



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 (24)

Le mercredi 27 novembre 1991 — No 26

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Commentaires de début de séance	SCI-1029
De la publicité des droits	SCI-1030
Des attestations (suite)	SCI-1030
De certaines règles d'inscription	SCI-1035
Des devoirs de l'officier de la publicité des droits	SCI-1043
Du fichier des adresses	SCI-1050
Des règles d'application	SCI-1051
De l'immatriculation des immeubles	SCI-1052
Du plan cadastral	SCI-1053
Des modifications du cadastre	SCI-1062
Du report des droits	SCI-1066

Intervenants

M. Yvon Lafrance, président

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

- * M. François Frenette, Université Laval
- * Mme Carole McMurray, ministère de la Justice
- * Mme Marie-José Longtin, idem
- * Mme Suzanne Potvin-Plamondon, idem
- * Mme Lise Morency, idem
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

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

Chèque rédigé au nom du ministre des Finances et adressé à:
Assemblée nationale du Québec
Distribution des documents parlementaires
5, Place Québec, bureau 195
Québec, (Québec) tél. 418-643-2754
G1R 5P3 télécopieur: 418-528-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le mercredi 27 novembre 1991

Étude détaillée du projet de loi 125

(Seize heures)

Le Président (M. Lafrance): Bonjour à tous. Je réalise que nous avons le quorum; alors, j'aimerais déclarer cette vingt-quatrième séance de travail ouverte, en rappelant à tous le mandat de notre commission spéciale, la sous-commission des institutions, qui est de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec. Mme la secrétaire, est-ce que nous avons des remplacements?

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

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, je vous rappelle l'horaire convenu pour aujourd'hui. Nous allons travailler jusqu'à 18 h 30, stopper pour l'heure du souper, reprendre de 20 heures à 22 heures. Est-ce qu'il y aurait des remarques d'ouverture? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve?

Commentaires de début de séance

Mme Harel: M. le Président, ce matin, le bureau du leader de l'Opposition a communiqué avec moi. Il venait de recevoir une communication du bureau du leader du gouvernement qui s'offusquait du fait que l'Opposition refusait de travailler en commission parlementaire comme il avait déjà été convenu et ait retiré son consentement pour procéder avec le député de Chapeau.

Alors, M. le Président, je dois vous dire, là, que c'est une goutte d'eau qui a fait déborder le vase. Je vous parlerai de ce qui est devant moi tantôt, là. Restons-en à cette entente, qui a d'ailleurs été transmise aux membres de cette commission hier soir par le ministre lui-même, à l'effet qu'il lui semblait, à lui aussi, beaucoup plus efficace de procéder selon le scénario qui avait été convenu entre les parties. Je n'ai pas vraiment apprécié, M. le Président, vraiment pas apprécié, que d'autres versions soient transmises au leader du gouvernement qui tombe à bras raccourcis sur le leader, au bureau du leader de l'Opposition - et c'est tel quel, là - les motifs invoqués étant que "la députée de Hochelaga-Maisonneuve refusait de travailler avec le député de Chapeau".

Le Président (M. Lafrance): Vous référez, Mme la députée, au fait que nous n'avons pas travaillé ce matin, si je comprends bien.

Mme Harel: Voilà. Je veux que vous sachiez, M. le Président, mais je veux surtout que le

député de Chapeau sache que notre consentement a été donné et que nous ne l'avons jamais retiré, que ce consentement valait en autant que ce scénario convenait à l'ensemble de la commission, ce qui finalement n'a pas été retenu, puisque le ministre lui-même avait annoncé autre chose. Mais je voudrais qu'au minimum, ce que nous convenons entre nous ne soit pas mis sur le dos de l'une ou l'autre des parties.

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

M. Rémillard: M. le Président, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve a bien raison de s'offusquer de ce qui s'est passé. Je viens tout juste d'être mis au courant de ce qui s'est passé et je voudrais offrir mes excuses à Mme la députée pour ce qui s'est passé. Je trouve ça désagréable, mal placé. Il arrive, M. le Président, dans des organisations comme la nôtre, quelquefois, des petites erreurs d'engrenage qui font en sorte que des événements comme celui-là, qui sont déplaisants, puissent se produire. Ça s'est produit au niveau politique et c'est strictement un manque de communication. Il n'y a personne qui est en faute vraiment, mais dans toute la fatigue... Je dirais simplement: Je vous prie, M. le Président, vous aussi, comme les gens de l'Opposition, d'excuser ce manquement à des règles que je considère comme essentielles au bon fonctionnement de nos relations. Je peux vous dire que c'est vraiment quelque chose qui s'est produit hors de ma connaissance et sans aucune mauvaise volonté de la personne qui a tout simplement fait un oubli. Je dois dire que cette personne fait tellement un travail extraordinaire que je pense qu'on peut passer quand même l'éponge sur ce petit accroc.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. J'aimerais ajouter tout simplement qu'hier, avant d'ajourner, j'avais vraiment l'impression aussi qu'il y avait eu un consentement des deux côtés. Nous avons convenu que les experts se réuniraient ce matin et que, nous, nous allions reprendre cet après-midi, et il y avait consentement.

M. Rémillard: Pour ma part, M. le Président, je voudrais dire, tout simplement, en terminant, que je m'en tiens à l'entente que nous avons faite hier et c'est l'entente que nous suivrons avec, je le répète, mes excuses pour ce qui s'est passé.

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

Mme Harel: M. le Président, tantôt, je faisais état de ce qu'il y avait devant moi. Hier, je vous parlais de ces fax qui étaient entrés un après l'autre au bureau du whip, jeudi et vendredi derniers. Je vous rappelle que, du papier de fax, ça ne prend pas beaucoup de place; alors, il y en a ici, c'est assez impressionnant. Ça, c'est ce qui est entré cet après-midi, ce n'est pas encore ouvert. Ça continue comme ça, à ce rythme-là, et tout ça porte sur l'article 2376 du Code civil sur l'assurance collective de dommages. Là, je poursuis actuellement mon enquête pour savoir où la "malinformation" s'est produite pour que l'ensemble des 13 000 courtiers du Québec aient été informés que c'est en communiquant avec moi qu'ils allaient pouvoir obtenir satisfaction plutôt qu'avec le ministre qui est toujours le proposeur du projet de loi 125.

M. le Président, je ne sais plus à quel saint me vouer, je vous l'avoue sincèrement, parce qu'on est vraiment débordés de travail. Ma secrétaire a déjà des envois de milliers de cartes de Noël à faire et elle se demande comment on va passer à travers de manière à pouvoir répondre à toutes ces personnes qui sont très inquiètes, en tout cas, qui ont l'air de l'être avec le ton des lettres qu'elles m'ont transmises. Alors, je ne sais pas là, je suis à jongler avec l'idée, peut-être, que c'est le secrétariat de la commission qui pourrait leur répondre.

Le Président (M. Lafrance): Je dois vous avouer que, personnellement, la façon dont je vois ça, c'est que si c'est adressé - parce que j'en ai eu, moi aussi, à mon bureau de comité - alors, je pense que ça revient...

Mme Harel: Ah bon! On pourrait peut-être se faire une lettre type, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): ...au destinataire d'accuser réception, personnellement, à moins que ce soit destiné aux membres de la commission; dans un tel cas, le secrétariat pourrait donner un accusé de réception.

Mme Harel: Ah bon!

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

M. Rémillard: Tous les députés ont reçu non pas simplement une lettre, mais beaucoup de lettres en ce sens-là, de même que le ministre et vous aussi, M. le député de Chapleau.

Mme Harel: Voulez-vous qu'on compare nos piles?

M. Rémillard: Alors, voilà, je pense qu'hier on a répondu à ça et on a dit qu'est-ce qu'on faisait. Je pense que la réponse est très claire. On peut la répéter, mais elle est très claire. On aura donc à le revoir lorsqu'on verra cet article.

De la publicité des droits

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires de début de séance, j'aimerais vous référer à la série d'articles contenus à la section II qui traite des attestations, à la page 497 de notre projet de loi. J'avais, je pense, hier soir, lu les propos d'introduction à cette section II, Des attestations. J'aimerais, en conséquence, appeler les articles contenus à cette section, les articles 2971 à 2978.

Des attestations (suite)

M. Rémillard: Hier, M. le Président, je me permets de vous rappeler que j'avais suggéré à cette commission que nous suspendions 2974 et je vous avais annoncé cinq amendements pour ces articles.

M. le Président, vous allez m'excuser, je dois aller au Conseil des ministres pour quelque temps, pas très, très longtemps, et je reviens immédiatement.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. M. le député de Chapleau, est-ce que c'est vous qui êtes en mesure de nous proposer les amendements?

M. Kehoe: Oui. Il y a cinq amendements dans cette section. L'article 2971 est modifié:

1° par le remplacement, dans les deux premières lignes, des mots "concernant un droit susceptible d'être publié au" par les mots "visant l'inscription ou la suppression d'un droit sur le";

2° par l'insertion, dans la deuxième ligne, après les mots "registre foncier", des mots "ou la réduction d'une inscription,".

Commentaire: Modification d'ordre rédactionnel qui étend la règle à la réduction ou à la suppression d'une inscription, d'autant que la radiation se réalisera directement par une inscription sur le registre. En raison de cet amendement, l'article 2971 se lirait comme suit:

"Le notaire qui reçoit un acte visant l'inscription ou la suppression d'un droit sur le registre foncier, ou la réduction d'une inscription, est tenu d'attester qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, que le document traduit la volonté exprimée par les parties et, le cas échéant, que le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit visé est déjà valablement publié."

Le deuxième amendement. L'article 2972 est modifié:

1° par l'insertion, dans le premier alinéa, après le mot "l'identité", des mots ", la qualité et la capacité";

2° par l'insertion, dans la deuxième ligne du même alinéa, après les mots "procès-verbal de bornage", des mots ", même celui fait sans formalité, ou à un plan cadastral";

3° par le remplacement, après les mots "dressé par lui" du mot "et," par un point-virgule;

4° par l'insertion, après les mots "le cas échéant", des mots "il est tenu d'attester".

La première modification, dans le premier alinéa, tient compte du fait que l'arpenteur-géomètre doit s'assurer de la capacité des parties à un bornage à l'amiable. La deuxième modification, dans le même alinéa, vise à augmenter la fiabilité du plan cadastral: l'arpenteur-géomètre est, suivant la loi, un officier public. Le bornage fait sans formalité vise à améliorer le bon voisinage, à diminuer les frais du bornage et à le déjudiciariser. Il survient lorsque l'arpenteur-géomètre dresse, avec l'accord de deux propriétaires inscrits au registre foncier, l'acte et le plan constatant la localisation de la ligne séparative de leur immeuble respectif. Des modifications seront apportées à la Loi sur les arpenteurs-géomètres (L.R.Q., chapitre A-23) pour définir ce bornage et ses modalités. En raison de cet amendement, l'article 2972 se lirait comme suit:

"L'arpenteur-géomètre est tenu d'attester qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties à un procès-verbal de bornage, même celui fait sans formalité, ou à un plan cadastral dressé par lui; le cas échéant, il est tenu d'attester que le document traduit la volonté exprimée par les parties."

Le projet de loi est modifié par l'insertion, après l'article 2976, de l'article 2976.1. "La réquisition d'inscription, la réduction ou la suppression d'une inscription sur le registre foncier de droits constatés dans un acte qui n'a pas fait l'objet d'une attestation, au moment où l'acte a été dressé, doit prendre la forme d'un sommaire." (16 h 15)

L'amendement vient préciser la forme de la réquisition lorsque l'acte n'a pas été attesté ou ne peut l'être. Il assure aussi une concordance avec les articles 2971 et 3049. En raison de cet amendement, l'article 2976.1 se lirait comme suit:

Je m'excuse, M. le Président, on va recommencer l'amendement proposé. Il y a un nouvel amendement qui vient juste de m'être remis. Je vais tout le recommencer. Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 2976, de l'article 2976.1. "La réquisition d'inscription sur le registre foncier, incluant la réduction ou la suppression d'une inscription sur le registre foncier de droits constatés dans un acte qui n'a pas fait l'objet d'une attestation, au moment où l'acte a été dressé, doit prendre la forme d'un sommaire."

L'amendement vient préciser la forme de la réquisition lorsque l'acte n'a pas été attesté ou ne peut l'être. Il assure aussi une concordance avec les articles 2971 et 3049. En raison de cet amendement, l'article 2976.1 se lirait comme suit:

"La réquisition d'inscription sur le registre foncier, incluant la réduction ou la suppression

de l'inscription de droits constatés dans un acte qui n'a pas fait l'objet d'une attestation, au moment où l'acte a été dressé, doit prendre la forme d'un sommaire."

Mme Caron: M. le Président, quel texte doit-on prendre, celui que vous avez lu dans l'amendement proposé ou le dernier texte?

M. Kehoe: C'est le dernier texte.

Mme Caron: Non, c'est que vous n'avez pas le même texte écrit non plus.

Le Président (M. Lafrance): J'aimerais apporter une précision ici. Effectivement, il y a deux amendements qui ont été déposés: l'un est daté d'hier, le 26 novembre, et l'autre, d'aujourd'hui.

Mme Caron: Ce n'est pas ça, M. le Président, c'est dans le texte d'aujourd'hui, le 27 novembre...

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Caron: ...dans la deuxième ligne du premier alinéa, après le mot "inscription", vous avez "sur le registre foncier", alors que dans le texte qui suit le commentaire, dans la deuxième ligne, après le mot "inscription", vous avez "de droits constatés".

M. Kehoe: On va suspendre celui-là, M. le Président, pour vérification. On va suspendre l'article 2976.1.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Kehoe: Justement, l'amendement a été fait à la dernière minute et on va faire la correction qui s'impose.

L'article 2977 est modifié:

1° par la suppression, au premier alinéa, des mots "des droits";

2° par le remplacement, dans le même alinéa, des mots "réels mobiliers" ou sur le registre des droits personnels" par les mots "personnels et réels mobiliers";

3° par l'insertion, dans le deuxième alinéa, après les mots "hypothèque légale," des mots "ou mobilière".

Outre la concordance quant à la dénomination du registre, l'amendement vise à soumettre la présentation des avis visés aux articles 2936 et 3033 à leur attestation préalable par un avocat ou un notaire. Comme l'attestation est requise pour l'avis d'inscription d'une hypothèque légale, il a paru souhaitable d'étendre cette exigence à l'avis d'inscription de l'hypothèque mobilière (articles 2936 et 2955). En raison de ces amendements, l'article 2977 se lirait comme suit:

"Aucune attestation de **vérification** n'est requise pour l'inscription sur le registre des droits personnels et réels mobiliers.

"Pour l'inscription sur le registre foncier des déclarations de résidence familiale, des baux immobiliers ou des avis prévus par la loi, à l'exception des avis requis pour l'inscription d'une hypothèque légale ou mobilière, ou de l'avis cadastral d'inscription d'un droit, les documents présentés n'ont pas à être attestés par un notaire ou un avocat, mais par deux témoins, dont l'un sous serment."

Le projet est modifié par la suppression de l'article 2978. L'article 2978 est déplacé après l'article 2987 parce que la disposition est d'abord une règle qui concerne la présentation de documents au bureau de la publicité des droits.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur ces articles 2971 à 2977 inclusivement? En vous rappelant qu'on a demandé de suspendre 2974 et 2976.1.

M. Kehoe: Excusez-moi, M. le Président. Je pense que Me Frenette a demandé la suspension de 2975 pour les mêmes raisons que 2974.

Le Président (M. Lafrance): Ça va? Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Oui, Me Frenette.

M. Frenette (François): Merci, M. le Président. Il ne s'agit pas tellement de commentaires sur un article de façon spécifique, mais, peut-être, pour le bénéfice de tous, s'il était possible que la distinction soit faite entre un acte authentique et un acte qui reçoit les attestations prévues aux articles 2971 et suivants. À l'heure actuelle, au Code, à l'article 2131, il est prévu que les actes sous seing privé qui sont présentés à l'enregistrement doivent être attestés par deux témoins; mais ces témoins-là ne font qu'attester, finalement, de l'existence de l'acte, du fait que ça s'est passé devant eux. Je comprends qu'il y a des articles qui ont été suspendus ici, mais, essentiellement, il semble que l'attestation, telle que présentée, irait un peu plus loin. Alors, sans débattre le détail de l'article comme tel, **peut-être** simplement d'arriver à départager, de façon aussi précise que possible, l'acte sous seing privé de l'acte attesté, de l'acte authentique et, par après, nous verrons.

M. Kehoe: M. le Président, je pense qu'il y a eu certains échanges entre les experts des deux côtés sur ce sujet. Je demanderais à Mme McMurray de nous donner une explication.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Chapleau. Alors, Me Carole McMurray.

Mme McMurray (Carole): M. le Président,

comme vous le savez, le registre foncier, qui se distingue de l'index des immeubles actuel, en quelque sorte et dans certaines circonstances sera attributif de droit, alors que le régime de publicité actuel est un régime de dénonciation de droit seulement et, pour pouvoir attribuer de tels effets à un régime de publicité, il faut qu'il repose sur des contrôles. Alors, il repose sur ce qu'on appelle le contrôle de la légalité, d'une part, et, d'autre part, sur le contrôle de l'effet relatif. Le contrôle de la légalité comprend le contrôle de l'identité, de la qualité et de la capacité des parties. Et le projet de loi innove par rapport au droit actuel en transposant la responsabilité du contrôle de la légalité sur le rédacteur d'actes, mais au moyen des attestations qui sont produites. Ces attestations d'identité, de qualité et de capacité ne seront pas révisées par l'officier public de l'État. Cela requiert donc une formalité stricte d'attestation, telle que prévue à 2971.

Le Président (M. Lafrance): Me Frenette.

M. Frenette: Oui, c'est très intéressant, Mme McMurray, mais pourriez-vous faire le départage entre cet acte recevant attestation et un acte authentique qui, lui, n'a pas besoin d'attestation, si je comprends bien?

Mme McMurray: Les actes authentiques qui seront soumis à la publicité, dans la mesure où le notaire, en ce qui concerne 2971, ne voudra pas procéder par sommaire, devront respecter, en outre des formalités prévues à la Loi sur le notariat, les formalités de l'article 2971.

M. Frenette: Oui, c'est vrai. Mais en quoi l'acte authentique ne **constitue-t-il** pas un acte attesté ou l'acte attesté ne constitue-t-il pas un acte authentique?

Mme McMurray: L'acte authentique sera attesté, selon 2971, pour les fins de publicité. L'acte authentique, qui ne contiendrait pas l'attestation de 2971 ne pourrait pas être présenté tel quel à la publicité. Ça n'enlève rien à son caractère d'authenticité.

M. Frenette: Oui, je pense que le but est simplement de voir en quoi l'attestation, de fait, se différencie nettement de l'acte authentique.

Mme McMurray: Il nous est apparu essentiel d'imposer cette formalité stricte compte tenu de la responsabilité du contrôle de légalité qui repose maintenant sur le notaire ou sur l'avocat qui fera l'attestation.

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

M. Frenette: Quant à moi, merci, madame.

Mme Harel: Dans quelles circonstances le notaire pourra-t-il ne pas procéder par sommaire?

Mme McMurray: Je suppose que, généralement, le notaire rédigera son acte de manière à ce qu'il puisse être soumis à la publicité et, donc, il respecte les formalités. Il le soumettra tel quel ou il soumettra un extrait ou, à son choix, il le soumettra sous forme de sommaire.

Mme Harel: Donc, qu'il le soumette tel quel ou qu'il en soumette un extrait, il va devoir le faire attester.

Mme McMurray: C'est lui qui va l'attester.

Mme Harel: C'est lui-même. Il va devoir l'attester.

Mme McMurray: Il va devoir produire *une* attestation qui va...

Mme Harel: En surplus de l'acte authentique, en surplus du sommaire, en fait.

Mme McMurray: Non. Là, on parle de l'article 2971. On ne parle pas du sommaire à l'article 2971, on parle de l'acte que le notaire reçoit et qui serait donc **présenté** tel quel à la publicité ou sous forme d'extrait. Alors, l'acte contiendra la convention des parties, la volonté des parties et sera attesté selon l'article 2971 pour être soumis et produit à la publicité, en vertu de l'article 2965 dont l'étude a été suspendue.

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

M. Frenette: Simplement peut-être pour un complément d'information. Mais, en soi, est-ce que, dans l'acte authentique, le notaire ne se trouve pas à attester, de par sa qualité d'officier public, justement, l'identité, la qualité des parties et que le document traduit leur volonté?

Mme McMurray: Il est vrai que c'est là le rôle du notaire en vertu de la Loi sur le notariat, mais pour les raisons et les motifs que j'ai donnés tout à l'heure, vu le transfert de responsabilités quant au contrôle de légalité, ce qui est innovateur parce que, dans d'autres pays, souvent, ce contrôle de légalité est exercé par un magistrat ou par un officier de l'État, il est apparu nécessaire de faire reposer ce transfert sur une formalité d'attestation rigoureuse. Et cette formalité est incluse au Code civil, ce qui renforce évidemment son poids.

M. Frenette: Peut-être le verrons-nous simplement dans les différents règlements d'application, mais l'attestation devra faire l'objet d'un

paragraphe distinct, j'imagine, ou...

Mme McMurray: Ça devra être une mention propre et c'est prévu à l'article 2976. "L'attestation est consignée dans une déclaration qui énonce obligatoirement les nom, qualité et domicile de son auteur." C'est donc une déclaration faite par le rédacteur d'actes, comme comparant, finalement.

M. Frenette: Je pense que vous y avez déjà répondu de façon indirecte et par la clarté de vos réponses antérieures, mais, pour éviter toute association possible, est-ce qu'on peut vraiment affirmer qu'il n'y a pas de régression, si vous voulez, concernant la force probante des actes authentiques aux fins d'enregistrement par rapport au droit actuel?
(16 h 30)

Mme McMurray: Non, pas du tout. Au contraire, je pense que le projet de loi 125 ajoute, en termes de compétence et de responsabilité, en prévoyant nettement, par des dispositions qui seront annoncées plus tard, que les mentions attestées sont tenues pour vérifiées et elles ne sont pas vérifiées, elles ne sont pas, par la suite, contrôlées par l'officier d'État, ce qui est le cas aujourd'hui en matière de radiation.

Mme Harel: Vous nous mentionniez tantôt que c'était donc faire là de l'innovation étant donné que ce n'était pas *une* pratique usuelle, nous disiez-vous, je pense. Est-ce que cette pratique est quand même en vigueur ailleurs? Est-ce que vous pouvez nous donner des noms de pays où cela se fait, comme cela est proposé dans le projet de loi 125?

Mme McMurray: Ce que j'ai mentionné, c'est que le fait que le registre foncier soit attributif de droit, cela est de droit nouveau par rapport au régime actuel qui est un régime simple de dénonciation. Je crois, à ma connaissance, que c'est innovateur de faire reposer sur les attestations produites par un notaire ou par un avocat le contrôle de la légalité.

Mme Harel: Quand vous dites "innovateur", voulez-vous dire sans précédent?

Mme McMurray: Je n'rais pas jusque-là, madame, parce que je n'ai pas la prétention de connaître tous les régimes...

Mme Harel: À votre connaissance?

Mme McMurray: ...internationaux, mais c'est une nouveauté en ce qui concerne le droit québécois, ça va de soi, et par rapport au régime européen que je connais.

Mme Harel: Alors, vous dites donc, en fait, que ce qui est innovateur, c'est de faire reposer

sur les notaires et les avocats, plutôt que sur un fonctionnaire de l'État, cette attribution de droit qui va être inscrite.

Mme McMurray: Ça, c'est l'effet, le contrôle...

Mme Harel: Le contrôle...

Mme McMurray: ...de légalité.

Mme Harel: ...de la légalité. D'accord. Ce choix, donc, c'est ce que vous considérez être innovateur et non pas, comme vous le mentionnez tantôt, le fait que tout le régime soit attributif de droit.

Mme McMurray: On a le choix de transposer le contrôle de légalité sur la tête du notaire ou de l'avocat, et il correspond à une confiance que le gouvernement a dans les compétences de ses juristes.

Mme Harel: À défaut de quoi, si cette confiance n'avait pas été celle que vous mentionnez, il aurait dû procéder par des fonctionnaires de l'État - c'est ce qu'il faut comprendre? - qui auraient été à la charge de l'État, c'est ça?

Mme McMurray: C'est ça.

Mme Harel: Alors, j'imagine qu'avec la confiance il y a eu aussi une évaluation des coûts? Parce que ça fait reporter sur les clients, n'est-ce pas, le coût de ce contrôle de la légalité, c'est ce qu'il faut comprendre.

Mme McMurray: Quelqu'un doit exercer le contrôle de légalité. Je pense que c'est toujours le citoyen qui paie pour le service qui est rendu. Aujourd'hui, il y a un coût qui est rattaché à l'exercice du pouvoir, par exemple, en matière de radiation. Il y a forcément un coût. Par ailleurs, comme Me Frenette le mentionnait, le notaire, a déjà la responsabilité de vérifier l'identité, la qualité et la capacité; tout ce qu'il devra ajouter dans son acte, c'est une déclaration pour attester de ses vérifications. Je ne pense pas que les coûts devraient être supérieurs.

Mme Harel: Est-ce que vous nous dites, donc, que la véritable innovation consiste à confier maintenant ce contrôle de la légalité non seulement aux notaires, mais aussi aux avocats et que la véritable innovation, c'est justement de faire reposer aussi sur les avocats cette responsabilité?

Mme McMurray: C'est que ces contrôles, aujourd'hui, n'existent pas, puisque nous sommes dans un système de dénonciation de droit. En matière d'enregistrement, il n'y a pas de contrôle

de légalité qui se fait. Il y a, par ailleurs, un contrôle qui se fait en matière de radiation.

Mme Harel: Je veux le croire, mais il y a un peu, là, sinon une ou deux réponses précédentes, vous nous disiez que ça change peu de chose en regard de la responsabilité du notaire.

Mme McMurray: Qui a déjà le devoir, lorsqu'il confère un caractère authentique à un document, de vérifier l'identité, la capacité et la qualité des parties.

Mme Harel: Alors, ça change donc peu de chose en regard de la responsabilité du notaire lorsqu'il s'agit d'un acte authentique, mais ça confère une responsabilité nouvelle à l'avocat. C'est ce que je dois comprendre?

Mme McMurray: C'est ça.

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. Pas pour Mme McMurray, je pense, mais peut-être pour Mme McMurray aussi, pourrait-on avoir simplement des précisions sur le sens de certains mots à l'article 2972? Tel que la proposition d'amendement se présente, si on fait une lecture en omettant certains mots, on arrive avec la phrase suivante: "L'arpenteur est tenu d'attester qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties à..." et on poursuit "...ou à un plan cadastral". Est-ce qu'il y a des parties à un plan cadastral ou bien si c'est...

Le Président (M. Lafrance): Me McMurray.

Mme McMurray: Selon les renseignements fournis par Me Bélanger, ce qu'on vise ici, ce sont deux choses différentes. L'arpenteur-géomètre sera tenu d'attester l'identité, la qualité et la capacité autant à l'égard d'un procès-verbal de bornage, en ce qui concerne les parties, qu'en ce qui concerne un plan cadastral qu'il serait requis de dresser à la suite de l'initiative d'un propriétaire qui requiert une division de son immeuble. Alors, on sait que les plans cadastraux doivent être signés par les parties avant d'être soumis pour approbation au Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources.

M. Frenette: Oui, je pensais bien que c'est ce qu'on voulait dire, mais le signataire du plan ou le ou les propriétaires ne sont pas des parties au plan cadastral, au sens strict. Je pense que c'est juste une façon de s'exprimer.

Mme McMurray: C'est juste, je crois, ce que vous dites.

M. Frenette: Je pense que la réponse est fort juste.

Mme McMurray: Enfin, c'est qu'il n'y aurait pas plusieurs parties, il n'y aurait que le propriétaire.

M. Frenette: Le ou les, mais ils ne se trouvent pas, je pense, au sens strict du terme, à être des parties...

Mme McMurray: Vous avez raison.

M. Frenette: ...au plan cadastral. Ils sont des signataires du plan cadastral ou des...

M. Kehoe: M. le Président, peut-être qu'on peut adopter...

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

M. Kehoe: ...l'article tel quel, quitte à le réviser et, s'il y a lieu, de...

Une voix: Très bien.

M. Kehoe: Encore un petit "s".

Mme Harel: Alors, on est mieux de le suspendre avec un petit "s".

M. Kehoe: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): Je n'ai pas bien compris. Vous avez décidé de...

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Harel: C'est parce qu'on s'est donné toutes sortes de signes, des petites et des grandes suspensions.

M. Kehoe: On se comprend entre nous: suspendu avec un petit "s".

Le Président (M. Lafrance): Mais j'aimerais comprendre, si vous n'avez pas d'objection.

M. Kehoe: Mais c'est ça, vous aussi, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, vous avez dit...

M. Kehoe: Vous faites partie de la gang.

Le Président (M. Lafrance): ...que vous suspendez l'article 2972?

M. Kehoe: Oui.

Mme Harel: Avec un petit "s".

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

Alors, l'article 2971 est donc adopté tel qu'amendé. L'article 2972 est laissé en suspens avec l'amendement; l'article 2973 est adopté tel quel; l'article 2974 est laissé en suspens; l'article 2975 est laissé en suspens; l'article 2976 est adopté tel quel; l'article 2976.1 est laissé en suspens tel que proposé; l'article 2977 est adopté tel qu'amendé et l'article 2978 a donc été supprimé.

Nous en arrivons donc à la section III qui traite de certaines règles d'inscription. Mme la députée de Groulx, est-ce que vous seriez en mesure de nous lire les propos d'introduction à cette section III?

De certaines règles d'inscription

Mme Bleau: Je veux bien, M. le Président. Alors, De certaine règles d'inscription. Articles 2979 à 2987. La section troisième du chapitre deuxième du titre troisième qui porte sur certaines règles d'inscription reprend sous une forme nouvelle des règles du droit actuel.

La section troisième traite successivement du procès-verbal de bornage, de la production d'un plan au bureau de la publicité des droits, de la déclaration de transmission, du contenu de celle-ci, des préavis de vente forcée et des autres avis prévus au livre Des priorités et des hypothèques, de la vente pour taxe, de la cession d'une créance prioritaire ou hypothécaire ou de la subrogation en celle-ci, incluant la subrogation acquise de plein droit et de ce que peut contenir le sommaire attesté par un notaire ou un avocat.

Concernant le sommaire d'un acte, la section troisième innove: elle permet que le sommaire attesté par un notaire ou un avocat contienne, même si l'acte initial n'en fait pas mention, la désignation complète des personnes qui y sont nommées, ainsi que les déclarations qu'exige la loi pour certaines mutations immobilières.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée de Groulx. Alors, j'appelle donc les articles contenus à cette section III, c'est-à-dire les articles 2979 à 2987 inclusivement.

M. Kehoe: M. le Président, dans cette section, il y a neuf amendements. L'article 2979 est modifié:

1° par l'insertion, dans la première ligne, après les mots "procès-verbal de bornage", du mot "est";

2° par le remplacement, dans la deuxième ligne, des mots ", est présenté avec, le cas échéant," par les mots ". Le cas échéant, le procès-verbal est présenté avec".

Ajout technique de concordance avec l'article 2972. L'acte fait sans formalité, qui constate l'accord de deux propriétaires sur la localisation de la ligne séparative de leur immeuble respectif, est présenté accompagné du plan qui s'y rapporte. En raison de cet amendement,

l'article 2979 se lirait comme suit:

"Le procès-verbal de bornage est accompagné du plan qui s'y rapporte. Le cas échéant, le **procès-verbal** est présenté avec la réquisition d'inscription du jugement qui..."

Une voix: Qui l'homologue.

M. Kehoe: ...l'homologue. Il doit mentionner expressément que la limite entre les propriétés bornées coïncide avec la limite cadastrale des lots qui y sont visés.

"À défaut de cette mention, l'inscription du procès-verbal sur le registre foncier doit être refusée jusqu'à ce qu'une modification du plan soit déposée au bureau de la publicité des droits et qu'un avis de la modification relatif aux lots visés soit inscrit sur le registre foncier."

L'article 2981 est remplacé par le suivant:

"Les droits de l'héritier et du légataire particulier dans un immeuble de la succession sont publiés par l'inscription d'une déclaration faite par acte notarié en minute.

"Toutefois, en matière mobilière, l'inscription du droit de l'héritier et du légataire particulier est admise seulement si elle concerne la transmission d'une créance hypothécaire, d'une restriction au droit de disposer, ou une préinscription. La déclaration prend la forme d'un avis, lequel fait référence, le cas échéant, au **testament**."

L'amendement vise à distinguer l'application de la règle en matière mobilière et immobilière. Par ailleurs, la déclaration relatant et expliquant le testament, il n'est pas véritablement nécessaire de présenter cet acte, essentiellement de *nature* privée, pour conservation. La règle, de droit nouveau, favorise des économies pour l'héritier ou le légataire particulier: une inscription au lieu de deux. L'article est aussi de concordance avec l'amendement apporté à l'article 802. Le lien entre les articles 802, 2952, 2953 et 2981 est ainsi assuré.
(16 h 45)

Enfin, le deuxième alinéa restreint l'obligation de publier le testament et la déclaration de transmission, étant donné que le titre d'acquisition d'un meuble est publié seulement lorsque la loi le prévoit expressément. Exemple, donation d'un meuble. En raison de cet amendement, l'article 2981 se lirait comme suit:

"Les droits de l'héritier et du légataire particulier dans un immeuble de la succession **sont** publiés par l'inscription d'une déclaration faite par acte notarié en minute.

"Toutefois, en matière mobilière, l'inscription du droit de l'**héritier** ou du légataire particulier est admise seulement si elle concerne la transmission d'une créance hypothécaire, d'une restriction au droit de disposer, ou une préinscription. La déclaration prend la forme d'un avis, lequel fait référence, le cas échéant, au **testament**."

L'article 2982 est modifié par l'insertion, dans le premier alinéa, après les mots "lieu de son décès", des mots ", sa nationalité et son état civil".

Ajout de précisions techniques. Suivant l'article 3074, une personne peut désigner, par testament, la loi applicable à sa succession à la condition que cette loi soit celle de l'État de sa nationalité ou de son domicile au moment de la désignation ou de son décès ou, encore, celle de la situation d'un immeuble qu'elle possède. En raison de cet amendement, l'article 2982 se lirait comme suit:

"La déclaration de l'héritier et du légataire particulier indique, quant au défunt, son nom, l'adresse de son dernier domicile, la date et le lieu de sa naissance, la date et le lieu de son décès, sa nationalité et son état civil, ainsi que son régime matrimonial, s'il y a lieu.

"**Elle** indique également la nature légale ou testamentaire de la succession, la qualité d'héritier, de légataire particulier ou de conjoint, de même que le degré de parenté de chacun des héritiers avec le défunt, les renonciations, la désignation des biens et des personnes visées, ainsi que le droit de chacun dans les biens."

L'article 2984 est modifié:

1° par l'insertion, dans le premier alinéa, après les mots "procéder à la vente", des mots "**aux enchères**" et par le remplacement, après les mots "dix jours de", des mots "la vente" par les mots "l'adjudication";

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, après les mots "qu'il s'agit d'une", du mot "vente" par le mot "adjudication".

Modification rédactionnelle visant à préciser que la vente visée à l'article 2984 est la vente aux enchères et non la vente définitive qui la suivra, lorsque le droit au retrait sera expiré. Par ailleurs, il importe de savoir, lors de la consultation du registre foncier, qu'il s'agit d'une adjudication, celle-ci donnant ouverture au droit de retrait. En raison de cet amendement, l'article 2984 se lirait comme suit:

"La personne habilitée à procéder à la vente aux enchères pour défaut de paiement de l'impôt foncier est tenue de présenter, dans les dix jours de l'adjudication, une liste désignant les immeubles vendus, leur acquéreur et leur dernier propriétaire et indiquant le mode d'acquisition et le numéro d'inscription du titre du dernier propriétaire.

"La vente est inscrite avec la mention qu'il s'agit d'une adjudication pour défaut de paiement de l'impôt foncier."

Le projet est modifié par l'ajout, après l'article 2984, de l'article 2984.1: "La réquisition fondée sur un jugement qui ordonne la rectification d'une inscription sur le registre foncier ou qui prononce la reconnaissance du droit de propriété dans un immeuble n'est admise que si le jugement est passé en force de chose jugée".

Tenant compte de l'article 2947, l'ajout

étend la règle de l'article 3050, al. 1 au jugement qui ordonne la rectification d'une inscription (article 2950) sur le registre foncier, ou qui reconnaît (article 2922) un droit de propriété dans un immeuble.

De droit nouveau, la règle, compte tenu de la possibilité de préinscrire la demande (article 2951) est justifiée par le souci de protéger les tiers. En raison de cet amendement, l'article 2984.1 se lirait comme suit:

"La réquisition fondée sur un jugement qui ordonne la rectification d'une inscription sur le registre foncier ou qui prononce la reconnaissance du droit de propriété dans un immeuble n'est admise que si le jugement est passé en force de chose jugée."

L'article 2985 est modifié:

1° par la suppression, dans le premier alinéa, à la première ligne, des mots "priorité ou une";

2° par la suppression, dans le premier alinéa, à la deuxième ligne, des mots "d'une créance prioritaire ou hypothécaire";

3° par la suppression, dans le premier alinéa, à la quatrième ligne, des mots "la priorité ou";

4° par la suppression, dans le premier alinéa, à la cinquième ligne, des mots "d'une priorité ou";

5° par l'insertion, à la dernière ligne du premier alinéa, après les mots "registre des droits", des mots "personnels et";

6° par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant: "Un état certifié de l'inscription faite sur le registre approprié doit être fourni au débiteur."

Modifications rédactionnelles qui tiennent compte des amendements apportés au livre VI et qui permettent d'adapter au système de publicité proposé la règle énoncée au deuxième alinéa de l'article 2127 C.c.B.C. L'état certifié constitue l'une des preuves de la cession de créance dont il est question à l'article 1639. En raison de cet amendement, l'article 2985 se lirait comme suit:

"Lorsqu'une hypothèque a été acquise par subrogation ou cession, la publicité de la subrogation ou de la cession se fait au bureau de la publicité des droits où l'hypothèque immobilière a été publiée, ou, s'il s'agit d'une hypothèque mobilière, au registre des droits personnels et réels mobiliers.

"Un état certifié de l'inscription faite sur le registre approprié doit être fourni au débiteur.

"À défaut de l'accomplissement de ces formalités, la subrogation ou la cession est inopposable au cessionnaire subséquent qui s'y est conformé."

L'article 2986 est modifié:

1° par la suppression, dans la première ligne, des mots "prioritaire ou";

2° par le remplacement des mots "d'une déclaration" par les mots "d'un avis".

Ajout d'une précision technique qui indique la forme de la déclaration de subrogation. La suppression des mots "prioritaire ou" tient compte des amendements apportés au livre VI. En raison de cet amendement, l'article 2986 se lirait comme suit:

"Lorsque la subrogation à une créance hypothécaire est acquise de plein droit, la publicité de la subrogation s'opère par l'inscription de l'acte dont elle résulte; en l'absence d'acte, elle s'opère par la présentation d'un avis énonçant les causes de la subrogation."

L'article 2987 est modifié:

1° par la suppression, dans le premier alinéa, des mots ", s'il ne résume pas un acte constitutif d'hypothèque,";

2° par l'ajout, dans le même alinéa, après les mots "numéro du lot", des mots "ou de la fiche immobilière".

La première modification rend la disposition conforme au droit actuel énoncé à l'article 2139 C.c.B.C, et qui permet d'enregistrer par bordereau une hypothèque; elle est aussi de concordance avec l'article 2933 du projet. La deuxième modification, d'ordre technique, tient compte du fait que des fiches immobilières seront tenues sous des numéros d'ordre, en l'absence d'immatriculation de l'immeuble. En raison de ces amendements, l'article 2987 se lirait comme suit:

"Le sommaire attesté par un notaire peut comporter le numéro du lot ou de la fiche immobilière avec, le cas échéant, l'indication des tenants et aboutissants de l'immeuble sur lequel s'exerce le droit, même si ce numéro ne figure pas dans le document que le sommaire résume.

"Le sommaire attesté par un avocat ou par un notaire peut, même si l'acte n'en fait pas mention, contenir l'indication de la date et du lieu de naissance des personnes qui y sont nommées, ainsi que les déclarations qu'exige la loi pour certaines mutations immobilières."

Le projet est amendé par l'insertion, après l'article 2987, de l'article 2987.1:

"Lorsque la loi prescrit que la réquisition doit être présentée accompagnée de documents, ces documents, s'ils sont rédigés dans une langue autre que le français ou l'anglais, doivent, en plus, être accompagnés d'une traduction vidimée au Québec."

L'alinéa reprend, sous une forme nouvelle, l'article 2978 qu'il a paru judicieux de déplacer, parce que la disposition est d'abord une règle qui concerne la présentation de réquisitions au bureau de la publicité des droits et l'assortit de conditions nouvelles, puisque la présentation d'une réquisition accompagnée de documents n'est admise que si la loi le prescrit. En raison de cet amendement, l'article 2987.1 se lirait comme suit:

"Lorsque la loi prescrit que la réquisition doit être présentée accompagnée de documents, ces documents, s'ils sont rédigés dans une langue autre que le français ou l'anglais, doivent, en

plus, être accompagnés d'une traduction vidimée au Québec."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces articles 2979 à 2987.1? Oui, Me Frenette.
(17 heures)

M. Frenette: Merci, M. le Président. Au sujet de l'article 2982, il s'agirait d'une précision par rapport à l'article 2129 à l'heure actuelle. L'article 2129b se réfère à l'article 2098 qui contient la déclaration de transmission et qui permet que cette déclaration-là soit signée par toute personne quelconque, alors qu'ici on semble exiger que la déclaration soit faite par l'héritier ou le légataire lui-même. Est-ce que c'est intentionnel? 2129b C.c.B.C. renvoie à 2098 C.c.B.C. pour l'état actuel.

M. Kehoe: Mme Longtin, s'il vous plaît, pourriez-vous commenter?

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin (Marie-José): Oui, en fait, M. le Président, c'était effectivement intentionnel, c'est qu'on veut que ce soient les personnes intéressées qui fassent elles-mêmes une déclaration. Il est à remarquer cependant que l'héritier ou le légataire particulier peut toujours, évidemment, se faire représenter pour agir.

M. Frenette: Ce qui exigerait une autre attestation quant à la qualité du mandataire?

Mme Longtin: Je ne crois pas que ce soit exigé, non.

M. Frenette: Disons que je vais formuler ma question autrement. Si, aujourd'hui, on trouvait ça parfaitement acceptable, quel est le fait nouveau qui justifie que ça doit être absolument l'héritier ou le légataire? Aujourd'hui, la transmission des droits se fait assez bien.

Mme Longtin: On a toujours, évidemment, voulu dans ces registres accroître la fiabilité et donc ça reste un peu bizarre que quiconque puisse aller inscrire des droits sur une propriété d'autrui; d'où, Je pense, la restriction au principal intéressé. Et il faut, évidemment, tenir compte que les processus en matière de succession sont aussi modifiés, de la même façon qu'on a des modifications importantes dans la publicité et les effets de la publicité. Alors, il me semble que c'est concordant avec l'ensemble, la cohérence du tout, que de faire cette exigence.

M. Frenette: Mais, compte tenu du rôle éminemment pratique de l'article 2129b, aujourd'hui, pour éviter des déplacements inutiles et compte tenu également du fait que des attesta-

tions seront requises par des personnes de loi à qui on confère de grandes responsabilités, est-ce que, finalement, 2982 n'est pas un peu sévère pour le but recherché?

M. Kehoe: M. le Président...

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

M. Kehoe: ...peut-être qu'au lieu de faire un débat sur ce sujet on peut suspendre cet article-là pour regarder la possibilité de l'élargir. Je pense que, jusqu'à présent, il n'a pas été discuté, celui-là, entre les experts.

M. Frenette: C'est-à-dire que la chose avait été évoquée, mais elle a été sans doute oubliée à travers la tonne de documents que...

M. Kehoe: Voilà.

M. Frenette: Petite suspension.

M. Kehoe: L'article 2982 est suspendu avec un petit "s". C'est juste une précision.

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

Mme Harel: M. le Président, ma question porte sur l'article amendé 2981. Alors, j'aimerais me faire expliquer d'abord, M. le Président, en quoi, de façon pratique, cet article va introduire du droit nouveau en regard de ce qui se fait présentement. Je lis le commentaire qui accompagne l'amendement et qui dit ceci: "La règle, de droit nouveau, favorise des économies pour l'héritier ou le légataire particulier: une inscription au lieu de deux." Je me demande si, finalement, ça va favoriser des économies; oui, dans un système qui va lui coûter plus cher, cependant. Je voudrais qu'on m'explique. Qu'est-ce que ça serait avec le droit nouveau en regard de ce que c'est maintenant?

M. Kehoe: Mme McMurray.

Le Président (M. Lafrance): Me McMurray.

Mme McMurray: M. le Président, la différence avec le droit actuel, c'est qu'aujourd'hui la déclaration de transmission et le testament sont présentés pour enregistrement, et il y a deux mentions qui sont faites à l'index des immeubles, alors que l'article 2981 prévoit que seule la déclaration de transmission sera présentée pour publication et que le testament ne sera pas rendu public pour protéger sa nature privée et protéger les renseignements personnels qu'il peut contenir.

Mme Harel: Et en matière de meubles?

Mme McMurray: Étant donné ma compétence en matière foncière, je vous répète ce qu'on m'a dit, que c'est la même règle.

Mme Harel: Mais, présentement, la déclaration de transmission n'est pas requise pour les biens meubles. Je dois comprendre qu'elle le devient, là.

M. Kehoe: Pour une explication plus complète, peut-être qu'on peut faire entendre Mme Plamondon.

Le Président (M. Lafrance): Alors, Me Suzanne Potvin-Plamondon.

Mme Potvin-Plamondon (Suzanne): M. le Président, en matière de meubles, aujourd'hui, la possibilité existe d'enregistrer la transmission. C'est facultatif. D'accord? Maintenant, plusieurs déclarations de transmission nous sont produites avec les actes de radiation car on doit vérifier lorsque la créance a été transmise par décès. Avec le droit nouveau, il n'y aura pas de transmission d'enregistrée ni de testament, si ce n'est lors d'une transmission de créance, donc ça restreint l'obligation et le testament sera produit avec l'acte de transmission. On ne fera pas deux inscriptions, comme on fait actuellement, à l'index des immeubles.

Mme Harel: Je veux bien comprendre le commentaire qui est introduit pour justifier l'amendement. Si je comprends bien, présentement, c'est le registrateur qui contrôle la légalité au moment de la radiation, n'est-ce pas? Donc, c'est sa responsabilité. Le registrateur, c'est un fonctionnaire de l'État; donc, c'est l'État qui porte la responsabilité du contrôle de la légalité au moment de la radiation et qui, aussi, porte la responsabilité de la conservation. Est-ce que c'est ça que je dois comprendre présentement?

Je vais m'adresser à Me Morency alors. Dans le système que vous proposez, vous proposez une sorte de désengagement de l'État en regard de la conservation, en regard du contrôle de la légalité qui se fait actuellement en matière de radiation. Vous le proposez de manière à ce que ce soit maintenant le fonds des registres, c'est-à-dire la tarification seule qui vienne entièrement satisfaire tous les coûts afférents à ces diverses responsabilités. C'est ça qu'il faut comprendre?

Mme Morency (Lise): Oui.

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

Mme Morency: Effectivement, c'est la tarification, de même que le fonds spécialement constitué à cette fin qui vont pourvoir au

paiement des coûts que va apporter le maintien des registres fonciers et des droits réels mobiliers. Il est également vrai que les nouvelles règles concernant l'inscription des droits et des attestations par l'avocat ou le notaire ou l'arpenteur-géomètre vont dégager d'une certaine responsabilité les officiers publics que sont actuellement les registrateurs. Maintenant, je ne sais pas si vous avez...

Mme Harel: Le système de conservation est maintenu, n'est-ce pas, on l'a vu hier. Malgré, donc, le registre foncier qui est attributif de droit, il y a malgré tout un système de conservation qui est maintenu. Alors, c'est comme le maintien d'un double système côte à côte. Et le système de conservation, qui jusqu'à maintenant était financé à même les deniers publics, devient autofinancé également.

Mme Morency: Dans les faits, actuellement, d'une certaine manière, la plupart des actes qui sont présentés à l'enregistrement sont établis soit par des avocats, soit par des notaires, soit à l'occasion de procès-verbaux de bornage, évidemment, qui sont de la responsabilité d'un arpenteur-géomètre, et ont déjà répondu à certains critères de vérification, etc. Et, à notre point de vue, le registrateur reprenait certaines vérifications qui étaient déjà faites par des experts du droit ou l'expert arpenteur-géomètre dans le cadre de sa compétence. Par les nouvelles règles établies, on a voulu aussi, en même temps, à la fois simplifier, mieux organiser, mais aussi essayer de réduire au maximum un certain dédoublement d'opérations.

Mme Harel: Avez-vous chiffré à combien montait ce dédoublement?

Mme Morency: Pour ma part, je n'ai pas en main de chiffres qui me permettraient de répondre à votre question et je ne saurais pas, non plus, vous dire si la vérification a été faite. Maintenant, juste une précision. La vérification que fait le registrateur actuellement, c'est surtout le contrôle des radiations.

Mme Harel: Oui, oui.

Mme Morency: Je veux simplement le préciser parce que j'ai été un petit peu trop large dans ma réponse.

Mme Harel: Et en matière de conservation...

Mme Morency: De conservation de documents?

Mme Harel: ...de conservation de documents, au moment où on se parle, est-ce que c'est financé à même le fonds des registres?

Mme Morency: Au moment où on se parle, le fonds des registres, normalement, va entrer en opération le 1er janvier 1992. Actuellement, nous sommes sur les crédits votés par l'Assemblée nationale pour la présente année.

Mme Harel: D'accord. Et à combien se chiffrent les crédits votés pour la conservation des documents?

Mme Morency: Écoutez, je ne peux pas répondre à cette question-là, mais je serais surprise...

Mme Harel: Qu'on ne l'ait pas.

Mme Morency: ...qu'il y ait eu un *item* au niveau des crédits identifiant spécialement ces dépenses qui font partie actuellement du roulement général et global des bureaux d'enregistrement.

Mme Harel: On peut les retrouver alors sous quel *item*? Parce qu'il doit y avoir, de toute façon, une ventilation.

Mme Morency: En partie sous l'*item* des salaires...

Mme Harel: Ça ne doit pas se retrouver en même temps que les comptes d'électricité, là?

Mme Morency: En partie sous l'*item* des salaires, puisqu'il s'agit d'une partie du travail des employés des bureaux d'enregistrement, et probablement en partie sous l'*item* Fonctionnement, qui est un programme au niveau des crédits et pour lequel il y a un vote particulier de pris au niveau des crédits. Maintenant...

Mme Harel: Est-ce que...

Mme Morency: Excusez-moi.

Mme Harel: Est-ce qu'il nous serait possible d'avoir, peut-être ce soir justement, ce qui se retrouve sous cet *item* Fonctionnement?

Mme Morency: *Peut-être*. Je ne sais pas s'il est possible, ce soir, de faire venir les livres des crédits du ministère.

Mme Harel: Ah! Ça, cette information-là, peut-être que les personnes qui sont ici pourraient même nous la donner.

Mme Morency: Pouvez-vous me permettre de vérifier et peut-être que M. Kehoe pourra vous faire une réponse dans quelques minutes?

Mme Harel: D'accord.

(17 h 15)

M. Kehoe: Si ce n'est pas ce soir, on

pourra faire la vérification, puis on pourra fournir les renseignements.

Mme Harel: Et, donc, à partir du 1er janvier 1992, ces frais de fonctionnement vont maintenant apparaître au fonds des registres. C'est ça qu'il faut comprendre?

Mme Morency: Là, je n'ai pas le détail. Moi, je ne suis pas responsable du fonds des registres.

Mme Harel: Bien, on peut peut-être poser la question aux personnes qui ont les informations.

M. Kehoe: M. le Président, on peut suspendre pour cinq minutes.

Le Président (M. Lafrance): Pour rechercher ce renseignement?

M. Kehoe: Pour la santé et pour les renseignements. Mme McMurray.

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

Mme McMurray: M. le Président, Mme la députée, est-ce que je peux vous demander de répéter vos questions?

Mme Harel: J'ai demandé, enfin, à combien s'élèvent les coûts de fonctionnement pour la conservation des documents.

Mme McMurray: Eh bien, comme Me Morency l'a mentionné, il n'y a pas de poste budgétaire spécifique pour la conservation. Dans les bureaux d'enregistrement, les officiers ont le mandat d'enregistrer les documents, de publiciser les documents et de conserver les documents. Le personnel est affecté à toutes ces tâches et les coûts ne sont pas ventilés par fonction.

Mme Harel: Il est possible alors d'avoir les coûts de l'ensemble.

Mme McMurray: Oui.

Mme Harel: C'est ce que vous nous dites, en fait, en termes de fonctionnement des bureaux d'enregistrement.

Mme McMurray: En termes de fonctionnement et en termes de traitement. Nous pourrions vous les fournir sûrement en soirée.

Mme Harel: Et vous avez déjà évalué le nombre de personnes dont vous n'aurez plus à utiliser les services étant donné les changements introduits là?

Mme McMurray: Eh bien, vous avez vu les

estimations de personnel requis pour la tenue du registre foncier, puisqu'il y a certaines activités qui ne seront plus à faire, mais que d'autres activités seront à faire. Alors, si on ne fait pas le contrôle de la légalité, on devra faire, par ailleurs, le contrôle de l'effet relatif. On devra faire aussi les inscriptions en ce qui concerne le rapport d'actualisation et le contrôle du report de droits, en fait, tous les contrôles mentionnés au projet de loi 125, de sorte que, dans l'ensemble, le registre foncier, d'après les estimations qui vous ont été fournies, requerra une centaine d'employés de plus que le personnel présentement en place.

Mme Harel: Et ça va relever du fonds des registres?

Mme McMurray: Oui.

Mme Harel: Tantôt, vous mentionniez qu'il fallait actuellement deux mentions à l'index des immeubles en matière d'immeubles.

Mme McMurray: Seulement à l'égard de la déclaration de transmission et du testament. Et c'est ce que le commentaire vise en disant que la règle favorise aussi des économies pour l'héritier du fait qu'il ne requerra l'inscription que d'un seul droit et non pas de deux droits, tout en obtenant la même efficacité en matière de publicité. Mais le principal intérêt est de protéger les renseignements de nature privée du testament.

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

M. Frenette: Merci, M. le Président. Justement, au sujet de la préservation de certaines données confidentielles, est-ce que, du moins pour les testaments authentiques, il n'a pas toujours été possible d'enregistrer des extraits ou les extraits pertinents aux héritiers en faveur de qui on veut que l'immeuble passe? De même, dans la déclaration de transmission il n'est pas nécessaire de relater tous les biens qui sont laissés par le testateur ou la testatrice, mais seulement les biens, au sujet des droits réels, dont on veut une inscription dans un registre. Alors, dans le fond, la confidentialité, on pouvait y arriver aujourd'hui; peut-être que le commentaire est un peu trop large à cet égard-là. Par ailleurs, pour les testaments olographes nécessitant vérification, je pense que là on n'avait pas tellement le choix de les déposer au complet.

Mme McMurray: De par mon expérience, les testaments sont rarement présentés sous forme d'extraits, mais bien plutôt déposés intégralement.

M. Frenette: C'est vrai, mais traditionnelle-

ment... Je ne sais pas, je ne suis peut-être pas si vieux que ça, mais j'ai vu de vieilles déclarations de transmission. De façon systématique, on relatait tout et, après un certain temps, les habitudes de pratique se sont modifiées. Est-ce que vous auriez refusé, lorsque vous étiez en fonction, un extrait d'un testament pour assurer la transmission d'un immeuble en vertu d'un legs à titre particulier?

Mme McMurray: Là, il faut que je me remémore les règles d'acceptation. Il faudrait que je relise mon manuel d'instructions.

M. Kehoe: De toute façon, Me Frenette, on va revoir le commentaire sur l'article 2981.

Mme Harel: Donc, en matière de meubles, compte tenu de l'ajout du deuxième alinéa à l'article 2981, ce n'est qu'à certaines conditions que l'inscription est admise. C'est ça qu'il faut comprendre, en matière mobilière?

Mme McMurray: Oui. Et je répète ce que Me Plamondon a mentionné: Seulement si elle concerne la transmission d'une créance hypothécaire, d'une restriction au droit de disposer ou une préinscription.

Mme Harel: M. le Président, concernant l'article 2987.1.

Le Président (M. Lafrance): L'article 2987.1?

Mme Harel: Oui, qui reprend l'article 2978. Il faut donc se référer aux commentaires de l'article 2978 qui nous dit qu'il s'agit là de droit nouveau. Alors, j'aimerais qu'on me donne certainement les raisons qui ont amené le ministère à proposer cette disposition de droit nouveau. Est-ce que ça se produit assez souvent? J'imagine que vous avez dû faire faire une étude de la faisabilité de cela. Une des questions que je me posais, c'est: Comment est-ce qu'on va pouvoir vérifier la traduction? En fait, est-ce qu'il va y avoir une réglementation? Est-ce que ce sont des traducteurs autorisés qui seront accrédités? Est-ce qu'une personne peut se présenter avec son traducteur qui pourrait être un allié, par exemple, qui viendrait traduire un document que personne d'autre ne pourrait vérifier? En fait, comment ça va se passer?

M. Kehoe: Mme Longtin, avez-vous une réponse?

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: En fait, la disposition qui est introduite en matière de publicité ressemble assez à celle qui a été introduite également en matière de registre de l'état civil. Ça vise donc à permettre l'accessibilité à l'information qui est

contenue au registre. La notion, évidemment, de traduction **vidimée**, on sait qu'à l'heure actuelle il n'y a pas de corporation professionnelle comme telle des traducteurs, mais il y a quand même des traducteurs qui peuvent attester de la qualité de leurs traductions. Entre autres, c'est d'usage, quand même, en matière de justice, et c'est à ça que ça va référer ici.

Mme Harel: Je n'ai pas bien saisi quelles seraient les règles de traduction qui seraient prescrites.

Mme Longtin: En fait, il n'y a pas, comme tel, de règles de traduction qui sont prescrites, ni par la loi, ni par les règlements. La qualité de la traduction est assurée par celui qui la fait.

Mme Harel: Là, il n'y a pas vraiment de contrôle de la légalité. On lit donc à l'article 2987.1: "Lorsque la loi prescrit que la réquisition doit être présentée accompagnée de documents, ces documents, s'ils sont rédigés dans une langue autre que le français ou l'anglais, doivent, en plus, être accompagnés d'une traduction vidimée au Québec." Le principe est juste; ce n'est pas contre ça, bien au contraire, que j'en ai. Mais la question, c'est de savoir comment tout ça va se présenter de manière à s'assurer, évidemment, qu'il y a cette attribution de droit, comme nous le signale Me McMurray. Là, ce n'est pas peu de chose, ce n'est pas juste d'attester qu'il y a un document; c'est d'attester que ce qu'il y a dedans est attributif de droit.

Mme Bleau: J'aimerais poser une question. Auparavant, avant qu'on ajoute cet article 2987.1, qu'est-ce qui arrivait avec les documents qui arrivaient dans une autre langue que le français et l'anglais? Qu'est-ce qui arrivait auparavant? Qu'est-ce qu'on en faisait? Est-ce qu'il y avait une loi quelconque?

Le Président (M. Lafrance): Me McMurray.

Mme McMurray: Actuellement, dans les bureaux d'enregistrement, nous exigeons une traduction pour les documents qui sont présentés dans une autre langue que le français ou l'anglais.

Mme Bleau: Ah bon! Alors, ce n'est pas du droit nouveau, c'était comme ça déjà.

Mme Harel: Non, non.

M. Kehoe: C'est la responsabilité des parties d'assurer que la traduction en anglais ou en français soit véridique, soit la vraie traduction. C'est eux autres qui vont en subir les conséquences si...

Mme Harel: Parce que, voyez-vous, la

différence, c'est que, maintenant, il ne suffit plus d'enregistrer pour que ce sort dénoncé; c'est que ça va attribuer des droits, le document, ce qui n'est pas le cas présentement. Alors, avant, le contrôle se faisait aussi après. On le vérifiait, mais après.

M. Kehoe: Mme McMurray.

Le Président (M. Lafrance): Me McMurray.

Mme McMurray: Il faut nuancer entre la réquisition d'inscription et les documents qui l'accompagnent. C'est grâce à la réquisition d'inscription que les droits seront qualifiés et portés au registre foncier. Et la réquisition d'inscription, elle, devra être rédigée en français ou en anglais pour respecter la Charte de la langue française. Ici, on vise les documents qui accompagneraient une réquisition de manière à en faciliter la communication et l'accessibilité.

Mme Harel: Dans quels cas, là? Pouvez-vous nous préciser dans quels cas la loi peut prescrire, en fait, que la réquisition soit accompagnée de documents?

Mme McMurray: Ça ne se produit pas tellement souvent puisque seule la réquisition d'inscription...

Une voix: En matière de préinscription d'hypothèque légale.

Mme Harel: C'est dans quels cas, donc, que la loi prescrit...

Mme McMurray: On me signale qu'en matière de préinscription à l'égard de l'hypothèque légale, il y a des documents qui doivent être joints. Alors, ça réfère à d'autres dispositions qui sont contenues au projet de loi 125, à la préinscription, aux articles 2951 et suivants. Alors, on me réfère à l'article 2714 où on dit, pour l'hypothèque légale: "Il l'acquiert par l'inscription d'un avis désignant le bien grevé par l'hypothèque et indiquant le montant de l'obligation. L'avis est présenté avec une copie du jugement et une preuve de sa signification au débiteur." Dans ce cas-ci, c'est un exemple de document qui est annexé à une réquisition d'inscription qui serait sous forme d'avis.

Mme Harel: Ça réduirait le danger à ce moment-là.

Mme McMurray: Oui, et exécutoire ici.

Mme Harel: C'est ça. Oui, parce que, s'il est exécutoire, il aurait été homologué ici.

M. Kehoe: Mme Longtin, je pense qu'il y a une précision à apporter?

Mme Longtin: En fait, je dirais...

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: M. le Président, pour ajouter à ces cas, je crois que, par exemple, comme on l'a à 2969, dans certains cas, on permet de compléter la réquisition d'inscription par le document qui pourrait y être joint. On pourrait fort bien se retrouver avec une vente faite, disons, en italien, reçue par une personne qui connaît cette langue-là, qui, donc, fait la réquisition correctement en français ou en anglais. Donc, pour que le document puisse venir parfaire, au fond, l'information, il devra être accessible, d'où la traduction.

Maintenant, la notion de traduction vidimée, je voudrais simplement ajouter qu'elle n'est pas tout à fait nouvelle. On la retrouve actuellement à l'article 136 du Code de procédure civile lorsqu'on prévoit que, pour certains documents en justice, qui ne sont ni en français ni en anglais, on doit y joindre une traduction certifiée conforme. En fait, la traduction est faite et la certification ou le vidimus est donné par une personne qui connaît la langue et qui peut attester que la traduction est correcte. C'est la pratique en vertu du Code de procédure civile, c'est la pratique qui se trouverait à être introduite à 2987.1.

M. Kehoe: C'est déjà prévu dans la loi actuelle, dans le Code de procédure civile, c'est ça?

Mme Longtin: C'est ça.

Mme Harel: Est-ce que c'est la même chose à "vidimée"? Vous nous dites, Me Longtin, que "vidimé", ça veut dire "signifié", au sens du Code de procédure civile?

Mme Longtin: Non, c'est "certifié".

Mme Harel: "Certifié". Excusez-moi, "certifié".

Mme Longtin: C'est un certificat de conformité.

Mme Harel: Oui. Alors, vous nous dites que ce que l'on retrouve dans le Code de procédure civile, à l'effet de que c'est certifié en conformité, signifie, équivaut à "vidimé".

Mme Longtin: C'est ça.

Mme Harel: C'est ça qu'il faut comprendre?

Mme Longtin: Oui.

Mme McMurray: Un complément d'information. L'article 2740 aussi nous fournit un exemple

de production d'un document; on y dit: "Le créancier qui entend exercer un droit hypothécaire doit produire au bureau de la publicité des droits un préavis, accompagné de la preuve de la signification au débiteur," de son intention d'exercer un droit.

Le Président (M. Lafrance): Alors, ça va? S'il n'y a pas d'autres commentaires pour cette série d'articles, l'article 2979 est donc adopté tel qu'amendé, l'article 2980 est adopté tel quel, l'article 2981 est adopté tel qu'amendé, l'article 2982 est laissé en suspens, l'article 2983 est adopté tel quel, l'article 2984 est adopté tel qu'amendé, le nouvel article 2984.1 est adopté tel que proposé, l'article 2985 est adopté tel qu'amendé, les articles 2986 et 2987 sont adoptés tels qu'amendés et le nouvel article 2987.1 est adopté tel que proposé.

Une voix: Une suspension.

Le Président (M. Lafrance): Oui, d'accord. Alors, on va suspendre nos travaux pour 10 minutes. Merci.

(Suspension de la séance à 17 h 34)

(Reprise à 17 h 49)

Le Président (M. Lafrance): Nous allons reprendre nos travaux.

Des devoirs de l'officier de la publicité des droits

Nous en étions donc au chapitre troisième et permettez-moi de vous lire le texte d'introduction sur le chapitre troisième qui traite des devoirs de l'officier de la publicité des droits et qui touche les articles 2988 à 3002.

Le chapitre troisième du titre troisième concerne les devoirs de l'officier de la publicité des droits; il traite successivement de la réception des documents, de l'inscription des droits et de l'irrecevabilité d'une réquisition, des inexactitudes et irrégularités constatées dans les réquisitions, de la remise des pièces justificatives, du moment considéré comme étant celui de la présentation d'un document, de la vérification préalable de l'inscription du droit du constituant ou du dernier titulaire du droit visé, de la vérification préalable de l'exactitude du numéro d'inscription d'un droit de créance, du changement de nom du titulaire ou du constituant d'un droit publié, de la rectification des erreurs matérielles dans un registre ou un certificat d'inscription, de la notification aux personnes qui ont fait inscrire leur adresse de certains événements qui concernent leur droit, de l'inscription du préavis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier, des recherches nominatives au registre foncier, de la délivrance d'états et de

relevés d'inscriptions, du préjudice résultant d'une erreur qui n'est pas le fait de l'officier et des pièces et documents qui forment les archives du bureau de la publicité des droits.

Le chapitre troisième contient de nombreuses précisions exigées par le nouveau droit proposé, mais n'innove vraiment que sur les points suivants: 1° le remplacement du registre de présentation par le bordereau de présentation;

2° la remise des pièces, lorsque les réquisitions contiennent des inexactitudes ou des irrégularités ou qu'elles ne sont pas accompagnées des pièces justificatives;

3° l'inscription d'un changement dans le nom du titulaire ou du constituant d'un droit publié;

4° la rectification d'une erreur matérielle dans un registre ou un certificat d'inscription;

5° l'interdiction des recherches nominatives au registre foncier, à moins que la loi ou le tribunal ne l'autorise; et

6° du préjudice qui ne résulte pas d'une erreur de l'officier de la publicité des droits.

L'objectif général est d'encadrer le rôle de l'officier de la publicité des droits, de préciser son activité et sa responsabilité d'une manière plus complète que ne le fait le droit actuel.

M. Kehoe: M. le Président, dans cette section, on demande la suspension de trois articles, soit...

Le Président (M. Lafrance): Oui. Si vous voulez, je vais appeler les articles avant, s'il vous plaît!

M. Kehoe: Excusez-moi.

Le Président (M. Lafrance): J'aimerais donc, en conséquence, appeler les articles de ce chapitre troisième, soit les articles 2988 à 3002. Oui, M. le député de Chapleau.

M. Kehoe: On demande la suspension des articles 2997, 2998 et 2999 pour étude avec les experts des deux côtés. Dans cette section, M. le Président, il s'agit de 10 amendements.

L'article 2988 est modifié:

1° par le remplacement, à la première ligne du premier alinéa, du mot "documents" par celui de "réquisitions";

2° par la suppression, dans la deuxième ligne du même alinéa, des mots ", qu'il signe,";

3° par le remplacement, à la dernière ligne du premier alinéa, des mots "le document" par les mots "la réquisition";

4° par le remplacement, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, du mot "documents" par le mot "réquisitions";

5° par le remplacement, à la troisième ligne du deuxième alinéa, des mots "règles d'" par les mots "règlements pris en";

6° par la suppression du troisième alinéa.

Modifications d'ordre terminologique en ce qui concerne le remplacement du mot "documents" par le mot "réquisitions", d'harmonisation en ce qui concerne le renvoi au pouvoir réglementaire. Le troisième alinéa est intégré à l'article 2990. En raison de cet amendement, l'article 2988 se lirait comme suit:

"L'officier de la publicité des droits reçoit les réquisitions et délivre à celui qui les présente un bordereau sur lequel il indique la date, l'heure et la minute exactes de leur présentation, ainsi que les mentions nécessaires pour identifier la réquisition.

"Ensuite, au jour le jour, dans l'ordre de la présentation des réquisitions, il fait, avec la plus grande diligence, les inscriptions prescrites par la loi ou par les règlements pris en application du présent livre sur le registre approprié."

L'article 2989 est modifié:

1° par le remplacement, dans la première ligne, des mots "les documents présentés" par les mots "la réquisition présentée";

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

3° par le remplacement, dans la troisième ligne, des mots "et qu'ils sont conformes" par les mots ", qu'elle satisfait";

4° par le remplacement, dans les deux dernières lignes, des mots "aux règles d'" par les mots "des règlements pris en";

5° par l'insertion, à la fin, après le mot "livre", des mots "et, le cas échéant, que les documents qui doivent l'accompagner sont aussi présentés".

Les deux premières modifications sont d'ordre technique: l'officier procède à l'inscription sur le seul fondement de la réquisition qui lui est présentée. La troisième modification précise que l'officier doit s'assurer que la réquisition respecte les prescriptions de la loi et des règlements qui concernent son contenu, sa facture et sa forme. La quatrième modification harmonise la terminologie réglementaire. La cinquième modification précise le rôle de l'officier. En raison de cet amendement, l'article 2989 se lirait comme suit:

"L'officier s'assure que la réquisition présentée à l'appui d'une inscription sur un registre contient les mentions prescrites, qu'elle satisfait aux dispositions de la loi et des règlements pris en application du présent livre et, le cas échéant, que les documents qui doivent l'accompagner sont aussi présentés."

Le projet est modifié par l'ajout, après l'article 2989, de l'article 2989.1:

"Lorsque la réquisition d'inscription sur le registre foncier a été attestée par un avocat ou un notaire, l'identité et la capacité des parties sont tenues pour vérifiées et le sommaire du document est tenu pour être exact.

"L'identité des parties à toute autre réquisition d'inscription sur le registre foncier ou sur

le registre des droits personnels et réels mobiliers est présumée exacte et leur capacité tenue pour vérifiée."

Il a paru judicieux de dispenser l'officier de la vérification de l'identité et de la capacité des parties à une réquisition attestée par un avocat ou un notaire; il a aussi paru souhaitable que la vérification de l'officier se limite à la réquisition, lorsque celle-ci prend la forme d'un sommaire, puisque c'est sur le fondement de celle-ci qu'il procède aux inscriptions requises.

(18 heures)

La réquisition d'inscription sur le registre des droits personnels et réels mobiliers se fait par la présentation d'un avis (2966) qui n'est pas attesté (2977). Comme l'officier n'est pas à même de vérifier l'identité ou la capacité des parties à la réquisition, il a paru souhaitable de présumer que l'identité des parties est exacte et qu'elles sont capables. La règle est aussi étendue aux réquisitions d'inscription sur le registre foncier qui ne sont pas attestées. En raison de cet amendement, l'article 2989.1 se lirait comme suit:

"Lorsque la réquisition d'inscription sur le registre foncier a été attestée par un avocat ou un notaire, l'identité et la capacité des parties sont tenues pour vérifiées et le sommaire du document est tenu pour être exact.

"L'identité des parties à toute autre réquisition d'inscription sur le registre foncier ou sur le registre des droits personnels et réels mobiliers est présumée exacte et leur capacité tenue pour vérifiée."

L'article 2990 est remplacé par le suivant:

"Lorsque la réquisition présentée est irrecevable, ou qu'elle contient des inexactitudes ou des irrégularités, l'officier ne fait aucune inscription sur les registres; il informe le requérant des motifs du refus d'inscription."

Modification rédactionnelle de concordance avec l'article 2989 pour le remplacement du mot "documents" par celui de "réquisition", de cohérence avec les articles 2964, 2969 et 2991 en ce qui concerne la suppression de la mention des pièces justificatives et d'intégration du troisième alinéa de l'article 2988. La disposition tient aussi compte de l'impossibilité matérielle de remettre au requérant la réquisition acheminée par un moyen technologique approuvé par règlement. En raison de cet amendement, l'article 2990 se lirait comme suit:

"Lorsque la réquisition présentée est irrecevable, ou qu'elle contient des inexactitudes ou des irrégularités, l'officier ne fait aucune inscription sur les registres; il informe le requérant des motifs du refus d'inscription."

Le projet de loi est modifié par le remplacement de l'article 2991 par le suivant:

"L'officier remet au requérant un état certifié de l'inscription qu'il a faite sur le registre, sur le fondement de la réquisition présentée. Un certificat peut aussi être apposé

sur une copie de la réquisition faisant partie des archives du bureau."

Modification rédactionnelle qui tient compte des articles 2918 et 2968 et de l'utilisation de moyens technologiques pour l'acheminement de réquisitions. La disposition vaut pour le registre foncier et le registre des droits personnels et réels mobiliers. En raison de cet amendement, l'article 2991 se lirait comme suit:

"L'officier remet au requérant un état certifié de l'inscription qu'il a faite sur le registre, sur le fondement de la réquisition présentée. Un certificat peut aussi être apposé sur une copie de la réquisition faisant partie des archives du bureau."

L'article 2992 est modifié:

1° par l'inversion des deuxième et troisième alinéas, le deuxième devenant le troisième et le troisième, le deuxième;

2° par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, des mots "Les réquisitions acheminées en bloc par un moyen technologique déterminé par les règlements sont assimilées à des réquisitions présentées simultanément; elles portent, toutefois, la date, l'heure et la minute de la réception de la dernière réquisition ainsi acheminée.";

3° par le remplacement, à la deuxième ligne du troisième alinéa, des mots "régulières de" par les mots "prévues pour la";

4° par le remplacement, à la fin du même alinéa, des mots "au début de la reprise du service" par les mots "à l'heure de la reprise de cette activité".

Ajout d'une disposition de nature technique pour tenir compte de l'utilisation de moyens technologiques pour la publication d'un droit. En raison de cet amendement, l'article 2992 se lirait comme suit:

"Les réquisitions sont réputées présentées dès le moment de leur réception par l'officier chargé de la tenue du registre approprié.

"Si plusieurs réquisitions parviennent au bureau de la publicité par le même courrier ou sont présentées par le même porteur, elles sont réputées présentées simultanément. Les réquisitions acheminées en bloc par un moyen technologique déterminé par les règlements sont assimilées à des réquisitions présentées simultanément; elles portent, toutefois, la date, l'heure et la minute de la réception de la dernière réquisition ainsi acheminée.

"Celles qui parviennent au bureau de la publicité des droits en dehors des heures prévues pour la présentation des documents sont réputées présentées à l'heure de la reprise de cette activité."

L'article 2993 est modifié:

1° par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, après le mot "accession" du mot "naturelle";

2° par la suppression du troisième alinéa.

L'ajout apporte une précision d'ordre technique. La personne qui acquiert un droit de superficie ou d'empyétéose sur une bâtisse devra

voir à l'immatriculation de cette bâtisse préalablement à la publication de son droit. Le texte supprimé pouvait être interprété comme allant à rencontre des articles 2918, 2925 et 2947. En raison de cet amendement, l'article 2993 se lirait comme suit:

"L'officier ne peut, à moins que le tribunal n'en ordonne autrement, inscrire sur le registre foncier les droits indiqués sur la réquisition présentée, avant d'avoir vérifié que le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit visé est déjà inscrit ou, s'il s'agit d'un titre originnaire consenti par l'État, que le titre de celui-ci est résumé.

"Cette règle ne s'applique pas aux baux immobiliers, aux hypothèques, ni aux droits acquis sans titre, notamment par accession naturelle."

L'article 2996 est modifié par l'insertion, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant:

"Lorsque le requérant constate que l'inscription que l'officier a portée sur le registre est inexacte ou incomplète, il requiert l'officier de rectifier l'inscription."

Ajout d'ordre technique visant à assurer l'exactitude des registres. En raison de cet amendement, l'article 2996 se lirait comme suit:

"Lorsque l'officier constate une erreur matérielle dans un registre ou dans un certificat d'inscription, il procède à la rectification de la manière prescrite par le règlement; lorsqu'il constate l'omission d'une inscription, il procède à l'inscription, à la suite de la dernière figurant sur le registre.

"Lorsque le requérant constate que l'inscription que l'officier a portée sur le registre est inexacte ou incomplète, il requiert l'officier de rectifier l'inscription.

"Dans tous les cas, l'officier indique la date, l'heure et la minute de la rectification ou de l'inscription."

L'article 2000 est modifié:

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, des mots...

Le Président (M. Lafrance): Je m'excuse, M. le député de Chapleau, mais je suis tellement content d'arriver à 3000. Vous avez dit 2000.

M. Kehoe: Je reprends avec plaisir.

Le Président (M. Lafrance): C'est pour moi un chiffre que j'attendais depuis le mois d'août.

M. Kehoe: Avec beaucoup de plaisir, je dis 3000. J'ai hâte que ce soit 3144.

L'article 3000 est modifié:

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, des mots "informatique des inscriptions figurant sur les registres est certifié par l'officier" par les mots "qui est délivré par l'officier est certifié par lui";

2° par l'ajout, dans le deuxième alinéa,

après le mot "bureau", des mots ", ou un état certifié d'une inscription particulière."

La modification, d'ordre technique, dans le premier alinéa, prend en considération la possibilité que le relevé puisse être sur un autre support qu'informatique, suivant ce que prévoient les règlements. Par ailleurs, il a paru convenable de limiter la certification aux seuls relevés que délivre l'officier. L'ajout du second alinéa prévoit que l'officier délivre, sur demande, des états limités. L'ajout, dans le deuxième alinéa, prévoit la possibilité de délivrer des états limités. En raison de cet amendement, l'article 3000 se lirait comme suit:

"L'officier est tenu de délivrer à toute personne qui le requiert un état certifié des droits inscrits sur les registres; l'état énonce la date, l'heure et la minute de mise à jour du registre. Tout relevé qui est délivré par l'officier est certifié par lui.

"Il est aussi tenu de fournir, à toute personne qui le demande, une copie des documents faisant partie des archives du bureau, ou un état certifié d'une inscription particulière."

L'article 3002 est modifié:

1° par la suppression, dans le 1° du premier alinéa, des mots "ou au registre central";

2° par l'insertion, dans le 4° du premier alinéa, après les mots "exemplaire des registres" des mots "tenus sur support informatique";

3° par le remplacement des mots "un exemplaire du registre foncier" par les mots "le relevé des inscriptions qui n'ont plus d'effet";

4° par l'ajout, après le deuxième alinéa, du suivant: "De même, ils ne peuvent ni corriger ou modifier les plans cadastraux, s'il s'y trouve des omissions ou des erreurs dans la description, l'étendue ou le numéro d'un lot, dans le nom du propriétaire, le mode d'acquisition ou le numéro d'inscription du titre, ils doivent en faire rapport au ministre responsable du cadastre qui peut, chaque fois qu'il y a lieu, en corriger l'original ainsi que la copie, certifiant la correction."

La modification, d'ordre technique, remédie à une omission en ce qui concerne le registre des droits personnels et réels mobiliers; elle précise aussi que la tenue, à fin d'archives, des registres vise le relevé historique des inscriptions dépourvues d'effet. L'ajout reprend, sous une forme modifiée, le premier alinéa de l'article 2174 C.c.B.C. Il a paru convenable de reprendre l'exigence en tenant compte, pour motif de concordance, du vocabulaire utilisé dans les articles 3008 et 3026. En raison de cet amendement, l'article 3002 se lirait comme suit:

"Les officiers sont tenus:

"1° De conserver les documents déposés dans les bureaux de la publicité des droits;

"2° De faire les inscriptions sur les registres de manière à assurer l'intégrité de l'information;

"3° De préserver les inscriptions contre toute altération;

"4° D'établir et de conserver dans un autre lieu que le bureau de la publicité, en sûreté, un exemplaire des registres tenus sur support informatique et de maintenir, à fin d'archives, le relevé des inscriptions qui n'ont plus d'effet.

"Ils ne peuvent ni se départir des registres et documents, ni être requis d'en produire une copie hors du bureau, sauf en justice, dans le cadre d'une procédure d'inscription en faux ou d'une contestation portant sur l'authenticité d'un document.

(18 h 15)

"De même, ils ne peuvent ni corriger ou modifier les plans cadastraux; s'il s'y trouve des omissions ou des erreurs dans la description, l'étendue ou le numéro d'un lot, dans le nom du propriétaire, le mode d'acquisition ou le numéro d'inscription du titre, ils doivent en faire rapport au ministre responsable du cadastre qui peut, chaque fois qu'il y a lieu, en corriger l'original ainsi que la copie, certifiant la correction."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Chapleau. Les commentaires que j'ai apportés tout à l'heure sur l'article 3000 m'amènent à vous préciser que, en fait, voilà trois mois, puisque c'était le 27 août, nous commençons ces travaux.

M. Kehoe: Quelle année?

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires, donc, sur ces articles 2988 à 3002?

Mme Harel: M. le Président, j'aimerais que l'on puisse m'indiquer, particulièrement, là, au regard de l'article 2990 qui traite des inexactitudes ou des irrégularités, notamment, et 2996 qui porte plus sur les erreurs matérielles, en quoi la formulation nouvelle vient modifier le droit actuel.

M. Kehoe: On va demander encore à Mme McMurray.

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

Mme McMurray: En ce qui concerne l'article 2990, la règle établit clairement que, si la réquisition n'est pas recevable, aucune inscription n'est faite au registre foncier. En droit actuel, si un document ne respecte pas les règles d'enregistrement, il n'est pas davantage porté à l'index des immeubles.

Mme Harel: Alors, pourquoi, à 2990, avoir signifié dans le commentaire qu'il s'agissait d'un article de droit nouveau?

Mme McMurray: Ce qui est nouveau, je précise, dans l'article, c'est la mention à l'effet que l'officier doit informer le requérant des motifs du refus d'inscription. Une pratique s'est développée dans les bureaux d'enregistrement, mais de façon administrative, pour informer les requérants, les porteurs des actes, des motifs des refus. Ça peut se faire de façon verbale ou de façon écrite, selon les bureaux. Ici, on vient formaliser cette pratique.

Mme Harel: Alors, il faudrait vraiment voir à modifier le commentaire en conséquence, hein. Et à quoi faites-vous référence quand vous mentionnez "des inexactitudes ou des irrégularités"? On retrouvait à 2990 original, avant que l'amendement soit introduit, cette notion d'inexactitudes ou irrégularités "autres que purement matérielles". Là, maintenant, vous n'en faites plus mention de ce qualificatif "autres que purement matérielles". En fait, maintenant, c'est tout genre d'inexactitudes ou d'irrégularités, compte tenu de l'amendement qui a été apporté. Donc, il faut comprendre qu'il s'agirait même des inexactitudes ou des irrégularités purement matérielles?

Mme McMurray: L'article 2990 vise toute inexactitude ou toute irrégularité que l'officier de la publicité est tenu de contrôler.

Mme Harel: Qu'est-ce qu'il est tenu de contrôler? Non pas le contenu comme tel? C'est ça qu'il faut comprendre. Ah oui, en vertu des règlements...

Mme McMurray: C'est une autre disposition qui le prévoit.

Mme Harel: À 2889, hein?

Mme McMurray: C'est 2989 qui prévoit que l'officier s'assure que la réquisition présentée contient les mentions prescrites, qu'elle satisfait aux dispositions de la loi et des règlements pris en application du présent livre.

Mme Harel: Donc, vous avez amendé 2990 de façon, notamment, à ce que cette disposition prenne effet pour tout genre d'inexactitudes ou d'irrégularités, qu'elles soient matérielles ou non - c'est ce qu'il faut comprendre? - que l'officier est tenu de contrôler, en fait, si je peux m'exprimer ainsi. Mais à 2996, là, il est question d'"erreur matérielle dans un registre ou dans un certificat d'inscription". En quoi est-ce que cela diffère des inexactitudes ou des irrégularités de 2990?

Mme McMurray: 2990 vise l'acceptation du document, donc l'exercice du contrôle de la recevabilité des réquisitions d'inscription, alors que 2996 concerne les registres. S'il s'était glissé

une erreur matérielle dans l'inscription d'un droit au registre, c'est selon l'article 2996 qu'on procéderait à sa rectification.

Mme Harel: Donc, à 2996, c'est toujours de rectification qu'il est question. À 2996 et à 2990, c'est ce qu'il faut comprendre?

Mme McMurray: Non. 2996 parle de la rectification du registre foncier, alors que 2990 parle des règles de recevabilité des réquisitions d'inscription. Si la réquisition d'inscription n'est pas recevable, il n'y aura aucune inscription au registre foncier, donc...

Mme Harel: La sanction, c'est que...

Mme McMurray: ...aucune rectification.

Mme Harel: C'est ça. Il n'y a pas d'inscription.

Mme McMurray: Il n'y a pas d'inscription.

Mme Harel: Tandis qu'à 2996 il y a une rectification d'une inscription.

Mme McMurray: Oui.

Mme Harel: C'est ça.

Mme McMurray: Et ce serait à la suite d'une erreur commise par l'officier. De sorte que, s'il y a une irrégularité ou une inexactitude dans la réquisition d'inscription, c'est au rédacteur d'actes, au notaire ou à l'avocat qui a attesté le document à corriger cette irrégularité, alors que, s'il y a une erreur dans le registre, c'est à l'officier à corriger cette erreur.

Le Président (M. Lafrance): Me Frenette.

M. Frenette: Merci, M. le Président. À 2989, lorsqu'on indique que l'officier doit s'assurer d'un certain nombre de choses, est-ce qu'il a été envisagé que cette vérification puisse se faire mécaniquement?

Mme McMurray: Si la chose est possible, oui.

M. Frenette: Est-ce que ça veut dire qu'on pourrait un jour se dispenser de l'officier?

Mme McMurray: Certainement pas. Il y a une limite au contrôle mécanique qu'on peut introduire.

M. Frenette: Merci, merci.

Le Président (M. Lafrance): Oui, une autre question, Me Frenette?

M. Frenette: Oui. 2992 mentionne "les réquisitions acheminées en bloc par un moyen technologique". Encore là - c'est peut-être pour avoir plus de précisions - d'où nous viendrait le bloc? Si une série de réquisitions sont présentées sans arrêt, mais par des personnes différentes, est-ce qu'on va appliquer la règle?

Mme McMurray: Au même titre qu'un porteur, comme il est prévu dans la première phrase, peut amener simultanément des documents au bureau de la publicité et que, comme il est prévu, ces documents portent la même date, heure, minute de présentation, il peut arriver qu'un porteur transmette électroniquement plusieurs documents au moyen d'un bordereau de transmission unique, et c'est ce qu'on veut viser ici.

M. Frenette: La seconde de transmission n'était pas importante.

Mme McMurray: Il peut y avoir un décalage entre le début de la transmission et la fin de la transmission; il y aura nécessairement un décalage.

M. Frenette: Merci.

Mme Harel: 2989.1 ne faisait pas partie de l'avant-projet, je crois?

Mme McMurray: Non, pas tel quel; il a été ajouté pour assurer la précision.

Mme Harel: C'est-à-dire que l'officier n'aura pas à vérifier - c'est bien ça - lorsque la réquisition sera attestée par un avocat ou un notaire. C'est ça qu'il faut comprendre?

Mme McMurray: C'est ça. Comme je l'ai mentionné tout à l'heure, la réforme de la publicité implante le registre foncier qui aura des effets qu'on peut assimiler à des effets attributifs de droit. Cette attribution repose donc sur les différents contrôles exercés et la réforme introduit un nouvel ordre entre les intervenants dans la réalisation de la publicité foncière.

Alors, les rédacteurs d'actes, les notaires et les avocats qui seront tenus d'attester la capacité, l'identité et la qualité des parties seront responsables du contrôle de la légalité, alors que l'officier public sera responsable de la tenue du registre et devra faire tous les autres contrôles qui sont prévus au livre neuvième, dont le contrôle de l'effet relatif, le contrôle, évidemment, de la recevabilité dont on vient de parler tout à l'heure et le contrôle du report de droits.

Il s'agit de règles nouvelles pour assurer les effets de la publicité et garantir ces effets. Ces règles visent la sécurité du régime de publicité foncière. Tous ces contrôles qui seront exercés

visent l'efficacité du registre de la publicité parce que, ainsi, en ne demandant pas à l'officier de réviser les attestations faites par le notaire ou par l'avocat, le délai d'inscription sera d'autant réduit. On éliminera ainsi les engorgements qu'on connaît aujourd'hui en matière de radiation dans les bureaux d'enregistrement. Et cela vise également l'efficacité puisqu'il est apparu inutile de demander à un officier de l'État de réviser le travail fait par un juriste compétent. Et cela répond à de nombreuses représentations faites, surtout par la Chambre des notaires, en la matière.

Mme Harel: Mais c'est là qu'on constate, avec le deuxième alinéa de 2989.1, à quel point le registre des droits personnels et réels mobiliers, lui, va jouir d'une bien moins grande fiabilité.

Mme McMurray: Je pourrais céder la parole à Me Plamondon. Ce que je mentionnerais à l'égard du registre foncier, c'est que la vocation du registre foncier est de publier les titres, les charges et garanties qui affectent un immeuble, contrairement au registre des droits personnels et des droits mobiliers.

M. Kehoe: Mme Plamondon peut compléter la réponse.

Mme Harel: Très bien, merci.

Le Président (M. Lafrance): Je remercie Me McMurray. Alors, Me Plamondon, en vous rappelant qu'il nous reste peut-être environ deux minutes.

Mme Potvin-Plamondon: Alors, M. le Président, en ce qui concerne le registre des droits personnels et réels mobiliers, il y a aussi certaines formalités à vérifier avant d'accepter une inscription. On doit vérifier si, tel que mentionné à l'article 2989, les documents ou l'avis présenté contiennent les mentions prescrites, ainsi que d'autres mentions qui seraient exigées, soit en vertu d'une disposition d'une autre loi ou du règlement d'application. Et ces contrôles seront exercés par l'officier de la publicité aussi.

Mme Harel: Mais, au deuxième alinéa de 2989.1, on lit ceci: "L'identité des parties à toute autre réquisition d'inscription sur le registre foncier ou sur le registre des droits personnels et réels mobiliers est présumée exacte et leur capacité tenue pour vérifiée."

Et, comme le registre des droits personnels et réels mobiliers est, justement, tenu au nom plutôt qu'aux charges, c'est donc dire que ça va être présumé exact; il n'y aura pas de contrôle. L'identité des parties ne sera pas l'objet d'un contrôle.

Mme Potvin-Plamondon: L'identité des parties va être présumée exacte et leur capacité tenue pour vérifiée, tout comme en matière foncière. Il n'y aura pas de contrôle là-dessus.

Mme Harel: C'est-à-dire qu'en matière foncière c'est 2989.1 qui prévoit une attestation.

Mme Potvin-Plamondon: C'est ça. Mais ça a le même effet.

Mme Harel: C'est la présomption; il n'y a pas d'attestation en matière de registre des droits personnels et réels mobiliers.

Mme Potvin-Plamondon: Non, il n'y a pas d'attestation.

Mme Harel: C'est une présomption.

Mme Potvin-Plamondon: C'est ça.

Le Président (M. Lafrance): Il est 18 h 30.

Mme Harel: En matière de...

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il y a lieu d'adopter ces articles ou est-ce que vous...

Mme Harel: Ah non, non, non, M. le Président. On va revenir sur 2989.1.

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

M. Kehoe: C'est ça que j'étais pour dire. C'est frais dans la mémoire de tout le monde; je demanderais si on peut, peut-être, juste compléter ou si vous avez plusieurs questions?

Mme Harel: C'est que j'ai rendez-vous à 18 h 30, à l'extérieur du parlement. C'est un rendez-vous d'affaires, évidemment.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, s'il n'y a pas consentement, donc, je suspends les travaux jusqu'à 20 heures ce soir, ici, dans cette même salle. Merci.

(Suspension de la séance à 18 h 32)

(Reprise à 20 h 11)

Le Président (M. Lafrance): À l'ordre, s'il vous plaît!

Veillez prendre place, s'il vous plaît, nous allons reprendre nos travaux. Nous en étions donc à la discussion entourant les articles contenus au chapitre troisième, soit les articles 2988 à 3002 inclusivement.

M. Kehoe: J'avais lu les amendements.

Le Président (M. Lafrance): Je le sais.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Caron: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Alors, on m'informe que... Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: M. le Président, je pourrais vous proposer de suspendre l'article 2996; c'est l'article sur lequel la députée de Hochelaga-Maisonneuve avait des commentaires à faire. Alors, on pourrait suspendre celui-là et passer à l'adoption des autres.

M. Rémillard: Oui, le suspendre ou passer *par-dessus*. D'accord. On va y revenir. Juste en attendant qu'elle arrive.

Mme Caron: C'est ça. Temporairement. Avec un petit "s".

Le Président (M. Lafrance): Avec un petit "s".

M. Rémillard: Oui. On m'informe aussi, si vous me permettez, qu'il y aurait une autre suspension avec petit "s" à 2989.1 où il y aurait des vérifications techniques à faire, M. le Président.

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

M. Frenette: C'est tout.

Le Président (M. Lafrance): Donc, l'article 2988 est adopté tel qu'amendé. L'article 2989 est adopté tel qu'amendé. L'article 2989.1, le nouvel article tel que proposé, est laissé en suspens. L'article 2990 est adopté tel qu'amendé. Les articles 2991, 2992, 2993 sont également adoptés tels qu'amendés. Les articles 2994 et 2995 sont adoptés tels quels. L'article 2996 est laissé en suspens, tel qu'amendé. L'article 2997 est laissé en suspens, tel quel, de même que les articles 2998 et 2999. L'article 3000 est adopté tel qu'amendé. L'article 3001 est adopté tel quel. L'article 3002 est adopté tel qu'amendé.

Du fichier des adresses

Nous en arrivons au chapitre quatrième qui touche la question du fichier des adresses et qui comprend les articles 3003 à 3005. Permettez-moi de vous lire rapidement le court texte d'introduction à ce chapitre quatrième. Le chapitre quatrième du titre troisième concerne le fichier des adresses, simple outil de référence.

L'appellation vise à distinguer ce fichier des registres proprement dits qui servent à la publicité et à l'opposabilité des droits. Le chapitre reprend sous *une* forme nouvelle le droit actuel.

M. Rémillard: M. le Président, est-ce que vous me permettriez de vous demander et de demander à cette commission, dans le but de profiter de l'expertise de Me Frenette et de continuer nos travaux ce soir, s'il serait possible de continuer nos travaux jusqu'à 23 heures ce soir, sans abuser de la bonne volonté des membres de cette commission...

Le Président (M. Lafrance): S'il y a consentement.

M. Rémillard: ...pour qu'on puisse terminer le plus possible ce chapitre de la publicité? C'est juste une heure de plus, mais dans une heure on peut faire beaucoup de travail. De notre côté, ici, on est disposés à le faire, en tout cas, M. le Président.

Mme Caron: M. le Président...

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

Mme Caron: ...je pense que, compte tenu de l'heure qu'il est présentement, on peut attendre pour donner notre consentement. On pourra vérifier au moment où la porte-parole officielle du dossier sera là.

Le Président (M. Lafrance): Merci.

M. Rémillard: Alors, la question est en suspens, M. le Président.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Avec un petit "s". Alors, je vais donc appeler les articles contenus à ce chapitre quatrième, Du fichier des adresses, *soit* les articles 3003, 3004 et 3005.

M. Rémillard: M. le Président, je veux souligner, bien modestement, que nous avons franchi le cap des 3000. Alors, nous avons 4 amendements, M. le Président, à proposer. Premièrement, l'intitulé du chapitre quatrième du titre troisième est modifié par le remplacement des mots "Du fichier" par les mots "De l'inscription". M. le Président, c'est une modification de concordance avec les nouveaux articles du chapitre. Alors, en raison de cet amendement, l'intitulé du chapitre quatrième du titre troisième se lirait comme suit: De l'inscription des adresses.

M. le Président, l'article 3003 est modifié:

1" par le remplacement, dans le premier

alinéa, des mots "Le fichier des adresses contient les adresses que les" par le mot "Les";

2° par le remplacement, dans le même alinéa, des mots "les cessionnaires, héritiers, légataires particuliers ou donataires de ces créanciers" par les mots "leurs ayants cause";

3° par le remplacement des mots "intéressée ont fait inscrire" par les mots "intéressée, peuvent requérir, de la manière prévue par les règlements, l'inscription de leur adresse".

M. le Président, l'adresse étant liée au contenu d'une inscription sur les registres, il n'y a pas lieu d'exiger la tenue spécifique d'un fichier des adresses. Par ailleurs, il paraît préférable de réglementer la réquisition d'inscription d'une adresse, la manière de l'inscrire et d'encadrer la durée d'effet de l'adresse afin d'assurer la conservation à jour des registres et, ce faisant, diminuer le nombre de notifications et le coût de celles-ci. En raison de cet amendement, l'article 3003 se lirait comme suit:

"Les créanciers prioritaires ou hypothécaires, ou leurs ayants cause, les titulaires d'un droit réel, les époux qui publient une déclaration de résidence familiale ou les bénéficiaires de cette déclaration, ou encore toute autre personne intéressée, peuvent requérir, de la manière prévue par les règlements, l'inscription de leur adresse afin que l'officier leur notifie certains événements qui touchent leur droit.

"L'inscription de l'adresse vaut tant que subsiste la publicité du droit auquel elle se rapporte."

M. le Président, le projet de loi est modifié par la suppression de l'article 3004. La nouvelle formulation de l'article 3003 justifie la suppression de l'article 3004. On trouvera aux règlements la manière de requérir l'inscription d'une adresse sur le registre.

L'article 3005 est modifié par le remplacement des mots "un nouvel avis est donné pour être substitué, sous le même numéro, à celui déjà présenté" par les mots "un avis, fait de la manière prescrite par les règlements, peut être présenté à l'officier afin qu'il rectifie le nom ou l'adresse inscrits sur le registre approprié".

M. le Président, c'est une modification rédactionnelle, d'ordre technique, de concordance avec l'article 3003. L'avis de changement d'adresse, etc., n'est pas un nouvel avis, l'adresse primitive étant celle indiquée dans la réquisition d'inscription d'un droit. En raison de cet amendement, l'article 3005 se lirait comme suit:

"Lors d'un changement d'adresse ou d'une modification dans l'adresse ou dans le nom de la personne intéressée, un avis, fait de la manière prescrite par les règlements, peut être présenté à l'officier afin qu'il rectifie le nom ou l'adresse inscrits sur le registre approprié."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces trois articles, 3003, 3004 et 3005?

Mme Caron: Non, M. le Président. Nous sommes parfaitement en accord avec ces articles.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Mme la députée de Terrebonne. Donc, le nouvel intitulé du chapitre quatrième est adopté tel que proposé; l'article 3003 est adopté tel qu'amendé; l'article 3004 est donc supprimé et l'article 3005 est adopté tel qu'amendé. Nous en arrivons maintenant au chapitre cinquième qui traite des règles d'application. Est-ce que, peut-être, M. le député de Sherbrooke pourrait nous lire le texte d'introduction contenu à la page 149?

Des règles d'application

M. Hamel: Merci, M. le Président. Des règles d'application, articles 3006 à 3007. Le chapitre cinquième du titre troisième traite des règles d'application du livre De la publicité des droits. Ce chapitre innove par une définition plus précise, dans deux articles distincts, des compétences gouvernementale et ministérielle. L'octroi du pouvoir au Code civil du Québec est nouveau. Toutefois, il importe de bien comprendre que l'on vise des règles d'application secondaires qui, étant de nature fonctionnelle, pourront être modifiées plus aisément sans que les règles de base de la publicité ne soient touchées. À cet égard, le droit actuel est particulièrement lourd: la plupart du temps, il exige une modification législative des articles du Code.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Sherbrooke. J'aimerais donc appeler les articles 3006 et 3007. Oui, M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, nous avons trois amendements. D'abord, je devrais dire que l'intitulé du chapitre cinquième, immédiatement avant l'article 3006, est remplacé par le suivant: Des règlements d'application. C'est une modification d'appellation que justifient les renvois au pouvoir réglementaire. En raison de cet amendement, l'intitulé du chapitre cinquième, immédiatement avant l'article 3006, se lirait comme suit: Des règlements d'application.

L'article 3006 est remplacé par le suivant:

"Le gouvernement peut, par règlement, prendre toute mesure nécessaire à la mise en application du présent livre; il peut notamment établir les normes de présentation des réquisitions d'inscription et en déterminer la forme et le contenu; il peut déterminer également la forme et le contenu des documents, avis, attestations et déclarations qui ne sont pas régis par la loi.

"Le gouvernement peut déterminer en outre la forme, le support et la teneur de tout registre et fiche tenus par un officier de la publicité, le support de conservation des réquisitions, le mode de numérotation de toute fiche immobilière, la manière de faire les différentes inscriptions sur les registres, ainsi que les abréviations qui

peuvent être utilisées dans la désignation d'un bien meuble. Il fixe aussi les jours et les heures d'ouverture et de service des bureaux, les modalités de consultation des registres et les formalités de délivrance des relevés ou des certificats."

L'amendement reformule plus simplement le texte d'origine sur le pouvoir réglementaire. En raison de cet amendement, l'article 3006 se lirait donc comme suit:

"Le gouvernement peut, par règlement, prendre toute mesure nécessaire à la mise en application du présent livre; il peut notamment établir les normes de présentation des réquisitions d'inscription et en déterminer la forme et le contenu; il peut déterminer également la forme et le contenu des documents, avis, attestations et déclarations qui ne sont pas régis par la loi.

"Le gouvernement peut déterminer en outre la forme, le support et la teneur de tout registre et fiche tenus par un officier de la publicité, le support de conservation des réquisitions, le mode de numérotation de toute fiche immobilière, la manière de faire les différentes inscriptions sur les registres, ainsi que les abréviations qui peuvent être utilisées dans la désignation d'un bien meuble. Il fixe aussi les jours et les heures d'ouverture et de service des bureaux, les modalités de consultation des registres et les formalités de délivrance des relevés ou des certificats."

L'article 3007 est modifié:

1° par la suppression du premier alinéa;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, des mots "Le ministre peut aussi, par arrêté, modifier" par les mots "Le ministre de la Justice peut, si les circonstances l'exigent, modifier, par arrêté,";

3° par la suppression des mots "et déterminer des codes d'accès supplémentaires aux registres".

M. le Président, l'alinéa supprimé a été intégré à l'article 3006. La deuxième modification est d'ordre rédactionnel. Quant à la troisième, elle concorde avec la reformulation du pouvoir réglementaire, puisque les codes d'accès sont liés aux modalités de consultation des registres. En raison de cet amendement, l'article 3007 se lirait comme suit:

"Le ministre de la Justice peut, si les circonstances l'exigent, modifier par arrêté les heures d'ouverture de tout bureau de la publicité des droits."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces deux articles, 3006 et 3007, tels qu'amendés? Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Oui, M. le Président. Dans le commentaire de l'article 3006, on nous dit: "Il a paru opportun de profiter de la réforme du Code civil pour procéder à un partage nouveau de

compétence en ce qui concernera le fonctionnement des bureaux de publicité." Est-ce qu'on peut nous expliquer les changements, ce nouveau partage des compétences?

M. Rémillard: M. le Président, me permettez-vous de me référer à Me Longtin pour vous donner les explications?

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

Mme Longtin: Alors, M. le Président, le commentaire qui apparaît sous l'article 3006 est évidemment fonction du projet de loi 125 tel que présenté. Les amendements qui sont présentés aujourd'hui se trouvent peut-être à faire un peu marche arrière par rapport à ce qui était là. Donc, on accroît le pouvoir réglementaire et on se trouve à réduire, par rapport au projet, les pouvoirs qui étaient attribués au ministre de la Justice, de façon à accentuer, quand même, la stabilité des mécanismes de publicité. Donc, en ce sens-là, c'est un commentaires qui devra nécessairement être revu puisque les amendements se trouvent à en modifier la portée.

Mme Caron: Je vous remercie.

Le Président (M. Lafrance): Je pense qu'il n'y a pas d'autres questions. Donc, le nouvel intitulé de ce chapitre cinquième est adopté tel que proposé. L'article 3006 est adopté tel qu'amendé et l'article 3007 est adopté tel qu'amendé. Nous en arrivons maintenant au titre quatrième qui traite de l'immatriculation des immeubles. Je demanderais peut-être à M. le député de Sherbrooke de bien vouloir nous lire le texte d'introduction à ce titre quatrième.

De l'immatriculation des immeubles

M. Hamel: Merci, M. le Président. De l'immatriculation des immeubles, articles 3008 à 3035. Le titre quatrième traite de l'immatriculation des immeubles et se divise en quatre chapitres respectivement intitulés: 1° Du plan cadastral; 2° Des modifications du cadastre; 3° Du report des droits; et 4° De l'aliénation d'une partie de lot.

Le titre quatrième, malgré la nouveauté de son intitulé, reprend, en les adaptant au nouveau système de publicité, de nombreuses règles du droit actuel, car il ne fait pas table rase du cadastre existant. Les innovations qu'introduit ce titre concernent:

1° une intégration plus poussée du cadastre au registre foncier: le cadastre fait partie du registre foncier; il est présumé exact. La présomption d'exactitude du cadastre (article 3009) sous-tend la présomption d'existence du droit qui est inscrit sur le registre (article 2028).

Le cadastre a introduit dans notre droit une

notation dématérialisée de l'immeuble en ce qu'il a simplifié la désignation de celui-ci en faisant obligation de n'indiquer dans les actes que la référence cadastrale.

En même temps qu'il importait de préciser la valeur probante du plan, il importait d'assurer, d'une manière constante, sa conservation à jour; il ne fallait pas revivre, avec le registre foncier, le problème des parties de lot qui s'est traduit par une détérioration du cadastre et de l'index des immeubles. Aussi, a-t-on pris la peine d'édicter qu'aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro distinct au cadastre. L'importance que le législateur attache au plan cadastral ressort en de nombreux endroits du livre IX et même au livre VIII en matière de prescription acquisitive, car les immeubles immatriculés, c'est-à-dire distinctement identifiés sur le plan cadastral, sont traités avec plus de faveur que les immeubles non immatriculés. Cette incitation faite aux propriétaires de faire immatriculer leur immeuble devrait être bien accueillie, car le registre foncier accorde une protection que l'on ne connaît pas en droit actuel.

2° La deuxième innovation du projet est le mécanisme généralisé du report de droits. Cette innovation fondamentale qui vise la détermination des droits subsistants qui concernent un immeuble débouche sur une épuration du registre, ainsi que sur la cessation de la fastidieuse opération de l'examen des titres, à chaque fois que l'immeuble fait l'objet d'une convention.

Avec un registre foncier constamment conservé à jour, une simple, rapide et peu coûteuse consultation de la fiche d'un immeuble est suffisante: il suffit de partir du propriétaire inscrit en ce qui concerne le droit de propriété. Ce mécanisme permettra d'accélérer grandement les transactions immobilières et devrait se traduire par des économies pour les particuliers.

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci, M. le député de Sherbrooke. Permettez-moi de vous lire maintenant le texte d'introduction au chapitre premier, Du plan cadastral, qui touche les articles 3008 à 3023.

Du plan cadastral

Le chapitre premier du titre quatrième traite du plan cadastral qui est le support matériel ou physique du livre foncier, celui-ci étant le support juridique de la publicité des droits. Dans un système de publicité réelle, l'identification certaine des immeubles revêt une importance fondamentale et ne peut être valablement assurée que par référence au cadastre. (20 h 30)

L'identification d'un immeuble par sa nature (comme ferme, maison); sa situation (comme ville, village, rang); sa superficie (presque toujours

approximative, car elle n'est souvent qu'un élément accessoire) ou ses limites (c'est-à-dire nom des propriétaires riverains ou leurs ayants droit) est élémentaire.

Par ailleurs, dans bien des cas, ce descriptif laisse la porte ouverte à de multiples contestations et, s'il ne s'en révèle pas davantage, c'est qu'il en coûte souvent beaucoup d'argent et de temps pour préciser et faire définir les droits découlant d'une convention dont l'assiette est aussi approximative.

Le projet propose un système de publicité foncière qui prend systématiquement appui sur un plan cadastral, constamment conservé à jour, qui identifie l'immeuble par un numéro, qui indique ses mesures, sa contenance et ses limites, qui représente graphiquement l'immeuble et qui le situe par rapport à ceux qui l'entourent. Rendant obligatoire l'utilisation du numéro cadastral, le projet détermine dans quelle mesure le cadastre, en particulier le descriptif qu'on y retrouve, fera foi de l'identité matérielle de l'immeuble. Le projet **édicte** une concordance constante entre le registre foncier et le plan cadastral: aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre; il détermine aussi les immeubles qui doivent être obligatoirement immatriculés et ceux qui peuvent l'être.

Enfin, le projet détermine la date d'entrée en vigueur des plans cadastraux et prescrit les règles de **désignation** des immeubles, que ceux-ci soient en territoire cadastré ou non cadastré.

Permettez-moi d'appeler les articles contenus à ce chapitre premier, Du plan cadastral, les articles 3008 à 3023 inclusivement.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Nous avons 13 amendements. On peut demander à M. le député de Sherbrooke de les lire.

M. Hamel: Merci, M. le Président. L'article 3008 est modifié:

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, des mots "à déterminer leurs limites, à indiquer leurs mesures" par les mots "à indiquer leurs limites, leurs mesures";

2° par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant:

"Elle est complétée par l'identification du propriétaire, par l'indication du mode d'acquisition et du numéro d'inscription du titre et, le cas échéant, par l'établissement de la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau, ou entre le numéro d'ordre de la fiche de l'immeuble et de la fiche complémentaire et le numéro cadastral nouveau."

M. le Président, l'amendement est d'ordre technique. Le cadastre indique les limites; il ne les détermine pas. Par ailleurs, il importe pour l'officier et l'examineur de titres de savoir si une fiche établie sous un numéro d'ordre existait.

Il importe aussi que l'officier sache l'assiette complémentaire par rapport au nouveau lot, puisque la clôture de la fiche principale entraîne celle de la fiche complémentaire correspondante. En raison de cet amendement, l'article 3008 se lirait comme suit:

"L'immatriculation consiste à situer les immeubles en position relative sur un plan cadastral, à indiquer leurs limites, leurs mesures et leur contenance et à leur attribuer un numéro particulier.

"Elle est complétée par l'identification du propriétaire, par l'indication du mode d'acquisition et du numéro d'inscription du titre et, le cas échéant, par l'établissement de la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau, ou entre le numéro d'ordre de la fiche de l'immeuble et de la fiche complémentaire et le numéro cadastral nouveau."

L'amendement à l'article 3012. Il est modifié par la suppression du deuxième alinéa. M. le Président, la suppression du deuxième alinéa vise à éviter un recouplement des règles. Quant à la propriété superficière, celle-ci, portant sur un immeuble, est couverte par le début de l'alinéa. En raison de cet amendement, l'article 3012 se lirait comme suit:

"À moins qu'il ne porte sur un immeuble situé en territoire non cadastré, aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre.

"Aucune déclaration de copropriété ou de coemphytéose ne peut être inscrite, à moins que l'immeuble n'ait fait l'objet d'un plan cadastral qui pourvoit à l'immatriculation des parties privatives et communes."

L'amendement à l'article 3013. Il est modifié par le remplacement, dans la première ligne du premier alinéa, du mot "des" par le mot "de". M. le Président, il s'agit d'une simple modification d'ordre rédactionnel. En raison de cet amendement, l'article 3013 se lirait comme suit:

"L'assiette d'un droit réel d'exploitation de ressources de l'État, que la loi déclare propriété distincte de celle du sol sur lequel il porte, tel un droit minier, ainsi que celle d'un réseau de voies ferrées, ou d'un réseau de télécommunication par câble, de distribution d'eau, de lignes électriques, de canalisations pour le transport de produits pétroliers ou l'évacuation des eaux usées, peut être immatriculée.

"Toutefois, le raccordement du réseau et des immeubles desservis n'est pas marqué sur le plan cadastral."

Un amendement est proposé à l'article 3015 qui est modifié comme ceci:

1° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, des mots "l'abrégié normalisé" par les mots "l'extrait de celui-ci";

2° par le remplacement, dans le troisième alinéa:

i) des mots "de réquisition" par le mot

"cadastral";

ii) des mots "au règlement" par les mots "par les règlements"; 3° par la suppression, dans le troisième alinéa, de ce qui suit le mot "livre".

M. le Président, les deux premiers amendements sont de concordeance. Le troisième suppose une répétition, vu l'article 2977. En raison de ces amendements, l'article 3015 se lirait comme suit:

"Dès l'entrée en vigueur du plan cadastral, toute personne qui rédige un acte soumis ou admis à la publicité est tenue de désigner les immeubles par le numéro qui leur est attribué sur le plan.

"À défaut de cette désignation, la réquisition d'inscription d'un droit doit être refusée, à moins qu'un avis désignant l'immeuble visé ne soit présenté, avec l'acte même, l'extrait de celui-ci ou le sommaire, suivant les règles établies au présent livre.

"L'avis cadastral d'inscription du droit doit être fait de la manière prescrite par les règlements pris en application du présent livre."

Un amendement est proposé à l'article 3015.1. Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 3015, de l'article 3015.1.

"Dès l'établissement, à la réquisition du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel d'exploitation de ressources de l'État, d'une fiche immobilière sous un numéro d'ordre, ce numéro est la seule désignation de l'immeuble qui fait l'objet de la fiche et suffit dans tout document qui y fait référence.

"De même, dès l'établissement d'une fiche complémentaire, le numéro d'ordre attribué à celle-ci est la seule désignation de l'assiette du droit qui en fait l'objet et suffit dans tout document qui y fait référence.

"Après l'établissement de la fiche, toute personne qui rédige un acte soumis ou admis à la publicité est tenue de désigner l'immeuble qui a fait l'objet de l'établissement de la fiche par le numéro qui lui a été attribué et de préciser que celui-ci correspond en tout ou en partie à celui qui a justifié l'établissement de la fiche. Faute de ces précisions, l'inscription doit être refusée."

M. le Président, le premier alinéa vise à prévenir l'établissement de fiches distinctes pour un même immeuble, à faciliter le contrôle de l'officier de la publicité des droits (article 2993) et à accélérer le traitement des réquisitions d'inscription. Il a paru judicieux de réserver le droit de requérir l'établissement d'une fiche d'un immeuble, d'un réseau de services publics au propriétaire ou au titulaire d'un droit réel d'exploitation des ressources de l'État. L'article reprend aussi, dans son troisième alinéa, la substance du deuxième alinéa de l'article 3027. En raison de cet amendement, l'article 3015.2 se lirait comme suit: Est-ce qu'il y a une erreur ou si...

Une voix: Probablement, oui.

M. Hamel: 3015.1. Dès l'établissement, à la réquisition du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel d'exploitation de ressources de l'État, d'une fiche immobilière sous un numéro d'ordre, ce numéro est la seule désignation de l'immeuble qui fait l'objet de la fiche et suffit dans tout document qui y fait référence.

"De même, dès l'établissement d'une fiche complémentaire, le numéro d'ordre attribué à celle-ci est la seule désignation de l'assiette du droit qui en fait l'objet et suffit dans tout document qui y fait référence.

"Après l'établissement de la fiche, toute personne qui rédige un acte soumis ou admis à la publicité est tenue de désigner l'immeuble qui a fait l'objet de l'établissement de la fiche par le numéro qui lui a été attribué et de préciser que celui-ci correspond en tout ou en partie à celui qui a justifié l'établissement de la fiche. Faute de ces précisions, l'inscription doit être refusée."

Amendement suivant à l'article 3016. Le projet est modifié par la suppression de l'article 3016.

M. le Président, la disposition pouvait être interprétée comme contredisant les articles 2927, 2947 et 2969; elle ne saurait être maintenue. La personne qui consulte le registre foncier est fondée de croire que les inscriptions qu'on y trouve sont valables et produisent des effets.

Article 3017. Il est modifié comme suit:

1° par le remplacement, dans les quatrième et cinquième lignes du même alinéa, des mots "points de repère nécessaires" par les mots "éléments utiles";

2° par la suppression, dans les cinquième et sixième lignes, des mots "indiquer le numéro correspondant à la fiche immobilière ou";

3° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de la phrase suivante: "La réquisition doit aussi contenir une demande d'établissement de fiche pour l'immeuble visé.;"

4° par la suppression du deuxième alinéa;

5° par la suppression du troisième alinéa.

M. le Président, les amendements opèrent des remplacements d'ordre technique qui tiennent compte de ce que la description par tenants et aboutissants n'est pas requise après l'établissement d'une fiche (article 2960) et de ce que le terme "repère" en est un d'arpentage; ils clarifient aussi la règle selon laquelle il faut établir une fiche, lorsqu'il n'en existe pas, même pour les droits d'exploitation des ressources de l'État ou le réseau de services publics. Le deuxième alinéa a été intégré à l'article 3015.1. Le troisième n'est pas nécessaire: on suit les règles générales. L'inclusion, d'ailleurs, de ces droits au premier alinéa autorise la suppression du troisième alinéa, ce qui vise aussi à généraliser la règle du deuxième alinéa.

En raison de ces amendements, l'article 3017 se lirait comme suit:

"Dans un territoire non cadastré et, le cas échéant, en territoire cadastré, lorsque la loi le

permet, l'immeuble doit être désigné par la mention de ses tenants et aboutissants et de ses mesures; la désignation doit aussi contenir les éléments utiles pour situer l'immeuble en position relative et faire état de l'absence de fiche."

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

Mme Caron: Dans l'article, on a oublié d'ajouter la troisième modification qui était l'ajout, à la fin du premier alinéa, de la phrase suivante: "La réquisition doit aussi contenir une demande d'établissement de fiche pour l'immeuble visé."

Le Président (M. Lafrance): Effectivement, je pense que vous avez raison.

M. Hamel: Alors, je relis le...

Le Président (M. Lafrance): Si on lit le 3°, au tout début, vous dites que l'article 3017 est modifié: 3° par l'ajout...

Lorsqu'on regarde...

M. Hamel: C'est ça. Alors, ça se lirait comme suit:

"3017. Dans un territoire non cadastré et, le cas échéant, en territoire cadastré, lorsque la loi le permet, l'immeuble doit être désigné par la mention de ses tenants et aboutissants et de ses mesures; la désignation doit aussi contenir les éléments utiles pour situer l'immeuble en position relative..."

M. Rémillard: M. le Président, je vois qu'il y a une erreur dans l'amendement. Si vous permettez, on va suspendre cet article quelques instants. On va y revenir dans quelques instants. C'est vraiment un petit, petit, petit "s". On va y revenir dans quelques instants, mais je vois qu'il y a des accommodements techniques à faire. Alors, je m'excuse, M. le député de Sherbrooke, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci, Mme la députée de Terrebonne pour votre attention.

M. Hamel: Ça m'a fait du bien.

Des voix: Ha, ha, ha!

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

M. Hamel: M. le Président, l'article 3018 est modifié par la suppression, dans le deuxième alinéa, du mot "aliénées". M. le Président, la suppression est d'ordre technique, visant à empêcher qu'on désigne une partie de lot par distraction d'une partie non aliénée. En raison de

cet amendement, l'article 3018 se lirait comme suit:

"Lorsqu'un immeuble est formé de parties de plusieurs lots, chacune des parties de lot doit être désignée par ses tenants, aboutissants et mesures respectifs.

"La désignation d'une partie de lot par distraction des parties de ce lot, ou par la seule mention du nom des propriétaires des tenants et aboutissants, n'est pas admise."

L'article 3019 est modifié comme suit:

1° par le remplacement, dans le 1° du premier alinéa, des mots "l'identification" par les mots "la désignation";

2° par l'ajout, dans le 2° du premier alinéa, après les mots "l'identifier", des mots ", à moins qu'une fiche immobilière n'ait été établie pour le réseau";

3° par l'ajout, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant:

"La réquisition d'établissement de la fiche immobilière d'un réseau qui n'est pas immatriculé doit désigner les lots ou le territoire qu'il traverse."

M. le Président, l'ajout de précisions est d'ordre technique. Les réseaux étant des immeubles, il convient de prévoir l'établissement d'une fiche immobilière, sous un numéro d'ordre, lorsqu'ils ne sont pas immatriculés, et de prévoir l'utilisation du numéro d'ordre de la fiche après l'établissement de celle-ci. En raison de ces amendements, l'article 3019 se lirait comme suit:

"La désignation d'un réseau de voies ferrées, de télécommunication par câble, de distribution d'eau, de lignes électriques, de canalisations pour le transport de produits pétroliers ou l'évacuation des eaux usées comprend, outre l'indication de la nature générale:

"1° s'il est immatriculé, la désignation du numéro cadastral qui lui est attribué;

"2° s'il n'est pas immatriculé, la désignation, en territoire cadastré, des lots qu'il traverse ou, en territoire non cadastré, une désignation suffisante pour l'identifier, à moins qu'une fiche immobilière n'ait été établie pour le réseau.

"La réquisition d'établissement de la fiche immobilière d'un réseau qui n'est pas immatriculé doit désigner les lots ou le territoire qu'il traverse."

(20 h 45)

L'article 3020 est modifié comme suit:

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, des mots "Le droit réel d'exploitation des ressources de l'État qui est immatriculé est désigné" par les mots "L'assiette du droit réel d'exploitation des ressources de l'État qui est immatriculée est désignée";

2° par le remplacement, dans la troisième ligne du deuxième alinéa, du mot "des" par le mot "de".

M. le Président, cette modification est de concordance avec l'article 3013. En raison de cet amendement, l'article 3020 se lirait comme suit:

"L'assiette du droit réel d'exploitation des ressources de l'État qui est immatriculé est désignée par le numéro d'immatriculation qui lui est donné. Ce numéro et l'indication de la nature du droit suffisent dans tout document qui y fait référence.

"L'attribution d'un numéro d'immatriculation comprend aussi la désignation des immeubles sur lesquels s'exerce le droit réel d'exploitation des ressources de l'État, afin que les concordances soient portées sur le registre foncier."

L'article 3021 est modifié comme suit:

1° par le remplacement, dans la première ligne du premier alinéa, des mots "Le droit" par les mots "L'assiette du droit";

2° par le remplacement, dans la première ligne du même alinéa, du mot "des" par le mot "de";

3° par l'insertion, à la fin du premier alinéa, après les mots "du lieu où il s'exerce", des mots ", à moins qu'une fiche immobilière n'ait été établie pour l'assiette du droit visé";

4° par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, après les mots "il s'exerce", des mots ", afin que les concordances soient portées sur le registre";

5° par la suppression du troisième alinéa.

M. le Président, cet ajout est de concordance avec l'article 3014.2 et l'article 3020, et c'est une modification d'ordre rédactionnel. En raison de cet amendement, l'article 3021 se lirait comme suit:

"L'assiette du droit réel d'exploitation de ressources de l'État qui n'est pas immatriculé est désignée par la mention de la nature du droit et la description du lieu où il s'exerce, à moins qu'une fiche immobilière n'ait été établie pour l'assiette du droit visé.

"La réquisition d'établissement de la fiche immobilière de ce droit doit désigner le numéro de la fiche des immeubles sur lesquels il s'exerce, afin que les concordances soient portées sur le registre."

L'article 3022 est modifié par l'ajout, après les mots "copropriété divise", du mot "verticale". M. le Président, cet ajout est une précision d'ordre technique: la disposition n'est applicable qu'à la copropriété verticale. Quant à la copropriété horizontale, elle n'est pas visée par la règle puisqu'elle porte sur des lots en surface. En raison de cet amendement, l'article 3022 se lirait comme suit:

"L'immatriculation des parties privatives et communes d'une copropriété divise verticale ne peut se faire avant que le gros oeuvre du bâtiment dans lequel elles sont situées ne permette de les mesurer et d'en déterminer les limites."

M. le Président, l'article 3023 est modifié par le remplacement, dans la cinquième ligne du premier alinéa, des mots "un remplacement de numéro" par les mots "une nouvelle numérotation". Cette modification rédactionnelle est de concordance avec l'article 3025. En raison de

cet amendement, l'article 3023 se lirait comme suit:

"Celui qui est autorisé à exproprier doit, en territoire cadastré, soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, qu'il signe pour le propriétaire, afin que soient immatriculées la partie requise et la partie résiduelle; il doit, en outre, s'il s'agit d'un plan comportant une nouvelle numérotation, notifier ce dépôt à toute personne qui a fait inscrire son adresse, mais le consentement des créanciers et du bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale n'est pas requis pour l'obtention de la nouvelle numérotation cadastrale.

"L'inscription du transfert visé par la Loi sur l'expropriation, ou de la cession de la partie de lot requise, ne peut être faite avant l'entrée en vigueur du plan au bureau de la publicité des droits.

"Le premier alinéa s'applique également aux municipalités qui sont autorisées par la loi à s'approprier, sans formalité ni indemnité à verser, un droit de propriété en superficie, en surface ou dans le tréfonds d'un immeuble, pour une cause d'utilité publique."

M. le Président, c'est terminé.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Sherbrooke. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles, 3008 à 3023? Est-ce qu'on a effectué la vérification concernant 3017, non?

M. Rémillard: Le papillon, l'amendement, dis-je, M. le Président, est en correction. Dans quelques instants il nous arrivera.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires touchant cette série d'articles? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: M. le Président, il s'agit donc de cette question importante que nous avons commencé à discuter dès hier soir. Alors, il s'agit de territoires qui pourront être cadastrés, de territoires qui pourront être non cadastrés. Dans les territoires cadastrés, d'immeubles qui pourront être immatriculés et d'immeubles qui pourraient aussi être non immatriculés. Dans les territoires cadastrés où des immeubles sont immatriculés, de l'obligation de report des droits.

Peut-on nous faire le portrait, d'abord, des territoires qui sont cadastrés et non cadastrés au Québec? J'ai pensé qu'il y avait peut-être une carte qui pouvait être disponible, qui a dû servir sûrement à des fins d'illustration, pour nous préciser de quelle portion du territoire il s'agissait, quelle est la portion du territoire qui est cadastrée en comparaison avec celle qui ne l'est pas.

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

M. Rémillard: Je pourrais demander, M. le Président, à Me McMurray de venir nous faire un tableau. Je dis un tableau parce que la carte, on m'informe qu'il n'y en a pas. Je ne sais pas s'il en existe une, probablement qu'il en existe une. Ce que je pourrais faire, c'est m'engager dès demain à le déposer auprès de la commission à fin d'information de cette commission.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, M. le ministre. Alors, Me McMurray.

Mme McMurray: M. le Président, il existe au Québec une portion du territoire qui est cadastrée et une portion du territoire qui est dite non cadastrée. Cette portion non cadastrée se situe dans les régions plus éloignées des centres urbains, dans le Nord du Québec et en Abitibi. Mais nous aurons une carte à votre disposition, dès demain, qui illustre bien la portion non cadastrée du territoire québécois.

Mme Harel: Il n'y aura donc pas d'obligation de report des droits dans cette partie du territoire non cadastrée. D'autre part, lorsque les immeubles sont non immatriculés dans une partie du territoire qui est cadastrée, il faut comprendre qu'il n'y aura pas, non plus, d'obligation d'immatriculer ces immeubles dans la partie qui est cadastrée.

Mme McMurray: Le projet de loi 125 interdit les transactions sur partie de lot, c'est-à-dire qu'il interdit de transférer des droits de propriété sur partie de lot, de sorte qu'il y aura toujours des reports de droits pour les immeubles qui seront sous le coup du registre foncier en territoire cadastré.

Mme Harel: Pour les immeubles immatriculés.

Mme McMurray: Pour les immeubles immatriculés.

Mme Harel: Les deux systèmes vont cohabiter, vont coexister.

Mme McMurray: Alors, les deux systèmes... Je ne sais pas si l'on parle de la même chose.

Mme Harel: Le système des immeubles non immatriculés et des immeubles immatriculés.

Mme McMurray: C'est l'article 2957 qui prévoit que le registre foncier "est constitué d'autant de livres fonciers qu'il y a de cadastres dans le ressort du bureau" et que chaque livre comprend autant de fiches qu'il y a de lots. L'article 2959 prévoit que, "lorsqu'une portion du territoire d'une circonscription foncière n'est pas cadastrée, le registre comprend, pour cette portion, un seul livre foncier."

Pour le livre foncier en territoire non cadastré, les immeubles devront être décrits selon les dispositions que nous venons de lire, par tenants et aboutissants, lors de la première transaction et à l'aide d'une réquisition du propriétaire. À ce moment-là, nous ouvrirons une fiche d'immeuble qui sera tenue sous un numéro d'ordre et le numéro d'ordre tiendra lieu d'identifiant cadastral. Ce sera le pendant de l'identifiant cadastral en territoire cadastré pour les immeubles immatriculés.

Mme Harel: Pour les immeubles non immatriculés en territoire cadastré, qu'arrive-t-il?

Mme McMurray: Eh bien, en territoire cadastré, les immeubles sont immatriculés à l'exception de certains droits qui pourront être portés au registre foncier, certains droits immobiliers - même s'ils ne sont pas immatriculés, soit les droits d'exploitation des ressources de l'État et les réseaux qui pourront ne pas être immatriculés, et pour lesquels nous ouvrirons une fiche sous un numéro d'ordre, de manière à faciliter la publicité des inscriptions à l'égard du réseau et des droits d'exploitation des ressources de l'État.

Mme Harel: Mais, est-ce à dire que, dans les territoires cadastrés, vous considérez que tous les immeubles sont immatriculés, sauf ceux dont vous venez de parler, qui se réfèrent à l'exploitation des ressources de l'État?

Mme McMurray: Je crois que vous faites référence aux parties de lot.

Mme Harel: Oui. Aux immeubles non immatriculés.

Mme McMurray: Alors, c'est que les immeubles immatriculés peuvent, au fil des ans et en l'absence d'obligation pour ce faire, avoir été découpés sans qu'il y ait eu une immatriculation officielle du découpage de sorte qu'on se retrouve avec des parties de lot immatriculés.

Mme Harel: Ça, c'est pour le passé.

Mme McMurray: C'est ce qui peut exister actuellement.

Mme Harel: Est-ce qu'il peut aussi exister actuellement des parties de lot non immatriculés?

Mme McMurray: Eh bien, c'est que, en territoire non cadastré, on ne peut pas parler de parties de lot puisqu'il n'y a pas de lots.

Mme Harel: Moi, je vous parle seulement des territoires cadastrés.

Mme McMurray: Oui. Alors...

Mme Harel: On se comprend: dans les territoires cadastrés, il peut y avoir des immeubles immatriculés et des immeubles non immatriculés.

Mme McMurray: À ce moment-là, ce sont des parties de lot.

Mme Harel: Oui, c'est ça. Alors, ça va coexister dans un territoire cadastré.

Mme McMurray: Oui. C'est-à-dire qu'il existe actuellement des parties de lot et, comme je l'expliquais la semaine dernière, c'est le droit transitoire qui assurera les règles de publicité à l'égard des parties de lot.

Mme Harel: On ne les connaît pas présentement?

Mme McMurray: Non, nous ne les connaissons pas. Le projet de loi 125 couvre, lui, tous les plans qui contiendront des immatriculations de lots et qui seront déposés après la mise en vigueur de la réforme du Code civil. Pour les lots qui existent actuellement et pour les plans qui auront été déposés jusqu'à la mise en vigueur du Code civil, c'est la loi d'application qui précisera comment on assurera la publicité à l'égard de ces immeubles. Alors, on peut, d'ores et déjà, avancer qu'il serait possible de réputer que les lots entiers, immatriculés avant la réforme du Code civil, sont réputés immatriculés au sens du nouveau Code civil et, à ce moment-là, ils tomberaient sous le coup du registre foncier. Mais ce sont des dispositions qui seront discutées par l'Assemblée nationale lors de l'adoption de la loi d'application. À l'égard des parties de lot, comme je l'ai mentionné, il y a une problématique, à savoir si on peut faire bénéficier les parties de lots des effets du régime de publicité. Le scénario qu'on peut envisager, c'est de maintenir l'index des immeubles pour les parties de lot.

Mme Harel: Alors, je reviens à la question. Il y aurait deux systèmes qui coexisteraient dans les territoires cadastrés.

Mme McMurray: Oui...

Une voix: En transition.

Mme McMurray: ...mais en transition.

Mme Harel: En transition pour, disons, un horizon indéfini, étant donné que seules, finalement, les pressions, peut-être, des créanciers, pourraient venir activer, si vous voulez, le bornage.

Mme McMurray: Et l'intérêt des propriétaires de pouvoir bénéficier des effets du registre

foncier et de voir leurs titres de propriété réputés irréfragables après 10 ans d'inscription.

M. Rémillard: C'est un aspect, M. le Président, qui est important. Évidemment, on pense aux créanciers. Il faut penser aussi du côté propriétaire, avec cette possibilité de confirmation de titres. C'est un élément important. (21 heures)

Mme Harel: On reviendra sur cette question des 10 ans irréfragables au moment où on fera l'examen du livre sur les prescriptions. Mais, serez-vous des nôtres, à ce moment-là?

M. Rémillard: Pour les besoins, vous accepteriez de venir.

Mme Harel: Cette proposition de prescription de 10 ans, vous y avez travaillé, j'imagine, même si elle n'est pas contenue dans les dispositions que nous voyons ce soir. Vous y faites référence avec raison, vous venez de le faire. Mais cette prescription de 10 ans, elle vous a été inspirée par du droit qui se pratique ailleurs ou est-ce qu'on innove?

M. Rémillard: Je pense que, là, ça serait à Mme Longtin. Si vous me permettez, ça serait intéressant de pouvoir discuter de ça...

Mme Harel: Sur la prescription irréfragable en matière de publicité.

M. Rémillard: C'est ça. Vous allez voir pourquoi on a pris 10 ans pour essayer d'uniformiser un petit peu, pour une règle générale. Maintenant, je ne voudrais pas priver non plus d'un commentaire Mme McMurray.

Mme McMurray: Ce que je voulais mentionner, c'est que la présomption irréfragable du titre de propriété après 10 ans d'inscription, elle est stipulée à l'article 2928, à l'intérieur des dispositions concernant l'opposabilité en matière de publicité foncière, et non pas en matière de prescription.

Mme Harel: D'accord.

M. Rémillard: J'avais bien raison de vous laisser préciser.

Mme Harel: Ha, ha, ha! C'est parce qu'elle est suspendue, en fait. C'est une disposition qui est actuellement suspendue.

Mme McMurray: Oui.

Mme Harel: Alors, pourriez-vous nous préciser, ce chapitre, évidemment, sans revenir sur cette question du report de droits qu'on a déjà vue, qu'est-ce qui fait l'objet de droit nouveau dans ces dispositions que nous exami-

nons maintenant, 3008 à 3035?

Mme McMurray: À 3025. Ce qu'il y a de nouveau dans le chapitre premier qui traite du plan cadastral, c'est d'abord la présomption qui est accordée au plan cadastral, la présomption d'exactitude, mais qui est une présomption simple d'exactitude.

Aussi, l'article 3010 introduit une nouveauté dans le moment de l'entrée en vigueur du plan cadastral, qui sera faite au moment du jour de l'établissement de la fiche immobilière alors que, maintenant, c'est au moment du dépôt du plan.

Il y a des dispositions nouvelles à l'égard de l'assiette d'un droit réel d'exploitation des ressources de l'État, qu'aujourd'hui on appelle les droits miniers et pour lesquels on fait la publicité dans le registre des droits miniers alors que, là, la publicité sera faite dans le registre foncier.

Mme Harel: C'est finalement la seule différence.

Mme McMurray: Oui, foncièrement, c'est la seule différence, sans jeu de mots. C'est la seule différence. Il y a de nouvelles dispositions en ce qui concerne, évidemment, la manière de décrire les immeubles en territoire non cadastré, par leurs tenants et aboutissants. En territoire cadastré, lorsque la loi le permet, les règles de description des immeubles sont plus sévères que celles qu'on connaît aujourd'hui, de manière à bien connaître l'assiette d'un droit. Globalement, pour le chapitre premier, ce sont les changements.

Mme Harel: Ce sont les seuls changements.

Mme McMurray: Globalement. Nous allons les voir article par article.

Mme Harel: Jusqu'à 30...

Mme McMurray: Jusqu'à 3024. En fait, le chapitre premier.

Mme Harel: ...3024, oui.

Mme McMurray: Évidemment, en ce qui concerne les chapitres suivants, le deuxième et le troisième, la grande nouveauté est dans le report des droits, en ce qui concerne le chapitre troisième. C'est là une innovation très intéressante de la réforme de la publicité foncière: le report de droits va permettre d'actualiser les titres d'une fiche à l'autre de manière à éviter la répétition des examens de titres dans le temps, ce qui devrait amener des économies importantes pour les citoyens en matière de publicité.

Mme Harel: Éventuellement, pas au début,

par exemple. Une fois que ce sera réalisé, pour la suite du monde, là.

Mme McMurray: Même au début, puisque aujourd'hui, lorsqu'on veut réaliser une transaction, il nous faut de toute façon requérir un professionnel du droit pour faire un examen des titres. Le professionnel, généralement le notaire, rédige un rapport de titres pour assurer le créancier de la valeur de l'hypothèque, s'il y a lieu, ou de la garantie, s'il y a un créancier, ou l'acquéreur de la valeur de son titre, de sorte que le rapport d'actualisation constitue un examen de titres qui est soumis à un formalisme requis pour la publicité. Mais, une fois ce rapport effectué, par la suite, on n'aura pas besoin de remonter au-delà du rapport d'actualisation.

Mme Harel: C'est certainement une excellente innovation qu'introduit le projet de loi 125. Me Frenette m'avait d'ailleurs déjà longuement expliqué tous les avantages que cette nouvelle façon de faire allait présenter.

Mme McMurray: Cela devrait amener des réductions quant aux frais des transactions immobilières, par la suite.

Mme Harel: Que vous avez chiffrées?

Mme McMurray: Non. Parce que cela n'est pas...

Mme Harel: Moi, je vous trouve bien confiante dans toutes ces économies qu'on va réaliser, mais qu'on ne peut pas estimer.

Mme McMurray: Vous comprenez que ce ne sont pas des tarifs qui sont imposés par l'État, mais par les professionnels du droit.

Mme Harel: À 3017, avec l'amendement, on lit ceci: "Dans un territoire non cadastré et, le cas échéant, en territoire cadastré, lorsque la loi le permet, l'immeuble doit être désigné par la mention de ses tenants et aboutissants et de ses mesures." Alors, l'expression "lorsque la loi le permet" se réfère plus exactement à quelle situation? C'est que l'article...

Le Président (M. Lafrance): Vous référez, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, à l'article 3017, n'est-ce pas? C'est parce qu'on vient de nous apporter le dernier amendement. Ce serait peut-être profitable pour tout le monde de reconfirmer ce dernier amendement.

M. Rémillard: Oui. Alors, M. le Président, si vous me le permettez, je vais donc lire cet amendement à l'article 3017.

Cet article est modifié:

1° par le remplacement, dans les quatrième

et cinquième lignes du même alinéa, des mots "points de repère nécessaires" par les mots "éléments utiles";

2° par la suppression, dans les cinquième et sixième lignes, des mots "indiquer le numéro correspondant à la fiche immobilière ou";

3° par la suppression des deuxième et troisième alinéas.

M. le Président, les amendements opèrent des remplacements, d'ordre technique, qui tiennent compte de ce que la description par tenants et aboutissants n'est pas requise après l'établissement d'une fiche (article 2960) et de ce que le terme "repère" en est un d'arpentage; le deuxième alinéa a été intégré à l'article 3015.1. En raison de ces amendements, l'article 3017 se lirait comme suit:

"Dans un territoire non cadastré et, le cas échéant, en territoire cadastré, lorsque la loi le permet, l'immeuble doit être désigné par la mention de ses tenants et aboutissants et de ses mesures; la désignation doit aussi contenir les éléments utiles pour situer l'immeuble en position relative et faire état de l'absence de fiche."

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, M. le ministre. Alors, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, je m'excuse de vous avoir interrompue, mais c'est parce qu'on avait laissé cet article en suspens pour clarifier une ambiguïté.

M. Rémillard: M. le Président, me permettez-vous de vous souligner que nous aimerions suspendre 3015.1? Il y a une vérification technique. C'est un petit "s", alors une vérification technique à faire.

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

Mme McMurray: En réponse à votre question, Mme la députée, il faut lire l'article 3017 en relation avec l'article 3012. L'article 3012 dit: "À moins qu'il ne porte sur un immeuble situé en territoire non cadastré, aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre." De sorte qu'il sera possible de porter au registre foncier d'autres droits que des droits de propriété, même si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre. Cela, pour ne pas paralyser totalement l'activité immobilière. Ainsi, il serait possible de créer une hypothèque sur partie de lot, par exemple. Il serait possible de conférer une servitude sur partie de lot et ces charges seraient inscrites à l'égard de la fiche du lot concerné au registre foncier pour ne pas obliger les propriétaires à faire immatriculer systématiquement les immeubles pour des fins de crédit ou pour des servitudes. Dans le cas des servitudes, il serait impensable de faire immat-

triculer une assiette de droit de passage.

Mme Harel: J'ai bien compris qu'il n'y aurait pas à obtenir cette immatriculation au moment d'une hypothèque, mais qu'il faudrait que le propriétaire l'obtienne au moment d'un transfert de propriété. C'est bien ça que j'ai compris?

Mme McMurray: Si le propriétaire voulait vendre une partie de sa propriété, oui, il devrait faire immatriculer la partie qu'il désire vendre et la partie résiduelle.

Mme Harel: Donnez-moi donc un exemple.

Mme McMurray: Un propriétaire peut vouloir donner une garantie sur seulement une partie de son lot, par exemple, la partie de son lot qui est bâtie ou la partie non bâtie qui peut être un boisé ou autrement, qui peut avoir une valeur différente. À ce moment-là, il serait possible d'hypothéquer seulement une partie de lot et d'inscrire l'hypothèque sur la fiche de lot sans qu'on doive faire immatriculer sa partie puisque l'objet n'est pas de diviser le territoire, mais bien de conférer une garantie temporaire sur l'immeuble.

Mme Harel: Est-ce que je dois comprendre que, si, par ailleurs, il y avait transfert de propriété, il devrait y avoir immatriculation?

Mme McMurray: Absolument, en vertu de l'article 3012, de manière à assurer ainsi la mise à jour permanente du cadastre pour ne pas qu'on se retrouve avec plusieurs chaînes de titres sur une même fiche immobilière.

Le Président (M. Lafrance): Me Frenette.

M. Frenette: Ce que vous voulez dire, je pense, c'est que, si une personne détenant un lot désirait vendre une partie de lot, elle aurait besoin de procéder à l'immatriculation de la partie.

Mme McMurray: Oui.

M. Frenette: Non pas que la personne détenant actuellement une partie de lot, qui désirerait transférer la propriété de cette partie de lot...

Mme McMurray: Non, je m'excuse, ce n'est pas ainsi que j'avais compris la question. Votre question relève du droit transitoire.

M. Frenette: C'est ça. D'accord.

Mme Harel: Qu'en sera-t-il dans le droit transitoire?

Mme McMurray: Il n'y a pas encore de

proposition soumise à l'égard du droit transitoire.

Mme Harel: C'est-à-dire qu'on ne sait rien de ce qu'on exigera à ce moment-là?

Mme McMurray: À l'égard des parties de lot, différents scénarios seront examinés et les propositions seront soumises par M. le ministre.

Mme Harel: En fait, la question, je la pose au ministre, c'est: Est-ce que tant que ça restera volontaire, cette immatriculation qui va permettre de reporter les droits au registre foncier... Mais, est-ce que le ministre envisage, lors d'un transfert de propriété, de rendre obligatoire cette immatriculation?

M. Rémillard: En fait, ce qu'il faut comprendre, je pense que c'est facile à comprendre, c'est qu'on n'a pas le choix. Il faut qu'on laisse le temps faire son oeuvre, c'est-à-dire nous permettre de faire que les choses vont évoluer et qu'on va pouvoir faire cette transition. Mais, il faut que ça prenne le temps que ça va prendre. Peut-être que vous voulez compléter sur ces éléments de transition.
(21 h 15)

Mme Harel: C'est-à-dire, donc, qu'il n'y aura pas d'obligation d'immatriculation lorsqu'il y aura transfert de propriété.

M. Rémillard: Non, ce n'est pas si catégorique que ça, au contraire.

Mme McMurray: C'est que je comprends que la question que vous posez ne relève pas de l'application de l'article 3012. Alors, il ne s'agirait pas d'hypothéquer, par exemple, une partie d'un lot alors que le débiteur est propriétaire d'un lot entier, mais bien d'une question de transition, à savoir: Au moment de l'entrée en vigueur de la réforme du Code civil, qu'advient-il des propriétés sur les parties de lot existantes, à ce moment-là? Comme on ne forcera pas le passage au registre foncier, je pense qu'il est cohérent de dire qu'on devra - mais cela devra quand même faire l'objet d'une proposition formelle par le gouvernement - continuer à permettre les transactions sur les parties de lot existantes au moment de la réforme du Code civil, sans pour autant permettre d'en créer davantage par la suite, pour assurer ainsi la mise à jour du cadastre.

Mme Harel: Vous nous parliez hier de 800 000...

Mme McMurray: Parties de lot.

Mme Harel: ...parties de lot et de 3 000 000 de lots...

Mme McMurray: Entiers...

Mme Harel: ...entiers.

Mme McMurray: ...immatriculés ou assimilables à l'immatriculation parce que l'expression "immatriculé", nous ne l'utilisons pas présentement.

Mme Harel: D'accord.

Mme McMurray: Nous parlons de lots entiers, de lots officiels.

Mme Harel: À ce moment-là, cette espèce de droit acquis, si je peux me permettre cette expression...

Mme McMurray: Oui.

Mme Harel: ...ne vaudrait que pour les 800 000 lots en parties.

Mme McMurray: Dans le scénario que je vous ai mentionné, oui.

Mme Harel: Est-ce qu'il y a d'autres scénarios que vous envisagez?

Mme McMurray: Celui-ci apparaît au ministère le plus réaliste, compte tenu de la réalité en matière de parties de lot, compte tenu de la situation, je voulais dire. Il n'y a aucune position arrêtée en la matière. Divers scénarios peuvent être examinés, mais celui-ci est possible.

Mme Harel: Qu'en est-il de la rénovation cadastrale?

Mme McMurray: Comme on l'a mentionné la semaine dernière, le dossier de la rénovation cadastrale est un dossier qui relève du ministère de l'Énergie et des Ressources. Alors, à ma connaissance, et comme vous le savez aussi puisque vous l'avez mentionné, le programme de rénovation a fait l'objet d'un moratoire. Nous savons aussi qu'au ministère de l'Énergie les fonctionnaires travaillent sur un plan de relance. Par ailleurs, ce plan n'a pas encore été déposé aux autorités gouvernementales. Alors, je ne saurais vous en dire davantage.

Mme Harel: Vous parliez tantôt des territoires non cadastrés où des lots entiers pourraient être reportés comme immatriculés, dans les territoires non cadastrés.

Mme McMurray: Non. En territoire non cadastré, il n'y a pas de lots.

Mme Harel: Non, mais au moment de la transition.

Mme McMurray: Non. En territoire non cadastré, la transition à faire, ce sera de l'index

des noms - parce qu'il n'y a pas de publicité à l'index des immeubles - à la fiche d'immeuble. Mais il n'y a pas de parties de lot puisqu'il n'y a pas de lots en territoire non cadastré. Alors, il y a des immeubles qui appartiennent à des propriétaires.

Mme Harel: Alors, il va donc y avoir un report...

Mme McMurray: Non

Mme Harel: ...avec le numéro. Vous parliez, donc...

Mme McMurray: La publicité sera assurée, après la mise en vigueur du Code civil, en territoire non cadastré, au moyen d'un registre foncier, mais où les fiches seront identifiées par des numéros d'ordre pour tenir lieu d'identifiant cadastral, alors qu'aujourd'hui la publicité se fait au nom, dans un index qui s'appelle l'index des noms. Il est très difficile de retrouver le nom des titulaires de droits, propriétaires ou créanciers. Ainsi, la publicité sera plus efficace avec des fiches d'immeuble, par numéro d'ordre.

Mme Harel: Alors, vous considérez que la mise en vigueur de toutes ces dispositions que nous examinons dans ce chapitre peut se faire même en l'absence d'une rénovation cadastrale qui se ferait.

Mme McMurray: Absolument. La réforme de la publicité foncière n'est pas liée à la rénovation cadastrale. Même si on n'envisageait pas de rénover le cadastre, au Québec, on aurait procédé à une réforme de la publicité.

Le Président (M. Lafrance): Merci, Me McMurray. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 3008 est adopté tel qu'amendé. Les articles 3009, 3010 et 3011 sont adoptés tels quels. Les articles 3012, 3013 sont adoptés tels qu'amendés. L'article 3014 est adopté tel quel. L'article 3015 est adopté tel qu'amendé. Le nouvel article 3015.1 est laissé en suspens tel que proposé. L'article 3016 est supprimé. Les articles 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022 et 3023 sont adoptés tels qu'amendés.

Des modifications du cadastre

Nous en arrivons au chapitre deuxième qui traite des modifications du cadastre. Permettez-moi de vous lire le texte d'introduction à ce chapitre deuxième, Des modifications du cadastre, qui touche les articles 3024 à 3026. Le chapitre deuxième du titre quatrième porte sur les modifications au cadastre; il traite de la possibilité pour un propriétaire d'obtenir une nouvelle numérotation, du pouvoir ministériel de corriger un plan ou de modifier une numérotat-

tion, de la notification par le propriétaire aux créanciers et bénéficiaires d'une déclaration de résidence familiale de la modification cadastrale que ce propriétaire recherche et du rôle de l'officier de la publicité des droits lors d'une modification du cadastre.

Le chapitre innove sur trois points:

1° le ministre responsable du cadastre doit notifier au propriétaire et à toute personne qui a fait inscrire son adresse toute correction ou modification de numérotation qu'il fait de sa propre initiative;

2° la notification par le propriétaire préalablement à l'obtention d'une nouvelle numérotation est généralisée;

3° l'établissement d'une fiche immobilière entraîne l'inscription, suivant les données du cadastre, du propriétaire de l'immeuble.

J'appelle donc les trois articles contenus à ce chapitre deuxième, soit les articles 3024, 3025 et 3026.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, nous avons trois amendements. Tout d'abord, l'article 3024 est modifié:

1° par la suppression, au premier alinéa, des mots "en vertu d'un titre publié";

2° par l'ajout, après le deuxième alinéa, de l'alinéa suivant:

"Le morcellement d'un lot oblige à l'immatriculation simultanée des parties qui résultent de ce morcellement."

M. le Président, le premier amendement vise à éviter que celui qui devient le propriétaire d'un lot non complet puisse présenter sa demande. L'ajout vise à prévenir la détérioration du cadastre et du registre foncier en forçant l'immatriculation des parties résultant du morcellement d'un lot. Le dépôt du plan nouveau entraînera la clôture de la fiche du lot morcelé et donnera ouverture à l'application de la règle de l'article 3027.

Sans cette règle d'actualisation constante du cadastre et du registre foncier, une fiche immobilière pourrait correspondre à la partie résiduelle d'un lot car seule la partie aliénée de celui-ci aurait été immatriculée. Il pourrait alors se passer des années avant que la partie résiduelle ne soit immatriculée (article 3012). En raison de cet amendement, l'article 3024 se lirait donc comme suit:

Toute personne peut soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, signé par elle, pour modifier par subdivision ou autrement le plan d'un lot dont elle est propriétaire; elle peut aussi demander le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante ou en obtenir une nouvelle.

"Le ministre peut aussi, en cas d'erreur, corriger un plan ou modifier la numérotation d'un lot, ajouter la numérotation omise, ou annuler ou remplacer la numérotation existante. Il doit alors notifier la modification au proprié-

taire inscrit sur le registre foncier et à toute personne qui a fait inscrire son adresse. La notification est motivée; il y est joint un extrait des plans cadastraux ancien et nouveau.

"Le morcellement d'un lot oblige à l'immatriculation simultanée des parties qui résultent de ce morcellement."

L'article 3025 est modifié par l'insertion, dans le premier alinéa:

1° après les mots "des créanciers", du mot "hypothécaires";

2° après les mots "pour l'obtention", des mots "par le propriétaire".

M. le Président, ce sont des ajouts de précisions techniques qui qualifient les créanciers et précisent la disposition. En raison de ces amendements, l'article 3025 se lirait comme suit:

"Le consentement des créanciers hypothécaires et du bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale est nécessaire pour l'obtention par le propriétaire d'une modification cadastrale qui entraîne une nouvelle numérotation.

"Ce consentement, donné par acte notarié en minute, doit être publié et communiqué, avec un certificat d'inscription, au ministre responsable du cadastre."

L'article 3026 est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, à la fin, des mots "et le nouveau" par les mots "de lot ou l'ancien numéro d'ordre de la fiche immobilière et le numéro de lot nouveau".

M. le Président, c'est l'ajout d'une précision technique qui tient compte de la possibilité, entre autres, d'immatriculer un immeuble situé en territoire non cadastré pour lequel une fiche immobilière avait été établie. En raison de cet amendement, l'article 3026 se lirait comme suit:

"L'officier de la publicité des droits indique au registre, sous le numéro du lot visé, la nature de toute modification apportée au plan qui ne modifie pas le numéro cadastral.

"Lors de l'établissement d'une fiche immobilière, exigée par une nouvelle numérotation cadastrale, il inscrit, suivant les données du plan, la désignation du propriétaire, le mode d'acquisition de l'immeuble et le numéro d'inscription du titre; il établit aussi, le cas échéant, la concordance entre l'ancien numéro de lot ou l'ancien numéro d'ordre de la fiche immobilière et le numéro de lot nouveau."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces trois articles tels qu'amendés: 3024, 3025 et 3026? Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: J'aimerais tout simplement préciser aux membres de la commission de détruire le premier article 3025 qui nous avait été passé - imprimé le 26 novembre - puisqu'il y avait une erreur, pour ne pas avoir de confusion.

Le Président (M. Lafrance): C'est bien, mais j'ai remarqué que M. le ministre nous a lu celui du 27, oui.

M. Rémillard: On ne peut rien passer à la députée de Terrebonne.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Harel: Les collègues le savent.

Des voix: Ha, ha, ha!

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

Mme Harel: Une question, M. le Président, sur 3025. Qu'est-ce qui peut venir diminuer la protection du créancier ou du bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale par une nouvelle numérotation cadastrale? On dit que c'est pour protéger les titulaires de droits, en fait les créanciers ou le bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale, que l'immeuble ne peut faire l'objet d'une modification cadastrale sans qu'ils en soient informés. Alors, la question est bien simple. En quoi une modification cadastrale peut-elle venir diminuer la protection du créancier ou du bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale?

M. Rémillard: Bien, moi, de la façon que je comprends cet article, M. le Président, et on me corrigera...

Mme Harel: En fait, ma question, c'est: Quel effet peut avoir une modification cadastrale qui aurait comme conséquence de diminuer...

M. Rémillard: Si on change la numérotation du lot, c'est-à-dire si on subdivise le lot...

Mme Harel: Subdiviser, c'est autre chose.

M. Rémillard: ...oui, et qu'on change la numérotation.

Mme Harel: Mals, en droit actuel, le consentement était requis.

M. Rémillard: Oui.

Mme Harel: Parce que ça, je comprends, pour des lots subdivisés là, ça peut changer quand même. Puis, s'il y a une redivision, si on subdivise, nécessairement, ça peut diminuer...

M. Rémillard: On était donc écoutés.

Une voix: Ça va, fausse alerte!

M. Rémillard: Fausse alerte.
(21 h 30)

Mme Harel: Mais, à part la subdivision, qu'est-ce qu'il peut y avoir d'autre? On dit: C'était le cas en droit actuel, mais, là, on veut généraliser le consentement des créanciers. Alors, on le généralise à l'ensemble de la nouvelle numérotation cadastrale. À part la subdivision, qu'est-ce qui peut avoir comme effet de diminuer la protection?

M. Rémillard: Mme Longtin, M. le Président, peut répondre à cette question.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, M. le ministre. Alors, Me Longtin.

Mme Longtin: Oui, M. le Président, ou tenter d'y répondre. En fait, le consentement des créanciers hypothécaires... La numérotation du lot, comme on l'a vu précédemment, c'est la façon dont celui-ci doit être désigné dans tous les actes. Alors, évidemment, le créancier hypothécaire a un intérêt certain à connaître cette donnée qui est fondamentale à l'exercice de son droit, parce que, dès lors qu'il voudrait exercer un droit, il pourrait se voir refuser son application du seul fait qu'il se serait fait une erreur de numéro, puisque c'est la désignation même de l'assiette de son droit sur laquelle s'exerce son droit.

Mme Harel: Vous nous parlez d'erreur de numéro, mais, en fait, il s'agit plutôt d'une nouvelle numérotation cadastrale.

Mme Longtin: C'est ça. Il y a une modification cadastrale qui entraîne une nouvelle numérotation. Donc, son hypothèque est sous l'ancienne numérotation, puisque c'est cet ancien numéro qui se trouvait à désigner l'assiette sur laquelle s'exerçait son droit. Et, pour bien s'assurer que dans aucune circonstance il ne perdra sa garantie, donc, on lui demande un consentement à ce changement de numéro. Normalement, il n'y a pas de difficulté puisqu'il n'y a pas de perte de garantie lors du transfert. Il pourrait y avoir une perte au moment où il l'exercerait s'il ne consentait pas.

M. Rémillard: Si je comprends, M. le Président, c'est qu'il y a un changement dans l'assiette...

Mme Longtin: De désignation.

M. Rémillard: ...de désignation de l'hypothèque, par exemple. Par conséquent, pour être certain de la nouvelle numérotation, donc de la qualité de l'assiette, on procède de cette façon-là. C'est la façon dont je le comprends.

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

M. Frenette: M. le Président, dans le droit actuel, est-ce que chaque fois qu'il y a un changement de numérotation le consentement du créancier est requis?

Mme Longtin: Il y a eu, il y a quelques années, une procédure particulière où on a parlé de remplacement de numéro plutôt que de nouvelle numérotation, mais à l'expérience et d'après plusieurs intervenants, c'est une procédure presque trop facile et qui fait que les créanciers hypothécaires surtout ou encore les personnes qui sont visées, donc le bénéficiaire de la déclaration de résidence, sont laissés, finalement, trop souvent dans l'ignorance de cette modification, de ce remplacement de numéro, et ça leur cause, effectivement, des difficultés lorsque vient le moment pour eux d'exercer leur droit.

M. Frenette: Mais, à l'heure actuelle, le remplacement de lot ne porte pas préjudice et ne peut porter préjudice au droit des créanciers.

Mme Longtin: Non, mais dans l'exercice du droit, ça soulève quand même des difficultés. Ça ne modifie en rien la garantie, ça ne modifie pas l'assiette; c'est certain que celle-là subsiste, le droit subsiste, sauf que c'est dans l'exercice du droit qu'ils ont eu des difficultés.

M. Frenette: Donc, ce qui serait important pour eux, c'est qu'il soit notifié, plutôt. Bien souvent, ils l'ignorent. Mais comme leurs droits ne sont pas affectés...

Mme Harel: Là, ce n'est pas peu de chose, c'est la nécessité du consentement des créanciers, notamment, avec toute la lourdeur et le formalisme que ça signifie.

M. Rémillard: Je me demande si, en pratique, M. le Président, c'est vraiment si compliqué que ça. C'est le créancier hypothécaire ou le bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale. C'est les deux - on veut offrir une précision, une garantie, même si c'est déjà garanti, mais une précision de la garantie, si vous voulez - qui vont donc être impliqués. C'est un élément de plus pour être certain de l'assiette sur laquelle repose l'hypothèque. Ce dont on m'informe ici, M. le Président, on me dit qu'en pratique, ça ne pose pas de difficultés, d'une façon générale.

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

M. Frenette: À vrai dire, probablement qu'il y a une différence énorme entre le système proposé et le droit actuel parce que l'immatriculation qui identifie le lot assure une force probante un peu particulière, ce qui n'est pas le

cas aujourd'hui. On n'a pas retrouvé, en matière de publicité des droits, de dispositions ayant trait au remplacement de lots. Alors, à cet égard, la disposition se comprendrait mieux pour le droit nouveau.

Mme Longtin: Je ne suis pas sûre de suivre véritablement le raisonnement.

M. Rémillard: M. le Président, si vous me permettez, moi aussi, j'ai un peu de difficulté à suivre le raisonnement. Je ne sais pas où on veut en venir. Ou bien on le suspend, on fait le point et on reviendra. Je ne suis pas un spécialiste de la question, mais je vous avoue, là, que je ne vois pas où Me Frenette veut en venir avec ses questions. Ce serait peut-être bon que nos experts se parlent et fassent le point là-dessus, parce que je vous avoue que je suis un petit peu perdu dans tout ça.

Mme Harel: C'est peut-être l'heure tardive ou votre Conseil des ministres, cet après-midi.

M. Rémillard: Non, parce que je voulais justement vous proposer de continuer jusqu'à 23 heures, si vous voulez continuer. Ah non! Je suis en grande forme. Pas de problème.

Mme Harel: Ah bon!

M. Rémillard: Mais, si vous voulez me dire que, vous, vous comprenez tous ces éléments techniques, je vais vous dire...

Mme Harel: J'allais proposer à Me Frenette, peut-être, de reprendre la question pour que vous compreniez mieux ou, si vous préférez, on peut le suspendre et laisser aux experts et aux légistes le soin d'échanger là-dessus lors des séances de travail.

M. Rémillard: Vous savez, peut-être que la meilleure façon serait, s'il y a une difficulté majeure, comme ça semble l'être, de le suspendre tout simplement, comme on l'a fait jusqu'à présent.

M. Frenette: Je ne suis pas sûr que ce soit une difficulté. C'est peut-être une précision, tout simplement, dont on a besoin. Est-ce que toute nouvelle numérotation met, oui ou non, en péril les droits d'un créancier hypothécaire et d'une personne qui a fait une déclaration de résidence familiale? Si la réponse est oui, la disposition est justifiée.

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: On devrait pouvoir répondre oui dans la mesure, évidemment, où, dans le droit actuel, avec l'opération de remplacement, il y a des dispositions spéciales qui viennent

préserver les droits pour garantir l'assiette, ce qui n'est pas reporté dans ce droit nouveau puisque 3025 prévoit un consentement et que, dès lors qu'il y a un consentement, il n'y a pas de problème. C'est certain que ça causerait des difficultés.

Mme Harel: Alors, M. le Président, je pense qu'il vaut mieux le suspendre, à ce moment-ci.

Le Président (M. Lafrance): C'est quel article, précisément?

Mme Harel: C'est 3025. On ne peut pas dire de vous ce qu'on dit de la députée de Terrebonne, là. Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Alors, donc, l'article 3024 est adopté tel qu'amendé; l'article 3025 est laissé en suspens et l'article 3026 est adopté tel qu'amendé.

Nous en arrivons au chapitre troisième. Peut-être que M. le député de Sherbrooke pourrait nous lire le texte d'introduction à ce chapitre troisième, contenu à la page 187.

Du report des droits

M. Hamel: Merci, M. le Président. Du report des droits, articles 3027 à 3032. Le chapitre troisième du titre quatrième réforme en profondeur notre droit de la publicité foncière en y introduisant la procédure systématique du report des droits dès que le dépôt d'un plan donne lieu à l'établissement d'une fiche immobilière. Cette procédure qui s'inscrit tout naturellement dans le cadre de la réforme proposée vise plusieurs objectifs qui convergent vers une même finalité: la confiance dans le registre. On pourrait détailler ces objectifs comme suit: 1° assurer l'exactitude du registre foncier; 2° épurer le registre foncier des droits éteints et, s'ils ne sont pas confirmés dans les trois ans, des droits douteux ou incertains; 3° actualiser rapidement la fiche immobilière de manière qu'elle soit complète; 4° mettre fin à la pratique actuelle de l'examen des titres à chaque transmission ou cession d'un droit; 5° faciliter, en l'accéléralant, l'établissement de la situation juridique d'un immeuble.

Le chapitre troisième détermine le moment du report des droits, la manière de faire le report et le sort réservé aux droits qui ne sont pas reportés. Le même chapitre détermine aussi le responsable de la préparation du rapport d'actualisation, le contenu de celui-ci, les droits qui doivent être reportés, les droits qui donnent lieu à une notification par l'officier de la publicité, les conséquences de cette notification et le sort réservé à la prescription d'une demande en justice visant la confirmation d'un droit, lorsque la demande est déclarée périmée.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Sherbrooke. J'appelle donc les articles contenus à ce chapitre troisième, soit les articles 3027 à 3032 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, il y a deux articles que nous aimerions suspendre, c'est-à-dire l'article 3028 et l'article 3029, pour des vérifications techniques que nous avons à faire. Nous avons six amendements. M. le Président, me permettez-vous de demander si le député de Sherbrooke pourrait lire ces amendements?

M. Hamel: Très bien, M. le Président. L'article 3027 est modifié par la suppression de la première phrase du deuxième alinéa. C'est une modification de concordance avec les articles 3012 et 3028. En raison de cet amendement, l'article 3027 se lirait comme suit:

"Le dépôt d'un plan qui donne lieu à l'établissement d'une fiche immobilière oblige au report des droits qui concernent le lot nouveau.

"L'officier de la publicité des droits effectue le report, conformément à un rapport d'actualisation de la fiche immobilière du lot ou à un jugement qui détermine les droits sur le lot.

"Les droits qui ne sont pas ainsi reportés sur la fiche immobilière sont éteints."

L'article 3030 est modifié:

1° par le remplacement, dans la deuxième ligne du premier alinéa, du mot "devraient" par le mot "doivent";

2° par le remplacement, dans le même alinéa, des mots "des inscriptions au fichier des adresses" par les mots "des adresses inscrites";

3° par la suppression, dans le deuxième alinéa, des mots ", si possible,";

4° par la suppression du troisième alinéa.

M. le Président, le remplacement tient compte de la suppression du fichier des adresses. La suppression de l'incise, dans le deuxième alinéa, vise à insister sur l'importance d'indiquer dans le rapport l'adresse des titulaires de droits incertains. Enfin, l'alinéa supprimé est repris dans l'article 3030.1. En raison de ces amendements, l'article 3030 se lirait comme suit:

"Le rapport d'actualisation doit indiquer les droits subsistants qui doivent être reportés sur la fiche immobilière, de même que ceux qui sont incertains, ou éteints autrement que par la radiation et il fait mention des adresses inscrites qui correspondent à ces droits; il doit être motivé.

"Il doit aussi indiquer l'adresse des titulaires des droits incertains."

M. le Président, le projet est modifié par l'insertion, après l'article 3030, de l'article 3030.1:

"La présentation du rapport et l'inscription de celui-ci sur le registre foncier se font en la manière prescrite par les règlements. Le rapport d'actualisation fait partie des archives du bureau.

Il est final et il ne peut faire l'objet d'un nouveau rapport visant à le modifier."

M. le Président, c'est l'ajout d'une précision d'ordre juridique et technique et l'intégration du troisième alinéa de l'article 3030 original. (21 h 45)

Note complémentaire: Le formalisme du report des droits, l'insistance déclarée de l'importance de la confection du rapport par un notaire, le principe fondamental du système proposé qui veut que les tiers puissent se fier au registre foncier conduisent à préciser que les tiers n'auront pas à craindre que l'inscription des droits reportés puisse être contredite par la présentation d'un nouveau rapport. Il convient de prévoir aussi les modalités de présentation et d'inscription du rapport d'actualisation sur le registre foncier. Il ne saurait être question de le reproduire intégralement au registre foncier. En raison de cet amendement, l'article 3030.1 se lirait comme suit:

"La présentation du rapport et l'inscription de celui-ci sur le registre foncier se font en la manière prescrite par les règlements. Le rapport d'actualisation fait partie des archives du bureau. Il est final et il ne peut faire l'objet d'un nouveau rapport visant à le modifier."

L'article 3031 est modifié:

1° par le remplacement, dans la sixième ligne du premier alinéa, des mots "celui du numéro d'inscription" par le mot "celle";

2° par le remplacement, dans la troisième ligne du deuxième alinéa, des mots "qui suivent, agi en justice" par les mots "qui suivent ce dépôt, agi en justice et préinscrit la demande";

3° par l'ajout, dans la première ligne du troisième alinéa, après le mot "public", des mots "dans un journal".

M. le Président, modification de concordance avec l'article 3003 en ce qui concerne le premier alinéa et d'ordre technique dans le deuxième alinéa: le délai d'exercice du recours est précisé; il est insisté sur l'importance de préinscrire la demande, car seule cette préinscription fera obstacle à une radiation d'office. En raison de ces amendements, l'article 3031 se lirait comme suit:

"L'officier reporte sur la fiche immobilière les droits qui subsistent si, suivant le rapport d'actualisation, ceux-ci ne soulèvent aucune incertitude; il reporte aussi, en précisant le caractère provisoire de l'inscription, les droits que le rapport tient pour incertains, en indiquant en regard de chacun le motif porté au rapport. Le report d'un droit comprend aussi celui de l'adresse qui lui correspond, ainsi que le numéro d'inscription du rapport d'actualisation.

"L'officier notifie aux personnes dont le droit est incertain le dépôt du rapport; il leur indique que si elles n'ont pas, avant l'expiration des trois ans qui suivent ce dépôt, agi en justice et préinscrit la demande pour contester le rapport ou obtenir la confirmation de leur droit,

il radiera d'office les inscriptions provisoires.

"Cette notification est faite par un avis public dans un journal si l'adresse des personnes à qui elle doit être faite n'est pas connue; les frais sont à la charge de la personne qui demande le report des droits."

L'article 3032 est remplacé par le suivant: "La préinscription de la demande en justice du titulaire d'un droit incertain, ainsi que l'inscription du droit incertain que la demande visait sont radiées sur présentation d'un jugement prononçant la péremption de l'instance ou le rejet de l'action, ou d'une autre ordonnance enjoignant l'officier de le faire, ou d'un certificat du greffier attestant que l'action a été discontinuée."

M. le Président, modification rédactionnelle, d'une part, de concordance avec l'article 3031 et, d'autre part, prévoyant les divers cas de radiation d'un droit incertain et de la demande en justice qui s'y rapportait. En raison de cet amendement, l'article 3032 se lirait comme suit:

"La préinscription de la demande en justice du titulaire d'un droit incertain, ainsi que l'inscription du droit incertain que la demande visait sont radiées sur présentation d'un jugement prononçant la péremption de l'instance ou le rejet de l'action, ou d'une autre ordonnance enjoignant l'officier de le faire, ou d'un certificat du greffier attestant que l'action a été discontinuée."

Autre amendement, article 3032.1. Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 3032, de l'article 3032.1: "Le caractère provisoire de l'inscription d'un droit qui était incertain est radié sur présentation d'une réquisition dans laquelle le propriétaire reconnaît l'existence du droit que l'inscription constatait.

"**Toutefois**, lorsque le droit incertain a fait l'objet de la préinscription d'une demande en justice, le caractère provisoire de l'inscription du droit de même que la préinscription de la demande en justice qui visait ce droit, sont radiés sur présentation soit d'une réquisition du propriétaire à laquelle est joint un certificat du greffier attestant que l'action a été discontinuée, soit d'un jugement, passé en force de chose jugée, qui confirme l'existence du droit que constatait l'inscription."

M. le Président, l'amendement comble une omission du projet. Le premier alinéa vise la reconnaissance par le propriétaire d'un droit incertain qui n'a pas fait l'objet de la préinscription d'une demande en justice. Le deuxième alinéa vise deux hypothèses qui peuvent survenir après l'inscription de la demande en justice: la transaction entre le titulaire du droit incertain et le propriétaire, ce qui met fin à l'action, et la confirmation judiciaire du droit dont l'inscription était provisoire. Dans ces deux derniers cas, il convient de radier le caractère provisoire du droit incertain et la préinscription de la demande

qui visait ce droit. En raison de cet amendement, l'article 3032.1 se lirait comme suit:

"Le caractère provisoire de l'inscription d'un droit qui était incertain est radié sur présentation d'une réquisition dans laquelle le propriétaire reconnaît l'existence du droit que l'inscription constatait.

Toutefois, lorsque le droit incertain a fait l'objet de la préinscription d'une demande en justice, le caractère provisoire de l'inscription du droit, de même que la préinscription de la demande en justice qui visait ce droit sont radiés sur présentation soit d'une réquisition du propriétaire à laquelle est joint un certificat du greffier attestant que l'action a été discontinuée, soit d'un jugement, passé en force de chose jugée, qui confirme l'existence du droit que constatait l'inscription."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Sherbrooke. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces articles 3027 à 3032.1 inclusivement?

M. Rémillard: Oui, M. le Président. Tantôt, je l'ai mentionné, j'aimerais y revenir. Je crois qu'il est nécessaire que l'on puisse terminer ce livre dans les disponibilités de Me Frenette. Alors, je demande le consentement de cette commission pour qu'on puisse continuer nos travaux ce soir. Il ne reste pas beaucoup de travail, mais, quand même, qu'on puisse terminer ce livre. Je pense que c'est très important qu'on termine ce livre.

Mme Harel: M. le Président, j'ai vérifié avec Me Frenette et il peut être disponible pour qu'on puisse compléter demain matin. Moi, je veux dire au ministre que je siège dans ce Parlement avec, comme toute aide, non pas un cabinet, des attachés politiques, mais une secrétaire. Je fais moi-même toute la correspondance, je fais moi-même l'ensemble de ces travaux que j'ai à faire du matin au soir, puis je trouve ça, M. le Président, nettement excessif, cette demande du ministre. Je le dis très simplement. On travaille depuis deux mois, trois mois nous avez-vous dit, maintenant. Ce soir, jusqu'à date, on a fait l'adoption de 45 articles, on est à notre trente-huitième amendement. Alors, non, je considère ça comme très raisonnable. Je ne quitte jamais ce parlement avant minuit le soir; c'est ce que je ferai encore ce soir. Je ne partirai pas à 2 heures du matin, M. le Président, certainement pas.

M. Rémillard: M. le Président, je ne pensais pas soulever tant de réactions. Depuis trois mois j'essaie de n'avoir aucune réaction négative de la part de Mme la députée. Je suis même très patient, je fais tout ce qu'il m'est possible de faire. Si j'ai pu l'offusquer, je retire mes paroles.

Mme Harel: C'est réciproque, hein!

M. Rémillard: Alors, voilà, je me permettais simplement de suggérer. Je croyais bonnement, M. le Président, que, si on travaillait une heure de plus, on aurait pu terminer. Une petite heure, qu'est-ce que c'est pour le Code civil?

Mme Harel: Une petite heure demain matin, M. le Président, ce sera encore plus vite.

M. Rémillard: Alors, voilà, M. le Président, très bien; je vais me plier à la décision de Mme la députée et nous allons le faire demain matin.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie. Alors, nous en étions donc aux commentaires sur ce chapitre troisième et aux amendements tels qu'ils ont été proposés, en vous rappelant que les articles 3028 et 3029 ont été laissés en suspens. S'il n'y a pas de commentaire, l'article 3027 est adopté tel qu'amendé. Les articles 3028 et 3029 sont laissés en suspens.

Mme Harel: 3028 et 3029, sur la suspension, M. le Président.

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

Mme Harel: Peut-on connaître les motifs techniques qui amènent le ministre à proposer la suspension?

M. Rémillard: C'est relié à la question dont nous devons discuter aussi à 2974, c'est-à-dire l'acte sous seing privé, les distinctions qu'on doit faire. Je crois que c'est une question qui a été soulevée par Me Frenette et, pour bien comprendre cette question, il faut aussi suspendre 3028 et 3029, parce qu'on se réfère, là aussi, à l'acte notarié en minute et j'aimerais qu'on puisse faire la relation.

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

Mme Harel: Si le ministre pense qu'on peut immédiatement les examiner, on pourrait les examiner tout de suite.

M. Rémillard: Ah! On peut les examiner aussi. Très bien, très bien.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il y a des amendements de proposés à ces deux articles? Donc, les articles 3028 et 3029 sont ouverts.

M. Rémillard: Nous allons les étudier, M. le Président. Il y aura une proposition de modification à 3029. Alors, nous la proposerons dans quelques instants.

Le Président (M. Lafrance): Alors, en attendant qu'on nous distribue la proposition, est-ce qu'il y aurait d'autres commentaires touchant l'article 3030 et les suivants?

Mme Harel: M. le Président, c'est le coeur de tout ce chapitre. Nous en avons parlé à maintes reprises pour, entre autres choses, évidemment, signaler qu'il s'agissait là d'une réforme intéressante dans son ensemble.

Le Président (M. Lafrance): Alors, si je comprends bien, il n'y a aucun amendement à l'article 3028 et il y a un amendement à l'article 3029. Est-ce que quelqu'un pourrait nous lire l'amendement tel que proposé à l'article 3029?

M. Rémillard: Voici, M. le Président, l'article 3029 est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant: "Le rapport d'actualisation des droits qui concernent un lot se fait par acte notarié en minute et suivant les normes prescrites par les règlements."

C'est une modification rédactionnelle d'ordre technique. Le rapport vise l'actualisation des droits qui concernent la fiche d'un lot. Le renvoi au pouvoir réglementaire est de concordance. En raison de cet amendement, l'article 3029 se lirait comme suit:

"Le rapport d'actualisation des droits qui concernent un lot se fait par acte notarié en minute et suivant les normes prescrites par les règlements.

"Dans la préparation du rapport, le notaire est tenu de vérifier tous les droits publiés qui concernent le lot, d'analyser le certificat de localisation, s'il en existe, et de vérifier, dans la mesure du possible, la capacité des parties aux actes qui ont été inscrits sur le lot."

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

M. Rémillard: Nous avons aussi, donc, à 2974, l'amendement suivant: L'article 2974 est modifié:

1° par le remplacement, au début de l'article, des mots: "Lorsque les droits dont on requiert l'inscription sur le registre foncier sont constatés dans un acte sous seing privé, l'acte, l'abrégé ou le sommaire doit indiquer la date et le lieu où l'acte a été dressé" par les mots "L'acte sous seing privé visant l'inscription ou la suppression d'un droit sur le registre foncier, ou la réduction d'une inscription, doit indiquer la date et le lieu où il a été dressé";

2° par l'ajout, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant: "Lorsque l'acte sous seing privé contient des informations autres que celles qui sont prescrites par les règlements, la réquisition d'inscription prend la forme d'un sommaire."

M. le Président, l'amendement apporte une modification rédactionnelle visant à alléger le

premier alinéa, une concordance avec l'article 3049 nouveau, un ajout technique précisant la forme de la réquisition, lorsque le document contient des informations autres que celles qui sont prescrites par les règlements. En raison de ces amendements, l'article 2974 se lirait comme suit:

"L'acte sous seing privé visant l'inscription ou la suppression d'un droit sur le registre foncier, ou la réduction d'une inscription, doit indiquer la date et le lieu où il a été dressé; il y est joint l'attestation par un notaire ou un avocat qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, la validité de l'acte quant à sa forme, que le document traduit la volonté exprimée par les parties et, le cas échéant, que le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit visé est déjà valablement publié.

"Lorsque l'acte sous seing privé contient des informations autres que celles qui sont prescrites par les règlements, la réquisition d'inscription prend la forme d'un sommaire."

Le Président (M. Lafrance): Alors, s'il n'y a pas de commentaires touchant ces articles, on va pouvoir les adopter. S'il y a des commentaires on va devoir ajourner.

Mme Harel: Je vais consentir, M. le Président. Je n'en suis pas à quelques minutes près, mais j'en suis à une heure près.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il y a des commentaires, donc, touchant ces articles, incluant l'article 2974 tel qu'amendé?

Mme Harel: Je comprends donc qu'avec non pas l'amendement parce que c'est une modification rédactionnelle, en fait, mais avec l'article 3029 tel qu'amendé, le report des droits se fait par les notaires, tandis que, à 2974, l'attestation peut être faite par un notaire ou un avocat. C'est ça qu'il faut comprendre?

M. Rémillard: C'est ça, M. le Président, mais je vais demander à Me Longtin de compléter.

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

Mme Longtin: Oui, M. le Président. C'est effectivement ça, en précisant simplement qu'à 2974 on vise des actes **sous** seing privé.

Mme Harel: D'accord. Donc, la distinction, c'est entre... Le rapport d'actualisation des droits, là, si je comprends bien, c'est le rapport des reports. C'est ça?

Mme Longtin: Le rapport d'actualisation de la fiche immobilière est une opération qui vise à clarifier les droits existant sur un immeuble.

Mme Harel: Ça, ça va être fait par acte notarié en minute. convenu...

Mme Longtin: Prévu à l'article 3029, effectivement.

Mme Harel: À 3029. Tandis que l'attestation, lorsque c'est l'acte sous seing privé, pourrait être faite par un notaire ou un avocat.

Mme Longtin: À l'article...

Mme Harel: 2974.

Mme Longtin: On avait vu 2971, donc, où, lorsque le notaire reçoit l'acte authentique, il donne une attestation. Maintenant, évidemment, dans notre droit, les parties peuvent toujours agir sous seing privé et faire certaines opérations, sauf quelques-unes...

Mme Harel: Mais lorsque l'attestation...

Mme Longtin: ...et l'attestation, pour amener l'inscription sur le registre foncier devra être faite par un professionnel du droit, soit notaire, soit avocat.

Le Président (M. Lafrance): Bon. Ça va? Donc, l'article 2974 qui avait été laissé en suspens est adopté tel qu'amendé; l'article 3028 est adopté tel quel; l'article 3029, de même que l'article 3030 sont adoptés tels qu'amendés; le nouvel article 3030.1 est adopté tel que proposé; les articles 3031 et 3032 sont adoptés tels qu'amendés et, enfin, l'article 3032.1, le nouvel article, est adopté tel que proposé.

Alors, avant d'ajourner nos travaux, est-ce qu'il y aurait des commentaires de fin de séance?

M. Rémillard: Un, M. le Président. Simple-ment pour remercier tous ces gens qui sont avec nous et qui suivent nos travaux. C'est un encouragement.

Mme Harel: On ne peut plus les nommer un par un, maintenant. Ha, ha, ha!

M. Rémillard: Non. Parce qu'il y en a maintenant beaucoup plus.

Mme Harel: Il y a une époque où on pouvait terminer nos soirées en les nommant un par un, mais là ils se sont multipliés.

M. Rémillard: Tous des gens qui s'étaient déjà fait à l'idée d'aller jusqu'à 23 heures, M. le Président. Merci.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Alors, je vous remercie et je vous rappelle que nous avons

Mme Harel: Ce n'est pas évident. Leurs rires en témoignent.

Le Président (M. Lafrance): ...de nous réunir à compter de 9 h 30 jusqu'à 12 h 30, demain, le 28 novembre, à la salle 1.38 de l'édifice Pamphile-Le May.

Des voix: Ah!

Mme Harel: Ha, ha, ha! Celle qu'on hait tant.

Le Président (M. Lafrance): Sur cette note de satisfaction, j'ajourne les travaux jusqu'à demain. Merci.

(Fin de la séance à 22 h 5)