experts seraient intéressés, ou les juristes ou les légistes, à la consulter.

M. Rémillard: M. le Président, là-dessus, j'ai déjà dit et je répète que les commentaires sont là pour établir l'intention du législateur; par conséquent, de quelle façon pouvons-nous leur donner une valeur la plus intéressante possible? Ce qui pourrait être envisagé, c'est qu'à la fin de nos travaux... donc, d'ici Noël, le Code civil est voté par l'Assemblée nationale du Québec, et les commentaires sont travaillés au fur et à mesure que nous travaillons; nos gens sont à travailler. Mais, étant donné l'importance que nous voulons donner à ces commentaires, il faudrait être bien sûrs qu'ils reflètent vraiment ce que nous avons dit. Il faudrait peut-être se donner une petite marge et prévoir les déposer en Chambre à la session du printemps, par exemple.

De toute façon, on sait que le Code civil va être en application à la fin de 1993. Alors, on pourrait réviser tous ces commentaires, s'assurer qu'ils sont conformes à l'intention du législateur et les déposer éventuellement au **printemps** à l'Assemblée nationale.

M. Holden: M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel: M. le Président, si le député de Westmount me le permet, à moins que ce soit un lapsus, je viens d'entendre que ce sera prêt fin

1993. Le ministre avait toujours annoncé la mise en vigueur pour le 1er janvier 1993. Là, il vient de parler de fin 1993.

M. Rémillard: Ah, fin 1993. Peut-être que j'ai parlé... Fin 1992 peut-être?

Mme Harel: Fin 1993.

M. Rémillard: Ah bon, peut-être que je me suis fourvoyé dans les dates. Mais, une chose est certaine, c'est que, moi, j'hésiterais à déposer les commentaires dès cette session, c'est-à-dire avant les fêtes. J'aimerais mieux avoir une marge de manoeuvre pour les déposer plus au printemps, au début de la session du printemps, ce qui nous permettra d'avoir un bon trois mois pour les revoir et les passer. On peut supposer que les experts qui ont travaillé avec nous pourraient être mis à contribution pour jeter un coup d'oeil aussi sur les commentaires. Dans la mesure où on veut leur donner ce caractère - et je pense que c'est souhaitable - d'intention du législateur, prenons le temps de bien peser ça.

Mme Harel: Sur le même sujet, si vous me permettez. Je trouve que c'est très prudent de la part du ministre de vouloir se donner cette marge de manoeuvre, un bon trois mois, comme il l'a dit, pour revoir, repenser ces commentaires. Mais est-ce qu'il n'en faudrait pas de même aussi en ce qui concerne la troisième lecture du projet de loi?

M. Rémillard: Est-ce qu'il y a quoi, vous dites?

Mme Harel: Est-ce qu'il n'en serait pas tout autant... Moi, je dis que c'est tout à fait prudent et raisonnable de la part du ministre - je reprends ses mots - de vouloir se donner cette marge de manoeuvre, ce bon „trois mois qu'il a invoqué pour revoir et repenser les commentaires, mais est-ce qu'il n'en va pas tout autant pour le projet de loi lui-même? En fait, est-ce qu'il n'en va pas tout autant pour la relecture de ces 3144 articles qui ont, jusqu'à maintenant, été amendés à 500 occasions? Est-ce qu'il n'en va pas tout autant pour ce qui serait de l'interpénétration de tous les livres? Tout autant que pour les commentaires, d'autant plus pour la troisième lecture, est-ce qu'on ne pourrait pas convenir que nos travaux seraient certainement encore plus appréciés si on permettait aux chambres professionnelles, aux légistes et aux experts de relire - à tête reposée, en dehors des fins de session où on siège à minuit - et puis de procéder, dès l'ouverture de notre session en mars prochain?

M. Rémillard: Là, ce sont deux choses bien différentes, M. le Président. Les commentaires... J'ai demandé ce bout de temps pour qu'on puisse

prendre l'expertise des experts qui ont travaillé avec nous, aussi permettre à nos gens qui travaillent avec nous de souffler et de le faire **correctement**. il faut comprendre ça aussi. Ce serait toujours possible et on aurait pu dire qu'on les dépose au mois de décembre et je suis convaincu qu'il n'y aurait pas eu d'erreurs, absolument pas. Mais, pour plus de sûreté, on peut le faire. Cependant, en ce qui regarde le Code, on s'est engagés... Pour ma part, je m'engage à le faire voter en troisième lecture avant Noël. Et, pour ça, ce n'est pas simplement un caprice.
(11 heures)

Mme Harel: Quel qu'en soit l'état, à tout prix!

M. Rémillard: Attention! Pas à tout prix. Ce que je dis, c'est qu'il sera voté avant Noël. Ce que nous faisons actuellement - vous en êtes très conscients - c'est qu'au fur et à mesure que les amendements sont faits il y a un travail d'harmonisation qui est fait par des équipes de légistes qui sont là; j'ai une équipe, je travaille aussi au niveau du Comité de législation, j'ai des légistes du Comité qui travaillent, qui abordent chaque amendement, qui y travaillent aussi. Je suis président du Comité de législation, je travaille avec eux. Tout est en place pour que nous puissions avoir le Code civil, avec les amendements que nous avons, des amendements qui, pour beaucoup, étaient des questions techniques; d'autres ont été plus fondamentaux.

Dans ce cadre-là, M. le Président, ce que nos gens nous demandent et pas simplement les corporations professionnelles directement impliquées, mais les différents intervenants au niveau social, économique... Je voyais, par exemple, une manchette dans les journaux d'une cause dans le domaine de la santé. Il y a d'autres causes qui nous arrivent d'un peu partout, dans le domaine de la construction. Il faut qu'on puisse donner un signal le plus clair possible que, comme législateurs, nous avons statué que ce Code civil est celui qu'on doit accepter. Par conséquent, M. le Président, je crois qu'on doit faire deux choses différentes et qu'il importe, pour le mieux-être de notre société et de tous les intervenants, que, comme législateurs, nous puissions faire voter ce Code en troisième lecture, par l'Assemblée nationale, avant la fin de la session.

Mme Harel: Sur ce sujet, M. le Président, je pense qu'il est important à ce moment-ci, de la part de l'Opposition et de ma collègue de Terrebonne qui suit assidûment nos travaux depuis le début, et je l'en remercie, je pense qu'on peut assurer le ministre du maintien de notre excellente, je dirais même exceptionnelle collaboration qui prévaut depuis le début, et nous entendons l'assurer de cette exceptionnelle collaboration jusqu'à la fin.

Cela dit, cet objectif n'en est pas un en tout cas qui revêt à nos yeux un caractère sacré, celui qui consiste non pas à mettre un point final, parce que c'est un processus - ça, je considère important de le dire - qui doit rester continu et ininterrompu jusqu'en 1993. Alors, c'est un processus qui fait que... Il ne faudrait pas faire croire que, parce qu'il y aurait une troisième lecture avant Noël, on mettrait un point final. Ça n'est que la première étape d'un processus qui va nous amener à une loi de transition que le ministre, encore hier, nous confirmait de façon plus réaliste, pour l'automne prochain. Donc, c'est un processus continu, la loi de transition l'automne prochain. Tant mieux si nos travaux, avec l'exceptionnelle collaboration que nous offrons présentement, nous permettent de terminer l'ensemble, si vous voulez de cette première étape avant Noël, sinon, pour nous, il n'y a pas de péril en la demeure, de toute façon, il n'y a pas de mise en vigueur avant le 1er janvier 1993.

Alors, cela étant dit, il est évident que ce qui est important - je le répète encore - c'est que ce soit un processus ininterrompu. À ce sujet-là, ça ne vaut pas que pour la loi de transition, ça vaut aussi pour l'informatisation. Les échos que j'ai, moi, de ce qui se passe dans ce dossier-là ne sont pas réjouissants. Il y a actuellement du retard qui s'accumule. On aurait beau décider sur papier que ce serait le 1er janvier 1993, même dans le mémoire qu'il soumettait au Conseil des ministres en matière d'enregistrement des droits réels mobiliers et des droits personnels, on disait que les systèmes seraient en opération en 1994. C'est à la page 64 du mémoire que le ministre avait déposé au Conseil des ministres. Si les systèmes sont en opération en 1994, comment va-t-on faire pour mettre le nouveau Code en opération en 1993? À un moment donné, il vaut mieux ne pas trop avoir la langue de coton, vaut mieux se parler clairement et, à ce sujet-là, je le dis au ministre, il a pu d'ailleurs le constater, c'est exceptionnel, ce n'est pas deux minutes par article, M. le Président J'arrive à peine à calculer tellement nous avons pu, avec le concours de nos experts, le concours de l'Opposition et celui du ministre, il faut bien le dire, le vôtre également, M. le Président, et celui de toute l'équipe qui nous assiste, travailler dans des conditions vraiment exceptionnelles, en fait, pour notre Parlement. Nous entendons maintenir cette collaboration. Mais cette collaboration ne va pas jusqu'à hypothéquer ce qu'on fait, le discréditer, parce que j'ai trop en tête des lois qui ont été discréditées non pas sur le fond... Quand on veut tuer son chien, on dit souvent qu'il a la rage. Et, souvent, quand on veut déprécier une loi, on dit qu'elle a été adoptée en fin de session.

Alors, j'ai trop en tête tous ces discrédits, ces blâmes qui ont été lancés sur des lois, dont certains vont se rappeler l'adoption dans les

années récentes, pour avoir l'intention de recommencer. Et puis, je lui dis, dans la mesure où on continue sur le rythme où on est engagés, je trouve que ça va bien puis j'espère que ça va nous permettre de compléter. Mais c'est la seule assurance qu'on peut lui donner.

Le Président (M. La trance): M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, je pense que la conversation que nous avons actuellement est très importante. Importante, tout d'abord, parce qu'il est évident que nous avons une collaboration exceptionnelle de l'Opposition, du député de Westmount, de tous les membres de cette commission parlementaire, du député de Chapleau comme adjoint parlementaire, qui fait un travail remarquable, les légistes, en fait, tout le monde. Et le député de Sherbrooke qui est avec nous très attentivement depuis le tout début de nos travaux, Mme la députée de Kamouraska-Témiscouata qui vient avec nous maintenant d'une façon assidue, qui porte beaucoup d'intérêt à nos travaux. Avec tous ces gens, nous travaillons très fort au Code civil. Moi, ça fait quatre ans que, comme ministre, j'y travaille tous les jours.

Mais ce que je voudrais mentionner, M. le Président, c'est que, quand Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve parle de deux minutes par article, ça pourrait donner une fausse impression des gens qui pourraient nous lire après, plus tard. Ce qu'elle veut dire - je me permets de préciser - c'est qu'ici nous avons discuté en mettant l'emphase sur certains points. Mais tous les travaux que nous faisons, toutes les rencontres que nous avons avec nos experts, avec les légistes... Hier au soir, comment ça s'est continué? Jusqu'à quelle heure nous avons continué après nos séances ici? On n'arrive pas ici pas préparés. Tout le travail qui se fait, il est énorme. Il n'y a rien qui est laissé au hasard. La consultation... Encore hier, pendant qu'on se rencontrait, il y a des gens de mon cabinet qui rencontraient des gens des caisses populaires, des groupes de consommateurs. Et on continue ainsi à voir tout le monde. Ce processus est enclenché et ce qui, pour moi, m'apporte une grande satisfaction, c'est d'entendre les commentaires très positifs que nous avons de partout, du Barreau comme de la Chambre des notaires, comme aussi des grands intervenants de tous les niveaux, de la magistrature qui nous disent: On est contents de la façon que ça procède et on trouve que le processus va bien. Et ce sont eux qui me demandent: Terminez ça pour Noël qu'on sache à quoi s'en tenir. Ce sont eux qui me le demandent. Ils disent: Écoutez, on ne peut pas continuer comme ça. Mes collègues professeurs d'université me disent: Enfin, on va commencer nos cours au mois - le professeur Frenette qui est avec nous peut en dire quelque chose - de janvier prochain et le droit sera arrêté.

Maintenant, quand Mme la députée nous dit:

Il n'y a rien de définitif, elle a parfaitement raison. Et, en fonction de ses remarques, je dois dire qu'elles m'ont aidé, et je veux la remercier de ces remarques qu'elle a faites, comme celles qui ont été faites par la Chambre des notaires et les avocats - même la magistrature, discrètement, a fait ses remarques aussi - elles vont me permettre de présenter aujourd'hui en première lecture pour étude de principe l'Institut de réforme du droit, donc permanent. Puis je ne puis pas vous dire que ç'a été tellement facile, j'avais à persuader mes collègues, comme les autres collègues ont à me persuader aussi. C'est un organisme nouveau et ç'a été fait et puis mes collègues ont accepté, avec les arguments qu'on leur a présentés. Et, ça, ce sera un élément majeur. Et le projet de loi, je le dépose en Chambre pour le faire adopter cette session-ci. Et je pense que je ne peux pas me reprocher quoi que ce soit. Comme ministre, j'essaie de faire mon travail. Les gens me disent: Il ne sera pas présent, il ne regardera pas les articles. Je les connais, les articles, article par article, et je fais les consultations qui s'imposent.

Donc, M. le Président, ce que je veux dire tout simplement, c'est que, pour moi, il est essentiel que l'on ait une troisième lecture et le vote définitif de l'Assemblée nationale sur ce Code civil avant l'ajournement des fêtes. Et le rythme que nous avons présentement, je crois, va nous permettre de ne pas arriver de façon précipitée, mais bien dans un horaire calculé. C'est tout ce que je veux vous dire, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Il y a M. le député de Westmount qui a demandé la parole et aussi Me Frenette. Me Frenette, est-ce que c'était sur l'article 2745 ou sur ce sujet...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Frenette (François): Cela a l'air tellement peu important qu'on peut reporter.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): M. le député de Westmount, sur l'échancier de nos travaux, oui? Allez.

M. Holden: M. le Président, on s'éloigne un peu de la question originale de la députée de Hochelaga-Maisonneuve, parce qu'on parlait des commentaires. Personnellement, je vois rarement des références aux commentaires de l'ancien Code dans la jurisprudence, mais, pendant les 10 ou 15 années à venir, il va y en avoir. Mais je me demande... Et j'aimerais demander au ministre: Les commentaires qu'on a déjà, qui sont quand même assez complets, est-ce que c'est uniquement pour les membres de la commission

ou est-ce que ça va être dans les mains de ceux qui vont enseigner le nouveau Code? Parce que, comme vous dites, il faut en finir avec cette histoire pour que le Barreau et les notaires puissent l'étudier pendant un an, pour qu'ils soient préparés. Mais est-ce qu'ils vont avoir des outils comme les commentaires qu'on a actuellement?

M. Rémillard: Oui, ils les ont déjà. Au Barreau, je les ai présentés au mois de juin dernier et les notaires les ont aussi. Mais il n'y a rien d'officiel. C'est-à-dire que, officiellement, devant le tribunal, vous ne pouvez pas plaider et dire: Voici l'intention du législateur. Mais ce que nous prévoyons faire, suivant les commentaires de Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, c'est que ces commentaires puissent être déposés officiellement en Chambre. Moi, je dis oui. Je pense qu'il faut le faire. Et je demande à ce moment-là qu'on puisse, avec les experts qui ont travaillé... il faut qu'on retravaille ensemble sur les commentaires, ce qui pourrait prendre environ deux à trois mois.

M. Holden: Vous avez choisi les trois mois juste pour vous donner un peu de temps, mais ça peut être... On ne veut pas travailler à Noël, mais...

M. Rémillard: Non, c'est ça. C'est parce qu'il y a la loi d'application aussi.

M. Holden: Oui.

M. Rémillard: C'est pour ça qu'il faut finir avant Noël. Tout le processus est enclenché.

M. Holden: Je crois que le ministre a raison. D'abord, il faut se mettre dans la tête que depuis 35 ans on en parle. Alors, à un moment donné - et avec l'Institut, ça nous aide - il faut mettre un point à la fin de cette étude. Je suis absolument d'accord. Quand j'avais mentionné Noël au début de nos travaux, le ministre a été un peu choqué disant que c'était beaucoup trop loin. Mais, là, Noël, ça semble être un minimum.

M. Rémillard: C'est la neige qui nous amène dans l'esprit...

M. Holden: Alors, je comprends maintenant. Les commentaires, ça va être plus officiel que ce qu'on a, mais le Barreau et le reste ont déjà les outils pour enseigner le Code.

M. Rémillard: Mais ce sont des outils que nous avons voulus pour la commission parlementaire. Alors, on s'y réfère, on y travaille mais ce n'est pas officiellement l'intention du législateur. Ça le deviendra lorsqu'on les déposera à l'Assemblée nationale.

M. Holden: Ça va être très utile, d'ailleurs.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Me Frenette, vous aviez signifié de toucher un point précis sur l'article sur lequel nous étions, 2745, je pense, avant qu'on l'adopte?

M. Frenette: Oui, M. le Président, si les gens veulent revenir à ça, s'il n'y a pas d'autres choses.

Le Président (M. Lafrance): On était à l'article 2745. On a touché les commentaires. Les commentaires nous ont amenés vers l'échéancier. M. le député de Westmount nous a ramenés vers les commentaires. Moi, j'essaie de vous ramener vers l'article 2745.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Frenette: L'article me regarde, M. le Président. Si je comprends bien les commentaires et les explications données par Mme Morency, Mme la sous-ministre, en fait, l'article 2745, tel qu'amendé, est neutre. Il est possible et il sera possible, en le lisant, en l'interprétant, de respecter la jurisprudence établie, je pense. Les tribunaux pourront continuer à opiner dans le sens qui leur paraît opportun et, en même temps, les abus seront évités de part et d'autre. Dans le fond, le texte est bon, parce qu'il est neutre et que le commentaire devrait refléter ce caractère de neutralité plus que simplement biffer le paragraphe qui semblait ne pas correspondre au libellé de l'article.
(11 h 15)

Le Président (M. Lafrance): Merci. Donc, l'article 2745 est adopté tel qu'amendé.

J'aimerais maintenant appeler l'article suivant, qui avait été laissé en suspens, et sur lequel article on n'avait pas, je pense, d'amendement de proposé, soit l'article 2750.

M. Rémillard: Il semblerait, M. le Président, après vérification et discussion, qu'on laisserait cet article comme tel, sans le toucher.

Le Président (M. Lafrance): Aucun commentaire. Ça va. Alors, l'article 2750 est donc adopté tel quel. J'aimerais maintenant appeler l'article suivant qui avait été laissé en suspens, soit l'article 2753 tel qu'amendé.

M. Rémillard: On le laisserait en suspens, M. le Président. Il y a encore des discussions sur cet article.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. L'article suivant qui avait été laissé en suspens est l'article 2758 tel qu'amendé.

M. Rémillard: On va le faire adopter comme ça et on va le revoir.

Le Président (M. Lafrance): Donc, si je comprends bien, vous désirez adopter l'article 2758 tel qu'amendé.

M. Rémillard: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): J'aimerais appeler l'article suivant qui avait été laissé en suspens, l'article 2762, et qui avait également été amendé.

M. Rémillard: Oui. Il y a un amendement, M. le Président, qu'on apporterait à 2762.

Le Président (M. Lafrance): Alors, on retire l'amendement initial?

M. Rémillard: Si vous me permettez, on retirerait l'amendement initial et je présenterais...

Le Président (M. Lafrance): Et on vous écoute pour ce nouvel amendement.

M. Rémillard: Oui. Alors, l'article 2762 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, dans la quatrième ligne du premier alinéa, des mots ", pourvu qu'ils aient" par les mots "; ils doivent, au préalable, avoir";

4° la suppression de la dernière phrase du premier alinéa;

5° le remplacement du second alinéa par le suivant: "L'avis doit être signifié au créancier, au constituant et au débiteur, ainsi qu'à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé et son inscription est dénoncée, conformément au livre De la publicité des droits";

6° le remplacement du troisième 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'ils 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, 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:

"2762. 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; ils doivent, au préalable, avoir 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 et son inscription est dénoncée, conformément au livre De la publicité des droits.

"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."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires touchant cet article tel qu'amendé? Oui, Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je ne voudrais prendre personne par surprise, mais, en fait, peut-être que l'amendement, tel qu'il avait déjà circulé, sur un point, avait été lu trop rapidement. Il me semble que deux choses sont à signaler. Si le débiteur peut demander qu'il y ait vente plutôt que prise en paiement, il me semble que c'est un peu contradictoire avec l'article 2761. Dans la mesure où il a toujours cette protection que veut lui accorder l'article 2762, pourquoi est-ce qu'on aurait besoin d'une décision du tribunal dans certains cas? Il agira toujours et il demandera toujours la vente, dans ces circonstances, d'une part.

Ensuite, si c'est lui, effectivement, le débiteur, qui demande la vente, il me semble que ce n'est pas tellement un argument très fort de dire qu'on ne lui demandera pas qu'il fournisse caution que la vente va se faire à prix si élevé qu'il va y avoir paiement intégral de la créance du premier qui voulait être satisfait par la prise en paiement. Donc, ou le débiteur reste là et l'article 2761 n'est plus nécessaire et on devrait lui exiger caution, ou on fait tomber l'article

2761.

M. Rémillard: Il m'apparaît qu'il y a un problème réel, là.

M. Frenette: Oui. Il y a peut-être eu un mauvais échange là-dessus.

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

M. Frenette: On pourrait réajuster.

M. Rémillard: Il y a eu quelque chose, je pense, qui mérite vraiment... Je pense que le professeur Frenette vient de mettre le doigt sur un problème. Alors, je crois qu'il vaudrait mieux, donc, encore suspendre cet article. La rédaction de cet article aussi me pose un problème.

M. Frenette: Sur le fond, je dois dire que le but poursuivi par l'article 2762 m'apparaît à la fois noble et équitable, mais il faudrait éviter qu'il y ait peut-être un excès, là, en accordant au débiteur une protection induue, à moins qu'on interprète mal l'article, mais on pourrait peut-être échanger davantage sur ça.

M. Rémillard: Oui, c'est ça. Alors, suspendons cet article, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): L'article 2762 est laissé en suspens, tel qu'amendé.

M. Rémillard: Petit s.

Le Président (M. Lafrance): Un petit s, oui. À l'article 2753, c'est un petit s qui est devenu un grand S puisqu'on l'a laissé en suspens.

M. Rémillard: Oui, mais c'est deux s.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce que deux petits s font un grand S?

M. Rémillard: Deux petits s ajoutés, oui.

Le Président (M. Lafrance): J'aimerais donc vous référer où nous avons initialement commencé nos travaux, c'est-à-dire aux articles 2767 à 2774 que j'avais appelés.

M. Rémillard: M. le Président, nous avons trois modifications. Tout d'abord, l'article 2768 est modifié par la suppression des deux dernières phrases du second alinéa.

M. le Président, cet amendement est de concordance avec celui proposé sous l'article 2751.1 selon lequel un créancier, peu importe le droit hypothécaire qu'il désire exercer, aura la simple administration du bien dont il a obtenu le délaissement jusqu'à l'exercice de son droit hypothécaire. En raison de cet amendement, l'article 2768 se lirait comme suit:

"Le créancier doit vendre le bien sans retard inutile, pour un prix commercialement raisonnable, et dans le meilleur intérêt de celui contre qui le droit hypothécaire est exercé.

"S'il y a plus d'un bien, il peut les vendre ensemble ou séparément."

L'article 2771 est modifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, des mots "qui ont publié leur droit à l'égard du bien".

M. le Président, cet amendement vise à limiter aux créanciers qui ont publié leur droit à l'égard du bien l'obligation de leur notifier l'avis de vente. Il semble trop lourd d'exiger la notification à tous les autres créanciers, puisque le créancier qui vend peut ne pas les connaître tous. En raison de cet amendement, l'article 2771 se lirait comme suit:

"Le créancier qui procède à la vente aux enchères doit le faire aux date, heure et lieu fixés dans l'avis de vente signifié à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé et au constituant et notifié aux autres créanciers qui ont publié leur droit à l'égard du bien.

"Il doit, en outre, informer de ses démarches les personnes intéressées qui le lui demandent."

L'article 2774 est modifié par le remplacement du second alinéa par le suivant: "Les droits réels créés après l'inscription du préavis ne sont pas opposables à l'acquéreur s'il n'y a pas consenti."

Cet amendement résulte de l'absence de droit de suite rattaché aux priorités. En raison de cet amendement, l'article 2774 se lirait comme suit:

"L'acquéreur prend le bien à charge des droits réels qui le grevaient au moment de l'inscription du préavis, à l'exclusion de l'hypothèque du créancier qui a vendu le bien et des créances qui primaient les droits de ce dernier.

"Les droits réels créés après l'inscription du préavis ne sont pas opposables à l'acquéreur s'il n'y a pas consenti."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cette série d'articles contenus à la section VI, De la vente par le créancier?

Mme Harel: Qu'est-ce qui est de droit nouveau dans cette section?

M. Rémillard: Je vais demander à Mme Longtin de vous expliquer ce qui est de droit nouveau.

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

Mme Longtin (Marie-José): M. le Président, dans un certain sens, tout est nouveau et rien ne l'est. En fait, ce sont des articles qui sont des adaptations de deux types de vente que l'on

connaît déjà dans certaines circonstances. En matière de nantissement, on a déjà la possibilité pour un créancier de vendre les biens qu'il saisit, qu'il nantit pour défaut de paiement, de respect de l'obligation et il y a évidemment la législation qui a été introduite en 1981-1982 sur la cession de biens en stock, où, en fait, ce sont généralement des universalités sur lesquelles il existe une garantie et où il y a une procédure de dénonciation du défaut de possibilité de vendre directement les biens. C'est ce que reprend le projet.

Dans les commentaires, évidemment, on est toujours en train de dire "l'article s'inspire de", mais c'est une adaptation de formes qui existent déjà.

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

Mme Harel: En fait, tous ces articles s'inspirent déjà de dispositions de lois statutaires, c'est ce que vous nous dites?

Mme Longtin: C'est-à-dire soit de règles qui sont déjà en matière de **nantissement** au Code civil...

Mme Harel: C'est ça.

Mme Longtin: ...soit des règles qui avaient été introduites dans la loi sur les connaissances, les cessions de biens en stock, et aussi d'autres règles proposées par l'Office de révision du Code civil dans son rapport.

Mme Harel: Ou ça vient carrément, comme l'article 2772, en contradiction avec des propositions de l'Office.

Mme Longtin: C'est-à-dire, en contradiction, en fait, il y a eu certaines adaptations qui ont pu être faites, oui.

Mme Harel: En fait, dans le commentaire, on dit ceci à l'article 2772: "Contrairement aux propositions de l'Office de révision du Code civil, mais conformément à la Loi sur les cessions de biens en stock, le créancier qui procède à la vente en impute le produit non seulement sur ses frais et sa créance, mais paie également les créances primant ses droits. Il a semblé que la proposition de l'Office de révision du Code civil de faire supporter ces créances directement par l'acquéreur risquait de rendre inintéressante la vente par le créancier lui-même."

On me fait valoir que la Loi sur les cessions de biens en stock aurait pu ne pas être en vigueur au moment où l'Office a déposé son projet de révision.

Mme Longtin: Effectivement, le rapport de l'Office a été déposé **officiellement**, je crois, à

l'Assemblée nationale en 1978 et, évidemment la Loi sur les cessions de biens en stock, les modifications datent de 1981.

Mme Harel: C'est ça.

Mme Longtin: Il y avait déjà eu à ce moment-là des discussions.

Mme Harel: Il y avait déjà eu à ce moment-là des discussions et des dispositions nouvelles qui étaient introduites et qui sont reprises en fait maintenant.

Mme Longtin: Oui.

Mme Harel: Je vous remercie.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Me Longtin. Donc, l'article 2767 est adopté tel quel. L'article 2768 est adopté tel qu'amendé. Les articles 2769 et 2770 sont donc adoptés tels quels. L'article 2771 est adopté tel qu'amendé. Les articles 2772 et 2773 sont adoptés tels quels et l'article 2774 est adopté tel qu'amendé.

Mme Harel: M. le Président...

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

Mme Harel: Avant que nous n'interrompions nos travaux, comme nous le prescrit le leader du gouvernement, pour nous retrouver à l'Assemblée à l'occasion d'une cérémonie pour souligner le quinzième anniversaire de parlementaires membres de cette Assemblée, est-ce que, cet après-midi, je pourrais avoir le consentement du ministre et des membres de la commission pour terminer à 18 heures?

M. Rémillard: Oui, parce que, pour ma part aussi, je crois que j'ai un petit problème. Je dois terminer pour 17 h 30, je pense.

Mme Harel: Ça permettrait de prendre l'avion de 18 heures.

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

M. Rémillard: À 17 h 30, M. le Président, si ça accommode tout le monde, ça peut finir à 17 h 30.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, j'aimerais dire à tous ceux qui sont présents qu'il est prévu que nous allons nous réunir cet après-midi, après les affaires courantes, et en tant que président je dois attendre l'avis officiel qui est donné en Chambre cet après-midi pour confirmer ceci. Alors, ça devrait être vers 15 h 30 "tentativement". Sur ce, s'il n'y a pas de

commentaires additionnels, j'aimerais donc suspendre nos travaux sine die.

(Suspension de la séance à 11 h 32)

(Reprise à 16 h 33)

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, je déclare cette seconde partie de notre séance de travail ouverte, en vous rappelant que nous avons convenu de travailler cet après-midi jusqu'à 17 h 30.

Nous en étions donc à la section VII, qui traite de la vente sous contrôle de justice. J'aimerais appeler les articles 2775 à 2782 inclusivement.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, nous avons cinq modifications à proposer à la commission. Tout d'abord, l'article 2775 est modifié par l'ajout, dans la quatrième ligne, entre les mots "et" et "fixe", des mots ",s'il le juge opportun,".

Cet amendement vise à permettre au tribunal, lorsqu'il le juge opportun, de ne pas fixer de mise à prix. En effet, il peut arriver que toute la procédure doive être reprise, faute d'acheteurs intéressés à payer le montant de la mise à prix. De même, il pourrait être souhaitable, dépendant du type de vente, que le tribunal puisse s'abstenir de fixer une mise à prix. En raison de cet amendement, l'article 2775 se lirait comme suit:

"La vente a lieu sous contrôle de justice lorsque le tribunal désigne la personne qui y procédera, détermine les conditions et les charges de la vente, indique si elle peut être faite de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères et, s'il le juge opportun, fixe, après s'être enquis de la valeur du bien, une mise à prix."

L'article 2776 est modifié par la suppression, dans la deuxième ligne, des mots "de sa priorité ou". Cet amendement résulte de l'absence de droit de suite des priorités. La priorité n'étant pas assortie d'un droit de suite, on n'a pas à préciser qu'un créancier ne peut demander que la vente soit faite à charge de sa priorité. En raison de cet amendement, l'article 2776 se lirait comme suit:

"Un créancier ne peut demander que la vente ait lieu à charge de son hypothèque."

L'article 2778 est modifié par l'ajout, à la fin, des mots "d'adjudication". Cet amendement vise à préciser qu'il s'agit ici du décret d'adjudication, puisque le mot "décret" est, hors le contexte procédural, le plus souvent utilisé en regard des décisions du gouvernement et des décrets pris en application de la Loi sur les décrets de convention collective. En raison de cet amendement, l'article 2778 se lirait comme suit: "La vente sous contrôle de justice purge les droits réels dans la mesure prévue au Code de

procédure civile quant à l'effet du décret d'adjudication."

L'article 2779 est modifié par: 1° l'ajout, dans la première ligne du premier alinéa, après le mot "créancier", des mots "prioritaire ou hypothécaire"; 2° la suppression, dans la première ligne du premier alinéa, du mot "grevé"; 3° la suppression, dans la deuxième ligne du premier alinéa, des mots "sur lequel il avait une créance prioritaire ou hypothécaire".

Ces amendements opèrent une inversion qui simplifie la rédaction de l'article. Ils visent à éviter que l'on prétende, en raison de l'utilisation du mot "grevé", que la priorité est un droit réel. En raison de ces amendements, l'article 2779 se lirait comme suit: "Lorsqu'un créancier prioritaire ou hypothécaire acquiert le bien mis en vente, le débiteur est libéré de sa dette envers ce créancier, jusqu'à concurrence de la valeur marchande du bien au moment de l'acquisition, déduction faite de toute autre créance ayant priorité de rang sur celle de l'acquéreur.

"Le débiteur est également libéré lorsque, dans les trois années qui suivent la vente, ce créancier reçoit, en revendant le bien ou une partie de celui-ci, ou en faisant sur le bien d'autres opérations, une valeur au moins égale au montant de sa créance, en capital, intérêts et frais, au montant des impenses qu'il a faites sur le bien, portant intérêt, et au montant des autres créances prioritaires ou hypothécaires qui prennent rang avant la sienne."

L'article 2781 est modifié par l'ajout, à la fin du second alinéa, des mots "Le jugement qui la constate vaut quittance à l'égard du créancier." M. le Président, cet amendement vise à préciser que la libération constatée par le tribunal vaut quittance afin de permettre la radiation de l'hypothèque. En raison de cet amendement, l'article 2781 se lirait comme suit:

"Le débiteur libéré a le droit d'obtenir quittance du créancier.

"Si ce dernier refuse, le débiteur peut s'adresser au tribunal pour faire constater sa libération. Le jugement qui la constate vaut quittance à l'égard du créancier."

Voilà, M. le Président, les amendements que nous avons à proposer.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces articles contenus à la section VII? Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: M. le Président, nous pouvons constater qu'il y a beaucoup de droit nouveau dans cette section VII, tant l'article 2775, 2777 et, évidemment, la modification importante à 2779, en introduisant la notion de valeur marchande plutôt que la notion de valeur globale. Alors, je souhaiterais que le ministre puisse nous expliquer la portée du droit nouveau qu'il

introduit à ce moment-ci dans la vente sous contrôle de justice.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. C'est du droit nouveau, oui, mais qui suit l'évolution de la jurisprudence et de la doctrine. Je vais demander à Mme Marie-José Longtin de nous préciser ces apports nouveaux.

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

Mme Longtin: En fait, il y a deux sections dans cette section: la vente sous contrôle de justice qui, elle-même, est une procédure nouvelle qui s'inspire cependant de procédures qui existent déjà au Code de procédure civile, puisqu'il y a la possibilité de vendre des biens à des mineurs ou d'autres incapables. Il y a des procédures qui permettent généralement de mettre sur le marché le bien et d'obtenir un meilleur prix qu'une vente aux enchères, qui est la vente normale en justice. D'où l'insertion de ça qui devra effectivement être développé dans l'application.

Mme Harel: On peut dire que c'est une belle amélioration en regard de la vente aux enchères en justice, qui ne permettait pas toujours de donner justice aux débiteurs, finalement, aux créanciers aussi.

Mme Longtin: Disons qu'on peut l'espérer à cette partie.

Mme Harel: Oui.

Mme Longtin: Pour ce qui concerne les articles 2779 et suivants, en fait, il s'agit d'une reprise des articles qui avaient été introduits au Code civil du Bas Canada, il y a quand même un certain nombre d'années, pour permettre la libération des débiteurs. Il s'agissait d'articles qui avaient été introduits - je crois que c'est dans les années trente - parce que, évidemment, à l'époque, il y avait eu beaucoup de ventes en justice et, avec les clauses de dation en paiement qui étaient courantes, le créancier pouvait donc prendre le bien et, tout en conservant sa créance, revenir par la suite parce que la vente en justice purge les hypothèques et les droits réels, mais elle ne met pas fin non plus à la créance. Alors, il revenait donc par la suite sur sa créance.

Il y a des concepts, effectivement, qui ont été modifiés dans ces articles-là. On en a souligné un tout à l'heure sur la question de valeur globale de la créance par la notion de valeur marchande du bien. Finalement, la question de la valeur marchande, c'est un critère qui, généralement, est courant dans le Code et qu'il semblait donc plus exact de prévoir. C'est un peu pour ça qu'il a été mis.

On espère avoir simplifié les règles du droit actuel tout en en conservant la substance et les caractéristiques.

Mme Harel: La vente sous contrôle de justice, tout en ayant été inspirée par des dispositions qui prévalaient pour les personnes qui étaient en régime de protection, il reste que c'est de droit nouveau actuellement.

Une voix: Oui.

Mme Harel: C'est une amélioration, je crois. D'autre part, à l'article 2777, on retrouve aussi une nouvelle disposition qui fait obligation à la personne qui vend d'informer de ses démarches les parties intéressées qui lui en font la demande. Ça, c'est complètement de droit nouveau également.

Mme Longtin: Oui, c'est effectivement un article de droit nouveau qui vise, finalement, évidemment, dans le cadre de l'exercice de ses droits... Il peut y avoir plusieurs personnes qui ont des intérêts et qui, donc, veulent suivre la procédure, surtout qu'on laisse quand même aux créanciers une certaine liberté dans la façon dont la vente va se dérouler, et la vente a quand même des effets importants de purger des droits. Alors, il peut quand même y avoir des gens qui sont intéressés à faire valoir leurs droits ou à s'assurer que le processus va respecter certaines normes, qu'il n'entraînera pas de pertes pour eux.

Mme Harel: D'autant plus que la vente sous contrôle de justice aura le même effet que la vente en justice, c'est-à-dire purgerait complètement les droits réels.

Mme Longtin: C'est ça.

Mme Harel: C'est ça.

Mme Longtin: Elle a l'effet du décret.

Mme Harel: Puis il reste cette disposition à l'article 2779, qui remplace la notion de valeur globale de la créance par celle de la notion de valeur marchande. Est-ce que ça signifie que le débiteur est libéré du fait de la valeur marchande du bien au moment où il est vendu? Est-ce que ça le libère de sa dette envers le créancier? Auparavant, il restait responsable de la portion de la dette qui était, si vous voulez, encore non payée, même après la vente du bien. Est-ce que c'est ça qu'il faut comprendre? Vous nous dites au premier alinéa de l'article 2779: "le débiteur est libéré de sa dette envers ce créancier, jusqu'à concurrence de la valeur marchande du bien au moment de l'acquisition".
(16 h 45)

Mme Longtin: Oui. En fait, disons donc

qu'il y a une hypothèque sur le bien; le créancier hypothécaire acquiert le bien. Même si la créance ou la dette que le débiteur a peut être plus élevée que l'hypothèque ou le prix que le créancier paie, on va considérer la valeur marchande du bien pour permettre la libération de son obligation, donc, une certaine extinction de cette obligation jusqu'à concurrence de ce montant-là. J'aurais presque aimé avoir la possibilité de faire un petit tableau avant parce que ce sont des dispositions un petit peu complexes.

Mme Harel: Mais dans l'état du droit actuel, si la dette est plus élevée que la valeur marchande, que se passe-t-il pour le débiteur, dans le cadre du droit actuel?

Mme Longtin: Dans le cadre du droit actuel, avec les articles 1202a et suivants du Code, on en arrive au fond au même résultat.

Mme Harel: C'est-à-dire que le débiteur même actuellement est libéré?

Mme Longtin: Jusqu'à concurrence de ce qu'on appelle ici en droit actuel la valeur... jusqu'à concurrence d'un montant au moins égal au montant global.

Mme Harel: Jusqu'à concurrence? Dans un cas comme dans l'autre, la libération n'est pas totale. Le débiteur reste donc engagé jusqu'à concurrence...

M. Rémillard: ...de la somme...

Mme Harel: ...non pas de la somme qui est due, non, mais jusqu'à concurrence...

Mme Longtin: Jusqu'à concurrence de la valeur marchande. Donc, si le bien valait 10 000 \$ sur le marché et que sa dette est de 12 000 \$, il va lui demeurer... et disons que le créancier l'a acquis pour 6000 \$. Alors, il va se trouver libéré à concurrence des 10 000 \$ qui étaient la valeur du bien, puisque le créancier a un enrichissement à ce moment-là de 4000 \$ et le débiteur doit le solde de ça, enfin, la valeur, donc, entre la valeur marchande et sa dette, de 2000 \$.

Mme Harel: Donc, ça reste les mêmes modalités que le droit actuel, la différence étant la notion de valeur marchande, valeur globale, mais la valeur globale, actuellement, aurait pu donner quoi, par exemple? Est-ce que la valeur globale se rapproche de la valeur marchande? Qui va être bénéficiaire là-dedans, en remplaçant valeur globale par valeur marchande? Le débiteur ou le créancier?

M. Rémillard: Non, ni l'un ni l'autre. C'est

plus juste de se référer à la valeur marchande. Je pense que c'est la notion...

Mme Longtin: C'est ce qu'on vise.

M. Rémillard: C'est ce qu'on vise.

Mme Longtin: Parce que, en fait...

M. Rémillard: C'est plus objectif.

Mme Longtin: Oui. Il me semble, de toute façon, que c'est plus simple parce que si je me permets de lire tout simplement la question de la valeur, telle qu'elle est définie à 1202a - c'est appliqué à un immeuble ou à un bien - c'est la valeur équitable de rendement, de placement ou de commerce en temps d'activité économique normale, sans égard à sa dépréciation passagère par suite d'une crise économique régionale ou générale.

Mme Harel: Il y en avait dans le Code, hein?

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. Peut-être que le commentaire induit légèrement en erreur. Lorsqu'on emploie les termes "la notion de valeur globale de la créance", ce n'est pas tout à fait ce que le Code actuel emploie et c'est peut-être plus clair. On parlait lorsqu'il y avait une valeur au moins égale au montant global de la créance. On remplace la notion de valeur marchande pour équivaloir à ça. Je pense qu'on ne cherche pas, à moins que je me trompe, à faire du droit nouveau, mais à reproduire le droit existant en le clarifiant et en évitant que le créancier s'enrichisse par voie détournée au détriment du débiteur, mais, en même temps, en évitant que le débiteur puisse être libéré simplement parce que le créancier a acheté. Si la valeur marchande du bien n'est pas suffisante pour acquitter la dette, il est normal que le débiteur soit encore tenu... C'est peut-être la formulation du commentaire qui mettait sur une fausse piste par rapport à...

Mme Harel: Il faudra dire donc: la notion de valeur au moins égale...

M. Frenette: ...au montant global de la créance. Mais ça, c'est... Comme les commentaires doivent être...

Mme Harel: ...revus...

M. Rémillard: ...revus, il faudrait peut-être prendre une petite note immédiatement.

Mme Harel: D'accord. Très bien.

Le Président (M. Lafrance): Ça va. Merci, Me Longtin. Donc, les articles 2775 et 2776 sont adoptés tels qu'amendés. L'article 2777 est adopté tel quel. Les articles 2778 et 2779 sont adoptés tels qu'amendés. L'article 2780 est adopté tel quel. L'article 2781 est adopté tel qu'amendé et, enfin, l'article 2782 est adopté tel quel.

De l'extinction des hypothèques

Nous en arrivons maintenant au titre quatrième qui traite de l'extinction des priorités et des hypothèques. Permettez-moi de vous lire le court texte d'introduction à ce chapitre **quatrième:** De l'extinction des priorités et des hypothèques, qui regroupe les articles 2783 à 2789.

Le titre quatrième, consacré à l'extinction des priorités et des hypothèques, édicte des règles, pour la plupart issues du Code actuel, mais adaptées aux nouveaux droits hypothécaires et à l'hypothèque mobilière. On trouve également sous ce titre des dispositions nouvelles concernant l'hypothèque sur un meuble ensuite incorporé à un immeuble et l'hypothèque garantissant le remboursement d'une ouverture de crédit.

J'aimerais appeler les articles contenus dans ce titre quatrième, soit les articles 2783 à 2789 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons six modifications, M. le Président. Tout d'abord, le titre quatrième intitulé De l'extinction des priorités et des hypothèques et précédant l'article 2783 devient le chapitre sixième et est intitulé De l'extinction des hypothèques.

M. le Président, l'amendement est de concordance avec les amendements apportés à ces articles qui, sauf un article qu'il est proposé de déplacer, ne concernent que les hypothèques. En raison de cet amendement, le titre quatrième intitulé De l'extinction des priorités et des hypothèques deviendrait le chapitre sixième, De l'extinction des hypothèques.

L'article 2783 est modifié par: 1° la suppression, dans la première ligne du premier alinéa, des mots "priorités et les"; 2° la suppression du second alinéa. M. le Président, le premier amendement vise à éviter tout doute quant à la qualification de la priorité. N'étant pas un droit réel, son existence n'est pas affectée par la perte du bien ou son expropriation. Le second alinéa de l'article est repris à l'article 2783.1 proposé. En raison de ces amendements, l'article 2783 se lirait comme suit:

"Les hypothèques s'éteignent par la perte du bien grevé, son changement de nature, sa mise hors commerce ou son expropriation, lorsque ces événements portent sur la totalité du bien."

M. le Président, le projet est **modifié** par l'ajout, après l'article 2783, de l'article suivant:

"2783.1 Lorsqu'un bien meuble est incorporé à un **immeuble**, l'hypothèque mobilière peut

subsister, à titre d'hypothèque immobilière, si elle est inscrite sur le registre foncier, malgré le changement de nature du bien; elle prend rang selon les règles établies au livre De la publicité des droits."

M. le Président, cet amendement reprend la règle du second alinéa de l'article 2783, en précisant cependant que c'est à titre d'hypothèque immobilière que l'hypothèque mobilière peut subsister en étant inscrite au registre foncier. En raison de cet amendement, l'article 2783.1 se lirait comme suit:

"Lorsqu'un bien meuble est incorporé à un immeuble, l'hypothèque mobilière peut subsister, à titre d'hypothèque immobilière, si elle est inscrite sur le registre foncier, malgré le changement de nature du bien; elle prend rang selon les règles établies au livre De la publicité des droits."

M. le Président, le projet est modifié par la suppression de l'article 2784. Cet article est déplacé après l'article 2643, puisqu'il concerne les priorités. L'amendement est également de concordance avec la modification apportée sous le titre quatrième.

M. le Président, l'article 2786 est modifié par l'ajout, dans la première ligne du premier alinéa, entre les mots "s'éteint" et "dix", des mots "au plus tard". Cet amendement vise à indiquer que l'hypothèque peut s'éteindre avant 10 ans lorsque le délai de préemption indiqué est plus court. En raison de cet amendement, l'article 2786 se lirait comme suit:

"L'hypothèque s'éteint au plus tard dix ans après son inscription ou après l'inscription d'un avis qui lui donne effet ou la renouvelle.

"Le gage s'éteint lorsque cesse la détention."

M. le Président, l'article 2787 est modifié par l'ajout, à la fin, des mots "ou n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire". Cet amendement vise à prévoir que le syndicat, puisqu'il détient une hypothèque légale, peut exercer des droits hypothécaires. Il peut conserver son hypothèque non seulement par l'inscription d'une action, mais aussi par celle d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. En raison de cet amendement, l'article 2787 se lirait comme suit:

"L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires sur la fraction d'un copropriétaire s'éteint trois ans après son inscription, à moins que le syndicat, afin de la conserver, ne publie une action contre le propriétaire en défaut ou n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire." Voilà, M. le Président, les amendements que nous voulions apporter.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a les commentaires touchant ces articles de ce nouveau chapitre?

Mme Harel: Peut-être Mme Longtin peut-

elle nous préciser le changement le plus important qui est intervenu à ce chapitre qui serait, me dit-on, l'amendement introduit à 2783.1, qui reprend l'article 2783.

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: L'article 2783.1, effectivement, est un détachement de 2783 et il a été revu aussi, à la suite des modifications qui ont été apportées au livre Des biens où on a, je pense, clarifié la question du meuble incorporé. Le meuble incorporé à l'immeuble, devenant partie intégrante de cet immeuble, a un caractère immobilier et, donc, l'hypothèque mobilière, on disait qu'elle subsistait, mais on ne précisait pas exactement de quelle façon elle subsistait et sur quoi et à quel moment.

Alors, je pense que 2783.1 vise d'abord à indiquer clairement que cette hypothèque mobilière se trouve à être transformée en hypothèque immobilière, dans la mesure où elle est inscrite et que son rang va donc être déterminé au livre De la publicité des droits et comme hypothèque mobilière vraisemblablement, si les textes proposés sont adoptés à ce livre, au moment de son inscription.

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. Comme il a été précisé, l'hypothèque mobilière va désormais subsister comme hypothèque immobilière, mais l'obligation de procéder à inscription opérera dévaluation de rang.

M. Rémillard: Je n'ai pas compris la dernière phrase.

M. Frenette: Dans le temps.

Mme Longtin: Oui... En fait, l'hypothèse...

M. Rémillard: Marie-José, juste la dernière partie, c'était la question...

M. Frenette: Le bien va subsister comme hypothèque immobilière distincte, mais est-ce que c'est un bien qui est à ce point distinct que l'avis d'inscription, le nouvel avis d'inscription, va le faire subsister au premier rang ou s'il ne passera pas après le rang de l'hypothèque immobilière sur le reste?
(17 heures)

Mme Longtin: Bien, il est certain qu'il y a un choix qu'il est nécessaire d'opérer. D'une part, étant transformée d'hypothèque mobilière en hypothèque immobilière, l'assiette de l'hypothèque est modifiée. Disons, par exemple, qu'on avait l'hypothèque sur un escalier au moment de la vente et on l'a installé dans l'immeuble, on l'a incorporé à l'immeuble...

Mme Harel: ...sieur de Lafèche, on a eu un bel escalier de France qui nous a été offert. C'est un bon exemple.

Mme Longtin: Alors...

Une voix: ...qui l'a restauré.

Mme Harel: C'est l'escalier qui nous a été offert par une municipalité où se trouve la seigneurie du sieur de Lafèche.

Une voix: Du sieur Des Monts. Des monts de Lafèche, peut-être!

Mme Harel: Ha, ha, ha! Tout ça pour confirmer qu'il pourrait y avoir une hypothèque sur l'escalier.

Mme Longtin: Disons que le vendeur pourrait s'être réservé une hypothèque, au moment de cette vente, sur le meuble. Mais c'est de toute évidence un meuble qui est destiné à être incorporé de toute façon à un immeuble et à devenir partie intégrante. Donc, c'est certain qu'entre le moment où il a son hypothèque mobilière et le moment où il va inscrire l'hypothèque immobilière, il peut y avoir un décalage dans le temps.

Maintenant, l'autre problème, c'est celui de la fiabilité du registre foncier, parce que si l'hypothèque est inscrite sur le registre foncier un 1er février, alors qu'on prétend qu'elle est née l'année d'avant, on a un problème pour le tiers qui, lui, se fie aux inscriptions.

Donc, il y a cette perte de rang. Mais, par ailleurs, il y a quand même un gain pour le créancier; il y avait une hypothèque sur un escalier, là, il obtient une hypothèque qui s'élargit dans sa base sur l'immeuble, puisque le bien est incorporé, enfin, devrait l'être. Mais cet aspect de la question est relié, là, au livre De la publicité.

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

M. Frenette: Si on veut être clair, lorsque le bien meuble va être incorporé à l'immeuble et que le créancier ne bouge pas, ça veut dire qu'il perdrait son hypothèque mobilière.

Mme Longtin: À moins qu'il n'ait une hypothèque légale, ce qui pourrait être le cas, entre autres, avec le projet.

M. Frenette: Imaginons qu'on n'a pas un cas trop difficile, toujours avec l'escalier. Il y a une hypothèque mobilière sur l'escalier. L'escalier est incorporé dans une demeure intéressante à Montréal, puis le créancier ne bouge pas. Ça veut dire que l'hypothèque immobilière qui existerait sur la propriété s'étendrait automa-

tiquement à l'escalier.

Mme Longtin: Oui, parce que le meuble ne subsiste plus comme meuble. Il est devenu immeuble.

M. Frenette: Voilà.

Mme Longtin: Et le créancier hypothécaire qui a un droit sur l'immeuble au moment où, disons, il exécuterait sur cet immeuble-là, prendrait l'immeuble dans l'état où il est. On ne peut pas lui opposer qu'il y a une hypothèque sur l'escalier. Il ne l'a jamais vu.

M. Frenette: Donc, on donne l'opportunité au créancier...

Mme Longtin: Et il est en droit de s'attendre que l'escalier...

M. Frenette: ...de conserver ses droits.

Mme Longtin: Pardon?

M. Frenette: On donne l'opportunité au créancier de dire: Si vous voulez éviter la chose, procédez à une nouvelle inscription.

Mme Longtin: Ce que devrait faire normalement le créancier le moins prudent qui vend un meuble qui, par sa fonction ou sa vocation même, est destiné à être incorporé à un immeuble parce que, finalement, on parle de meubles quand même qui vont devenir partie intégrante d'un immeuble. Ce n'est pas n'importe quels meubles.

M. Frenette: Mais est-ce qu'on n'a pas dit que l'hypothèque sur le meuble subsisterait à titre d'hypothèque immobilière mais distincte, ou est-ce que c'est la même que l'autre qui affecterait déjà la propriété? Si c'est à titre d'hypothèque immobilière distincte, est-ce que ça veut dire qu'il porterait sur un objet distinct?

M. Rémillard: Là-dessus, il demeure global parce que le meuble lui-même n'existe plus.

M. Frenette: Oui.

M. Rémillard: Donc, il est incorporé. Donc, l'assise est changée, l'assise de l'hypothèque.

M. Frenette: Donc, il tomberait au deuxième rang, s'il avait déjà...

M. Rémillard: Ah, il tomberait au deuxième rang parce qu'il ne peut pas être en premier, certainement.

M. Frenette:...

M. Rémillard: Oui, pour l'escalier. C'est Sacha Guitry, qui disait beaucoup de choses sur les escaliers... Je ne sais pas si on les hypothéquait dans le temps, mais il disait qu'un des moments les plus passionnants dans l'amour, c'est lorsqu'on monte les escaliers.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Frenette: J'allais dire qu'il les montait plutôt qu'il les hypothéquait.

M. Rémillard: C'était dans le temps où on prenait le thé à l'étagé.

Une voix: Oui, c'est ça. Ha, ha, ha!

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, donc, le nouvel intitulé est adopté tel que proposé. L'article 2783 est adopté tel qu'amendé. Le nouvel article 2783.1 est adopté tel que proposé. L'article 2784 est supprimé. L'article 2785 est adopté tel quel. Les articles 2786 et 2787 sont adoptés tel qu'amendés. Les articles 2788 et 2789 sont adoptés tels quels. Ceci termine donc le livre sixième.

J'aimerais peut-être, à ce stade-ci, vous ramener en arrière, au chapitre troisième, en vous informant, M. le ministre, que nous avons laissé le chapitre au complet en suspens. Les amendements à certains de ces articles ont été proposés et lus. J'ai décidé de le laisser en suspens parce que l'Opposition officielle voulait faire des commentaires d'ordre général qui touchaient le fond du chapitre. J'ai pensé que vous soyez, à présent... parce qu'à ce moment-là vous étiez, je pense, retenu à l'extérieur pour la fin de notre séance. Si ça vous convient, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve pourrait faire ses commentaires et, ensuite, nous pourrions peut-être regarder ces articles.

M. Rémillard: J'en conviens, M. le Président.

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

Mme Harel: Oui, M. le Président, il s'agit donc du chapitre troisième sur l'hypothèque légale, mais également de ces autres dispositions que nous avons laissées en suspens et qui concernent l'hypothèque mobilière.

M. Rémillard: L'hypothèque mobilière aussi?

Mme Harel: Oui, aussi. Je ne sais pas...

M. Rémillard: Est-ce qu'on ne sépare pas les deux?

Mme Harel: Est-ce qu'il y a eu un... Oui.

M. Rémillard: Est-ce qu'on peut séparer les deux?

Mme Harel: ...échange? Est-ce que les légistes et les experts ont pu se voir sur ça?

M. Rémillard: L'hypothèque légale? Sur l'hypothèque légale, on me dit qu'on a parlé généralement, qu'on n'est pas allé dans les détails, mais que vous vouliez faire des remarques sur l'hypothèque légale.

De l'hypothèque mobilière (suite)

Mme Harel: D'accord. Sur l'hypothèque mobilière, j'aimerais peut-être mettre à la disposition des membres de la commission et du ministre un bulletin, celui qui est publié par le Mouvement Desjardins et qui s'intitule "En perspective, bulletin économique". Il s'agissait du volume 1, numéro 2, d'avril 1991, qui nous donne un portrait assez complet de l'état d'endettement des familles québécoises présentement. J'aimerais que ça puisse être distribué et faire partie de la réflexion qui se poursuit sur l'hypothèque mobilière.

M. Rémillard: Oui. De fait, M. le Président, la réflexion se poursuit toujours. C'est pour ça que je demande... S'il y a des commentaires généraux à faire sur l'hypothèque mobilière, on peut bien sûr les faire. De notre côté, nous sommes toujours à faire des consultations, à tracer les avantages et inconvénients, qu'on en discute ici, qu'on ait une discussion la plus complète. Par contre, sur l'hypothèque légale, je sais qu'il y avait des commentaires.

Mme Harel: D'autre part, je ne sais pas si le ministre a pris connaissance de la position rendue publique aujourd'hui en conférence de presse par la Fédération nationale des associations de consommateurs du Québec...

M. Rémillard: Est-ce que ce sont les ACEF?

Mme Harel: La fédération des ACEF.

M. Rémillard: Les ACEF, oui, oui.

Mme Harel: Les deux, en fait. C'est ça qu'il faut comprendre, hein? Ce sont les deux. C'est une position qui a le mérite de proposer, non pas de fermer totalement la porte à certains aspects de l'hypothèque mobilière... Les deux associations de consommateurs nous disent ceci: Cette mesure serait acceptable dans le cas bien précis où des personnes veulent faire l'acquisition de biens de valeur: automobile, maison mobile, bateau. Le fait de permettre l'acquisition d'un bien avec garantie hypothécaire aurait l'avantage d'offrir la pos-

sibilité d'élargir leur éventail de choix d'institutions prêteuses.

Elles expliquaient pourquoi elles étaient, en principe, contre l'hypothèque mobilière, sauf dans ces cas très, très précis d'achat de biens durables. En conclusion, cependant, elles ajoutaient: Nous nous opposons à ce que le gouvernement instaure le principe de l'hypothèque mobilière tel qu'il le présente dans la réforme. Ainsi, l'hypothèque mobilière ne devrait pas servir au prêt d'argent avec garantie hypothécaire, ni non plus s'appliquer à l'ensemble des biens, mais, encore une fois, être limitée uniquement à l'acquisition de certains biens de grande valeur, ce qui est peut-être une façon d'envisager les choses. Je sais que c'est ma collègue de Terrebonne qui travaille de plus près avec ces associations, qui a la responsabilité du dossier de la protection du consommateur. Ça peut peut-être retenir l'attention du ministre.

M. Rémillard: Oui, il y a ça, cette possibilité-là, d'autres possibilités aussi, que des gens nous ont dites, sur des biens qui sont enregistrés, une autre chose. Par contre, je me permets, sans ouvrir la discussion là-dessus, M. le Président... simplement pour dire qu'on sait que cette idée d'hypothèque mobilière nous est venue - elle existe dans les autres provinces et dans les autres États - mais, nous, elle nous est venue ici par l'Office de révision du Code civil, au départ. Mais elle le limitait au moment de l'acquisition des biens.

Lorsque est arrivé l'avant-projet, le Barreau et d'autres organismes nous ont dit: Rouvrez ça, élargissez ça. C'est là qu'à la demande même des groupes de consommateurs, je pense - il faudrait que je regarde les dossiers - on a dit: Il faut rouvrir. Bon. Alors, très bien. Et là on a dit: Il faut être conscients quand même que ça demande des droits de suite, etc. Là, on est en train de tout revoir ça. Le comité Beaudoin, dont vous avez aussi copie, nous a dit aussi: Rouvrez ça beaucoup plus large que ça. Alors, c'est le comité présidé par M. le juge Jean-Louis Beaudoin.

Donc, c'est face à tout ça qu'on est arrivé à la conclusion. On a dit: Écoutez, il semble y avoir un consensus qu'il faut rouvrir pour l'hypothèque mobilière. Là, on nous dit: Oups! Attention! C'est peut-être trop ouvert. Alors, on est en train de regarder ça.

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

Mme Caron: Oui. Sur le même sujet, il y a peut-être juste un élément que j'aimerais rappeler, que je ne voudrais pas qu'on oublie dans la réflexion. Puisque j'ai participé, à la commission des institutions, aux audiences qui se tiennent présentement quant aux renseignements sur la vie privée, l'autre inquiétude que j'ai par

rapport à l'hypothèque mobilière, c'est l'enregistrement des biens, ce qui fait que tout le monde pourrait aller consulter le registre et, par le nom de la personne, connaître tous les biens qui sont hypothéqués. Je trouve ça un petit peu délicat aussi par rapport à l'hypothèque mobilière. C'est un autre élément que je ne voudrais pas qu'on oublie.

M. Rémillard: C'est un autre aspect qu'on doit prendre en considération certainement, M. le Président.

Mme Harel: Il faut comprendre aussi que, dans son rapport, l'Office de révision introduisait une présomption d'hypothèque également, mettait de côté les priorités, les privilèges, en fait, les priorités qui sont, dans le fond, des anciens privilèges. Alors, c'était dans un autre contexte que celui qui a été retenu, finalement.

M. Rémillard: Mais je peux vous dire que, depuis que le débat a été repris, des interventions nous arrivent, et je veux informer cette commission de différents mémoires ou interventions qui peuvent nous être faites, pour qu'on ait toutes les informations possibles pour faire notre discussion.

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

De l'hypothèque légale (suite)

Mme Harel: Concernant les hypothèques légales, notre point de vue est le suivant. Il faut bien comprendre, évidemment, qu'il y a là une difficulté, dans le cas bien précis des hypothèques légales, en ce qui concerne le privilège de rétenteur et l'hypothèque de la construction, puisque...

Une voix:...
(17 h 15)

Mme Harel: Ah oui! C'est vrai. Le rétenteur fait partie, finalement, des priorités, mais on a suspendu cette disposition qui le concerne justement. On l'a déjà dit. Il y a une justification lorsque l'intérêt public est en cause, la règle étant que le rang est selon l'ordre de publicité. Alors, ceux qui veulent être préférés dans le cas, en particulier, de deux des hypothèques, soit celle de la construction et également... le vendeur impayé. Dans ces cas bien précis, il y a même des dispositions qui prévoient que... je crois que c'est à 2751... Non. Il y a une disposition qui prévoit qu'il n'y a pas d'inscription et que, finalement, ça efface tout ce qui est devant.

Nous, ce qu'on proposerait au ministre, c'est d'examiner de près le régime qui prévaut en matière d'hypothèques pour les administrateurs des copropriétés, puisque, dans cette hypothèque des administrateurs d'une copropriété, il doit y

avoir un enregistrement de l'avis. En fait, l'intérêt, c'est qu'il y a une dispense, à ce moment-là, d'obtenir préalablement un jugement avant de procéder. Donc, ça a un effet bénéfique qui est celui de ne pas judiciairiser non plus toute cette question. Mais, évidemment, l'avantage, c'est qu'on connaît, par ailleurs... parce qu'il va y avoir un enregistrement. Il faudrait qu'il y ait un enregistrement. Dans le cas présent, avec ce qui est proposé dans le projet de loi, il n'y a pas besoin d'enregistrement, ni pour le vendeur impayé ni pour la construction. Oui, il y a un enregistrement, mais il efface... Non? Bien, je vais laisser Me Frenette... Allez-y, Me Frenette, vous allez être plus à l'aise que moi.

M. Rémillard: C'est assez complexe.

Mme Harel: Oui, puis à part ça, je n'ai pas mes notes.

Des voix: Ha, ha, ha!

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. Je pense que ce que Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve...

Mme Harel: Dites. Parlez pour vous, là!

M. Frenette: Oui!

Mme Harel: On est d'accord.

M. Frenette: ...voulait indiquer, c'est que le vendeur impayé, de même que l'hypothèque qui est accordée à ceux qui ont travaillé dans la construction, doit faire l'objet d'une publicité. Mais, une fois la publicité faite, leur hypothèque est prioritaire sur le bien par rapport aux autres, alors que, dans le cas du syndicat des copropriétaires, la publicité doit avoir lieu par le biais d'un avis, mais cette hypothèque n'est pas primée par rapport aux autres.

Il semble là y avoir une différence de traitement, de fait, entre le vendeur impayé, ceux qui ont travaillé dans la construction et le syndicat des copropriétaires, pour le recouvrement des frais communs. Il y a des contributions au fonds de prévoyance. L'idée serait donc, dans le cas des gens qui travaillent à la construction d'un immeuble, de les ramener à une situation égale à celle qui est faite au syndicat des copropriétaires pour le recouvrement des frais communs et des contributions au fonds de prévoyance.

Par ailleurs, pour le vendeur impayé, dans ce cas-là, non seulement sa créance est bonifiée sous forme d'hypothèque légale et surbonifiée par voie d'une priorité en termes de rang, c'est que le problème de l'hypothèque mobilière rejoint

celui de la question de la priorité, de sorte qu'il est impossible à ce stade, en ce qui concerne le vendeur impayé, d'accepter, pour ce qui a trait à la vente d'un bien meuble, qu'il y ait hypothèque légale.

Par ailleurs, pour ce qui a trait à la vente d'immeubles, il ne pourrait être question qu'il y ait une priorité sur les autres hypothèques parce que la justification par rapport aux autres créanciers n'est pas évidente. La relation ou le rapport avec l'intérêt public ne semble pas y être et la pratique démontre, en ce qui a trait au privilège du vendeur impayé en matière immobilière, que, de fait, c'est un financement que le vendeur accorde généralement à l'acquéreur, un financement qui est généralement de deuxième rang, un financement que l'acquéreur ne peut généralement obtenir ailleurs. Comme la chose fait l'objet de discussions et de palabres généralement entre les parties, elle pourrait être remplacée par une hypothèque conventionnelle de deuxième rang qui correspondrait à la réalité d'aujourd'hui, celle où le fameux vendeur impayé doit toujours renoncer à son privilège en faveur du créancier de premier rang.

En résumé, donc, pour le vendeur impayé, le problème de l'hypothèque mobilière lui est lié. L'hypothèque mobilière ne peut être retenue. Pour le vendeur impayé en matière immobilière, l'hypothèque conventionnelle pourrait suffire. Pour les gens de la construction, leur situation serait rendue égale à celle du syndicat des copropriétaires. Les autres créances bénéficiant de l'hypothèque légale annoncée par l'article 2707 seraient maintenues. La dernière, celle du syndicat des copropriétaires parce que, dans le fond, il y a de l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires que l'immeuble soit entretenu. Pour ce qui a trait au reste, je pense que l'avantage qui est accordé pour ce qui a trait aux frais de justice et pour ceux qui obtiennent, de fait, un jugement, il y a une espèce de parallèle qui est fait avec l'hypothèque judiciaire d'aujourd'hui. Donc, comme on n'innove pas sur ce plan-là, il n'y a pas de difficulté à le maintenir.

M. Rémillard: L'hypothèque légale, pour les personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble... Selon le droit actuel, ils sont prioritaires. Pour la plus-value, ils sont propriétaires. Ils n'ont même pas besoin d'enregistrer... C'est 30 jours de la fin des travaux, mais leur garantie commence au moment où ils ont livré les matériaux sur le chantier, si ma mémoire est bonne, des travaux plutôt qu'à la fin des travaux. Et là on change quand même assez la situation.

Mme Harel: Non, c'est le même enregistrement.

M. Rémillard: Ils doivent enregistrer... C'est

à partir du moment où c'est enregistré, à partir du moment de l'avis d'enregistrement que leur créance est garantie.

M. Frenette: Oui. Je pense que les remarques faites conduisent à traiter les gens qui ont travaillé dans la construction, quant à leur créance, comme des gens qui auraient une hypothèque normale.

M. Rémillard: Oui.

M. Frenette: Conséquemment, ils ne pourraient pas bénéficier... On ne pourrait pas dire: On se fie à la naissance du privilège, qui était généralement l'entente sujette à ce qu'il y ait l'enregistrement 30 jours après la fin des travaux. Non. On dit: Mais il va falloir qu'il y ait publicité, et la publicité déterminera le rang.

M. Rémillard: Oui, c'est ça, mais ça change évidemment considérablement le droit actuel.

M. Frenette: C'est un fait.

M. Rémillard: Ça change considérablement le droit actuel.

Mme Harel: Actuellement, le projet de loi change le droit actuel.

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel: Parce que dans le rapport du comité présidé par le juge Beaudoin, dont je n'ai pas copie avec moi, mais dont certainement l'un des adjoints du ministre a copie, à cette question de l'hypothèque de la construction, le comité présidé par le juge Beaudoin préfère qu'on revienne au droit actuel, si c'est pour adopter les dispositions telles que proposées dans le projet de loi.

M. Rémillard: Oui. C'était ça, moi. Ce qu'on envisageait comme position, c'était de revenir plus au droit actuel plutôt qu'à ce qu'il y avait dans le droit...

Mme Harel: Ah oui.

M. Rémillard: Mais il va falloir revoir ça. Pour revoir ça, il faut... Oui. Pour le droit actuel, il y a une publicité qui serait retardée, bien sûr. Alors, comment on procède, M. le Président? La conclusion, c'est que ces articles sont toujours suspendus, puis il va falloir que vous en discutiez, qu'on discute ensemble et qu'on trouve une solution.

M. Frenette: Nous avons, selon les statistiques, 26 articles qui ont été laissés en suspens dans ce livre...

Mme Harel: Qui en contient combien?

M. Frenette: En gros, les articles, évidemment, sont autour de la question de l'hypothèque mobilière, c'est-à-dire de la section IV, au chapitre deuxième au complet, et le chapitre, évidemment, sur lequel nous étions présentement, le chapitre troisième au complet, qui est la question de l'hypothèque légale.

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

M. Frenette: Juste une petite précision peut-être. Il ne faudrait pas, en ce qui concerne la créance de ceux qui ont participé à la construction d'un immeuble, envisager le problème uniquement sur la question de la publicité. Il faut retenir quand même que cette créance-là demeure sous le couvert de l'étiquette hypothèque légale. Déjà, elle est avantagée. L'avantage est maintenu. Certains de ses effets sont toutefois diminués.

M. Rémillard: Oui. Mais c'est plus sûr que ce qu'on avait avant, plus sûr que le privilège, l'hypothèque, en fait, pour les tiers puis même pour la personne qui en jouit dans la mesure où l'avis est donné. Parce que le privilège était plus ou moins respecté, il y avait toutes sortes de problèmes. Là, au moins, avec l'hypothèque légale, ça va être plus clair, mais il reste que cette question d'avis, ce n'est peut-être pas la seule question, mais c'est une question, en fonction des us et coutumes des chantiers de construction et de ce qui se fait depuis très longtemps, dont il faut tenir compte aussi. Il faut tenir compte de l'évolution du droit et il faut tenir compte aussi de ce qui se passe sur les chantiers, comment les choses se passent. Alors, il va falloir regarder ça de près, M. le Président.

Mme Harel: En fait, sur les chantiers, il semble qu'il y ait souvent, là, beaucoup de renonciation.

M. Rémillard: Bien, il y a des cessions de priorité. Des fois, il y a des cessions de priorité. Ils s'arrangent et ça fait partie des façons de procéder. Mais je me demande si ce n'est pas un domaine, par contre, qu'on devrait aborder en priorité à la rentrée, mardi prochain. Est-ce que ça donne assez de temps à nos experts pour se rencontrer?

Mme Harel: Mardi matin peut-être. Mardi matin.

M. Rémillard: Mardi matin. Ça donne lundi.

Mme Harel: Il reste qu'il faudrait mettre au point la rencontre avec les experts en matière

d'informatisation...

ministre.

M. Rémillard: Oui.

M. Rémillard: Ça va.

Mme Harel: ...et de mise en place du registre des droits réels mobiliers et des droits personnels.

Document déposé

M. Rémillard: J'ai M. Ménard et des spécialistes qui sont ici même aujourd'hui. Sont-ils ici encore aujourd'hui? Oui, ils sont ici. Tous les gens sont prêts, sont ici.

Le Président (M. Lafrance): Avant d'ajourner, j'aimerais accepter officiellement le dépôt du livre neuvième qui traite de la publicité des droits, lequel livre contient tous les commentaires détaillés sur les dispositions du projet de loi, en particulier sur les articles 2918 à 3052 inclusivement, et ce livre neuvième portera le code numérique 42D.

Mme Harel: Ah, en plus!

Avant d'ajourner, est-ce qu'il y aurait des remarques de fin de séance? Je rappelle à tous ceux qui suivent nos travaux qu'on devrait, en principe, se réunir de nouveau mardi prochain, après la période des affaires courantes, mais je me dois d'avoir l'avis officiel qui sera donné en Chambre mardi prochain. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, sur ce, les travaux sont donc ajournés sine die.

M. Rémillard: Tout le monde est prêt là-dessus. Le problème, c'est que je trouve que les discussions que nous avons sont très techniques et si, pour ma part, en tout cas...

Mme Harel: On a fait du décalage.

(Fin de la séance à 17 h 31)

M. Rémillard: ...on retarde trop pour en discuter, moi, personnellement, je dois vous avouer que j'ai beaucoup plus de difficulté à me replonger pour faire le lien, pour faire la relation avec la discussion.

Mme Harel: Absolument. Vous voyez, moi, par exemple, je comprenais parfaitement toutes ces questions d'hypothèque légale, lorsque nous avons rencontré le chef de l'Opposition en après-midi, vendredi dernier, voyez, puis ça fait...

Une voix: ...pourrait proposer la solution.

Mme Harel: ...à peine cinq jours et puis...

M. Rémillard: Oui, oui.

Mme Harel: Alors, c'est un vernis, n'est-ce pas? Le ministre a peur comme moi qu'il s'enlève trop rapidement. Ha, ha, ha!

M. Rémillard: Oui. N'oubliez pas l'examen que nous aurons à passer éventuellement. Si c'était possible, donc, de faire le point le plus tôt possible pour que, dès **mardi**, on puisse l'aborder à notre tour, on puisse passer ça.

Quant à l'hypothèque mobilière, c'est une discussion de fond politique en très grande partie. Ce n'est pas tellement... Il y a un problème technique dans le sens qu'on pourra discuter comment les registres vont être tenus, etc. Ça, on regardera ça au point de vue technique. Nos gens viendront nous l'expliquer. Mais c'est une question d'opportunité politique qu'on doit prendre en fonction des différents éléments d'information qu'on pourrait avoir. Ça, vous pouvez le dire.

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