



---

---

# 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 (30)

Le lundi 9 décembre 1991 - No 32

Président: M. Jean-Pierre Saintonge

---

QUÉBEC

# Débats de l'Assemblée nationale

## Table des matières

Articles en suspens	
Des obligations	SCI-1285
Du louage	SCI-1285
Du mandat	SCI-1301
Du contrat de société et d'association	SCI-1303
De la convention d'arbitrage	SCI-1305
Du droit international privé	
Du statut réel	SCI-1305
Du statut des obligations	SCI-1308
Dispositions particulières	SCI-1311
De la compétence des autorités étrangères	SCI-1315
Des obligations	
Du louage (suite)	SCI-1318
Du mandat (suite)	SCI-1320
Des priorités et des hypothèques	
Des priorités	SCI-1321
Dispositions générales	SCI-1322
De l'hypothèque conventionnelle	SCI-1323
De l'hypothèque légale	SCI-1325
De l'exercice des droits hypothécaires	SCI-1328
De l'extinction des priorités et des hypothèques	SCI -1329

## Intervenants

M. Yvon Lafrance, président

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

- \* Mme Marie-José Longtin, ministère de la Justice
- \* Mme Lise Morency, idem
- \* Mme Monique Ouellette, Université de Montréal
- \* M. Jean Pineau, idem
- \* M. François Frenette, Université Laval
- \* Témoins interrogés par les membres de la commission

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

Chèque rédigé au nom du ministre des Finances et adressé à:  
Assemblée nationale du Québec  
Distribution des documents parlementaires  
5, Place Québec, bureau 195  
Québec, (Québec) tél. 418-643-2754  
G1R 8P3 télécopieur: 418-528-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépot légal  
Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

Le lundi 9 décembre 1991

## Étude détaillée du projet de loi 125

(Seize heures quatre minutes)

**M. Rémillard:** Chapitre quatrième.

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce que je pourrais vous demander, s'il vous plaît, de prendre place? J'aimerais dire, évidemment, bonjour à tout le monde et, en réalisant que nous avons le quorum, déclarer cette trentième séance de travail ouverte, en rappelant à tous les membres le mandat de la commission qui est de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec.

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

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

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. Je vous rappelle l'horaire, tel que convenu et avisé en Chambre cet après-midi. Nous allons siéger jusqu'à 18 h 30 ce soir, reprendre de 20 heures à 24 heures, pour, ensuite, reprendre demain matin, 10 décembre, de 10 heures à 12 h 30.

**M. Rémillard:** Est-ce que vous voulez parler aussi de demain, dans la journée?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, M. le ministre, si vous avez convenu...

**M. Rémillard:** Demain, dans la journée, vous savez qu'on ne pourra pas siéger dans l'après-midi. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve et moi-même serons à une célébration de 15<sup>e</sup> anniversaire de la Charte des droits et libertés de la personne, mais nous serons de retour, donc, pour siéger en soirée.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Nous aurons confirmation de ceci en Chambre demain. Donc, nous ne siégerons pas dans l'après-midi, pour siéger seulement en soirée demain, 10 décembre.

Nous en étions, évidemment, aux articles que nous avions laissés en suspens. On m'a informé, avant la reprise de nos travaux cet après-midi, qu'on comptait reprendre avec des articles contenus au livre cinquième. Est-ce exact? Oui?

**M. Rémillard:** Pardon?

**Le Président (M. Lafrance):** Au livre cinquième?

**M. Rémillard:** Oui, c'est ça.

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

**Le Président (M. Lafrance):** Chapitre quatrième, oui.

**M. Rémillard:** Du louage. Ce sont les articles 1840 et suivants.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Les premiers articles qui avaient été laissés en suspens dans ce chapitre quatrième sont les articles 1859, 1859.1 et 1861.

**M. Rémillard:** M. le Président, encore pour des vérifications techniques et des discussions, il faut les suspendre. Nous les reprendrons ce soir, en début de soirée. Nous pourrions les reprendre, ces articles, en début de soirée.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Le prochain article qui avait été laissé en suspens est l'article 1880, à la section IV, page 319.

## Articles en suspens

## Des obligations

## Du louage

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Nous avons une proposition de modification de l'article 1880. Je vais attendre quelques secondes, le temps qu'on distribue cette proposition de modification.

**Le Président (M. Lafrance):** Cet article touche les questions des règles particulières au bail d'un logement et du domaine d'application.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Alors, l'article 1880 est modifié:

1° par la suppression, au paragraphe 3°, des mots "ou dans un établissement de santé ou de services sociaux";

2° par le remplacement, à la fin du paragraphe 4°, du point ". " par un point-virgule ";

3° par l'ajout de ce qui suit: "5° le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux, sauf en application de l'article 1963."

L'amendement est de concordance avec celui proposé à l'article 1963 et vise à permettre à une personne âgée, locataire d'une chambre dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, de résilier son bail si elle est admise dans un autre établissement ou dans un foyer d'hébergement. En raison de cet amendement, l'article

1880 se lirait comme suit:

"Sont assimilés à un bail de logement, le bail d'une chambre, celui d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et celui d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile.

"Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain.

"Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux suivants:

"1° Le bail d'un logement loué à des fins de villégiature;

"2° Le bail d'un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation;

"3° Le bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier;

"4° Le bail d'une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur;

"5° Le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux, sauf en application de l'article 1963."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des membres qui aimeraient apporter des commentaires sur cet article? Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** M. le Président, je sais que ma collègue, la députée de Terrebonne, veut également intervenir sur cet amendement. Je vous rappelle l'examen attentif qu'elle avait fait de cette question, lorsque nous avons examiné ce chapitre. J'aimerais que le ministre m'indique le scénario qui va en résulter dans l'application concrète. Si je comprends bien, en ce qui regarde le bail d'une chambre dans un établissement de santé et de services sociaux, qui peut être un établissement de santé et de services sociaux... Faut-il comprendre, à ce moment-là, qu'il s'agit simplement des établissements accrédités ou si ça peut être aussi des établissements qui... Je ne sais pas ce que recouvre l'appellation "établissements de santé et de services sociaux". Est-ce que ça couvre également les maisons qui ont un permis d'hébergement et qui sont conventionnées? Peut-être pourrait-on d'abord nous indiquer en quoi consiste l'établissement de santé dont il est question et, par la suite, quelle est, pour le louage, la portée de l'amendement qui est introduit.

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

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Il faut...

**Mme Harel:** Bien oui.

**M. Rémillard:** ...bien sûr, lire...

**Mme Harel:** Bien oui.

**M. Rémillard:** Pardon?

**Mme Harel:** Il faut le lire avec l'amendement qu'on avait apporté à 1963.

**M. Rémillard:** C'est ça. L'amendement qu'on a apporté à 1963 et qui vient donc donner sa réelle dimension à 1880. Je vais demander à Me Longtin de nous situer cet article, M. le Président.

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

**Mme Longtin (Marie-José):** Oui, M. le Président. Alors, évidemment, en droit actuel, les établissements de santé et de services sociaux sont ceux qui sont régis par la loi sur les établissements de santé et de services sociaux, donc qui le seront dans le futur aussi avec la nouvelle législation. Mais la modification...

**Mme Harel:** Y compris, donc, ceux qui sont conventionnés, qui peuvent être des établissements privés conventionnés. C'est ça qu'il faut comprendre.

**Mme Longtin:** Oui. Le paragraphe 5°...

**Mme Harel:** Qui ont un permis, en fait.

**Mme Longtin:** C'est ça.

**Mme Harel:** C'est ça.

**Mme Longtin:** Qui ont le permis requis par le ministère. Le paragraphe 5° vise... C'est que la discussion a porté principalement sur l'article 1963 et la protection qu'on voulait accorder aux personnes âgées qui pouvaient avoir loué dans un foyer d'hébergement. Elles avaient alors bénéficié de la règle de 1963, mais, si elles changeaient d'établissement, elles n'en bénéficiaient plus. On nous soulignait que la pratique faisait qu'on faisait de plus en plus signer des baux. Alors, c'est la préoccupation qui est sous-jacente à la proposition d'amendement sous 1963. Donc, même si les chambres situées dans l'établissement de santé et de services sociaux sont exclues, l'exclusion ne vaudrait pas pour l'application de la règle qui est prévue à 1963.

**Mme Harel:** Donc, 1963 s'applique.

**Mme Longtin:** Oui.

**Mme Harel:** À ce moment-là, si 1963

s'applique, l'avis d'un mois, lorsque le bail est à durée indéterminée, prévaut.

**Mme Longtin:** Oui.

**Mme Harel:** Mais ça vaut aussi dans les deux sens. C'est-à-dire que la direction de l'établissement pourrait aussi mettre fin à l'hébergement avec un avis d'un mois. C'est ça qu'il faut comprendre?

**Mme Longtin:** L'article 1963 vise l'avis qui est donné par le locataire au locateur. Autrement, il faut s'en référer aux règles générales...

**Mme Harel:** D'accord.

**Mme Longtin:** ...sur la location des chambres.

**M. Rémillard:** C'est une belle protection, je pense, qui est offerte pour des gens qui demeurent...

**Mme Harel:** Donc, la règle générale, dans le cas d'un bail à durée indéterminée, le délai est de quelle longueur?

**Mme Longtin:** L'article 1870 nous dit: "L'avis est donné dans le même délai que le terme fixé pour le paiement du loyer". Or, généralement, c'est un loyer mensuel. Alors, ce serait un avis d'un mois avec la règle de 1870.

**M. Rémillard:** Maintenant, c'est un mois, mais ça peut être trimestriel aussi. Enfin, ça dépend du mode de paiement des loyers. Normalement, ça devrait être un mois.

**Mme Harel:** Dans les établissements de santé et de services sociaux, le paiement est mensuel, ça, c'est sûr. Donc, en vertu des autres dispositions du Code, s'il y a une chambre dans un tel établissement, l'avis, à ce moment-là, ne serait que d'un mois?

**M. Rémillard:** On donne l'avis d'un mois. Normalement, c'est ce qui se passe.

**Mme Harel:** C'est bref.

**M. Rémillard:** C'est bref, mais c'est le locataire...

**Mme Harel:** Le locataire...

**M. Rémillard:** C'est le locataire qui donne ça au locateur.

**Mme Harel:** Très bien, en vertu de 1963...

**M. Rémillard:** Donc, c'est son avantage.

**Mme Harel:** ...mais, en vertu de 1870...

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** ...c'est l'inverse. C'est le locataire qui donne l'avis.

**M. Rémillard:** Le locateur.  
(16 h 15)

**Mme Harel:** Le locateur, excusez-moi. En vertu de 1963, c'est le locataire et, en vertu de 1870, c'est le locateur. Mais le délai est d'un mois. C'est évident qu'à ce moment-là les personnes âgées...

**M. Rémillard:** Dans le cas où l'article 1880, tel qu'amendé, ne s'applique pas, on revient donc à 1870 et, dans le cas de 1870, c'est les règles générales, donc c'est un mois qui s'applique. Mais il faut comprendre que 1870 s'applique comme règle générale en autant que 1880 ne s'applique pas. Lorsque 1880 s'applique de par les cinq paragraphes qu'on a, c'est les règles de 1880, donc, qui s'appliquent.

**Mme Harel:** Les règles de 1880, quel est le délai? Il n'y a pas de délai dans 1880.

**M. Rémillard:** C'est 1963.

**Mme Harel:** Donc, c'est un mois.

**Mme Longtin:** À savoir que le locataire bénéficie de la possibilité de donner un avis suivant le nouveau 1963: "À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois." Ici, on parle de l'avis du locataire au locateur, mais comme on est dans une situation où, normalement, sauf en application de l'article 1963, les règles sur le louage d'un logement ne s'appliquent pas, on retombe aux règles générales. Pour le locateur qui désire mettre fin au bail, il donne un avis à son locataire suivant les règles de l'article 1870, ce qui est normalement un avis d'un mois.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Longtin. Mme la députée de Terrebonne, avez-vous toujours un commentaire que vous aimeriez ajouter?

**Mme Caron:** Oui, M. le Président. Juste une petite question, peut-être, avant de faire mon commentaire. Un mois, c'est seulement si le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois.

**M. Rémillard:** C'est ça, oui.

**Mme Caron:** Dans la plupart des résidences,

le bail est d'un an, de 12 mois.

**M. Rémillard:** Si c'est déterminé, il n'y a pas de difficulté.

**Mme Caron:** M. le Président, mon commentaire sera une grande satisfaction pour cette nouvelle mesure.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1880 est donc adopté tel qu'amendé.

Je constate que vous avez distribué un amendement à l'article 1963 et que vous avez fait référence à cet article dans vos discussions, alors j'assume que vous voulez rouvrir cet article qui avait été amendé et adopté. Est-ce que vous aimeriez le faire à ce stade-ci?

**M. Rémillard:** Peut-être, avec ce qu'on vient de discuter, qu'on peut faire tout de suite 1963, M. le Président, vous avez raison.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. L'article 1963 est donc rouvert.

**M. Rémillard:** M. le Président, l'article 1963, tel qu'amendé et adopté, est de nouveau modifié par le remplacement, au premier alinéa, de tout ce qui suit "il peut aussi le résilier" par ceci: "s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission."

M. le Président, d'une part, l'amendement a pour but d'éliminer la notion de centre d'accueil, laquelle a été remplacée, lors de l'adoption de la nouvelle Loi sur les services de santé et les services sociaux, par celle de centre d'hébergement et de soins de longue durée. D'autre part, l'amendement vise à permettre expressément aux personnes résidant déjà dans un tel établissement ou un foyer d'hébergement de pouvoir bénéficier de cette disposition advenant, notamment, le cas où cette nouvelle admission réduirait leur coût de logement. En raison de cet amendement, l'article 1963 se lirait comme suit:

"Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

"À moins que les parties n'en conviennent

autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois."

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

**Mme Harel:** Oui, M. le Président. Je constate qu'on utilise les mots "centre d'hébergement et de soins de longue durée" et "foyer d'hébergement". À l'article 1880 que nous venons d'amender, on utilisait "établissement de santé et de services sociaux". Alors, peut-on me définir "établissement de santé et de services sociaux" à ce moment-ci? Dois-je comprendre qu'"établissement de santé et de services sociaux" comprendrait à la fois "centre d'hébergement et de soins de longue durée", "foyer d'hébergement" et bien d'autres choses encore? Dès qu'il y a un foyer avec permis, est-ce que ça en fait un établissement?

**M. Rémillard:** Normalement, M. le Président, tel que je l'ai compris - mais je vais demander à nos spécialistes de le confirmer - vous avez, dans l'article que nous avons vu tout à l'heure, une expression globale en fonction de la notion générale de services sociaux. Ici, nous avons trois éléments qui se retrouvaient dans l'expression tantôt de l'article 1880. Lorsque, dans l'article 1880, on parlait d'un établissement de santé et de services sociaux, ici, on parle de foyer d'hébergement, de centre d'hébergement et de soins de longue durée. Donc, trois aspects qui doivent se retrouver dans le concept d'établissement de santé et de services sociaux. On me dit qu'il faudrait peut-être apporter des nuances à ce que je viens de dire. Je vais demander à Mme Longtin.

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

**Mme Longtin:** Je ne suis pas certaine, M. le Président, que je puisse nuancer vraiment beaucoup.

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

**Mme Longtin:** Excusez-moi, M. le Président.

**M. Rémillard:** Nuancer ou contredire, comme vous voulez!

**Mme Longtin:** En fait, l'article tel que proposé, contrairement à celui qui était dans le droit actuel ou qui était dans le projet de loi tel que présenté, adopte le nouveau vocabulaire de la loi 120 sur les établissements de santé et

de services sociaux, donc, qui définit ce qui était connu comme un centre d'accueil comme un centre d'hébergement et de soins de longue durée.

L'article 83 nous dit que là mission d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée est d'offrir, de façon temporaire ou permanente, un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation psychosociaux, infirmiers, pharmaceutiques et médicaux aux adultes qui, en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu de vie naturelle malgré le support de leur entourage.

**M. Rémillard:** Me Longtin, je peux vous poser la question suivante: Centre d'hébergement, centre de soins de longue durée, foyer d'hébergement, est-ce que ces expressions sont comprises dans la notion d'établissement de santé et de services sociaux qu'on retrouve à l'article 1880, au paragraphe 5°? C'est ça, la question, finalement.

**Mme Longtin:** Oui, sauf, en partie, pour certains foyers d'hébergement. La difficulté à l'article 1963, c'est qu'il y a évidemment des personnes âgées qui sont autonomes et il s'est développé différents types d'établissements où on fait des logements qui ont mission d'héberger des personnes âgées, où on va offrir quelques services: une cafétéria ou certains types de support, mais, en fait, c'est assez restreint. Tous ces établissements n'ont pas tous à détenir des permis pour offrir ces logements-là. Alors, cette notion de foyer d'hébergement couvre donc cette réalité-là alors que le centre d'hébergement et de soins de longue durée, c'est vraiment un établissement de santé et de services sociaux avec permis nécessairement, oui.

**M. Rémillard:** Donc, ce que Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve disait tout à l'heure, "Est-ce que ça signifie des centres qui ont des permis d'exploitation? - c'est ça? - vous répondez oui à ça.

**Mme Longtin:** Pour les centres, oui.

**Mme Harel:** Puis, pour les établissements diits, de santé et de services sociaux, faut-il avoir un permis pour être considéré comme un établissement de santé et de services sociaux?

**Le Président (M. Lafrance):** Si je peux apporter un commentaire, je pense qu'il faut avoir plus de neuf personnes. Si on garde plus de neuf personnes, ça prend un permis.

**Mme Harel:** Obligatoirement?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, du minis-

tère de la Santé et des Services sociaux.

**Mme Harel:** Sinon, c'est un foyer clandestin.

**Une voix:** C'est ça.

**Le Président (M. Lafrance):** C'est ça.

**M. Rémillard:** On en avait discuté, d'ailleurs, une première fois, vous vous souvenez, à cette commission, et on avait apporté... C'est vous, M. le Président, qui aviez apporté cette précision.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**M. Rémillard:** Je m'en souviens très bien, il y a déjà, évidemment, très, très longtemps; il y a trois mois ou deux mois.

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

**Mme Harel:** En fait...

**M. Rémillard:** M. le Président, il faut bien comprendre que "foyer d'hébergement", c'est plus large comme expression que "centre" qu'on retrouve à 1880.

**Mme Harel:** L'établissement, à 1880, "établissement".

**M. Rémillard:** "Établissement", excusez-moi. À "établissement de santé". Ce qu'on retrouve ici, le centre d'hébergement...

**Mme Harel:** À ce moment-là, M. le ministre, je crois que ce serait peut-être souhaitable qu'on utilise "foyer d'hébergement", au paragraphe 5° de 1880, plutôt que seulement "établissement de santé et de services sociaux" parce que je crains qu'en utilisant "établissement de santé et de services sociaux" on réduise finalement la protection uniquement à des établissements qui sont déjà l'objet de contrôle, si vous voulez, par le réseau, tandis que, si on disait: "Le bail d'une chambre située dans un foyer d'hébergement ou dans un centre..."

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** Ou les deux.

**M. Rémillard:** Oui, je pense qu'on a... L'objectif, c'est que ce soit le plus large possible en ce qui regarde l'application de 1880. Bon, l'expression la plus large pour 1880, c'est "établissement de santé". C'est plus large que... Parce que, ici, dans la loi 120... C'est la loi 120, ça, ici?

**Mme Longtin:** Il faut faire attention parce que ce sont des exclusions. Alors, si on élargit

le paragraphe 5°...

**M. Rémillard:** Oh! Je pense que vous devriez nous dire ça, expliquer ça.

**Mme Harel:** Donc, loyer d'hébergement" est plus large qu'"établissement" et vous avez retenu établissement parce que c'était plus restreint pour fins de l'exclusion.

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

**Mme Longtin:** M. le Président, je pense que c'est... Il y a le centre d'hébergement et de soins de longue durée qui entre dans la catégorie des établissements de santé et de services sociaux. Ce sont des centres qui offrent des services très particuliers, qui doivent *détenir* des permis. Les chambres dans un établissement de santé, ça peut couvrir les chambres dans un centre hospitalier. On a les centres de réadaptation, les centres de protection de l'enfance et de la jeunesse.

Le foyer d'hébergement, c'est quelque chose d'autre. C'est une résidence où un locateur construit une résidence et y offre certains services pour des personnes âgées. Maintenant, du moment qu'il offre certains services qui entrent dans la catégorie des services qui sont supposés être exercés par un centre d'établissement de santé, il doit détenir un permis, sinon il n'en a pas besoin. Donc, s'il offre de petits appartements d'une pièce ou deux, avec une cafétéria, c'est un foyer d'hébergement au sens de 1963, mais ce n'est pas un établissement de santé. Ouvrir le paragraphe 5° pour exclure les foyers d'hébergement aurait comme effet d'exclure les baux qui sont conclus entre le locateur qui maintient un type de résidence comme ça et son locataire de toutes les règles qui protègent le bail de logement.

(16 h 30)

**M. Rémillard:** Bien oui.

**Mme Longtin:** Je ne pense pas que ce soit l'objectif qui était voulu au départ, parce qu'on visait plus à offrir une protection. Ce ne serait pas nécessairement une protection, je pense.

**M. Rémillard:** Enfin, ce que nous voulons, c'est que les gens qui sont dans des foyers d'hébergement aient autant de protection que dans les centres.

**Mme Longtin:** Oui, et que n'importe quel autre locataire.

**M. Rémillard:** Et que n'importe quel autre locataire.

**Mme Harel:** Mais si c'est un foyer d'hébergement qui n'a pas été conventionné, il n'y a pas de per diem qui est payé par le ministère de la

Santé et des Services sociaux. C'est un foyer... En fait, il y a beaucoup de foyers... C'est comme les maisons de chambre, n'est-ce pas? Mais ce sont des maisons de chambre avec des personnes âgées ou ce sont de petits studios avec des personnes âgées. À ce moment-là, l'alinéa 5° ne les couvrirait pas parce que, au sens de la loi sur les établissements de santé et de services sociaux, il n'y a pas de permis.

**Mme Longtin:** À ce moment-là, M. le Président, ils entrent dans le cadre du premier alinéa de 1880. Ils sont donc assimilés à un bail de logement, le bail d'une chambre.

**M. Rémillard:** Donc, ils sont couverts aussi par 1880.

**Mme Harel:** Parfait.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Longtin. S'il n'y a pas d'autres commentaires, l'article 1963 est donc adopté tel qu'amendé. Nous revenons en arrière. Le prochain article qui avait été laissé en suspens est le 1887 qui touche la question du bail.

**M. Rémillard:** M. le Président, à 1887, la discussion que nous avons eue, c'était en fonction de savoir si on devait, en plus, avoir des dommages punitifs. J'aimerais bien que la commission puisse s'exprimer. C'est lorsque le seul motif pour lequel le locateur refuse de louer un logement au locataire est que cette locataire est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants. Alors, est-ce qu'on doit mettre des dommages punitifs? C'est la question qui se pose, étant donné que ce serait un cas de discrimination et que, par conséquent, dans la Charte des droits et libertés, déjà, il y a des dispositions de prévues à ce niveau-là. J'aimerais entendre les membres de cette commission brièvement là-dessus.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. J'apporte la précision que cet article n'a pas été amendé.

**Mme Bleau:** Ça va être une question à M. le ministre.

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

**Mme Bleau:** Quand vous dites que le locateur, à ce moment-là, le locataire peut le poursuivre à cause des droits de la personne, est-ce qu'il y a déjà une punition de prévue à ce moment-là?

**M. Rémillard:** C'est au tribunal de fixer le montant punitif.

**Mme Bleau:** Mais il y en aurait?



**M. Rémillard:** Il y en aurait, oui.

**M. Kehoe:** Dommages punitifs?

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Bleau:** Il y en aurait déjà?

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Bleau:** À ce moment-là, il faut que le locataire qui se sent lésé se rende au...

**M. Rémillard:** Oui, le locataire se rend...

**Mme Bleau:** Le locataire se présente au...

**M. Rémillard:** Oui, le processus est plus facile qu'ici. Nous sommes en matière civile, ici. Dans le Code civil, c'est toujours un peu difficile de mettre des dommages punitifs.

**Mme Bleau:** Oui.

**M. Rémillard:** Il y a un endroit où on l'a mis, mais c'est toujours difficile. D'abord, c'est difficile parce que ça paraît en théorie puis, en pratique, c'est difficile pour les gens parce qu'ils doivent s'adresser au tribunal. C'est un long processus, etc. Alors que, lorsque c'est dans la Charte des droits et libertés, ils peuvent s'adresser à la Commission.

**Mme Bleau:** C'est ça.

**M. Rémillard:** La Commission prend l'arbitrage qui existe ou la conciliation, la médiation qui existe toujours ou bien elle prend fait et cause pour la plaignante et elle va devant le tribunal.

**Mme Bleau:** C'est ça.

**M. Rémillard:** Donc, ça ne coûte pas un sou à la personne, c'est plus rapide et ça se règle plus facilement.

**Mme Bleau:** Oui, je pense que oui.

**M. Rémillard:** Ici, si on met ces dispositions-là - et ici, nous sommes en matière civile - dans le Code... Je ne crois pas qu'il faille favoriser nécessairement des mécanismes de dommages punitifs devant les tribunaux, si ce n'est par le biais de la Charte où il y a un mécanisme qui est plus facile d'accès. Il y a toujours aussi 1928, qui est maintenant devenu 1889.1, qui en prévoit en matière de location. C'est le seul cas au Code civil, 1928. C'est lorsque le locateur utilise du harcèlement "envers un locataire qui exerce son droit au maintien dans les lieux, de manière à restreindre son droit de la jouissance paisible des lieux ou à obtenir

qu'il quitte le logement. Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs". Dans tout le Code civil, c'est le seul article qu'on a.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Mme la députée de Hochelaga-Maison-neuve. Pardon. Mme la députée de Groulx.

**Mme Harel:** Mais j'aimerais vous dire quelque chose.

**Mme Bleau:** Oui, c'est sur le même article. Quand vous parlez d'essayer d'éviter, justement, d'amener les gens en cour à tous les articles... Les remarques qu'on m'a faites dernièrement, c'est que le nouveau Code va peut-être augmenter la présence des gens en cour pour interprétation, justement. Alors, il ne faudrait peut-être pas ajouter ici, à cet article-là, une autre raison d'aller en cour.

**M. Rémillard:** Si vous me permettez, juste là-dessus, de pousser un argument très brièvement. C'est tout à fait faux, M. le Président, de dire, comme je l'entends - et Mme la députée de Groulx vient de mentionner que des gens le lui ont dit - que le nouveau Code civil va **judiciariser** et va rendre encore plus difficile l'accès aux tribunaux. C'est complètement faux. Au contraire, dans beaucoup de circonstances, on fait en sorte qu'il y ait un processus qui soit beaucoup plus rapide et qui corrige, de fait, des situations qu'on avait auparavant. Alors, c'est une argumentation qui n'a aucun fondement de par le Code que nous mettons en place maintenant.

**Mme Bleau:** Je suis contente que vous apportiez cet éclaircissement parce que ça m'avait un petit peu achalée - si on peut employer le mot, là - qu'on me fasse ces remarques-là, justement.

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

**Mme Harel:** M. le Président, je dois vous dire que le ministre et Mme la députée de Groulx ont tous les deux tort et raison, c'est-à-dire que ce n'est pas faux de dire qu'il va y avoir une instabilité juridique qui sera créée non pas nécessairement par le nouveau droit, mais ça peut être par la nouvelle formulation du droit. Ce n'est pas faux non plus de dire que le Code ne judiciarise pas. Alors, à la fois une combinaison des deux pour les 5 ou 10 prochaines années. Il faut s'attendre à ce que les parties, lorsqu'elles veulent faire prévaloir leur point de vue, s'essaient à de nouvelles interprétations. Ça, c'est incontournable. M. le ministre n'y peut rien

et il va devoir vivre avec ça. Mais que le droit substantif qu'on adopte judiciarise, ça, ce n'est pas vrai non plus.

Moi, M. le Président, je voudrais attirer l'attention de Mme la députée de Groulx et celle du ministre sur le fait que, dans la Charte, la seule protection qu'il y ait à l'égard d'une personne à qui on refuse de consentir un bail, c'est lorsqu'elle est enceinte. Alors, on a une protection en état de grossesse, mais la même protection ne prévaut pas si on a cinq ou six enfants. Je crois que les protections qu'il y a actuellement dans la Charte en matière de louage, lorsqu'il y a un refus de consentir à un bail pour un état de grossesse, elles valent. Mais si on n'adopte pas l'amendement que le ministre avait présenté à 1887 pour permettre d'attribuer des dommages punitifs en cas de violation de 1887, à ce moment-là, c'est la famille avec beaucoup d'enfants qui se trouve à ne pas être protégée parce qu'elle ne pourra pas aller... Non, elle ne pourra pas. La femme enceinte, oui, mais celle qui a déjà ses enfants, non. Alors, moi, je crois que, dans les circonstances, il faut bien voir que tout le droit du louage, c'est un droit très exceptionnel. Il s'est développé vraiment de façon bien particulière dans le Code, d'une part. D'autre part, il faut voir aussi qu'étant donné justement qu'il n'y a pas les facilités comme devant la Commission des droits de la personne et le Tribunal des droits, comme ça suppose un recours au civil, il faut voir qu'il va y avoir de la jurisprudence aussi, mais que cette protection-là accrue soit offerte, je trouve ça excellent parce que la Charte des droits ne le fait pas.

**Mme Bleau:** Je pensais que ça s'accordait et à la femme enceinte et à la mère qui avait plusieurs enfants.

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

**Mme Caron:** Oui, M. le Président. Je pense qu'on fait face à un problème bien réel. J'ai en tête un exemple que je vis depuis quelques semaines dans mon comté, celui d'une mère de sept enfants, enceinte d'un huitième, qui demeure dans la belle ville de Bois-des-Filion que vous connaissez bien, Mme la députée de Groulx. Depuis des semaines, on tente de trouver un logement pour cette personne et elle subit refus par-dessus refus. C'est sûr qu'on ne lui dit pas que, le motif, c'est parce qu'elle a sept enfants et qu'elle est enceinte d'un huitième, mais c'est ça, la réalité. Compte tenu...

**Mme Harel:** Elle ferait mieux d'aller devant la Commission tout de suite, avant d'avoir le huitième.

**Mme Caron:** Bien, compte tenu...

**Mme Harel:** Après qu'elle l'aura eu...

**Mme Caron:** Elle va l'avoir avant Noël. Compte tenu de ses revenus, on s'est tourné vers les HLM. Il n'y a pas de HLM suffisamment grand pour elle et ses huit enfants. Donc, on obtient quand même l'autorisation d'avoir un logement régulier, mais il faut qu'un propriétaire accepte de signer un contrat avec l'Office et qu'on paie son loyer. Mais il n'y pas un propriétaire qui accepte parce qu'elle a sept enfants et qu'elle est enceinte du huitième.

**Mme Bleau:** Oui, mais jamais ils n'avoueront que c'est à cause des enfants.

**Mme Caron:** Bien non, ils ne l'avoueront jamais que c'est pour ça.

**Mme Bleau:** On ne pourra pas le punir plus puisqu'il n'avouera pas que c'est à cause des enfants.

**Mme Caron:** C'est ça, mon inquiétude.

**Mme Bleau:** Ça n'apporte rien de plus.

**Mme Harel:** Oui, mais on ne peut pas décider ici de faire la jurisprudence. On peut juste décider si on veut, d'une façon législative, introduire un recours.

**Mme Caron:** Ça empêcherait peut-être les refus trop rapides.

**M. Rémillard:** Que pensez-vous de ça, M. le Président?

**Mme Bleau:** Je me suis vue déjà refuser...

**Le Président (M. Lafrance):** Je pense que, si on l'ouvre pour inclure des personnes qui ne sont pas enceintes, il va falloir ajuster parce que ça se peut qu'il y ait des hommes aussi qui vivent avec des enfants.

**Mme Harel:** C'est pour ça qu'on dit "personne", vous voyez, "toute personne".

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

**M. Kehoe:** M. le Président, je veux juste être sûr d'une chose. Si on ajoute une prévision pour le dommage punitif, est-ce que ça ne serait pas un dédoublement, ce ne serait pas dans les deux lois? Est-ce que ça serait vraiment utile de la mettre ici, à 1887, de faire un amendement? Est-ce que ce n'est pas déjà couvert dans la Charte des droits de la personne?

**M. Rémillard:** Comme le mentionnait tout à l'heure la députée de Hochelaga-Maisonneuve, il

n'y a que le cas de la femme enceinte qui se fait refuser son logement.

**Mme Bleau:** Je ne comprends pas, moi, pourquoi il y a juste ça.

**M. Rémillard:** Parce que c'est de la discrimination, de la discrimination en fonction...

**Mme Bleau:** Bien, des enfants, c'est...

**M. Rémillard:** ...donc du fait qu'elle est enceinte. La jurisprudence est allée jusque-là. Mais l'application de la Charte ne va pas jusqu'au nombre d'enfants, qu'on refuse un logement pour un nombre d'enfants. Donc, le dommage punitif qui existe selon la Charte n'existe qu'en fonction du premier élément qu'on trouve dans 1887, non pas dans les deux éléments. Le problème que nous avons, c'est de savoir si on met dans le Code civil des éléments punitifs. On en a déjà un, comme je le mentionnais tout à l'heure, à l'article 1928 qui est devenu 1889.1. Est-ce qu'on le remet pour ici? Est-ce qu'on considère que la cause est assez forte pour le mettre, "dommage punitif", aussi dans 1887? C'est ça qu'est la question comme telle.

Alors, moi, M. le Président, étant donné que ce n'est pas dans la Charte, peut-être que ça deviendra dans la Charte, mais ça ne l'est pas, dans la Charte, la grossesse l'est, mais le nombre d'enfants ne l'est pas, je pense qu'à ce moment-là, si on l'a mis dans 1928, on devrait le mettre dans 1887. Je ne sais pas si les membres de cette commission sont d'accord avec cette conclusion. Est-ce que les membres de la commission sont d'accord, M. le Président?

**Une voix:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, on laisse...

**M. Rémillard:** Alors, il y aura donc...

**Le Président (M. Lafrance):** ...en suspens?

**M. Rémillard:** ...une modification qui sera faite en fonction de...

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 1887 est laissé en suspens. Le prochain article qui avait été suspendu est le 1915.

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** Celui-là, j'y tiens, M. le Président.

**M. Rémillard:** Oui. Il y a une belle discussion là-dessus, M. le Président, aussi; je vais entendre les membres de la commission. 1915, M. le Président, je me permets de le lire, si vous

me permettez:

"Il appartient au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, de démontrer le caractère raisonnable de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation.

"Le locataire ne peut cependant contester la nature et l'opportunité des travaux."

Alors, jusqu'où le locateur doit-il avoir la discrétion sur les travaux à entreprendre? Là aussi, M. le Président, c'est une question qui est très importante et j'aimerais entendre les membres de cette commission.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, la discussion est ouverte, en vous rappelant que l'article n'a pas été amendé comme tel. Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** M. le Président, quand on lit le premier alinéa, le locateur doit donc faire la preuve. Il est donc *tenu* de démontrer le caractère raisonnable de ces conditions. En fait, les conditions dont il est fait mention, je crois, ce sont les conditions d'indemnisation. Alors; d'une part, il a à démontrer le caractère raisonnable de sa proposition d'indemnisation qui a été refusée, parce que, si c'est devant le tribunal, je comprends que le locataire a refusé, n'est-ce pas? Alors, là, le locateur se présente et dit: Ma proposition d'indemnisation est raisonnable. Il dit aussi que ses travaux vont être tellement importants qu'il y a nécessité d'évacuer. Ce n'est pas la preuve de la nécessité de l'évacuation compte tenu de l'état de délabrement ou de détérioration de la maison, là; c'est l'état de l'évacuation compte tenu des travaux qu'il veut entreprendre.

Les travaux qu'il veut entreprendre, il faut bien se comprendre, c'est dans un chapitre où on parle d'améliorations ou de réparations non urgentes. Il ne s'agit donc pas de réparations urgentes ni d'améliorations... Je veux dire, il s'agit de réparations majeures non urgentes et d'améliorations. Il va pouvoir le faire à la fin du bail... C'est un vote?

**Des voix:** Oui.

**Mme Harel:** Ah bon! D'accord.

**Le Président (M. Lafrance):** Je vais devoir suspendre pour quelques minutes afin qu'on puisse aller voter. Merci.

(Suspension de la séance à 16 h 49)

(Reprise à 17 h 13)

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

Alors, si vous voulez regagner vos sièges, s'il vous plaît, nous allons reprendre nos travaux.

Nous en étions donc à l'article 1915 qui touche les questions de certaines modifications au logement.

**Mme Harel:** J'arrive, M. le Président. Je dois juste répondre à un message urgent qui m'est fait.

**M. Rémillard:** M. le Président, simplement pour situer la discussion que nous devons avoir, il s'agit d'un locataire qui *veut* faire des améliorations majeures ou une réparation majeure. Nous ne sommes pas dans des cas d'urgence, mais dans des cas d'améliorations majeures ou de réparations majeures. Il en donne un avis, donc, au locataire. Si c'est tellement majeur que ça nécessite évacuation, il négocie donc les conditions avec le locataire pour savoir dans quelles conditions les travaux seront effectués; aussi, il pourra déterminer les conditions qui seront appliquées au locataire pour qu'il ne subisse pas les inconvénients de telles améliorations majeures, de telles réparations majeures.

De fait, il en subit les inconvénients, mais que ces inconvénients soient compensés. S'ils ne s'entendent pas, ils se retrouvent donc devant le tribunal. On dit, à 1915, qu'il appartient donc au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués - c'est donc dire qu'ils ne s'entendent pas - de démontrer le caractère raisonnable de ces conditions. Alors, le fardeau de la preuve, c'est le locateur qui l'a. C'est le locateur qui doit montrer que les conditions dans lesquelles il veut faire des travaux sont raisonnables. Il doit aussi démontrer la nécessité de l'évacuation, que c'est nécessaire que le locataire soit évacué, ne demeure pas dans le logement. Le fardeau de la preuve est toujours du côté du locateur, du propriétaire. Mais le deuxième alinéa de 1915 nous dit: "Le locataire ne peut cependant contester la nature et l'opportunité des travaux." Donc, par le deuxième alinéa, M. le Président, il y a un droit du propriétaire, du locateur, de décider de la nature des travaux qu'il veut faire à sa maison, à son bloc d'appartements, à sa propriété et aussi de déterminer l'opportunité, donc sa décision de faire ces travaux.

Alors, M. le Président, d'une part, il y a ce droit du propriétaire locateur, d'autre part, les droits du locataire avec son droit d'être maintenu dans les lieux. Il s'agit, comme nous l'avons fait jusqu'à présent dans nos discussions, de trouver le juste équilibre, de savoir où nous devons situer la marge pour respecter les droits des uns et des autres. C'est là-dessus, M. le Président, que j'aimerais entendre les membres de cette commission.

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

**Mme Bleau:** Une question, M. le ministre. Si

un locateur doit faire des réparations, juge qu'il y a des réparations à faire à un logement et doit évincer le locataire pendant quelques semaines ou quelques jours, est-ce qu'il y a obligation, à ce moment-là, pour le locateur, de payer, si tu veux, de fournir au locataire les moyens financiers nécessaires pour son installation ailleurs?

**M. Rémillard:** Oui. M. le Président, je réponds affirmativement à Mme la députée de Groulx, il faut qu'il y ait une indemnité d'offerte, une indemnité qui soit égale aux dépenses raisonnables qui devront être assumées en raison de cette évacuation par le locataire. À 1909, on prévoit, dans les dernières phrases, qu'il doit y avoir une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation. Donc, il y a indemnité.

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

**Mme Harel:** Oui, mais, M. le Président, il y a peut-être un aspect qui semble ne pas avoir été pris en compte dans la question de Mme la députée de Groulx, c'est que ces réparations peuvent ne pas être urgentes et...

**M. Rémillard:** Ne sont pas urgentes.

**Mme Harel:** Ne le sont pas, en fait. C'est ça. Ces réparations ne sont pas urgentes. C'est une chose. D'autre part, ça peut être aussi des améliorations, c'est-à-dire que ça peut être, finalement, tout à fait autre chose que ce qui peut s'avérer utile pour l'habitabilité du logement lui-même.

Vous savez, à travers 3144 articles - je ne sais trop combien on en aura à la fin, une fois que toute la renumérotation sera complétée - il y a des aspects comme ça qui nous concernent plus ou moins. C'est normal aussi. On s'en est rendu compte au fil des mois. Il y a des aspects sur lesquels on a plus réfléchi, d'autres moins. Je dois vous dire que cette question-là, moi, m'intéresse énormément, au plus haut point. J'y tiens énormément. C'est que, moi, j'ai été mise en contact avec des personnes que je n'aurais pas connues si ce n'eût été que je siége ici comme députée, dans des milieux où je n'avais pas de familiarité et des milieux sur lesquels on lit des écrits dans les journaux de temps en temps. On ne s'imagine pas que c'est par une sorte de combinaison de façons de faire dans la société qu'on arrive à créer la pauvreté. On s'imagine que les pauvres, c'est comme les intouchables, j'imagine. Même si on a de nouvelles notions d'égalité, d'égalité des chances, malgré tout, on s'imagine que c'est quasiment génétique, ça, que ça se transmet de génération en génération. C'est moins débrouillard, etc. Mais, finalement, quand on est en contact, on se

rend compte que tout ça n'est pas étranger aux bouleversements, aux changements sociaux dans la société qui ne sont pas simplement générés à partir de l'Assemblée nationale, évidemment pas, mais un certain nombre de ces bouleversements sont provoqués par nos législations.

Pour vous dire les choses plus simplement encore, j'ai encore rencontré une famille de cinq enfants. Ça a l'air tellement exceptionnel. On va finir par penser que c'est les pauvres qui ont des enfants ou que c'est peut-être parce qu'on a des enfants qu'on est pauvre. En fait, c'est plutôt l'inverse, dans notre société. Les deux parents travaillent et connaissent les moyens de contraception. Ce sont des gens brillants, intelligents. Au fil des années, je me suis rendu compte qu'il fallait être bien plus débrouillard pour être pauvre que pour être riche. Pour être riche, finalement, ça ne demande pas tellement d'énergie, mais pour être pauvre et survivre, ça en demande pas mal. Et puis, finalement, ces personnes-là m'expliquaient à quel point - ce n'était pas à propos du Code civil, bien évidemment - le logement, c'était la chose la plus importante. Elles me disaient: Pour qu'il y ait une famille, il faut qu'il y ait une maison. En fait, c'étaient des personnes qui, dans leur enfance, avaient déménagé un nombre incalculable de fois. Elles n'avaient même plus idée du nombre, à deux, que ça avait été. Elles me disaient à quel point elles cherchaient à maintenir une sorte de stabilité pour leurs propres enfants, de manière à ce qu'ils ne connaissent jamais ce qu'elles avaient vécu, etc. Mais tout ça m'a rappelé, finalement, à quel point c'est... Je vous le dis bien simplement, si on me demande: Qu'est-ce que c'est, le problème, dans votre quartier? Le premier problème, c'est le logement. C'est de ça que je me fais parler sur la rue Sainte-Catherine et sur la rue Ontario. C'est de ça. Si c'était moins coûteux, évidemment, les gens pourraient s'alimenter mieux, et ainsi de suite, parce que c'est une dépense incontournable.

Ceci étant dit, je comprends qu'il y ait nécessité de voir les principes derrière tout ça. Il y a un principe que je veux rappeler au ministre, c'est celui qu'il invoquait à un autre moment donné, lors de l'examen d'autres dispositions du louage; c'est que le contrat doit être respecté. Il y a quand même un contrat qui assure à la famille que, pendant la durée du bail, elle aura la garantie d'être logée. Là, vous savez, c'est 10 jours. Dans les 10 jours de la réception de l'avis, il doit aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non. Ensuite, il a 10 autres jours pour demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.

Vous vous rendez compte quel est le contexte dans lequel tout ça se fait? À la fin, peut-être, de la durée du bail, que le locataire puisse, à l'avance, faire connaître son intention d'apporter des améliorations... Vous savez, le

message que les gens reçoivent, quand ils reçoivent l'avis, ça veut dire que le loyer va coûter plus cher parce que ce sont des réparations non urgentes ou bien des améliorations. Ça veut dire nécessairement qu'au bout de la ligne il va pouvoir, par les investissements, faire augmenter le loyer. Ça veut dire que le loyer va coûter plus cher. De toute façon, il ne s'agit pas non plus, encore une fois, de faire une politique de logement par le biais du Code civil; ça, je le comprends aussi. Il faudrait peut-être trouver un aménagement qui permette, lorsque ce sont des améliorations ou des réparations non urgentes, que ça n'intervienne pas en cours de bail et qu'au moins le locataire puisse contester la nature et l'opportunité des travaux. Ce sera au juge d'apprécier. Mais que le locataire puisse dire que les travaux qui sont effectués sont vraiment des travaux qui n'auront comme effet que de faire évacuer sans qu'il n'y ait une amélioration en cours de bail, entre autres.

**M. Rémillard:** M. le Président, si on veut se référer à des principes pour prendre une décision dans ce cas-ci, référons-nous donc toujours à la théorie des contrats. Le contrat, c'est un échange de volontés. Donc, vous avez le locataire et le locateur qui, ensemble, font un contrat. Ils concluent un bail de location en fonction d'un appartement et, en fonction de l'état de cet appartement, en arrivent à la conclusion d'un prix avec différentes conditions qu'ils mettent dans le bail. Nous sommes ici dans une situation où il n'y a pas urgence, mais il y a amélioration, il y a réparations majeures. Il y a une certaine marge de manoeuvre, je pense, qu'on peut accorder au propriétaire qui veut faire des réparations; ces réparations majeures quand même ne doivent pas amener une augmentation de loyer pendant la durée du bail puisqu'il ne peut pas changer la durée du bail, même s'il fait des réparations majeures. Ce sera donc au bénéfice du locataire, à la condition que les améliorations ne prennent pas, pour se réaliser, toute la durée du bail; que ce soit dans des conditions raisonnables.

C'est dans ce cadre-là que ces articles prévoient une certaine marge de manoeuvre du propriétaire locateur, en lui disant: Vous pourrez faire des modifications et des réparations, qui peuvent être bonnes pour le locataire, mais entendez-vous sur les conditions. S'il a besoin de quitter - vous vous entendez sur des conditions - il doit y avoir dédommagement pour ce que ça lui en coûte, vous vous entendez. Si vous ne vous entendez pas, là, c'est le tribunal qui décide.

Dans l'article 1915, on dit: Le tribunal décide sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués. Mais on dit cependant, attention: La nature et l'opportunité des travaux, ce n'est pas touché par le tribunal, ça, c'est par le propriétaire. On pourrait peut-être prévoir,

M. le Président, que, s'il y a désaccord entre le locataire et le locateur, en fonction toujours de la théorie des contrats et du consentement qu'il y a eu, dans un premier temps, pour louer l'appartement, on pourrait, à ce moment-là, laisser au tribunal le soin aussi d'apprécier en ce qui regarde la nature et l'opportunité des travaux, puisqu'il y a désaccord entre le locataire et le locateur. Ça serait une possibilité que je soumetts à cette commission.

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

**M. Kehoe:** Je serais d'accord avec ça, surtout le fait que, dans le premier paragraphe, le tribunal est déjà impliqué dans le dossier sur la question des conditions. Pourquoi, si le tribunal est déjà saisi du dossier sur la question des conditions, on n'ajoute pas aussi que le tribunal puisse décider sur la question s'il y a une dispute sur la nature et l'opportunité des travaux? Pourquoi on ne peut pas dire, à ce moment-là, que le tribunal peut être saisi de ça aussi?

**M. Rémillard:** On le reprendra au début de la soirée. En début de soirée, M. le Président, on pourra reprendre cet article en fonction d'une discussion qu'on vient d'avoir.

**Le Président (M. Lafrance):** L'article 1915 est donc laissé en suspens.

**M. Rémillard:** Petit "s". Là, c'est vraiment des petits, petits "s", M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui. Je les mets de plus en plus petits. Le prochain article qui avait été laissé en suspens est le 1932.

**M. Rémillard:** M. le Président, je me demande si ça ne serait pas une bonne chose de revenir sur l'article 1887 en fonction des discussions que nous avons eues tout à l'heure. Il est prêt...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**M. Rémillard:**... alors on pourrait le régler.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, certainement.

**M. Rémillard:** On va le distribuer maintenant et je pourrai vous le lire, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** J'appelle donc l'article 1887 qui avait été laissé en suspens.

**M. Rémillard:** M. le Président, l'article 1887 est modifié par l'ajout d'un deuxième alinéa, lequel se lirait comme suit: "Il peut être attribué

des dommages punitifs en cas de violation de cette disposition."

(17 h 30)

M. le Président, cet amendement tient compte du caractère discriminatoire des actes interdits au premier alinéa et, en conséquence, reconnaît au locataire, victime d'une telle discrimination, le droit de demander que le locateur fautif soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. En effet, dans de tels cas, il a paru nécessaire de sanctionner plus sévèrement la faute du locateur. En raison de cet amendement, l'article 1887 se lirait comme suit:

"Le locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants, à moins que son refus ne soit justifié par les dimensions du logement; il ne peut, non plus, agir ainsi pour le seul motif que cette personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du présent chapitre ou en vertu de la Loi sur la Régie du logement.

"Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition."

Alors, il y a donc, dans l'amendement tel que soumis, M. le Président, une petite erreur. Il faut bien lire: "Il peut être attribué des dommages et intérêts punitifs en cas de violation".

**Mme Harel:** Des dommages-intérêts.

**M. Rémillard:** Alors, je reprends. "Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des membres qui aimeraient apporter un commentaire? Merci. L'article 1887 est donc adopté tel qu'amendé. Le prochain article qui avait été laissé en suspens est le 1932.

**M. Rémillard:** M. le Président, nous avons un amendement à 1932. L'article 1932 est modifié:

1° par la suppression, à la fin de la deuxième ligne, des mots "le montant de";

2° par le remplacement, à la troisième ligne du premier alinéa, du mot "actuel" par les mots "en cours";

3° par l'ajout, à la fin, après le mot "modifier" des mots ", et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée".

M. le Président, les deux premiers amendements sont d'ordre terminologique. Le troisième amendement vient imposer au locateur l'obligation d'aviser le locataire du délai accordé à ce dernier pour refuser la modification qu'il propose, conformément à l'article 1934. L'amendement vise à solutionner les problèmes vécus par plusieurs locataires qui, ignorant le délai fixé, se

voient présumer une acceptation et reconduire leur bail. En raison de cet amendement, l'article 1932 se lirait *comme* suit:

"L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, *ou* l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

"L'avis doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Cet article avait été amendé. L'amendement déposé et portant la date du 1er novembre 1991 est donc retiré et remplacé par celui que M. le ministre vient de nous lire, qui est daté d'aujourd'hui, le 9 décembre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur cet article 1932 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Excellent amendement.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, madame. Alors, l'article 1932 est donc adopté tel qu'amendé. Le prochain article qui avait été laissé en suspens est le 1948, qui touche la question de la reprise du logement et de l'éviction.

**M. Rémillard:** Oui. Alors, M. le Président, nous avons, là aussi, une discussion à avoir au niveau de cette commission en ce qui regarde l'article 1948 que je me permets de lire, M. le Président: "Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation." M. le Président, la discussion que nous avons eue - et, finalement, on avait décidé de suspendre - c'était surtout en fonction de ce concept d'agrandir substantiellement, qu'est-ce que ça pouvait signifier.

On s'était dit - il faut bien comprendre toute la dynamique de 1948 - qu'on était dans un cas où le locateur peut évincer le locataire et il le fait parce qu'il veut subdiviser le logement, il le fait parce qu'il veut l'agrandir substantiellement ou il veut en changer l'affectation. Alors, trois conditions et, dans une de ces conditions, l'agrandir substantiellement, on avait, entre autres, beaucoup de difficultés à voir exactement l'application de ce concept d'agrandir substantiellement.

Alors, c'est là-dessus, M. le Président, que j'aimerais entendre les membres de la commission.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des membres qui aimeraient se prononcer?

**Mme Harel:** M. le Président, je crois me rappeler que, dans le mémoire de la Chambre des notaires, il y avait, sur cet article-là, 1938, une recommandation de contrôle d'opportunité par le tribunal. Je dois vous dire que ce n'était pas fréquent de retrouver dans le mémoire de la Chambre des recommandations dans le sens d'un examen, d'une appréciation, en fait, qui exige la présence du tribunal. Je me rappelle que, dans le mémoire, on faisait mention que, déjà, la démolition d'un loyer devait être soumise au contrôle et il semblait à la Chambre que le changement d'affectation devrait aussi être soumis au contrôle.

Moi, je me demande si on n'aurait pas intérêt, plutôt que d'examiner, comme le propose 1948, d'ajouter "agrandir substantiellement, subdiviser le logement" et peut-être, après, qu'il y aurait une autre façon de faire, si, finalement, on n'aurait pas intérêt à proposer, comme dans le cas où il y aurait un changement d'affectation, qu'il y ait... Par exemple, si on fait de deux logements de trois pièces un grand logement de six pièces... Ça peut surprendre; on pense généralement qu'agrandir substantiellement avantage les familles démunies, mais ce n'est pas évident, parce qu'il faut comprendre que les lofts, qui sont ces grands studios aménagés parfois pour des personnes seules, sont souvent au contraire de l'impression générale qui est laissée, que ce sera un choix de famille nombreuse que d'avoir un plus grand nombre de pièces où loger les personnes et que ce serait surprenant de retrouver dans le même espace une ou deux personnes seulement. C'est un phénomène de "gentrification" qui est de plus en plus connu dans les centres-villes. Alors, je me demande dans quelle mesure... Surtout qu'en changeant l'affectation... Déjà, en changeant l'affectation, le locateur pourrait évincer le locataire pour changer l'affectation, sans passer par la Régie.

**M. Rémillard:** Sans passer...

**Mme Harel:** Oui, excusez-moi.

**M. Rémillard:** Sans passer par la Régie? C'est tout prévu à 1940, 1941, 1942, 1943, mais surtout à 1952. Il faut bien lire 1948 avec 1952.

Lorsque vous vous réferiez tout à l'heure aux remarques de la Chambre des notaires, c'est prévu, de fait, à 1952. On dit: "Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal." Et quand vous regardez le deuxième alinéa: "Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée - donc vérifier les trois critères qu'on a - dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins." Et puis, en plus, si vous lisez à 1955: "Le locataire peut,

dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

"S'il y a opposition, il revient au locateur de démontrer - le fardeau de la preuve est au locateur - qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet."

En plus, vous ajoutez 1956 qui, encore là, vient resserrer encore le tout: "Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables.

"En cas de reprise, le tribunal peut notamment imposer au locateur de payer au locataire une indemnité équivalente aux frais raisonnables de déménagement."

Alors, si on regarde tous ces articles-là, on s'aperçoit, finalement, que 1948 a des aspects intéressants pour les locataires, dans le sens, comme vous le mentionniez tantôt fort justement, qu'il permet aussi d'agrandir des petits logements puis de donner de la place à des familles plus nombreuses. Mais aussi, il protège le locataire parce que, en cas de désaccord, il y a toujours les tribunaux qui sont là, et le locateur a le fardeau de la preuve pour démontrer que vraiment, tout d'abord, il fait l'éviction pour un des trois sujets mentionnés. Et, en plus, le tribunal peut même déterminer des indemnités au locataire.

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

**Mme Harel:** Mais il y a éviction.

**M. Rémillard:** Oui, il y a...

**Mme Harel:** Regardez bien, M. le ministre. Ce qu'il faut comprendre, c'est que, selon le régime de nos lois, le locateur ne peut évincer que pour y loger un ascendant ou un descendant. Ça, c'est le régime, disons, général. Dans ce contexte-là, en dehors du fait d'y loger soi-même, en fait, ou un ascendant, ou un descendant, à moins qu'il y ait d'autres motifs prévus par la loi, c'est-à-dire pour évincer un locataire, il ne peut pas. Mais une manière de le faire, si vous avez, par exemple, un locateur qui n'a pas d'ascendant, ou qui n'a pas de descendant intéressé, ou qui ne veut pas s'y loger lui-même... Prenez, par exemple, des secteurs où il y a des quartiers où 88 % des gens sont locataires, ou 85 %; ça se retrouve encore.

Et là vous avez, finalement, une façon d'évincer. Si vous ne pouvez pas le faire en vous logeant, parce que ça ne vous intéresse pas, ni pour y loger un parent ascendant ou descendant, vous évinciez en faisant en sorte que la famille qui habite là, et puis qui vivait dans cinq pièces,

et celle d'à côté qui vivait dans trois pièces, alors vous décidez de les évincer et de faire un seul grand logement ou tout simplement de faire un bureau de professionnels. Quoi qu'il en soit, les gens ne peuvent pas... Il n'y a pas de contrôle sur l'opportunité. Tantôt, quand vous me citez les articles 1952, 1955 et 1956, tout ce que le tribunal doit apprécier, c'est si c'est bien pour changer d'affectation? Si c'est pour ça, il peut évincer. Est-ce que c'est bien pour agrandir? Il peut évincer. Ou bien, est-ce que c'est pour subdiviser? Le seul test que le tribunal fait, c'est d'apprécier si ce que le locateur dit vouloir faire, il va le faire. Si c'est ça qu'il fait, il peut évaluer les indemnités. Mais il n'y a aucun, aucun test d'opportunité. C'est ça qu'il faudrait, à mon point de vue, introduire, un test d'opportunité.

M. Kehoe: M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui. Est-ce que, peut-être que M. le ministre aimerait..

**Mme Harel:** Je vais vous donner un exemple.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.  
(17 h 45)

**Mme Harel:** C'est un droit exceptionnel, le droit de louage, hein. Il faut comprendre. Pensez, par exemple, pour la conversion des immeubles locatifs en copropriété. Pendant très, très, très longtemps, et encore maintenant, il y a eu un moratoire sur la conversion, dépendamment des municipalités, mais, pour l'ensemble des municipalités, elles ont maintenu le moratoire. Il y a un ensemble de règles qui permettent - je crois que c'est si c'est un immeuble de moins de cinq logements - d'aller devant la Régie, mais il y a un ensemble de règles pour ne pas évincer les gens. Pourtant, les personnes qui acquièrent l'immeuble, c'est pour s'y loger elles-mêmes, habituellement en copropriété. On a quand même introduit ces règles-là.

C'est des règles sur l'opportunité, je pense, ce n'est pas simplement l'indemnisation de l'éviction, dans le cas de la transformation. Alors, pourquoi est-ce qu'on ne voit pas à harmoniser? Au moins, on pourrait vérifier les règles en cours par rapport à la transformation des immeubles locatifs en copropriété, au moins pour les immeubles de moins de cinq logements, et essayer d'harmoniser. Si c'est pour changer d'affectation, ce n'est pas mieux que si c'est pour transformer en condos. Pourquoi on serait plus sévères pour la transformation en condos?

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

**M. Rémillard:** M. le Président, tout d'abord, il faut comprendre que, parce qu'on a un bail



entre locateur et locataire, le bail doit être respecté, comme tel. Six mois avant la fin du bail, le propriétaire avise que, lui, c'est sa propriété et que, maintenant, il va le subdiviser, le logement, il va l'agrandir substantiellement ou il va en changer l'affectation. Alors, il me semble qu'il y a là un droit de propriété aussi, respectant le contrat qui a eu lieu, qui s'est terminé, parce que le bail se termine. Le propriétaire qui le veut vraiment, parce qu'il considère, à un moment donné, qu'il n'y a plus de marché pour tel genre d'appartement, qu'il y en a pour tel autre genre d'appartement, c'est sa propriété et il veut pouvoir changer l'affectation, ou subdiviser son logement, ou l'agrandir, pourquoi ne pourrait-il pas le faire, dans la mesure où il ne se sert pas de ces raisons-là comme fausses raisons pour évincer le locataire? À ce moment-là, le tribunal est là pour en disposer, le vérifier. Le fardeau de la preuve est au locateur; en plus, il y a des possibilités pour le locataire d'avoir des dommages-intérêts et, en plus de ça, tout à l'heure, on disait qu'il y avait juste un article qui avait des dommages punitifs, mais, M. le Président, je vois qu'à 1957 il y en a aussi.

À 1957, on dit: "Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

"Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs."

Alors, il me semble que, d'une part, M. le Président, il y a le droit de propriété qui est là et qu'on doit respecter pour le propriétaire et que, d'autre part, il y a aussi le droit du locataire qui est là, qui doit être respecté. Est-ce que donner l'opportunité de ces trois modifications, c'est-à-dire subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation, est-ce que de donner ça au tribunal, c'est possible? Est-ce que c'est son rôle, au tribunal, de se prononcer si le propriétaire, c'est opportun qu'il subdivise son logement, c'est opportun qu'il l'agrandisse substantiellement ou qu'il change son affectation? Est-ce que ce n'est pas là simplement son droit de propriété? Alors, c'est la question que je me pose, M. le Président.

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

**Mme Bleau:** Dieu sait à quel point j'ai toujours voulu, et je veux toujours, protéger le plus démuné et le plus facilement attaqué, mais, à un moment donné, j'ai eu plusieurs locateurs qui sont venus se plaindre à mon bureau qu'ils n'avaient plus aucun droit, que le locataire, maintenant, avait à peu près tous les droits et qu'il ne valait même plus la peine de se procurer une maison parce qu'on ne pouvait plus

en faire ce qu'on voulait.

Je pense que, dans le nouveau Code, par les articles que j'ai vus auparavant et par d'autres qui s'en viennent maintenant, on protège vraiment le locataire, mais il faut quand même reconnaître des droits au locateur, sinon il n'y a plus personne qui va être intéressé à acheter des maisons. À ce moment-là, les locataires ne pourront plus en trouver.

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

**Mme Caron:** Oui, M. le Président. Deux points. Lorsque le ministre nous dit que le propriétaire peut vouloir changer, subdiviser ou agrandir parce qu'il considère que le marché s'y prête mieux, je trouve ça difficilement valable parce qu'il en a déjà, des locataires, s'il doit les évincer; donc, il n'a pas un problème pour louer, il a déjà loué.

Actuellement, dans le droit actuel, les raisons pour évincer, est-ce uniquement lorsque c'est quelqu'un de la famille ou la personne elle-même ou si c'est pour subdiviser? Quelles sont les raisons actuelles?

**Mme Harel:** "Agrandir" est ajouté.

**Mme Caron:** On ajoute "agrandir", finalement.

**M. Rémillard:** C'est le seul concept qu'on ajoute; ça existe déjà et ça ne cause pas de difficulté. C'est les mots "agrandir substantiellement" que nous ajoutons.

**Mme Caron:** Qui s'ajoute.

**M. Rémillard:** Alors, c'est "agrandir"; ce n'est quand même pas vilain, parce que ça ajoute de la place pour les familles plus nombreuses.

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

**Mme Harel:** M. le Président, le ministre vient de dire que ça ne pose pas de difficulté. Je lui demanderais d'être beaucoup plus prudent avant d'affirmer quelque chose de pareil. Ce n'est pas ce que nous en a dit la vice-présidente de la Régie, parce qu'elle nous a dit, je crois, finalement, que la Régie n'a pas colligé les causes sur cette question-là. Alors, comme ça, au lieu de balayer du revers de la main les difficultés, j'aimerais mieux, moi, avoir un bilan de ce qui a pu être présenté devant la Régie ou pas, parce que, finalement, il faut comprendre que le droit actuel permet d'aller devant la Régie dans la mesure où ce n'est pas pour faire ce qu'il veut faire que le propriétaire évince. Parce que,

s'il fait ce qu'il veut faire, il n'a pas besoin d'aller devant le tribunal. Le tribunal est là juste pour apprécier s'il y a un doute dans l'esprit du locataire que c'est un prétexte, que c'est un motif qui n'est pas fondé. C'est juste en raison de cela que la cause serait portée devant la Régie, sinon il n'y a pas de raison d'aller devant la Régie. La loi donne le droit de changer l'affectation ou de subdiviser. Alors, j'imagine que quelqu'un qui se considère victime de l'éviction et qui va aller voir un avocat va se faire dire de bien vérifier si c'est parce qu'elle n'aime pas ça et que ça l'embarrasse ou bien si c'est parce qu'elle pense que son locateur est de mauvaise foi.

Je crois *comprendre* - à moins qu'il faille lire autrement le droit - que le tribunal va autoriser l'éviction si elle a lieu pour les raisons pour lesquelles le propriétaire veut la faire. Peut-être que-

**Une voix:** ...

**Mme Harel:** C'est ça, exactement, c'est le droit actuel, et puis...

**Mme Bleau:** Après le bail.

**Mme Harel:** ...tout ce que le locataire peut faire, c'est aller chercher des dommages pour se faire rembourser des frais. Pour ça, il peut y aller.

Ceci dit, la question que je voulais poser au ministre, parce qu'il invoque le droit, n'est-ce pas, de propriété, alors c'est: Pourquoi cette législation adoptée qui empêche la transformation en condos? Le législateur a jugé bon, le législateur actuel, de reconduire les dispositions qu'il y avait et puis a considéré que, donc, il y avait un objectif au-delà de celui qui consistait à user comme on l'entendait de son droit de propriété. Alors, la question qu'il faut se poser, c'est: Pourquoi, de façon fréquente, **est-ce** qu'on a considéré le logement comme un bien différent des autres, parce qu'on lui a fait un sort différent des autres biens?

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

**Mme Harel:** On ne peut pas faire ce qu'on veut. Même indépendamment de ça, de ce dont on discute, on ne peut pas faire ce qu'on veut. Ça, c'est vrai, et ils ont dû aller vous voir. Mais, après, l'adoption de nouvelles dispositions, les gens vivent avec ces nouvelles dispositions.

**Mme Bleau:** Avec des problèmes avec la Régie du logement.

**Mme Harel:** Oui. Mais c'est souvent à cause des délais, aussi.

**Mme Bleau:** Oui

**Mme Harel:** Parce qu'ils trouvent que ce n'est pas assez expéditif, et ça, ils ont raison.

**Mme Bleau:** Les décisions aussi.

**Mme Harel:** Mais quand *on regarde* la balance des inconvénients, si on considère **que...** D'abord, je dirais que l'État investit énormément dans le logement, et pas seulement dans le logement social. L'État investit énormément; c'est presque 1 000 000 000 \$ par année que le logement privé va chercher sous forme de déductions des dépenses encourues pour faire un revenu. Vous savez, ça **s'interpénètre**, ça. D'un côté, les gens vont chercher des bénéficiaires, du fait que le logement ne soit pas traité comme les autres biens. En connaissez-vous un autre bien où on peut déduire tous les frais encourus pour améliorer de son revenu net? Je n'en connais pas, moi. Il y a un avantage, là.

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

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, il est bien évident que le logement est un service public et que, par conséquent, l'État y intervient pour réglementer son accessibilité et sa qualité aussi, comme dans tous les grands services publics; et c'est donc une limite à un droit de propriété. Au départ, quand je me réfère au droit de propriété d'un propriétaire qui offre des logements, donc qui a des locataires, il est évident qu'il y a un droit de propriété qui est relatif, en fonction des droits des locataires. Tout notre droit est fondé là-dessus, parce que la Loi sur la Régie du logement est là aussi pour en parler.

Tout à l'heure, quand Mme la députée de **Hochelaga-Maisonneuve** se **référait** à l'article 51 de la Loi sur la Régie du logement, qui fait un moratoire en ce qui regarde les condominiums et toutes les conditions particulières qui s'y appliquent, c'est là une limite au droit de propriété pour protéger, justement, le logement. Ça, on y est bien. On est bien d'accord avec ça. Mais déjà, le fait qu'on prévoit justement qu'il y ait une éviction, *avec toutes* les conditions qu'on propose, démontre fort bien que ce droit d'éviction est quand même fort encadré.

M. le Président, l'article 1948 n'est pas du droit nouveau. Ça existe depuis 1979. Ce que nous ajoutons, c'est le concept d'"agrandir substantiellement". Moi, j'avais l'impression, M. le Président, qu'on ajoutait *une* bonne chose. Je vais vous dire sincèrement, j'avais l'impression qu'on ajoutait une bonne chose. Quand j'ai vu ça et que j'ai regardé ça avec mes légistes, j'ai dit: Écoutez, on subdivise le logement; moi, ça m'inquiète qu'on parie de subdiviser les logements. Je pense aux familles qui, à un moment donné, se retrouvent dans un grand logement où

il y a trois, quatre chambres à coucher et, tout à coup, on subdivise, on fait deux appartements avec ça.

C'est pour ça que j'avais demandé qu'on ajoute un autre critère: agrandir substantiellement. Au début, on avait marqué "agrandir". Après ça, j'ai dit: Écoutez, on va mettre "substantiellement" pour que ce soit plus significatif. Alors, il me semble, M. le Président, qu'on ajoute au droit existant, pas des dernières années, existant depuis 1979, un élément qui, à mon sens, me paraît intéressant. On ne m'a pas démontré, depuis les discussions qu'on a, que ce n'est pas intéressant de mettre "agrandir substantiellement". Or, dans ce contexte-là, je pense que l'article, tel qu'il est là, devrait demeurer comme il est là.

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

**M. Kehoe:** M. le Président, je ne veux pas reprendre le débat. C'est un sujet fort important. Moi, je trouve que, comme dans bien d'autres endroits dans le Code civil jusqu'à date, il faut peser les droits du propriétaire et du locataire. Il faut, comme le ministre l'a dit si souvent, établir un certain équilibre. Je ne sais pas combien de fois on a entendu ce principe; et ce n'est pas lui qui le dit, c'est moi qui le dis, cette fois-ci. (18 heures)

Moi, je trouve que le locataire, dans les circonstances, dans les articles 1950 et suivants, a beaucoup de protection. Il en a jusqu'au point où il peut avoir un recours en dommages-intérêts punitifs. D'un autre côté, je trouve qu'en enlevant complètement au propriétaire le droit de faire ce qu'il veut avec ses biens, avec son bien, soit de subdiviser, soit de changer d'affectation, soit d'agrandir, à ce moment-là on enlève un droit qui existe présentement. Le propriétaire de logements semblables, est-ce qu'il va les laisser se détériorer ou dans un état de laisser-aller complet si, chaque fois qu'il décide de faire quelque chose avec ses logements, il est obligé d'avoir l'autorisation ou de savoir si le tribunal peut déterminer s'il a le droit de le faire ou non? Je pense, à ce moment-là, que les mots "agrandir substantiellement", à 1948, viennent ajouter un élément important au pouvoir du propriétaire et je trouve que le locataire est protégé par les autres articles. Dans les circonstances, je serais complètement en faveur que 1948 soit adopté tel quel.

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

**Mme Harel:** Alors, M. le Président, je vous demande de le suspendre. On va avoir l'occasion, nous, d'en rediscuter à l'heure du souper, pendant l'intermission, et puis on verra à l'ouverture de nos travaux.

**M. Rémillard:** Très bien, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 1948 est donc laissé en suspens. J'appelle maintenant l'article suivant qui avait été laissé en suspens, à la toute fin du chapitre septième, l'article 2086.1 qui avait été proposé par l'Opposition.

**M. Rémillard:** 2086.1.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui. Ça touche le chapitre septième, Du contrat de travail. C'est un article qui avait été proposé par l'Opposition officielle. Avez-vous des copies de ça?

**Mme Harel:** M. le Président.

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

**Mme Harel:** 2086, c'est ça, c'est une partie de l'examen du projet de loi qu'on doit reprendre avec le professeur Masse.

**Le Président (M. Lafrance):** Ah! d'accord. On va le laisser en suspens, à ce moment-là, puis on reviendra.

**Mme Harel:** Parce que Me Ouellette était surprise. C'est la première nouvelle qu'elle en avait.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, est-ce qu'on continue ou est-ce que vous voulez...

**M. Rémillard:** C'est dans le mandat, M. le Président, à l'article 2160.

**Le Président (M. Lafrance):** 2160.

**M. Rémillard:** C'est le mandat qui commence à 2117 et le premier article suspendu, sauf erreur, c'est 2160.

**Le Président (M. Lafrance):** C'est exact. J'appelle donc les articles - il y a deux articles consécutifs, là - 2160 et 2161 qui avaient été laissés en suspens.

#### Du mandat

**M. Rémillard:** Oui et, M. le Président, à 2161, nous avons un amendement. L'article 2161 est modifié par le remplacement, à la quatrième ligne du deuxième alinéa, des mots "le mandat est révoqué de plein droit. Un constat de cette révocation" par les mots "le mandant est alors apte et le mandat cesse de plein droit d'avoir effet; un constat de ces faits".

M. le Président, cet amendement a pour but d'uniformiser l'effet de jugement constatant que le mandant est devenu apte. L'article 2161

prévoit que ce constat entraîne la révocation du mandat, alors que l'article 2160 ne prévoyait que la cessation des effets du mandat. La règle proposée, la cessation des effets du mandat, dans les deux cas, permet que le mandat soit maintenu, mais sans effet jusqu'à ce qu'on s'en serve, au besoin, à nouveau, en suivant la formalité de l'homologation ou jusqu'à ce que le mandant le révoque. En raison de cet amendement, l'article 2161 se lirait comme suit:

"S'il constate que le mandant est redevenu apte, le directeur général de l'établissement de santé ou de services sociaux qui prodigue des soins ou procure des services au mandant doit attester cette aptitude dans un rapport qu'il dépose au greffe du tribunal. Ce rapport est constitué, entre autres, de l'évaluation médicale et psychosociale.

"Le greffier avise de ce dépôt le mandataire, le mandant et les personnes habilitées à intervenir à une demande d'ouverture de régime de protection. À défaut d'opposition dans les trente jours, le mandant est alors apte et le mandat cesse de plein droit d'avoir effet; un constat de ces faits est dressé par le greffier et transmis, sans délai, au mandant, au mandataire et au Curateur public."

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des membres qui aimeraient soulever des commentaires touchant ces deux articles? L'article 2160 et l'article 2161, tels qu'amendés? Oui, Mme la députée de **Hochelaga-Maisonneuve**.

**Mme Harel:** Dans le commentaire qui accompagnait 2161, on pouvait lire: "Le mandataire ou une personne intéressée pourra intervenir dans l'intérêt du mandant s'il croit que ce dernier, contrairement à l'évaluation, a encore besoin d'être représenté dans l'exercice de ses droits civils." Alors, je comprends qu'avec l'amendement ça ne serait pas possible, puisque avec l'amendement qu'il y a à 2161, le rapport est inscrit, à ce moment-là, est déposé au greffe du tribunal. Donc, dès qu'il y a dépôt du rapport, il redevient apte? C'est ça qu'il faut comprendre?

**M. Rémillard:** Ça n'a pas changé, de fait.

**Mme Harel:** Non.

**M. Rémillard:** C'était comme tel: "À défaut d'opposition dans les trente jours, le mandant est alors apte et le mandat cesse de plein droit d'avoir effet; un constat de ces faits..." Alors...

**Mme Harel:** À défaut d'opposition dans les 30 jours, c'est une opposition qui serait faite par le mandataire, par toute personne intéressée ou par le mandant?

**M. Rémillard:** *écoutez, on dit*, dans le deuxième alinéa, que le greffier avise de ce dépôt le mandataire, le mandant et les personnes habilitées à intervenir à une demande d'ouverture. Alors, ce sont ces personnes-là qui peuvent de plein droit s'opposer à la cessation du mandat.

**Mme Harel:** Bon. Alors, à défaut d'opposition, le mandant est alors apte et le mandat cesse de plein droit d'avoir effet. Mais le mandat **cesse-t-il** pour autant?

**M. Rémillard:** Bien oui, **certain**. Dans la mesure où, moi, j'ai donné mandat à quelqu'un, par procuration, en vue d'inaptitude, bon, alors ma procuration demeure toujours, si vous voulez, mais l'exercice du mandat, il est suspendu, si vous me permettez, il n'est plus en application. Mais ça se peut fort bien que, si je redeviens inapte plus tard, le mandat redevienne en force.

**Mme Harel:** Donc, il n'y a pas de révocation.

**M. Rémillard:** Pardon?

**Mme Harel:** Ça n'emporte pas la révocation.

**M. Rémillard:** Non. Je peux garder la même procuration. Le même mandat que j'ai donné peut demeurer pareil.

**Mme Harel:** Il s'agit simplement d'avoir effet.

**M. Rémillard:** C'est ça. Il faudrait évidemment qu'il soit homologué de nouveau.

**Mme Harel:** De nouveau.

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

**Mme Ouellette (Monique):** M. le Président, je voudrais juste m'assurer, enfin, d'une précision. Cet amendement s'applique, que le mandataire ait été en institution ou non. Ça s'applique à tous les...

**M. Rémillard:** Il me semble que oui.

**Mme Ouellette:** O.K. Parce que le 2161, dans le premier alinéa, se réfère plus spécifiquement au mandant qui est en institution.

**Mme Harel:** C'est le directeur général. C'est dans le contexte où un directeur général constate que le mandant est redevenu apte. Alors, c'est dans ce contexte-là. Donc, il faut qu'il y ait...

**M. Rémillard:** Je pense que la question est

pertinente, M. le Président. De la façon dont c'est rédigé, savez-vous, je regarde ça, là, puis je serais porté à nuancer les paroles que j'ai prononcées il y a quelques minutes. C'est vrai, mais c'est dans le contexte du premier alinéa, et je pense que Me Ouellette a une question qui mériterait d'être regardée de plus près pour être bien sûr que l'application n'est pas simplement en fonction, donc, du directeur général de rétablissement de santé, mais d'une façon beaucoup plus générale.

Alors, si vous me permettez, M. le Président, ça veut dire que c'est un autre article qu'on verrait dans la reprise de nos travaux tout à l'heure.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'on est disposé quand même à adopter l'article 2160 tel quel?

**M. Rémillard:** Oui, pas de problème.

**Mme Harel:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2160 est donc adopté tel quel et l'article 2161, tel qu'amendé, est laissé en suspens. J'appelle donc l'article suivant en faisant remarquer qu'on change de chapitre.

Nous allons toucher maintenant la question du contrat de société et d'association, à l'article 2198 qui avait été laissé en suspens et qui touche la société en nom collectif.

#### Du contrat de société et d'association

**M. Rémillard:** Il n'y a pas d'amendement à 2198, M. le Président. Non, excusez-moi, de fait, il y a un amendement à 2198.

**Le Président (M. Lafrance):** Il y avait un amendement, M. le ministre, qui avait été déposé le 6 novembre. Alors, on va le retirer ou est-ce qu'il est identique?

**M. Rémillard:** Je crois qu'il vaudrait mieux le retirer. De toute façon, M. le Président, je vais vous en présenter un, amendement.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. Alors, on va le retirer et on va le remplacer par celui en date d'aujourd'hui, donc le 9 décembre. On vous écoute, M. le ministre.

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, l'article 2198 est modifié par l'ajout de la phrase suivante: "Cependant, l'hypothèque qui porte sur la part d'un associé dans l'actif n'est possible que si les autres associés y consentent ou si le contrat le prévoit."

M. le Président, cet amendement apporte une distinction qui a paru s'imposer entre l'hypothèque de la part dans l'actif de la société

et celle dans les bénéfices de celle-ci. La première, compte tenu qu'elle risque de porter atteinte à l'équilibre des rapports entre associés, a semblé, en effet, devoir être assujettie à l'assentiment préalable des autres associés ou au contrat de société. En raison de cet amendement, l'article 2198 se lirait comme suit:

"La part d'un associé dans l'actif ou dans les bénéfices de la société peut faire l'objet d'une hypothèque. Cependant, l'hypothèque qui porte sur la part d'un associé dans l'actif n'est possible que si les autres associés y consentent ou si le contrat le prévoit."

**Le Président (M. Lafrance):** Commentaires sur 2198 tel qu'amendé? Alors, l'article 21... Oui?

**Mme Harel:** C'est le même amendement?

**Le Président (M. Lafrance):** Je crois que oui.

**M. Rémillard:** Oui, c'est le même amendement.  
(18 h 15)

**Le Président (M. Lafrance):** Ça va? Merci. Alors, l'article 2198 est donc adopté tel qu'amendé. Le prochain article qui avait été laissé en suspens est le 2258 qui touche la question de l'association, qu'on retrouve à la page 382 de notre projet de loi.

**M. Rémillard:** M. le Président, nous avons un amendement qui a peut-être été présenté tel quel, mais j'aime mieux le lire pour... Oui, qui a déjà présenté.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, cet article avait été amendé, effectivement. On va sortir l'amendement.

**M. Rémillard:** Alors, peut-être que c'est mieux de le lire. Le temps que vous cherchez, je vais le lire; comme ça, on sera plus certain. L'article 2258 est modifié par l'ajout, à la première ligne du premier alinéa, après le mot "mandataire" des mots "des membres".

M. le Président, cet amendement apporte une précision utile quant à la véritable nature juridique du rôle des administrateurs de l'association purement contractuelle. En raison de cet amendement, l'article 2258 se lirait comme suit:

"Les administrateurs agissent à titre de mandataires des membres de l'association.

"Ils n'ont pas d'autres pouvoirs que ceux qui leurs sont conférés par le contrat d'association ou par la loi, ou qui découlent de leur mandat."

**Le Président (M. Lafrance):** Je pense qu'il est effectivement identique.

**Mme Harel:** Pour les fins de nos travaux,

j'aimerais demander au ministre de nous expliquer les motifs qui justifient un amendement comme celui-là. On lisait auparavant: "Les administrateurs agissent à titre de mandataire de l'association." Ce sera dorénavant, avec l'amendement: "...de mandataire des membres de l'association." Alors, il faudrait **peut-être** nous indiquer le problème qu'on veut éviter en introduisant cet amendement.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Je vais demander à Me Longtin de nous expliquer cette question technique.

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

**Mme Harel:** Juridique.

**M. Rémillard:** De technique juridique.

**Mme Longtin:** Alors, M. le Président, en fait, **la précision** qui est apportée par l'amendement vise simplement à accentuer le fait que l'association dont il est question au Code civil est une association qui n'a pas de personnalité juridique et il est donc plus précis, à cet égard, de parler de mandataire des membres de l'association que de mandataire de l'association.

**Mme Harel:** Pour éviter d'avoir l'air de donner à l'association une personnalité juridique, c'est ça?

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2258 est donc adopté tel qu'amendé. Toujours dans la même section, l'article 2262 avait été laissé en suspens et n'avait pas été amendé.

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, j'ai un amendement pour l'article 2262. L'article 2262 est modifié par le remplacement, à la quatrième ligne du premier alinéa, du mot "nées" par ce qui suit: "**qui** résultent des décisions auxquelles ils ont souscrit".

M. le Président, cet amendement vise à dégager de toute responsabilité vis-à-vis des tiers l'administrateur qui a clairement fait valoir en temps utile sa dissidence à l'égard d'une décision prise par ses pairs ou qui, étant absent lors de la prise de décision donnée, n'a pas eu connaissance de cette décision ou n'a pu la confirmer. Il s'agit là d'une précision qui a paru, à la réflexion, mieux refléter la perception générale du rôle et des responsabilités d'un administrateur d'une association contractuelle. En raison de cet amendement, l'article 2262 se lirait comme suit:

"En cas d'insuffisance des biens de l'association, les administrateurs et tout membre qui administre de fait les affaires de l'association sont solidairement ou conjointement tenus des

obligations de l'association qui résultent des décisions auxquelles ils ont souscrit pendant leur administration, selon que ces obligations ont été, ou non, contractées pour le service ou l'exploitation d'une entreprise de l'association.

Toutefois, les biens de chacune de ces personnes ne sont affectés au paiement des créanciers de l'association qu'après paiement de leurs propres **créanciers**."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires touchant cet article 2262 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Dans le commentaire de l'amendement, on associe le fait d'être absent de la prise d'une décision au fait de ne pas avoir eu connaissance de cette décision. J'imagine qu'on peut être absent de la prise d'une décision donnée et avoir connaissance de cette décision par **oui-dire**.

**M. Rémillard:** C'est une question de preuve. En fait, dans un autre article, on dit lorsque c'est consigné au procès-verbal. Évidemment, si on met dans le procès-verbal une dissidence, alors là c'est donc qu'on n'a pas approuvé et, si on n'est pas là, il y a une présomption qu'on n'a pas approuvé.

**Mme Harel:** O.K.

**M. Rémillard:** Tout va?

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2262 est donc adopté tel qu'amendé. Le prochain article qui avait été laissé en suspens est 2318 qui *touche* le chapitre douzième, Du prêt.

**M. Rémillard:** Excusez-moi, M. le Président, vous appelez l'article...

**Le Président (M. Lafrance):** 2318.

**M. Rémillard:** Qui était en suspens, oui?

**Le Président (M. Lafrance):** Au chapitre douzième.

**M. Rémillard:** Ça, c'est le contrat. Alors ça, c'est avec Me Masse que nous l'avons étudié. Avec Me **Ouellette**, nous allons plutôt, je crois, à 2624. On m'informe, M. le Président, que c'est 2624.

**Le Président (M. Lafrance):** 2624 qui est le dernier article du livre cinquième, qui avait été laissé en suspens.

Alors, j'appelle donc l'article 2624 du chapitre dix-huitième qui touche la question de la convention d'arbitrage. Cet article n'avait pas été amendé.

### De la convention d'arbitrage

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

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'il y aurait des commentaires? Alors, l'article 2624 est donc adopté tel quel.

**M. Rémillard:** Ensuite, M. le Président, nous devons aller au livre dixième, Du droit international privé. Alors, le premier article du livre est l'article 3076, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** C'est exact. Il avait été laissé en suspens. Le 3076, au chapitre deuxième qui traite du statut réel, n'avait pas été amendé.

### Du droit international privé

#### Du statut réel

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

**Mme Harel:** À 3076?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, 3076, page 520.

**M. Rémillard:** Juste un instant, si vous le permettez, M. le Président. Attendez, je pense que j'ai fait erreur. J'ai failli à un amendement. Je voyais le professeur **Tapis** qui était tout à coup tout nerveux.

Alors, il y aurait des amendements à 3075 et 3076, M. le Président. Dans l'article 3075, à la deuxième ligne du premier alinéa, les mots "n'admet pas ce choix ou" sont supprimés et le mot "un" qui précède le mot "conjoint" est remplacé par le mot "le".

M. le Président, l'amendement proposé vise à rendre l'article davantage conforme aux sources qui l'ont inspiré. En raison de cet amendement, l'article se lirait comme suit:

"La désignation d'une loi applicable à la succession est sans effet dans la mesure où la loi désignée, le conjoint ou un enfant..."

Excusez-moi. Alors, je recommence la lecture de l'article 3075, M. le Président.

"La désignation d'une loi applicable à la succession est sans effet dans la mesure où la loi désignée prive le conjoint ou un enfant du défunt, dans une proportion importante, d'un droit de nature successorale auquel il aurait eu droit en l'absence d'une telle désignation.

"Elle est aussi sans effet dans la mesure où elle porte atteinte aux régimes successoraux particuliers auxquels certains biens sont soumis par la loi de l'État de leur situation en raison de leur destination économique, familiale ou sociale."

L'article 3076 est aussi amendé, M. le

Président. Au début de l'article 3076, les mots "la loi applicable est soit celle du Québec, soit celle que le présent paragraphe détermine, mais que son application" sont remplacés par ce qui suit: "l'application de la loi successorale".

M. le Président, l'amendement proposé utilise une terminologie plus générale qui facilite la compréhension du texte et rend mieux compte de l'objectif visé. En raison de cet amendement, l'article 3076 se lirait comme suit:

"Dans la mesure où l'application de la loi successorale n'est pas possible sur des biens situés à l'étranger, des correctifs peuvent être apportés à même les biens situés au Québec notamment au moyen d'un rétablissement des parts, d'une nouvelle participation aux dettes ou d'un prélèvement compensatoire constatés par un partage rectificatif."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, l'article 3075 avait été adopté et est donc ouvert pour insérer l'amendement tel que proposé par M. le ministre, et l'article 3076, donc, est aussi amendé tel que proposé. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces deux articles tels qu'amendés?

**Mme Harel:** Donc, à 3075, la désignation d'une loi applicable à la succession dont on parle, c'est une désignation qui pourrait avoir été faite, par exemple, par le testateur?

**M. Rémillard:** C'est exactement ça, M. le Président, mais je vais demander au professeur Pineau de commenter.

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

**M. Pineau (Jean):** M. le Président, je vous remercie. En vertu de 3074, alinéa 2, "...une personne peut désigner, par testament, la loi applicable...", dans certaines conditions. Et 3075 vient dire que, dans l'hypothèse où la désignation de cette loi applicable priverait un conjoint ou un enfant du défunt, dans une proportion, etc., cette loi ne s'appliquerait pas, à ce moment-là. Donc, on **supprime** cette référence: "la loi désignée n'admet pas ce choix", parce que cela risquait de faire croire que l'on admettait le renvoi alors que, bien au contraire, le renvoi est prohibé.

**Mme Harel:** Alors, on ne peut pas échapper à ce qui peut avantager ici le conjoint...

**M. Pineau:** C'est ça.

**Mme Harel:** ...ou un enfant.

**M. Pineau:** C'est ça, un conjoint ou un enfant du défunt.

**Mme Harel:** Puis, 3076, là, c'est le cas du

condominium en république Dominicaine ou au Venezuela. Dans la mesure où il y a des biens ici, on peut...

**M. Pineau:** À 3076...

**Mme Harel:** ...faire la compensation.

**M. Pineau:** ...dans la mesure où l'application de la loi successorale n'est pas possible sur des biens situés à l'étranger - nous prenons le cas du Québécois qui a un immeuble ou un condominium en Floride, où la loi étrangère, la loi américaine refuserait d'appliquer la loi québécoise - dans ce contexte-là, des correctifs vont pouvoir être apportés en ce sens qu'on pourrait corriger la dévolution au départ, n'est-ce pas, et rétablir les droits de l'héritier conformément au droit du Québec.

**Mme Harel:** Jusqu'en Floride. Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, les articles 3075 et 3076 sont donc adoptés tels qu'amendés. Étant donné l'heure, à moins qu'il y ait des remarques de fin de séance... Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve?

**Mme Harel:** À ce moment-ci de nos travaux, j'aimerais savoir, de la part de notre secrétaire, combien il nous reste d'articles en suspens. Est-ce qu'il serait possible, peut-être...

**Le Président (M. Lafrance):** Pour le début de l'autre...

**Mme Harel:** Pour le début ou pour demain matin.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui? On peut vous le dire dès ce soir. Ça va prendre quelques minutes.

**Mme Harel:** Si l'exercice est exigeant, on peut le faire...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui. On vous apportera cette précision au début de notre... On me dit environ 84, quitte à vous le confirmer, **peut-être**, en début de séance ce soir.

**M. Rémillard:** 84, M. le Président. Mais on doit comprendre, là-dessus, que nous allons en **faire** plusieurs ce soir qui sont reliés au DIP et certains que nous avons vus aujourd'hui en discussion auxquels nous reviendrons en début de séance, de même que plusieurs articles qui sont reliés à l'hypothèque mobilière. Il y a plusieurs articles un peu partout qui sont reliés à l'hypothèque.

**Mme Harel:** D'accord.

**Le Président (M. Lafrance):** Je réalise que, parfois aussi, nous rouvrons des articles qui avaient déjà été adoptés. Alors, c'est un guide.

**Mme Harel:** Est-ce que ce serait possible d'avoir le consentement pour retarder un peu, juste pour pouvoir aller chercher, dans un autre menu que celui de l'Assemblée nationale, la possibilité de nous sustenter? Parce que l'Assemblée nationale trois fois par jour, cinq jours par semaine, c'est dur pour l'estomac.

**M. Rémillard:** Moi, je suis bien prêt à mettre 20 h 30.

**Mme Harel:** 20 h 10? 20 h 30? 20 h 15? D'accord.

**M. Rémillard:** Si on s'entend, tout le monde, pour être ici à 20 h 30, je suis bien prêt à dire 20 h 30.

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie. Sur ce, je suspends donc nos travaux jusqu'à 20 h 30, ce soir, ici, dans cette même salle. Merci.

(Suspension de la séance à 18 h 32)

(Reprise à 20 h 42)

**Le Président (M. Lafrance):** Bonsoir à tout le monde. Nous allons reprendre nos travaux en vous rappelant que nous avons convenu de nous réunir ce soir jusqu'à minuit. Et pour répondre à la question de Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, il nous reste 89 articles en suspens.

**Mme Harel:** Merci. Ça confirme votre légendaire capacité de nous dire où nous en sommes.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, nous en étions donc au livre dixième, celui qui touche à la question du droit international privé, et nous avons adopté, donc, l'article 3076. Les prochains articles laissés en suspens sont au chapitre troisième, Du statut des obligations. J'appelle donc les articles 3085 et 3086.

**M. Rémillard:** M. le Président, me permettez-vous de rouvrir les articles 3081 et 3083 pour proposer des amendements?

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, les articles 3081 et 3083 sont donc rouverts.

**M. Rémillard:** M. le Président, au deuxième alinéa de l'article 3081, tel qu'amendé et adopté:  
1° le mot "actuel" est ajouté après le mot "domicile";



2° les mots "au moment où elle est effectuée" sont supprimés.

M. le Président, l'amendement proposé est de concordance terminologique avec l'article 3078. En raison de cet amendement, l'article 3081 se lirait comme suit:

"La validité d'une sûreté grevant un meuble corporel ordinairement utilisé dans plus d'un État ou celle grevant un meuble incorporel est régie par la loi de l'État où est domicilié le constituant au moment de sa constitution.

"La publicité et ses effets sont régis par la loi de l'État du domicile actuel du constituant.

"La présente disposition ne s'applique ni à la sûreté grevant une créance ou un meuble incorporel constaté par un titre au porteur ni à celle publiée par la détention ou du titre qu'exerce le créancier."

M. le Président, dans l'article 3083, à la troisième ligne du premier alinéa, les mots "n'admet pas ce choix" sont remplacés par les mots "ne connaît pas l'institution".

M. le Président, l'amendement proposé vise à rendre l'article davantage conforme aux sources qui l'ont inspiré. En raison de cet amendement, l'article 3083 se lirait comme suit:

"À défaut d'une loi désignée expressément dans l'acte ou dont la désignation résulte d'une façon certaine des dispositions de cet acte, ou si la loi désignée ne connaît pas l'institution, la loi applicable à la fiducie créée par acte juridique est celle qui présente avec la fiducie les liens les plus étroits.

"Afin de déterminer la loi applicable, il est tenu compte, notamment, du lieu où la fiducie est administrée, de la situation des biens, de la résidence ou de l'établissement du fiduciaire, de la finalité de la fiducie et des lieux où celle-ci s'accomplit."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces articles 3081 et 3083 tels qu'amendés?

**Mme Harel:** À 3083, M. le Président, quand on lit dans le commentaire: L'amendement proposé vise à rendre l'article davantage conforme aux sources qui l'ont inspiré, alors il faut, j'imagine, comprendre qu'il s'agit de la Convention de La Haye?

**M. Rémillard:** Oui, c'est la Convention de La Haye du 1<sup>er</sup> juillet 1985 qui est relative à la fiducie.

**Mme Harel:** On lit, dans les sources: "Convention de La Haye du 1<sup>er</sup> juillet 1985 relative à la loi applicable au trust et à sa reconnaissance."

**M. Rémillard:** C'est ça.

**Mme Harel:** C'est la même chose.

**M. Rémillard:** C'est la même chose.

**Mme Harel:** "Ne connaît pas l'institution" remplacerait, avec l'amendement, "n'admet pas ce choix", "si la loi désignée n'admet pas ce choix". Ça a un sens différent, évidemment. C'est-à-dire que "n'admet pas ce choix", c'est que la loi désignée non seulement ne connaît pas l'institution, mais peut la connaître et la refuser. C'est ce qu'il faut comprendre? Comment interpréter cet amendement?

**M. Rémillard:** Le professeur Pineau, M. le Président, veut faire un commentaire.

**Mme Harel:** Il est plus restreint, l'amendement?

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

**M. Pineau:** Merci, M. le Président. Cet amendement est de la même nature que celui qui a été énoncé précédemment dans l'article 3075, n'est-ce pas, où nous avons des difficultés, car "si la loi désignée n'admet pas ce choix" laissait entendre ou pourrait laisser entendre que l'on accepte là encore le renvoi, ce qui n'a pas été retenu dans le projet de Code, de sorte qu'on se réfère uniquement à ce qui a voulu être visé, c'est-à-dire la question relative à la fiducie, et qui se traduit beaucoup mieux par l'amendement proposé: "si la loi désignée ne connaît pas l'institution". Si nous référons, par exemple, à la loi française qui, elle, ne connaît pas la fiducie, alors la loi applicable sera celle qui présente avec la fiducie les liens les plus étroits. On en revient à la règle générale.

**Mme Harel:** C'est en concordance avec l'amendement que nous avons vu cet après-midi.

**M. Pineau:** Ça procède du même esprit.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Pineau. Donc, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles...

**Mme Harel:** À l'article 3081...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**Mme Harel:** ...dois-je comprendre qu'en plus d'une concordance terminologique avec l'article 3078 il y a une modification de sens aussi ou c'est juste une clarification?

**M. Pineau:** Il y avait une absence de cohérence avec l'article 3078, alinéa 2, qui nous indique, en effet, que "la publicité et ses effets sont régis par la loi de l'État de la situation actuelle du bien grevé", c'est-à-dire de la

situation du bien grevé au *moment* où on **cherche** à faire produire à la publicité ses effets. Donc, il nous fallait un article 3081 qui réfère à la situation actuelle du bien et non point à la loi de l'État où est domicilié le constituant au moment de la constitution. En définitive, on distingue la validité, la constitution, le moment de la constitution de la sûreté et le moment où la publicité prend ses effets.

**Le Président (M. Lafrance):** Mme Ouellette.

**Mme Ouellette:** M. le Président. J'avais déjà en ma possession un amendement qui avait été apporté à l'article 3083, le 27 novembre 1991. Est-ce qu'il était opportun de supprimer le troisième alinéa qu'on trouvait à cet amendement où on disait: "Un élément de la fiducie susceptible d'être isolé, notamment son administration, peut être régi par une loi distincte"?

**M. Rémillard:** M. le Président, il y a manifestement eu une erreur. Je vais voir... Mme la sous-ministre va nous expliquer l'erreur qui a été faite.

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

**Mme Morency (Use):** En fait, il aurait fallu lire à l'amendement proposé dans l'article 3083: "tel qu'amendé et adopté". Effectivement, lorsqu'on reproduit, après le commentaire, l'article 3083, le troisième alinéa qui avait été adopté aurait dû s'y trouver puisqu'on ne l'a pas supprimé au niveau de l'amendement proposé. Alors, on va faire reproduire le texte et le troisième alinéa va s'y retrouver.

**Mme Harel:** Alors, peut-être avant que l'on passe à autre chose, j'aimerais demander au ministre ou à Me Morency, s'il me le permet, ce que signifie le "notamment" que l'on retrouve à la première ligne du deuxième alinéa où on peut lire: "Afin de déterminer la loi applicable, il est tenu compte, notamment, du lieu où la fiducie est administrée, de (a) situation des biens, de la résidence ou de l'établissement du fiduciaire, de la finalité de la fiducie et des lieux où celle-ci s'accomplit." La question que j'ai à vous poser est: De quoi d'autre en plus? C'est au deuxième alinéa de 3083, première ligne.

**M. Rémillard:** Me Pineau va faire le commentaire, M. le Président.

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

**M. Pineau:** On n'a pas indiqué le lieu où se trouve le bénéficiaire, par exemple.

**Mme Harel:** Je comprends que nous allons

suspendre 3083. Alors, nous pourrions revenir avec d'autres questions lors de l'examen de l'amendement. Préférez-vous qu'on le fasse immédiatement?

**M. Rémillard:** Non, je pense qu'on va le suspendre et on va revenir dans quelques instants pour *réparer l'erreur*.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Donc, l'article 3081 est adopté tel qu'amendé et l'article 3083 est laissé en suspens tel qu'amendé. Les articles suivants laissés en suspens sont les articles 3085 et 3086.

#### Du statut des obligations

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Il y a deux amendements. Le quatrième alinéa de l'article 3085 est supprimé.

L'amendement proposé vise, M. le Président, à appliquer au contrat ayant pour objet un immeuble les règles générales relatives à la forme des actes juridiques. En raison de cet amendement, l'article 3085 se lirait comme suit:

"La forme d'un acte juridique est régie par la loi du lieu où il est passé.

"Est néanmoins valable l'acte qui est fait dans la forme prescrite par la loi applicable au fond de cet acte ou par celle du lieu où, lors de sa conclusion, sont situés les biens qui en font l'objet ou, encore, par celle du domicile de l'une des parties lors de la conclusion de l'acte.

"Une disposition testamentaire peut, en outre, être faite dans la forme prescrite par la loi du domicile ou de la nationalité du testateur soit au moment où il a disposé, soit au moment de son décès."

L'article 3086 est supprimé. M. le Président, l'amendement proposé vise à abroger l'article compte tenu qu'à l'heure actuelle les agents diplomatiques ou consulaires canadiens, de même que les délégués généraux et les délégués du Québec à l'étranger, n'exercent pas de tels pouvoirs. Quant aux pouvoirs exercés par des agents diplomatiques ou consulaires étrangers sur le territoire du Québec, l'article 3064, tel qu'amendé, prévoit déjà que le mariage célébré par ces personnes est valable. Cela est conforme à la pratique et paraît suffisant.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces deux articles, 3085 et 3086, tels qu'amendés?

**Mme Harel:** Qui exerce les pouvoirs tels que décrits à l'article 3086? Est-ce que les ambassadeurs canadiens à l'étranger ont des pouvoirs semblables qui leur sont conférés?

**M. Rémillard:** M. le Président, M. Pineau va faire le commentaire.

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

**M. Pineau:** M. le Président, je crois que les ambassadeurs du Canada à l'étranger n'ont pas de pouvoirs particuliers qui leur sont attribués par la loi pour recueillir certains actes, mais, en revanche, certains États étrangers ont des ambassadeurs ou des agents consulaires qui sont habilités à recevoir certains actes juridiques.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur les articles 3085 et 3086?

**Mme Harel:** À l'article 3085, M. le Président, je vous rappelle qu'il s'agissait de l'exemple de ces deux Québécois qui, à Montréal ou à Québec, passent entre eux un contrat qui concerne un condo en Floride. Alors, là, il faut donc comprendre qu'avec l'amendement, contrairement à l'article 3085, le contrat va être soumis aux règles québécoises, hors celles qui sont impératives en Floride.

**M. Pineau:** Qui sont, à l'étranger, d'application immédiate.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Me Pineau. Donc, les articles 3085 et 3086 sont adoptés tels qu'amendés. Nous aimerions revenir, je pense, M. le ministre, sur l'article 3083.

**M. Rémillard:** Sur l'article 3083, oui, M. le Président, que je vais relire. Dans l'article 3083 tel qu'amendé et adopté, à la troisième ligne du premier alinéa, les mots "n'admet pas ce choix" sont remplacés par les mots "ne connaît pas l'institution".

M. le Président, l'amendement proposé vise à rendre l'article davantage conforme aux sources qui l'ont inspiré. En raison de cet amendement, l'article 3083 se lirait comme suit:

"À défaut d'une loi désignée expressément dans l'acte ou dont la désignation résulte d'une façon certaine des dispositions de cet acte, ou si la loi désignée ne connaît pas l'institution, la loi applicable à la fiducie créée par acte juridique est celle qui présente avec la fiducie les liens les plus étroits.

"Afin de déterminer la loi applicable, il est tenu compte, notamment, du lieu où la fiducie est administrée, de la situation des biens, de la résidence ou de l'établissement du fiduciaire, de la finalité de la fiducie et des lieux où celle-ci s'accomplit.

"Un élément de la fiducie susceptible d'être isolé, notamment son administration, peut être régi par une loi distincte."  
(21 heures)

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires supplémentaires sur cet article? Non?

Donc, l'article 3083 est adopté tel qu'amendé. Alors, les articles suivants, laissés en suspens, sont une série d'articles, 3103 à 3106 inclusive, qui traitent de la responsabilité civile. La page 526.

**M. Rémillard:** Oui, nous avons deux amendements, M. le Président. Un instant, si vous voulez.

**Le Président (M. Lafrance):** Les articles 3103 à 3106.

**M. Rémillard:** Alors, il y a des amendements à 3103 et 3105. Alors, tout d'abord, au premier alinéa de l'article 3103, les mots ", à moins que l'auteur ne prouve qu'il ne pouvait prévoir l'apparition du préjudice" sont supprimés.

M. le Président, l'amendement proposé vise à ne pas faire dépendre l'application de la loi de l'État où le préjudice est apparu du fait que l'auteur du fait dommageable ne puisse pas prouver qu'il ne pouvait prévoir l'apparition du préjudice. En raison de cet amendement, l'article 3103 se lirait comme suit:

"L'obligation de réparer le préjudice causé à autrui est régie par la loi de l'État où le fait générateur du préjudice est survenu. Toutefois, si le préjudice est apparu dans un autre État, c'est la loi de cet État qui s'applique.

"Dans tous les cas, si l'auteur et la victime ont leur domicile ou leur résidence dans le même État, c'est la loi de cet État qui s'applique."

Dans l'article 3105, à la première ligne, les mots ", quelle qu'en soit la source," sont ajoutés après le mot "meuble".

M. le Président, l'amendement proposé précise que l'article s'applique tant à la responsabilité civile contractuelle qu'à la responsabilité civile extracontractuelle. La relation entre l'article 3105 et les articles 3103 et 3104 se trouve par le fait même précisée. En raison de cet amendement, l'article 3105 se lirait comme suit:

"La responsabilité du fabricant d'un bien meuble, quelle qu'en soit la source, est régie, au choix de la victime:

"1° Par la loi de l'État dans lequel le fabricant a son établissement ou, à défaut, sa résidence;

"2° Par la loi de l'État dans lequel le bien a été acquis."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'amendement qui avait été déposé en date du 28 novembre est retiré et remplacé par celui-ci, daté du 9 décembre, concernant cet article 3105. Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces quatre articles: 3103, 3104, 3105 et 3106?

**Mme Harel:** M. le Président, je tentais de voir la portée pratique de cette disposition qui

prévoit que la loi de l'État qui s'applique est soit celle du fait générateur du préjudice ou où il est survenu, en fait. En d'autres termes, c'est l'État du fait générateur ou l'État du préjudice, si le préjudice est apparu dans un autre État que le fait générateur.

Prenons l'exemple d'un médicament. Ce médicament est fabriqué dans un État, consommé par quelqu'un dans un autre État; alors, c'est la loi du préjudice qui va s'appliquer à moins que l'auteur et la victime n'aient leur domicile ou leur résidence dans le même État. C'est bien ça? Alors, l'amendement qui consiste à biffer \*, à moins que l'auteur ne prouve qu'il ne pouvait prévoir l'apparition du **préjudice** va faire en sorte que c'est la règle du préjudice qui va prévaloir, à moins que l'auteur et la victime ne résident ou ne soient domiciliés dans le même État. C'est la loi de la victime en fait. Est-ce qu'on peut simplifier en disant que c'est la loi de la victime, finalement?

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

**M. Pineau:** C'est cela, M. le Président. L'amendement empêche l'auteur du **préjudice** d'apporter la preuve qu'il ne pouvait prévoir l'apparition du préjudice, pour éviter de se soustraire à la loi du lieu où le préjudice est apparu, de sorte que, si le préjudice est apparu au Québec, c'est la loi québécoise qui s'applique, alors même que le fait générateur du préjudice est survenu dans un pays étranger.

**Mme Harel:** Alors, ça, c'est la loi de la victime, c'est la loi générale, sauf pour l'amiante ou pour les ressources naturelles. Comment vous...

**M. Pineau:** 3106.

**M. Rémillard:** C'est autre chose à 3106.

**Mme Harel:** Oui, c'est ça, sauf pour tout préjudice qui résulte de l'exposition à une matière première provenant du Québec. Là, ce n'est plus la loi de la victime, en fait. D'accord. On y reviendra tantôt, à 3106. On y est d'ailleurs. Non, pas tout à fait.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, j'ai appelé...

**Mme Harel:** 3105?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, nous avons appelé les quatre articles, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Ah!

**Le Président (M. Lafrance):** 3103 à 3106 inclusivement.

**Mme Harel:** Bon. À 3105, on lit ceci dans l'amendement: "La responsabilité du fabricant d'un bien meuble, quelle qu'en soit la source". Donc, l'amendement introduit cette expression "quelle qu'en soit la source, est régie, au choix de la victime", alors qu'il s'agisse d'une responsabilité contractuelle ou extracontractuelle. C'est ce que l'amendement veut introduire. C'est ça qu'il faut comprendre?

**M. Pineau:** C'est cela. L'article 3105, tel qu'il était proposé, avait été ainsi libellé compte tenu du fait que, dans la théorie générale des obligations, il était prévu que la responsabilité du fabricant d'un bien meuble était régie par une même règle, que ce soit en matière contractuelle ou en matière extracontractuelle. Compte tenu des changements qui ont été apportés, il a fallu tenir compte de cela dans l'article 3105, de sorte qu'il fallait apporter une précision quant à la responsabilité du fabricant en droit international privé. L'amendement prévoit que cette responsabilité sera régie, au choix de la victime, soit par la loi de l'État dans lequel le **fabricant** a son établissement ou sa résidence, soit par la loi de l'État dans lequel le bien a été acquis. Cela, donc, au choix de la victime, quelle que soit la source de la responsabilité, que cette responsabilité découle de l'inexécution d'un contrat ou que cette responsabilité découle de la loi, responsabilité extracontractuelle.

**Mme Harel:** À 3106, M. le Président, je crois comprendre que c'est une disposition qui a été adoptée en 1987, hein? C'est bien le cas?

**M. Pineau:** 1989.

**Mme Harel:** En 1989. À la suite de quel événement particulier ou de quelle conjoncture cet amendement a-t-il été introduit par le ministre?

**M. Rémillard:** Ça a été adopté à l'unanimité de l'Assemblée législative pour établir très clairement... M. le Président, il vaut la peine qu'on puisse relire l'article 3106.

"Les règles du présent code s'appliquent de façon **impérative** à la responsabilité civile pour tout préjudice subi au Québec ou hors du Québec et résultant soit de l'exposition à une matière première provenant du Québec, soit de son utilisation, que cette matière première ait été traitée ou non."

Alors, M. le Président, c'est pour s'assurer que toute réclamation qui pourrait se faire à rencontre de l'utilisation d'une matière première, qui soit traitée ou pas, provenant du Québec se fasse en fonction des règles du présent code, donc du droit québécois. Alors, nous voulions l'établir très clairement, peu important les procédures qui pourraient être initiées éventuellement, en fonction d'une matière première

traitée ou non.

**Mme Harel:** Est-ce qu'il y avait danger qu'il y ait des procédures au moment où cette disposition-là a été adoptée en 1989?

**M. Rémillard:** On peut penser à différentes possibilités.

**Mme Harel:** Oui, théoriques. Mais, pourquoi en 1989 en particulier?

**M. Rémillard:** À un moment donné, probablement qu'on a réalisé qu'il valait mieux faire cette disposition pour établir les choses très clairement.

**Mme Harel:** Oui, mais dans quel contexte ça s'est passé?

**M. Rémillard:** Un contexte d'harmonie et de collaboration pour en arriver à un résultat certain.

**Mme Harel:** Ça ne me dit absolument rien.

**M. Rémillard:** C'est dommage.

**Mme Harel:** C'est vraiment une langue de coton. Mais plus sérieusement, est-ce que c'est le ministre de la Justice ou c'est le ministre de l'Énergie et des Ressources qui avait parrainé le projet?

**M. Rémillard:** Il faudrait que je le vérifie. Je ne suis pas sûr si c'est le ministre de la Justice ou le ministre de l'Énergie, à ce moment-là, qui l'avait patronné.

**Mme Harel:** Comme je vous le disais, M. le Président, au moment de l'ajournement, on sait comment voter, mais on ne sait pas toujours sur quoi on vote.

**M. Rémillard:** Il y a des points, quand même, M. le Président, qui suscitent l'unanimité de la Chambre et qui se situent au-delà de toute partisanerie politique, en fonction des intérêts du Québec.

**Mme Harel:** J'en conviens parfaitement, notre présence en est un bon exemple. Ceci dit, j'aurais souhaité mieux connaître le contexte juridique qui avait présidé à l'adoption d'une disposition qui est quand même exceptionnelle. C'est la loi de la victime que l'on introduit comme régime général, sauf à l'article 3106. Est-ce que c'est parce que ce serait ailleurs qu'il serait victime? Non? Il n'y a pas d'autre motif?

**M. Rémillard:** Pas à ma connaissance, si ce n'est en fonction des intérêts supérieurs de notre système juridique.

**Mme Harel:** Est-ce que vous ne vous rappelez pas contre quoi on se protégeait?

**M. Rémillard:** Ça fait déjà un petit bout de temps. Ça fait déjà deux ans, deux ou trois ans... deux ans et demi, près de trois ans.

**Mme Harel:** Alors, reconduisons notre protection.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Donc, l'article 3103 est adopté tel qu'amendé. L'article 3104 est adopté tel quel. L'article 3105 est adopté tel qu'amendé et l'article 3106 est donc adopté tel quel. Le prochain article laissé en suspens est l'article numéro 3119 au chapitre deuxième, Dispositions particulières, et, en particulier, Des actions personnelles à caractère extrapatrimonial. Cet article avait été amendé. J'appelle donc l'article 3119.

#### Dispositions particulières

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

**Le Président (M. Lafrance):** Vous voulez dire que l'amendement déposé demeure...

**M. Rémillard:** Oui, l'amendement déposé demeure, évidemment...

**Le Président (M. Lafrance):**... en vigueur?

**M. Rémillard:**... mais nous n'avons pas modifié cet amendement.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant cet article 3119? Alors, l'amendement se lisait: "Les autorités québécoises sont compétentes pour statuer sur la garde d'un enfant pourvu que ce dernier soit domicilié au Québec."

**Mme Harel:** J'aimerais avoir l'amendement, M. le Président. Est-ce qu'il a été distribué?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, il a été déposé, il a été lu.

**Mme Harel:** Oui? Il a été lu la fois précédente, mais je ne l'ai pas avec moi ce soir.

**Le Président (M. Lafrance):** On en a une copie ici, on peut...

**Mme Harel:** M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.  
(21 h 15)

**Mme Harel:** Je crois bien que nous sommes tous conscients, autour de cette table, qu'il y a des points de vue contraires qui peuvent légitimement s'exprimer. Je pense, entre autres, au mémoire de la Commission des services juridiques et à celui de la Chambre des notaires, je crois, également, qui concluaient à d'autres critères de rattachement qu'à celui du domicile, qui est un critère plus restreint, pour des motifs qu'ils faisaient valoir, notamment le bien-être de l'enfant, que la résidence pouvait satisfaire le fait que les autorités québécoises soient compétentes pour statuer sur la garde de l'enfant.

Alors, je comprends qu'avec l'amendement qui est introduit on tranche un débat qui n'est pas simple, de toute façon, qui n'est pas facile. Il y a des désavantages à dire clairement que l'enfant doit être domicilié au Québec pour que les autorités québécoises soient compétentes. Donc, un enfant en visite chez un parent, par exemple, même si c'est pour tout le congé scolaire, annuel, etc., ne donnera pas ouverture à une procédure comme celle-là.

De mémoire, parce que je n'ai pas le mémoire de la Commission des services juridiques, je me rappelle qu'eux plaidaient le bien-être de l'enfant pour pouvoir agir plus rapidement. Est-ce qu'à la connaissance des légistes du ministère il y a des cas qui ont été portés à leur attention sur des situations de controverse en ces matières?

**M. Rémillard:** Professeur Pineau, s'il vous plaît, M. le Président.

**M. Pineau:** M. le Président, il n'y a pas, **semble-t-il**, de convention internationale sur les autorités compétentes en matière de garde. Ce qui a pu, peut-être, donner cette impression, c'est la référence que l'on a faite à la Convention de La Haye de 1980 sur les aspects civils de l'enlèvement international, dans le fond. Or, cette convention sur l'enlèvement des enfants a été adoptée dans un contexte qui est tout à fait différent. Cette convention dit tout simplement qu'elle s'applique à tout enfant dont la résidence habituelle est située dans un État contractant, en ce sens qu'on fait référence à la notion de résidence habituelle. Il faut tenir compte du fait que notre définition de domicile, dans les articles 75 et suivants, n'est pas celle de la résidence habituelle. C'est toujours le même problème, n'est-ce pas?

On a fait une différence entre les problèmes de garde d'un enfant dans 3119 et les problèmes en matière d'aliments dans 3120. On a considéré que "les autorités québécoises sont compétentes pour statuer sur une action en matière d'aliments, lorsque l'une des parties a son domicile ou sa résidence au Québec". Des aliments, on en a besoin à quelque endroit qu'on se trouve, tandis que la question de la garde est une question beaucoup plus délicate,

qui nécessite un critère de rattachement plus solide, la notion de domicile étant plus solide dans notre droit que la notion de résidence habituelle. C'est pour éviter que le tribunal étranger qui a accordé la garde, alors que cet enfant était domicilié à l'étranger, ne soit victime des aléas qui résulteraient d'une résidence au Québec à un certain moment, son domicile demeurant à l'étranger.

**M. Rémillard:** M. le Président. Moi, là-dessus, ce que je retiens... Je pose la question suivante au professeur Pineau. Je sais que nous avons discuté de ça à plusieurs reprises. Je voyais les commentateurs que font valoir le Barreau, la Chambre des notaires, la Commission des services juridiques.

Prenons l'exemple de l'enfant qui est en visite chez sa mère qui est québécoise. Le père demeure dans un autre pays, à l'extérieur. L'enfant est ici, au Québec. Il y a une procédure de divorce qui est entamée et on veut statuer sur la garde de l'enfant. S'il n'est qu'en résidence pour l'été, mais que son domicile est je ne sais trop où dans le vaste monde, le droit québécois ne s'appliquera pas, même si sa mère est québécoise, comme tel. Le droit québécois ne s'appliquera pas, parce que son domicile demeurera à l'étranger, même s'il est lui-même québécois, alors que, si on mettait "résidence", le droit québécois pourrait s'appliquer à lui. Donc, si on prend le critère de favoriser l'enfant, en fonction de notre droit, le plus large cette notion est - **c'est-à-dire** résidence qui est plus large que domicile - le plus on peut favoriser l'enfant.

**M. Pineau:** Mais que veut dire favoriser l'enfant? Peut-être l'enfant serait-il favorisé par la loi de son domicile. Il n'est pas nécessairement favorisé par la loi de sa résidence.

**M. Rémillard:** Est-ce à dire que vous ne croyez pas que notre droit est le meilleur au monde?

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

**M. Pineau:** Il est peut-être le meilleur au monde, mais **peut-être** que les autres ne sont pas plus mauvais que celui du Québec. On ne peut pas présumer du mauvais caractère de la loi étrangère.

**M. Rémillard:** Sans mettre en cause vos origines, professeur, il demeure que...

**M. Pineau:** Mais oui, M. le ministre, bien sûr, la loi québécoise est la meilleure.

**Mme Harel:** C'est qu'elle participe parfois à des valeurs différentes. Moi, j'ai encore en mémoire le président de l'Association internationale des parlementaires de langue française

qui, après un dîner officiel où, suite à ses questions, je lui avais expliqué un peu notre droit civil, le double nom de l'enfant au choix de la mère et du père, je me rappelle encore, était tellement décontenancé qu'il s'est écrié à plusieurs reprises: Ils ont touché au nom du père! Ils ont touché au nom du père! et avait rappelé le président de l'Assemblée nationale le lendemain pour bien vérifier si mes propos étaient exacts. Alors, ça participe à des valeurs, à des conceptions du monde, d'une certaine façon, de la vie qui peuvent différer considérablement.

**M. Pineau:** Il ne s'agit pas du nom, il s'agit de la garde.

**Mme Harel:** Oui, il s'agit de la garde. Déjà, imaginez, c'est presque un sacrilège que de ne pas donner exclusivement le nom du père à l'enfant. Alors, imaginez quand il s'agit de partager la garde.

**M. Rémillard:** Sur le plan juridique, M. le Président, ça m'apparaît évident que se rattacher au domicile, c'est nous rattacher à une valeur plus certaine. Par conséquent, nous précisons le droit. La situation est claire. Sur le plan humain, je suis moins certain. Sur le plan humain, se référant à l'enfant qui peut se retrouver ici en résidence et non pas en domicile et qui est l'objet d'une discussion concernant sa garde, pour ma part, M. le Président, je vous avoue que, si j'avais à prendre un risque, à décider, j'aimerais mieux le prendre en faveur de l'enfant qu'en faveur du droit pur. Je vous avoue que je suis très sensible à l'amendement que nous propose et la Chambre des notaires, et le Barreau, et la Commission des services juridiques, de remplacer le mot "domicile" par "résidence". Je ne sais pas ce que les membres de cette commission en pensent.

**Mme Harel:** Je ne sais pas si le mémoire du Barreau était au même effet, mais est-ce qu'il ne serait pas possible de prendre en considération le fait que ça ne doit pas être frivole non plus, pour que la compétence des autorités québécoises, lorsque l'enfant réside seulement, suppose un motif sérieux? Je disais, par exemple, à Mme Ouellette, que, si l'enfant ne veut pas retourner, ne veut rien savoir et qu'il faille de force le faire monter dans un avion, ça peut être là un motif, si le refus de l'enfant, son désir peut être un motif sérieux pour demander...

**M. Rémillard:** Mais là, vous savez, on tombe dans toutes les notions de consentement de l'enfant. Ce n'est pas facile là aussi. On se réfère à un critère chez l'enfant qui est difficile d'application, l'âge de discernement, 14 ans et plus, un tas de critères avec lesquels nous avons composé pour différents sujets relativement aux droits de l'enfant. Il y a l'article 3117 qui est là

aussi, qui nous dit: "En cas d'urgence ou d'inconvénients sérieux, les autorités québécoises sont compétentes pour prendre les mesures qu'elles estiment nécessaires à la protection d'une personne domiciliée à l'étranger qui se trouve au Québec, ou à la protection de ses biens si elle y est domiciliée."

Bon, alors là, pour faire face au cas que vous mentionnez, l'article 3117...

**Mme Harel:** Je crois que nous avons nous-mêmes posé la question à l'article 3117.

**M. Rémillard:** On l'a modifié quelque peu. Je l'ai lu sans sa modification, mais, essentiellement, il est comme ça.

**Mme Harel:** Mais à la question que nous avons posée, on nous avait donné comme réponse que l'article 3117 ne concernait pas la garde.

**M. Rémillard:** Dans les cas d'inconvénients sérieux ou d'urgence, ça pourrait concerner ces situations-là, mais, d'une façon normale, non. Si vous êtes dans une situation d'urgence ou d'inconvénients sérieux, ça pourrait être lié, comme tel. Le mot "domicile" utilisé, lui, nous donne une sûreté juridique qu'on ne peut retrouver avec aucun autre terme. C'est évident. Il faut calculer, par rapport à cette sécurité, ce qu'elle implique comme inconvénients pour l'enfant, pour le parent qui très souvent est résident québécois ou revient ici avec l'enfant, alors que l'autre parent est dans un autre pays. Ou même les deux qui sont ensemble, qui tout à coup se séparent et qu'une procédure est entamée, même si les deux sont ici pour deux ou trois mois ou quelques jours, il reste que le domicile est à l'étranger. Si on a une décision à prendre, qu'est-ce qui est le plus susceptible d'avoir le plus d'avantages pour l'enfant? Le professeur Pineau aimerait commenter, M. le Président.

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

**M. Pineau:** M. le Président, l'article 3119 a une portée tout de même qui est limitée par l'article 80 du projet, article 80 aux termes duquel "le mineur non émancipé a son domicile chez son tuteur. Lorsque les père et mère exercent la tutelle mais n'ont pas de domicile commun, le mineur est présumé domicilié chez celui de ses parents avec lequel il réside habituellement, à moins que le tribunal n'ait autrement fixé le domicile de l'enfant." Donc, dès lors que les époux n'ont pas un domicile commun, si le tribunal n'en a pas décidé, n'a pas décidé du domicile, le domicile de cet enfant est le lieu où il réside habituellement avec l'un ou l'autre des parents.  
(21 h 30)

**M. Rémillard:** Ça ne règle pas notre cas, remarquez.

**M. Pineau:** Mais ça réfère à la notion de résidence habituelle.

**M. Rémillard:** Oui, mais la notion de résidence habituelle est proche de domicile, très, très proche, il y a seulement l'élément intentionnel qui peut être là pour faire la différence.

**Mme Harel:** Mais vous avez en partie répondu à la question en citant 3117. S'il y a un cas d'urgence ou s'il y a vraiment des inconvénients sérieux, les autorités québécoises pourront exercer leur compétence. Je réfléchis à voix haute là, mais il peut y avoir des effets pervers, à un certain moment donné, à introduire une sorte d'instabilité qui fasse que le parent chez qui l'enfant est domicilié soit très, très réticent à le laisser aller chez le parent, ici même, au Québec là, ce qui pourrait donner ouverture à une modification dans la garde de l'enfant, presque à son insu, d'une certaine façon.

**M. Rémillard:** Oui, mais à condition que 3117 permette bien au tribunal de statuer au fond, et non pas pour des mesures provisoires seulement. Je voudrais bien, moi, qu'on me confirme que, par l'interprétation de 3117... Lorsque je lis: "En cas d'urgence ou d'inconvénients sérieux, les autorités québécoises sont compétentes pour prendre les mesures qu'elles estiment nécessaires à la protection d'une personne domiciliée à l'étranger qui se trouve au Québec, ou à la protection de ses biens si elle y est domiciliée", alors est-ce à dire que 3117 serait suffisant pour qu'un enfant qui est ici pendant trois mois, avec sa mère, par exemple, alors que le père est dans un autre pays, que, normalement, leur domicile est dans un autre pays, si on se retrouvait dans une situation où on aurait un ordre d'une autre cour, d'un autre pays, le pays du père, une injonction pour ramener l'enfant en application d'un jugement rendu à l'étranger... Est-ce à dire, à ce moment-là, que 3117 nous permettrait de dire: Oh là! Un instant! La garde de l'enfant va être traitée ici, en fonction de notre droit?

C'est "protection d'une personne". Dans le cas mentionné par la députée de Hochelaga-Maisonneuve tantôt, si on voulait, malgré sa volonté, malgré son désir... Oui, on peut prendre une mesure provisoire. Mais, est-ce que 3117 donne ouverture à une étude au fond? Pour ma part, je suis sceptique, M. le Président, je suis très sceptique et j'aimerais entendre le professeur Pineau là-dessus.

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

**M. Pineau:** M. le Président, il s'agit d'une mesure, d'un régime d'exception, dans 3117, qui est prévu en cas d'urgence et d'inconvénients sérieux. On pense à la santé physique ou morale de la personne en question ou à des mesures de protection quant à ses biens. Donc, ça ne vise pas expressément les questions de garde d'enfant. Ce n'est pas le but, ce n'est pas l'objet de 3117.

**M. Rémillard:** Donc, 3117 ne règle pas notre problème de 3119?

**M. Pineau:** Non.

**M. Rémillard:** Alors, on reste avec notre problème. C'est le domicile avec la sécurité juridique ou c'est la résidence avec les inconvénients, mais une balance des inconvénients qui favorise l'enfant. Pour ma part, c'est ma conclusion.

**Mme Harel:** Est-ce qu'on peut attendre à demain ou s'il faut terminer avec Me Ouellette ce soir?

**M. Rémillard:** Parce que, avec... C'est ça?

**Mme Harel:** Vous repartez demain?

**Mme Ouellette:** Ah non!

**Mme Harel:** Non.

**M. Rémillard:** On peut attendre à demain? On peut le reprendre demain matin, si vous voulez. On peut le reprendre demain matin. Là, on a fait la discussion et on viendra demain matin pour préciser tout ça. Très bien, M. le Président.

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

**Mme Harel:** Jusqu'à maintenant, on ne s'est pas autorisés à faire du droit de... On ne s'est jamais autorisés à faire des amendements directement ici. Alors, ça serait peut-être mieux...

**M. Rémillard:** Non, non, je comprends bien.

**Mme Harel:** ...qu'on continue, finalement.

**M. Rémillard:** C'est plus sage de suspendre.

**Mme Harel:** C'est plus sage, oui.

**M. Rémillard:** ...et de penser à tout ça.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 3119 est laissé en suspens. Les prochains articles laissés en suspens sont une série d'articles: les articles 3141, 3142, 3143, 3144 et 3145, l'article 3145 étant un nouvel article.



### De la compétence des autorités étrangères

**M. Rémillard:** Nous avons trois amendements, M. le Président. Dans l'article 3141:

1° au début de l'article, les mots "En l'absence de disposition particulière," sont supprimés et le mot "la" qui suit est remplacé par le mot "La";

2° à la deuxième ligne, les mots "judiciaires ou administratives" sont supprimés;

3° à la fin, les mots "compte tenu des adaptations nécessaires" sont remplacés par les mots "dans la mesure où le litige se rattache d'une façon importante à l'État dont l'autorité a été saisie".

M. le Président, l'amendement proposé vise, d'une part, à établir une concordance avec l'amendement et l'intitulé du titre quatrième du livre dixième afin que toutes les décisions rendues par des autorités étrangères, quel que soit leur nom ou leur caractère, soient incluses.

D'autre part, l'amendement proposé vise à laisser la possibilité aux autorités du Québec d'apprécier la compétence des autorités étrangères. La compétence des autorités étrangères pourrait, en effet, être fondée sur des critères autres que ceux qui fondent la compétence des autorités québécoises et, néanmoins, le litige pourrait se rattacher d'une manière importante à l'État dont l'autorité a été saisie. Dans ce cas, la compétence de l'autorité étrangère pourrait être reconnue.

Par ailleurs, la compétence des autorités étrangères pourrait se fonder sur les mêmes critères que ceux qui fondent la compétence des autorités québécoises et, néanmoins, le litige pourrait ne pas se rattacher d'une manière importante à l'État dont l'autorité a été saisie. Dans ce cas, la compétence de l'autorité étrangère pourrait n'être pas reconnue. En raison de cet amendement, l'article 3141 se lirait comme suit:

"La compétence des autorités étrangères est établie suivant les règles de compétence applicables aux autorités québécoises en vertu du titre troisième du présent livre dans la mesure où le litige se rattache d'une façon importante à l'État dont l'autorité a été saisie."

M. le Président, l'article 3142. Dans l'article 3142, les mots "À la demande du défendeur," sont supprimés et le mot "la" qui suit est remplacé par le mot "La".

M. le Président, l'amendement proposé vise à permettre aux autorités du Québec de contrôler d'office la compétence des autorités étrangères. En raison de cet amendement, l'article 3142 se lirait comme suit:

"La compétence des autorités étrangères n'est pas reconnue par les autorités québécoises dans les cas suivants:

"1° Lorsque, en raison de la matière ou d'une convention entre les parties, le droit du Québec attribue à ses autorités une compétence

exclusive pour connaître de l'action qui a donné lieu à la décision étrangère;

"2° Lorsque le droit du Québec admet, en raison de la matière ou d'une convention entre les parties, la compétence exclusive d'une autre autorité étrangère;

"3° Lorsque le droit du Québec reconnaît une convention par laquelle la compétence exclusive a été attribuée à un arbitre."

M. le Président, l'article 3145 suivant est ajouté à la suite de l'article 3144.

"Dans les actions personnelles à caractère patrimonial, la compétence des autorités étrangères n'est reconnue que dans les cas suivants:

"1° Le défendeur était domicilié dans l'État où la décision a été rendue;

"2° Le défendeur avait un établissement dans l'État où la décision a été rendue et la contestation est relative à son activité dans cet État;

"3° Un préjudice a été subi dans l'État où la décision a été rendue et il résulte d'une faute qui y a été commise ou d'un fait dommageable qui s'y est produit;

"4° Les obligations découlant d'un contrat devaient y être exécutées;

"5° Les parties leur ont soumis les litiges nés ou à naître entre elles à l'occasion d'un rapport de droit déterminé; cependant, la renonciation du consommateur ou du travailleur à la compétence de l'autorité de son domicile ne peut lui être opposée;

"6° Le défendeur a reconnu leur compétence."

M. le Président, les amendements proposés visent à restreindre les chefs de compétence établis par les articles 3126 à 3128, applicables aux autorités étrangères par le biais de l'article 3141, de manière à assurer un meilleur contrôle des décisions étrangères. En raison de ces amendements, l'article 3145 se lirait comme suit:

"Dans les actions personnelles à caractère patrimonial, la compétence des autorités étrangères n'est reconnue que dans les cas suivants:

"1° Le défendeur était domicilié dans l'État où la décision a été rendue;

"2° Le défendeur avait un établissement dans l'État où la décision a été rendue et la contestation est relative à son activité dans cet État;

"3° Un préjudice a été subi dans l'État où la décision a été rendue et il résulte d'une faute qui a été commise ou d'un fait dommageable qui s'y est produit;

"4° Les obligations découlant d'un contrat devaient y être exécutées;

"5° Les parties leur ont soumis les litiges nés ou à naître entre elles à l'occasion d'un rapport de droit déterminé; cependant, la renonciation du consommateur ou du travailleur à la compétence de l'autorité de son domicile ne peut lui être opposée;

"6° Le défendeur a reconnu leur compé-

tence."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. L'amendement que vous avez lu est le même qui avait été proposé. À 3142, c'est un nouvel amendement. Alors, l'amendement qui avait été déposé est retiré et est remplacé par celui que vous nous avez lu. Finalement, 3145, le nouvel article est le même que celui qui avait été déposé lorsque nous avons vu ces articles. Alors, la discussion est ouverte touchant ces articles 3141 à 3145 inclusivement.

**Mme Harel:** En fait, M. le Président, comme il s'agit de dispositions générales sur les compétences des autorités étrangères, j'aimerais demander au ministre qu'il puisse nous expliquer la portée des amendements qui sont introduits, particulièrement 3141 où l'on lit, suite à l'amendement: "La compétence des autorités étrangères est établie suivant les règles de compétence applicables aux autorités québécoises en vertu du titre troisième du présent livre dans la mesure où le litige se rattache d'une façon importante à l'État dont l'autorité a été saisie." Ce n'est pas inspiré d'une convention? Est-ce que je me trompe, ou ça le fut sans que cela ne soit noté? Ça ne me semble pas avoir été inspiré par une convention internationale.

**M. Rémillard:** Je vais laisser le professeur Pineau, M. le Président, faire le commentaire.

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

**M. Pineau:** Effectivement, ce n'est pas inscrit dans une convention quelle qu'elle soit, mais c'est l'effet de miroir qui est une règle qui est extrêmement connue et reconnue par différents États. Prenons le cas d'une personne qui décède à l'étranger, mais dont tous les biens ou tous les héritiers se trouvent au Québec. Le fait qu'elle soit décédée à l'étranger fait que sa succession s'ouvre à l'étranger. Voilà un critère qui pourrait être reconnu, effectivement, à l'étranger et qui donnerait compétence au tribunal étranger. Alors, il restera à savoir si le litige qui survient à la suite de ce décès se rattache de façon suffisamment importante pour donner compétence au tribunal étranger. Voilà un premier cas.

Dans la même situation de cette personne qui décède à l'étranger, on pourrait supposer que le critère utilisé par l'autorité étrangère pour se saisir du litige ne serait pas reconnu dans le droit québécois. Supposons que la personne décédée à l'étranger a la nationalité de l'État dans lequel se trouve ce tribunal, on aurait à se demander si ce critère de rattachement qu'est la nationalité est suffisamment important, ou non, pour le rattacher à ce tribunal étranger. Voilà ce que vient résoudre l'article 3141.

**Mme Harel:** C'est donc une appréciation qui doit se faire à chaque...

**M. Pineau:** C'est cela.

**Mme Harel:** ...cas particulier.

**M. Pineau:** C'est cela, et le critère est celui du rattachement de façon importante du litige à l'État dont l'autorité a été saisie.

**Mme Harel:** 3142, c'est inspiré de la Convention de La Haye?

**M. Pineau:** Oui, c'est ça.

**Mme Harel:** Alors, faut-il comprendre que l'amendement est en concordance avec l'article 12 de la Convention de La Haye ou s'il s'en éloigne?

**M. Pineau:** L'amendement supprime la locution "À la demande du *défendeur*," et c'est une règle... Effectivement, la Convention ne précise pas, dans son article 12, "à la demande du défendeur".

**Mme Harel:** Alors, ça vient consolider, en fait...

**M. Pineau:** Le texte même de la Convention.

**Mme Harel:** Les autorités québécoises peuvent contrôler d'office la compétence des autorités étrangères. Elles n'ont pas à statuer sur la demande du défendeur à 3142.

**M. Pineau:** À 3142, dès lors que les conditions sont réunies.

**Mme Harel:** À 3145, c'est un amendement qui vient amender l'amendement qui avait été déposé. Je crois que c'est un amendement qui avait été déposé à 3145?

**M. Rémillard:** C'était un nouvel article.

**M. Pineau:** C'est un ajout.

**Mme Harel:** Ah! c'était un article nouveau, excusez.

**M. Pineau:** C'est un ajout.

**Le Président (M. Lafrance):** C'est un nouvel article.

**M. Pineau:** C'est ça.

**Mme Harel:** C'est vrai.

**M. Pineau:** Qui est le pendant de l'article 3126.

**Mme Harel:** Alors, il s'agit toujours d'actions personnelles à caractère patrimonial et, contrairement à 3126 qui attribue les compétences à l'autorité québécoise en certains cas, là c'est l'attribution de compétences aux autorités étrangères, dans certains cas. Qu'est-ce que l'amendement apporte spécifiquement en regard de l'article nouveau qu'est 3145?

**M. Pineau:** 3145 n'est pas un amendement, c'est un ajout.

**Mme Harel:** Que nous avons là.

**M. Pineau:** Oui.

**Mme Harel:** C'est la proposition du nouvel article tel quel.

**M. Pineau:** C'est ça.

**Mme Harel:** D'accord.

**Le Président (M. Lafrance):** C'est un amendement au projet de loi, mais c'est un nouvel article.

**Mme Harel:** Je ne voyais pas quel amendement vous apportiez.

**Le Président (M. Lafrance):** Vous avez raison et Me Pineau n'a pas tort. Ha, ha, ha! Alors, l'article 3141 est adopté tel qu'amendé. L'article 3142 est également adopté tel qu'amendé. Les articles 3143 et 3144 sont adoptés tels quels. Le nouvel article 3145 est adopté tel que proposé.

**M. Rémillard:** M. le Président, est-ce que je pourrais vous demander une suspension d'une dizaine de minutes, de 10 à 15 minutes pour faire le point sur certains articles?

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement. Il nous reste, selon moi, seulement 3119 au livre dixième. Alors, nous allons suspendre pour 10 minutes. Merci.

(Suspension de la séance à 21 h 50)

(Reprise à 22 h 23)

**Le Président (M. Lafrance):** Si vous voulez reprendre vos sièges, s'il vous plaît, nous allons reprendre nos travaux. Je déclare donc notre séance ouverte. Je pense qu'on a l'intention de revenir sur des articles du livre cinquième.

**Mme Harel:** M. le Président.

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

**Mme Harel:** Avant que nous ne débutions nos travaux, j'aimerais pouvoir reprendre le livre seizième, je crois...

**Le Président (M. Lafrance):** Le livre seizième?

**Mme Harel:** Non, excusez-moi, je déparle.

**Le Président (M. Lafrance):** Faites-moi pas peur! C'est comme si j'avais oublié... Est-ce qu'il reste six livres à voir?

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

**M. Rémillard:** Joyeux Noël!

**Mme Harel:** Je venais justement de parler de stratégie avec le ministre. En fait, il s'agit de la disposition 2712 du Code actuel.

**Une voix:** Ce n'est pas 2712.

**Mme Harel:** Je me trompe, M. le Président. Excusez-moi. C'est bien 2712. Il s'agit des dispositions finales. Comme nous avons adopté l'article 3145 au moment où nous avons ajourné nos travaux, je voulais demander au ministre s'il entendait introduire des dispositions finales au projet de loi 125, autres que celles que l'on retrouve.

**M. Rémillard:** Oui, on va revoir cette disposition finale, M. le Président. Dans les prochaines heures, les légistes devraient l'avoir. Nous avons reçu différents commentaires et il faut la revoir. Je vais probablement pouvoir vous présenter les dispositions finales demain.

**Le Président (M. Lafrance):** Nous l'avions appelé, d'ailleurs, pour le laisser en suspens. Nous nous étions entendus, je pense, que nous allions revenir à la fin complètement, une fois qu'on aura revu tous les articles en suspens.

**M. Rémillard:** Avions ben beau de parler de ça, M. le Président.

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

**Mme Harel:** Est-ce que les légistes ont pu échanger avec les experts sur cette question des dispositions finales? Pas encore, hein?

**M. Rémillard:** Pas encore.

**Mme Harel:** D'accord. L'important, c'est que nous nous entendions sur le fait que nous allons devoir examiner ces questions-là.

**M. Rémillard:** C'est prévu dans les prochaines heures, M. le Président.

Il faudrait donc, M. le Président, avec votre

permission, revenir sur l'article 1859.

**Le Président (M. Lafrance):** 1859, oui. L'article 1859 avait été laissé en suspens avec amendement de même que l'article 1859. 1

### Des obligations

#### Ou louage (suite)

**Mme Harel:** Est-ce qu'on peut avoir à nouveau la copie de l'amendement qui avait été déposé à l'article 1859? Je ne l'ai pas apportée avec moi. C'est le problème.

**Le Président (M. Lafrance):** Il y en a un nouveau.

**M. Rémillard:** Il y a un nouvel amendement.

**Mme Harel:** Ah! il y a un nouvel amendement.

**Le Président (M. Lafrance):** Un nouvel amendement, oui.

**M. Rémillard:** M. le Président, il n'y aurait plus d'article 1859. 1. Il n'y aurait que l'article 1859 qui est modifié par le remplacement, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, du mot "dix" par le mot "quinze".

M. le Président, l'amendement vise à laisser plus de temps au locateur pour faire les vérifications nécessaires relativement à la personne proposée comme sous-locataire. En raison de ces amendements, l'article 1859 se lirait comme suit:

"Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

"Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti."

L'article 1861 est remplacé par le suivant:

"1861. La cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement."

M. le Président, l'amendement élimine la mention à l'effet que la cession de bail opère novation, en précisant simplement qu'elle décharge l'ancien locataire de ses obligations. En raison de cet amendement, l'article 1861 se lirait comme suit:

"La cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, l'article 1859. 1 est supprimé. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur 1859 tel

qu'amendé, de même que 1861 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Alors, M. le Président, 1859. 1, en fait, il est remplacé par l'amendement introduit à 1861. C'est exactement le même texte qui nous est proposé. Alors, 1861, tel qu'amendé, est l'équivalent de 1859. 1. L'article 1861 est remplacé. L'article 1861 disait: "La cession de bail à laquelle consent le locateur opère novation entre les parties, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement."

**M. Rémillard:** Là, M. le Président, avec 1861, c'est beaucoup plus clair. Dans l'ancien 1861, ce n'était pas vraiment de la novation entre les parties. Alors, maintenant, c'est très clair que la cession de bail établit un nouveau lien juridique entre le locateur et le nouveau locataire. Ça clarifie la différence que nous devons faire entre la cession de bail et la sous-location. Il y a une différence entre les deux. Nous voulions que cette distinction soit clairement exprimée.

**Mme Harel:** M. le Président, je ne voudrais pas qu'on reprenne ici, ce soir, tout le débat que nous avons déjà eu sur la sous-location et la cession de bail. Vous vous rappellerez, sans doute, les arguments que nous avons invoqués. Je ne les réitérerai pas, mais je veux que vous sachiez que nous avons finalement convenu de maintenir ces distinctions qui sont introduites maintenant.

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

Les articles 1859 et 1861 sont donc adoptés tels qu'amendés.

**M. Rémillard:** Alors, là, maintenant, M. le Président, nous abordons l'article 1915.

M. le Président, l'article 1915 est modifié:

1° par le remplacement, au premier alinéa, de ce qui suit le mot "raisonnable" par ceci: "de ces travaux et de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation";

2° par la suppression du deuxième alinéa.

M. le Président, l'amendement vise à permettre au tribunal de considérer dans sa décision la nature et l'opportunité des travaux entrepris par le locateur. En raison de cet amendement, l'article 1915 se lirait comme suit:

"Il appartient au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, de démontrer le caractère raisonnable de ces travaux et de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation."

M. le Président, nous en sommes arrivés à cette conclusion et à cet amendement en nous référant toujours à la théorie des contrats et en nous référant au fait qu'entre le locataire et le

locateur il s'était passé un contrat pour la location d'un appartement, d'un bien dans la condition vue et acceptée par le locataire et avec l'accord du locateur. Par conséquent, le locateur, lorsqu'il n'y a pas situation d'urgence et qu'il veut faire des améliorations, il doit le faire en négociant des conditions avec le locataire, conditions qui sont prévues aux articles 1912 et suivants. Cependant, M. le Président, lorsqu'il n'y a pas entente entre le locataire et le locateur - parce qu'il y a un changement dans le contrat de location, à toutes fins pratiques - on se réfère au tribunal qui tranchera la question sur les conditions et sur le caractère raisonnable de ces travaux et verra donc à ce que les droits des uns et des autres soient respectés.

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

Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant cet article 1915 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Alors, je comprends que le tribunal va avoir à apprécier non seulement le caractère raisonnable des conditions, mais aussi le caractère raisonnable des travaux. Tout cela m'apparaît raisonnable que cette appréciation soit faite, étant donné, en plus, que la demande du locataire est instruite et jugée de façon urgente - l'article 1914 - et qu'il y ait finalement des délais très, très courts, soit pour obtenir l'éviction, soit pour obtenir que le tribunal entende la demande. Ça m'apparaît assez raisonnable. Je dois vous dire, M. le Président, que j'espère que cette disposition nouvelle va permettre plus d'équité entre locateurs et locataires.

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

Donc, l'article 1915 est adopté tel qu'amendé.

**M. Rémillard:** Nous allons à l'article 1948, M. le Président. Il n'y a pas d'amendement.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant cet article 1948?

**M. Rémillard:** M. le Président, vous vous souvenez, tout à l'heure, que nous avons discuté de cet article 1948 qui stipule que "le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation".

M. le Président, déjà le droit actuel prévoit les deux premiers éléments, c'est-à-dire pour subdiviser le logement ou en changer l'affectation. Cependant, nous ajoutons, comme droit nouveau, le critère de l'agrandissement substantiel. Pour ma part, M. le Président, il me semble que ce critère est là pour favoriser le fait que des familles puissent avoir des logements qui

puissent les accueillir. Il me semble qu'il n'y a pas de mesures qui peuvent être exagérées lorsque nous pensons aux problèmes que peuvent avoir beaucoup de familles à se loger. Je pense à des centres-villes, par exemple. Je pense à bien des cas de banlieues où il est même difficile d'avoir des logements pour recevoir les familles qui dépassent un nombre conventionnel, par exemple deux enfants. M. le Président, "agrandir substantiellement", donc, me semble un critère qui vient apporter un élément nouveau en droit, qui peut venir bonifier la situation de nos familles et qui ne cause pas, je crois, de problèmes dans son application, et pour le locateur, et pour le locataire.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre, pour ces précisions. Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve?

**Mme Harel:** M. le Président, moi, c'est sans aucune conviction que je vais quand même me rallier à l'adoption de 1948. Je ne partage pas la vision du ministre. Je crois, au contraire - l'expérience aidant - que ces agrandissements se font fréquemment à rencontre de l'intérêt même des familles. Par exemple, M. le Président, moi, j'habite dans un milieu densément peuplé, là. Je suis voisine du Stade olympique, dans le bas de la ville de Montréal, et je remarque que tous les appartements rénovés, là où j'habite, ceux qui ont été agrandis pour offrir des studios, des lofts, finalement, ont été acquis par des personnes célibataires. Souvent, les familles, ce qu'elles réclament, ce sont des appartements subdivisés qui puissent offrir plus d'une chambre, si tant est qu'il y a la présence d'un, deux ou trois enfants.

Alors, je crois que ces agrandissements se font dans un projet de spéculation, habituellement, et les choses en sont ainsi. Ce n'est pas innocemment que se font tous ces changements, il y a un phénomène de "gentrification". Faut-il résister à ce phénomène? Faut-il, au contraire, le renforcer? Quoi qu'il en soit, je l'indiquais tantôt, M. le Président, je vais m'y rallier. Ce que je souhaite, c'est qu'on suive de près. De quelle façon, là? J'imagine que c'est au niveau de la régie des loyers. Je vais sûrement, à partir de maintenant, m'intéresser à son bilan annuel. Combien y aura-t-il, finalement, de causes qui seront portées devant ce tribunal du fait d'avoir introduit une mesure semblable? De toute façon, c'est un droit qui est quand même en évolution constante. Alors, s'il y a lieu, il arrivera bien qu'on puisse le modifier également.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Donc, l'article 1948 est adopté tel quel.

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, nous irons à 2160 et à 2161.

**Le Président (M. Lafrance):** 2160 avait été adopté, je pense.

**M. Rémillard:** 2160 a été adopté? Un instant.

**Mme Harel:** Oui, il faudrait rouvrir si c'était nécessaire.

**Le Président (M. Lafrance):** L'article 2160 est donc rouvert et 2161 avait été laissé en suspens et amendé.

#### Du mandat (suite)

**M. Rémillard:** Oui. Alors, voici, M. le Président. L'article 2160 est remplacé par le suivant:

"Le mandat cesse d'avoir effet lorsque le tribunal constate que le mandant est redevenu apte; ce dernier peut alors, s'il le considère approprié, révoquer son mandat."

Cette modification vise à préciser, M. le Président, l'effet de la constatation que fait le tribunal de l'aptitude du mandant, soit la cessation des effets du mandat. En raison de cet amendement, l'article 2160 se lirait comme suit:

"Le mandat cesse d'avoir effet lorsque le tribunal constate que le mandant est redevenu apte; ce dernier peut alors, s'il le considère approprié, révoquer son mandat."

L'article 2161 est modifié par le remplacement, au deuxième alinéa, des mots "le mandat est révoqué de plein droit. Un constat de cette révocation est dressé par le greffier et transmis" par ce qui suit: "la constatation de l'aptitude du mandant par le tribunal est présumée et le greffier doit transmettre un avis de la cessation des effets du mandat".

M. le Président, cette modification vise d'abord à établir que la constatation de l'aptitude du mandant par le tribunal est présumée, à défaut d'opposition par les intéressés dans les 30 jours du dépôt du rapport d'aptitude au greffe du tribunal. Elle vise aussi à établir, comme à l'article 2160, que la constatation que le mandant est redevenu apte entraîne la cessation des effets du mandat et non sa révocation. Celle-ci pourra cependant avoir lieu par application de 2160". En raison de cet amendement, l'article 2161 se lirait comme suit:

"S'il constate que le mandant est redevenu apte, le directeur général de l'établissement de santé ou de services sociaux qui prodigue des soins ou procure des services au mandant doit attester cette aptitude dans un rapport qu'il dépose au greffe du tribunal. Ce rapport est constitué, entre autres, de l'évaluation médicale et psychosociale.

"Le greffier avise de ce dépôt le mandataire, le mandant et les personnes habilitées à intervenir à une demande d'ouverture de régime de protection. À défaut d'opposition dans les

trente jours, la constatation de l'aptitude du mandant par le tribunal est présumée et le greffier doit transmettre un avis de la cessation des effets du mandat, sans délai, au mandant, au mandataire et au Curateur public."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, l'amendement à 2161 qui avait été déposé un peu plus tôt est retiré pour être remplacé par celui que vous venez de lire. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant ces deux articles, 2160 et 2161 tels qu'amendés?

**Mme Harel:** Est-ce que je dois comprendre, M. le Président, que, avec l'amendement introduit à 2160, 2160 concerne le mandant qui est redevenu apte sans avoir été hébergé dans un centre de santé et de services sociaux?

**M. Rémillard:** Oui, c'est la règle générale.

**Mme Harel:** C'est la règle générale. Suit, à 2161, la règle du mandant qui est redevenu apte et qui est hébergé dans un établissement.

**M. Rémillard:** Oui. 2160 est la règle générale. Donc, le mandat, d'une façon générale, cesse d'avoir effet lorsque le tribunal constate que le mandant est redevenu apte, par le tribunal. Mais, à 2161, il y a aussi la référence à une situation où c'est le directeur général de l'établissement de santé ou de services sociaux où est soigné le mandant qui est inapte qui, lui, atteste de l'aptitude du mandant qui est devenu maintenant apte. Il le fait dans un rapport qu'il dépose au greffe du tribunal. Par le fait même, ce rapport est constitué, entre autres, de l'évaluation médicale et psychosociale. Là, le greffier avise de ce dépôt le mandataire, le mandant et les personnes habilitées à intervenir à une demande d'ouverture de régime de protection et suit les dispositions techniques.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Les articles 2160 et 2161 sont donc adoptés tels qu'amendés.

**M. Rémillard:** Alors, là, M. le Président, je proposerais, à ce stade-ci, que nous puissions travailler avec Me Frenette comme expert et, demain, on reprendrait avec Mme Ouellette, je pense, en ce qui regarde la vie privée, en particulier, et certains autres petits éléments qui restent en suspens.

**Mme Harel:** Avez-vous encore des amendements sur la vie privée?

**M. Rémillard:** Les amendements ne sont pas encore... demain matin. Ils ne sont pas encore tout à fait prêts. Ils sont en train de faire des vérifications. Ça ne devrait pas retarder demain matin. Alors, ce sera avec Me Frenette, M. le

Président, mais j'aurais besoin de cinq minutes pour faire le changement et juste faire le point.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord, M. le ministre. Alors, nous allons suspendre...

**M. Rémillard:** Si on pouvait reprendre... Jusqu'à 23 heures, disons. Est-ce que c'est possible?

**Le Président (M. Lafrance):** Nous allons suspendre jusqu'à 23 heures. Merci.

(Suspension de la séance à 22 h 48)

(Reprise à 23 heures)

**Le Président (M. Lafrance):** Si vous voulez bien vouloir reprendre place. Nous allons reprendre nos travaux.

**Une voix:** Il est 23 heures pile.

**Le Président (M. Lafrance):** Il est 23 heures pile, c'est ça. Alors, M. le ministre, est-ce qu'on veut reprendre avec les articles en suspens?

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Nous allons vous proposer dans quelques instants un article que nous pourrions aborder. Ce ne sera pas très, très long. Ils reviennent avec un texte. C'est juste une question technique, que les textes soient prêts à la dactylographie et avec les copies. Ils vont nous arriver dans quelques instants, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Je voudrais attirer votre attention qu'il nous reste 72 articles en suspens, comme suit: au livre premier, 3 articles en suspens; au livre deuxième, 2 articles; au livre troisième, 3 articles; le livre quatrième est terminé; au livre cinquième, il nous reste 19 articles; au livre sixième, 9 articles; au livre septième, 3 articles; au livre huitième, 2 articles; au livre neuvième, 30 articles et, finalement, au livre dixième, 1 article, pour un total de 72 articles en suspens, si nos statistiques sont bonnes.

**Mme Harel:** ...un seizième livre.

**Le Président (M. Lafrance):** Il y a 6 livres d'ajoutés. Ha, ha, ha!

**M. Rémillard:** M. le Président, nous serions prêts à aborder l'article 2637.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, j'appelle donc l'article 2637, qui avait été laissé en suspens et amendé. Vous désirez, je pense, M. le ministre, retirer l'amendement qui avait été déposé pour le remplacer par un nouveau.

## Des priorités et des hypothèques

### Des priorités

**M. Rémillard:** C'est ça, M. le Président. L'article 2637 est modifié:

1° par le remplacement, dans la deuxième ligne, des mots "se trouvent réunies" par "se rencontrent";

2° par le remplacement, au deuxième alinéa, du mot "bien" par le mot "meuble".

M. le Président, le premier amendement est d'ordre terminologique. Le second vise à ne conférer de priorité qu'au rétenteur de meuble. Les situations dans lesquelles le rétenteur d'un immeuble a une créance pour ses impenses sont apparues exceptionnelles. En raison de ces amendements, l'article 2637 se lirait comme suit: "Les créances prioritaires sont les suivantes et, lorsqu'elles se rencontrent, elles sont, malgré toute convention contraire, colloquées dans cet ordre:

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

"2° Les créances de ceux qui ont un droit de rétention sur un meuble, pourvu que ce droit existe;

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

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

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant cet article 2637 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Alors, M. le Président, l'amendement et, en fait, la disposition à l'article 2637 portent sur diverses créances prioritaires et, notamment, sur le droit de rétention sur un meuble. Nous souhaitons que cette question du droit de rétention sur un meuble soit examinée en même temps que l'hypothèque mobilière. Je crois qu'il serait prudent d'envisager de traiter ces questions-là de façon plus globale que de les aborder à la pièce, à ce moment-ci de la soirée. La même chose va se produire quand on arrivera à l'hypothèque légale du vendeur impayé. La question, c'est de savoir, non pas en pièces détachées, quelle sorte de régime on va nous proposer. J'aimerais mieux qu'on nous donne l'ensemble des amendements sur ces questions-là. Si c'est les mêmes que ceux qu'on a eus cet après-midi, c'est-à-dire que si on nous offre ce régime qui comprend à la fois l'hypothèque mobilière, à la fois le droit de rétention sur le meuble, l'hypothèque légale du vendeur impayé et l'ensemble de ce qu'on connaît comme étant proposé, alors, là, je crois qu'un débat d'ensemble va s'imposer.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président, les

amendements, les modifications que nous voulons apporter au niveau de l'hypothèque mobilière sont ces amendements qui ont été communiqués à votre expert, Me Frenette, on me dit, ce midi et qui font suite aux discussions que nous avons eues vendredi dernier. Alors, ce sont ces amendements que nous voulons apporter demain dans le courant de la journée; probablement que, demain soir, nous aborderons ces questions. Si on considère qu'il faut suspendre l'article 2637 parce qu'on parle de rétention sur un meuble et qu'on aime mieux voir ça dans son ensemble, je n'ai pas d'objection à ça, comme je n'en ai pas eu pour toutes les discussions qu'on a faites. On a favorisé qu'on puisse avoir les discussions qui s'imposaient au bon moment.

Il y a d'autres articles aussi qui sont liés à l'hypothèque mobilière à différents niveaux. Ça, on peut les garder, bien sûr, en suspens. Ça veut dire un certain nombre d'articles. Ce sont plusieurs articles qui sont restés en suspens et que nous aborderons donc normalement, soit demain dans la soirée...

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Donc, l'article 2637 est laissé en suspens.

**M. Rémillard:** La même chose pour l'article 2640. L'article 2640...

**Mme Harel:** Le droit de rétention sur un immeuble.

**M. Rémillard:** ...c'est sur un immeuble. On proposait un amendement. On proposait la suppression de l'article 2640. C'est toujours dans le cadre des discussions que nous avons eues vendredi et que nous avons eues pendant cette commission parlementaire, pour établir un amendement en concordance avec l'article 2637. Est-ce que je comprends qu'on veut aussi suspendre l'article 2640 ou si nous pouvons aborder 2640? On peut aborder 2640.

Alors, M. le Président, je vais présenter l'amendement pour l'article 2640. Le projet est modifié par la suppression de l'article 2640. Cet amendement est de concordance avec celui apporté à l'article 2637 où seul le rétenteur de meuble bénéficie d'une priorité.

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

**M. Frenette (François):** Merci, M. le Président. Effectivement, l'article 2640 pour le droit de rétention en matière immobilière avait un domaine d'application qui était peut-être beaucoup plus restreint qu'on avait l'impression. C'est à la suite de l'examen cas par cas que, finalement, le domaine étant à ce point restreint et rétréci, sa disparition signale la perte de peu de chose.

**M. Rémillard:** Vous avez peu de chose à dire là-dessus.

**M. Frenette:** Publiquement.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2640 est donc supprimé.

**M. Rémillard:** Le prochain article, M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Si on le prend numériquement, ce serait 2653.

### Dispositions générales

**M. Rémillard:** Très bien Alors, si vous me permettez, M. le Président, je vais lire la proposition. Est-ce que c'a été distribué comme amendement? Est-ce que l'amendement à l'article a été distribué? C'est ce que vous faites? Je vais donc le déposer.

M. le Président, l'article 2653 est modifié par le remplacement du second alinéa par le suivant: "Elle ne peut non plus grever les meubles du débiteur qui garnissent sa résidence principale, servent à l'usage du ménage et sont nécessaires à la vie de celui-ci, si ce n'est pour le paiement des sommes dues à leur vendeur ou à celui qui aura prêté pour les acheter."

Cet amendement vise à étendre la portée de la règle de l'article 2653 à tous les meubles du débiteur qui garnissent sa résidence principale, servent à l'usage du ménage et sont nécessaires à la vie de celui-ci, que ses biens soient susceptibles d'être soustraits ou non à la saisie. En effet, en vertu du Code de procédure, ce ne sont que les meubles meublants jusqu'à concurrence d'une valeur marchande de 4000 \$ qui peuvent être soustraits à la saisie, si bien que, sans l'amendement proposé à l'article 2653, il serait possible d'hypothéquer, pour quelque raison que ce soit, les meubles qui garnissent la résidence principale dès lors que le débiteur possède déjà de tels biens dont la valeur atteint 4000 \$.

L'amendement vise également à limiter à la seule acquisition la possibilité de grever d'hypothèques les biens énumérés. En raison de cet amendement, l'article 2653 se lirait comme suit:

"L'hypothèque ne peut grever ni des biens insaisissables, ni la partie saisissable des aliments, des salaires ou d'autres rémunérations résultant d'un contrat de travail.

"Elle ne peut non plus grever les meubles du débiteur qui garnissent sa résidence principale, servent à l'usage du ménage et sont nécessaires à la vie de celui-ci, si ce n'est pour le paiement des sommes dues à leur vendeur ou à celui qui aura prêté pour les acheter."

Alors, M. le Président, j'aimerais donc suspendre cet article jusqu'à temps que nous puissions en discuter demain, comme j'en parlais tout à l'heure, mais j'ai donc saisi cette commis-



sion des amendements que nous voulons apporter. (23 h 15)

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le Président. L'article 2653... à moins qu'il n'y ait d'autres commentaires. Est-ce qu'il y a des membres qui aimeraient...

**Mme Harel:** Une question peut-être.

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

**Mme Harel:** M. le Président, au premier alinéa, on parle d'autres rémunérations résultant d'un contrat de travail. Une question d'information: Faut-il comprendre, par exemple, que la partie accumulée de son fonds de pension pourrait, elle, être hypothéquée?

**M. Rémillard:** Voulez-vous répéter votre question? Excusez-moi.

**Mme Harel:** Au premier alinéa de 2653...

**M. Rémillard:** Ça, ça va, oui.

**Mme Harel:** ...donc, on parle de l'exclusion, n'est-ce pas, des salaires ou d'autres rémunérations résultant d'un contrat de travail. Dois-je comprendre que le fonds de pension, la partie accumulée du fonds de pension, elle, pourrait être hypothéquée?

**M. Rémillard:** Si vous voulez, on va prendre avis, mais c'est certainement une bonne question à se poser.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, donc, l'article 2653 est laissé en suspens tel qu'amendé.

#### De l'hypothèque conventionnelle

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, si nous allons à 2684, nous avons un amendement. Voici. L'article 2684 est modifié par:

1° le remplacement du premier alinéa par le suivant: "L'hypothèque mobilière sur un bien qui n'est pas aliéné dans le cours des activités d'une entreprise est conservée par la production au registre des droits personnels et réels mobiliers, sous le nom de l'acquéreur ou sous le numéro d'identification du bien, d'un avis de conservation de l'hypothèque.";

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

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

4° l'ajout d'une virgule "," entre les mots "acquéreur" et "et" dans la première ligne du

dernier alinéa;

5° le remplacement, au dernier alinéa, du mot "fournir" par le mot "contenir".

M. le Président, ces amendements visent à préciser que la règle vaut même lorsque le bien n'est pas aliéné par une entreprise. Si l'hypothèque avait été inscrite sous le nom de l'acquéreur, l'avis de conservation sera également sous ce nom. Si l'hypothèque avait été inscrite sous le numéro d'identification du bien, l'avis de conservation sera également inscrit sous ce numéro. Enfin, ces amendements sont de concordance avec le livre de la publicité et visent à prévoir que l'avis doit indiquer le nom du constituant lorsque ce dernier n'est pas le débiteur. En raison de ces amendements, l'article 2684 se lirait comme suit:

"L'hypothèque mobilière sur un bien qui n'est pas aliéné dans le cours des activités d'une entreprise est conservée par la production au registre des droits personnels et réels mobiliers, sous le nom de l'acquéreur ou sous le numéro d'identification du bien, d'un avis de conservation de l'hypothèque.

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

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

Alors, M. le Président, contrairement à tout à l'heure, l'article que nous avons laissé en suspens, cet article, ici, 2684, est nécessaire même pour l'hypothèque mobilière en matière commerciale. Alors, peut-être pourrions-nous l'adopter comme tel et, ensuite, ça laisse quand même place à la discussion en ce qui regarde l'hypothèque mobilière en matière personnelle.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le Président. J'aimerais apporter la précision. Donc, l'amendement qui avait été déposé en date du 12 novembre sur cet article 2684 est retiré et remplacé par celui que vient de nous lire M. le ministre, qui est daté d'aujourd'hui, 9 décembre. Oui, des commentaires, Me Frenette.

**M. Frenette:** Oui, il est vrai que la disposition, je pense, M. le Président, peut s'appliquer même à une hypothèque consentie par une personne qui exploite une entreprise, mais le commentaire semble indiquer lui-même que la portée est plus grande. Je comprends, dépendant du sort des discussions, que le commentaire pourrait être modifié, mais, de prime abord, l'article vise tant l'hypothèque consentie par un consommateur ordinaire que l'hypothèque consentie par quelqu'un qui exploite une entreprise; dans les deux cas, une hypothèque mobilière.

Par ailleurs, est-ce que la disposition de 2684 apporte une distinction qu'on ne retrouve pas à 2658, deuxième alinéa?

**M. Rémillard:** Je vais demander à Me Longtin, M. le Président, de faire les commentaires.

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

**Mme Longtin:** Alors, M. le Président, l'article 2658 vise les biens qui ont été aliénés dans le cours des activités de l'entreprise, qu'ils soient individualisés ou non, alors que l'article 2684, ce sont les biens qui ne sont pas aliénés dans le cours des activités de l'entreprise. Donc, c'est la distinction essentielle. Pour garantir le droit de suite sur un tel bien, il y a donc inscription d'un avis de conservation de l'hypothèque.

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

**Mme Harel:** Définitivement, M. le Président, là, le commentaire ne **m'apparaît** pas adéquat. On dit ceci à 2684: "Ces amendements visent à préciser que la règle vaut même lorsque le bien n'est pas aliéné par une entreprise." En fait, ce que l'on dit, c'est que la règle vaut même lorsque le bien aliéné par une **entreprise** ne l'est pas dans le cours des activités de l'entreprise. Mais c'est un bien qui est aliéné par une entreprise. Ce n'est pas dans le cours de ses activités normales. Ce n'est pas ça que dit le commentaire. Le commentaire ne dit pas que la règle vaut même lorsque le bien qui n'est pas aliéné dans le cours des activités l'est par une entreprise dans le cours de ses activités. Parce que là, ce que Me Longtin vient de faire, c'est une distinction entre l'article 2658, où le bien est aliéné dans le cadre de l'entreprise, et l'article 2684, où le bien n'est pas aliéné dans le cours des activités de l'entreprise. Alors, ça, cette distinction-là, on peut y souscrire. Mais si, à ce moment-là... Je veux dire, on ne va pas se faire des finasseries entre nous. L'idée, ce n'est pas d'introduire de cette manière-là le fait que la règle vaut lorsque le bien n'est pas aliéné par une entreprise. Ça veut dire quoi? Ça veut dire lorsque le bien est aliéné par qui, alors?

**M. Rémillard:** Voici. C'est que le commentaire vaut à la fois pour le commercial et à la fois pour le personnel. Alors, c'est ça. Définitivement, il n'y a pas...

**Mme Harel:** Alors, on est mieux de suspendre.

**M. Rémillard:** Mais, écoutez, c'est parce que

c'est dans le commentaire. Moi, **dépendamment** de ce qu'on va faire en ce qui regarde l'hypothèque mobilière, le commentaire peut être ajusté en conséquence. Mais c'est strictement en fonction des deux. Ça, il n'y a pas de cachoteries là-dedans. C'était fait comme ça.

**Mme Harel:** Si c'est en fonction des deux, il faudra malgré tout changer le commentaire. Parce que, si c'est en fonction des deux, il faudra dire: La règle vaut même lorsque le bien n'est pas aliéné par une entreprise ou, lorsqu'il l'est par l'entreprise, qu'il n'est pas aliéné dans le cours de ses activités.

**M. Rémillard:** Ça serait plus clair de le dire. Alors, dans la révision des commentaires on pourrait le faire.

**Mme Harel:** Mais je n'en suis pas à vous proposer des amendements aux commentaires étant donné que, de toute façon...

**M. Rémillard:** Il faut tout réviser les commentaires. Mais prenons note qu'à ce commentaire il y a manifestement une clarification à apporter.

**Mme Harel:** En fait, on n'adopte pas le commentaire, n'est-ce pas? Parce que, là, il faudrait vraiment inscrire notre dissidence.

**M. Rémillard:** Non. Cependant, on s'entend bien qu'on se met à l'étude des commentaires dès le retour, au mois de janvier, avec les experts. Il faut revoir, ça va nous prendre peut-être trois mois, mais il va falloir revoir tous ces commentaires.

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

**M. Frenette:** En fait, il s'agirait simplement de biffer la *première* phrase du commentaire.

**Le Président (M. Lafrance):** Du commentaire, vous voulez dire?

**M. Frenette:** Bien, c'est ça. Comme on ne l'adopte pas, ça va.

**M. Rémillard:** On peut commenter beaucoup le commentaire, M. le Président, mais attendons voir ce que la vie nous réserve.

**Mme Harel:** N'empêche que les commentaires nous permettent de voir quelle interprétation on fait.

**M. Rémillard:** On commentait...

**Mme Harel:** C'est utile.

**M. Rémillard:** Je ne voudrais pas qu'on croit

que je minimise l'importance des commentaires. Les commentaires seront, à l'intention du législateur, un guide précieux. C'est pour ça que je dis qu'il va falloir les revoir avec nos experts et être extrêmement attentifs pour que, ensuite, on puisse les déposer à l'Assemblée nationale.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Donc, l'article 2684 est adopté tel qu'amendé.

Est-ce que nous sommes disposés à toucher les articles laissés en suspens au chapitre de l'hypothèque légale?

**M. Rémillard:** Oui, nous pourrions aborder, M. le Président, l'article 2707.

**Le Président (M. Lafrance):** Les articles 2709, 2710, 2711 et 2712 également avaient été laissés en suspens dans ce chapitre.

### De l'hypothèque légale

**M. Rémillard:** À l'article 2707, M. le Président, il y a un amendement. L'article 2707 est modifié par:

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

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

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

4° le remplacement, au 3°, du mot "bien" par le mot "meuble";

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

6° la suppression, au 5°, des mots "ou d'un cautionnement reçu en justice".

M. le Président, ces amendements visent à uniformiser les expressions utilisées, à ne conférer d'hypothèque légale qu'au vendeur de meuble et à ne pas conférer d'hypothèque légale au créancier qui reçoit un cautionnement en justice. Le vendeur d'un immeuble peut aisément convenir d'une hypothèque conventionnelle. Il en va autrement en matière mobilière. Quant au créancier qui a reçu un cautionnement en justice, il bénéficie déjà du dépôt d'une somme d'argent ou d'une autre sûreté. En raison de ces amendements, l'article 2707 se lirait comme suit: "Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes:

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

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

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

"4° La créance du syndicat des coproprié-

taires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance;

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

**Mme Harel:** M. le Président, il en va de 2707 comme de 2637.

**Le Président (M. Lafrance):** Si vous voulez m'excuser, il faut retirer l'amendement qui avait été déposé en date du 12 novembre. Il est donc remplacé par l'amendement qui a été lu et qui est daté d'aujourd'hui, le 9 décembre. Oui, je m'excuse, Mme la députée de Hochelaga-Maison-neuve.

**Mme Harel:** C'est pour vous demander de le suspendre, M. le Président, pour les mêmes raisons pour lesquelles nous avons déjà suspendu l'article 2637 qui portait sur le droit de rétention sur un meuble. Il s'agit donc notamment de l'hypothèque légale du vendeur impayé. Il vaudrait mieux voir ça dans un portrait d'ensemble.

**M. Rémillard:** M. le Président, je suis parfaitement d'accord. J'aimerais maintenant, M. le Président, que vous puissiez...

**Le Président (M. Lafrance):** Vous allez m'excuser, M. le ministre.

**M. Rémillard:** Oui.

**Le Président (M. Lafrance):** Il y a M. le député de Sherbrooke qui aimerait apporter un commentaire.

**M. Hamel:** Peut-être, M. le Président, si vous le permettez. Le Réseau d'action et d'information pour les femmes, représenté ici par Mme Dolment, a soulevé une certaine inquiétude à l'effet que le Code civil actuel ne permettrait pas de couvrir, en matière d'hypothèque judiciaire, à la fois le montant de la pension alimentaire fixé par jugement et l'indexation de ce montant. Est-ce qu'on pourrait préciser, M. le Président, si le libellé des articles prévus en la matière dans le projet de loi 125 répond positivement à cette inquiétude?

**M. Rémillard:** Je dois vous dire, M. le Président... On vient de me parler d'une réponse. C'est un petit peu technique à cette heure-ci de la soirée. Je pense que c'est une question qui mériterait... Je remercie le député de Sherbrooke d'apporter cette question. J'aimerais mieux qu'on puisse l'aborder demain matin à tête reposée et qu'on fasse vraiment le point sur cette question que je considère importante. L'heure tardive un petit peu... Je pense que ça mériterait qu'on lui donne toute l'attention demain matin.

(23 h 30)

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, l'article 2707, donc...

**Mme Harel:** M. le Président.

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

**Mme Harel:** Certainement. Peut-être pour souscrire aux propos du ministre en ajoutant que nous cherchons, de part et d'autre, une formulation qui puisse satisfaire les représentations qui ont été faites par le RAIF. C'est, je pense, l'objet d'un échange qu'on me confirme entre les légistes et les experts.

**M. Rémillard:** Les légistes et les experts se sont rencontrés. Nous nous sommes rencontrés aussi à quelques reprises pour essayer, sur ce point comme sur d'autres points, de voir à apporter des réponses concrètes et de voir tout ce qu'on peut faire. Donc, probablement que demain matin on pourra aborder ces questions. Ce qui nous permettrait, M. le Président, si vous voulez, d'aborder l'article 2709.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, alors 2707 est donc laissé en suspens et j'appelle l'article 2709.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. L'article 2709 est modifié par l'ajout, à la fin, des mots "Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier."

M. le Président, cet amendement vise à clarifier la règle quant à la naissance de l'hypothèque légale en faveur de ceux qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble. Cette hypothèque naît et existe sans formalité. Elle doit cependant, pour subsister, être conservée de la manière prévue à l'article 2710. En raison de cet amendement, l'article 2709 se lirait comme suit:

"L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison de leurs travaux sur l'immeuble, ou des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier."

M. le Président, c'est la confirmation du droit actuel.

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

**Une voix:** On va suspendre.

**M. Frenette:** Merci, M. le Président. Oui, c'est la confirmation du droit actuel, mais dans une forme un peu particulière.

**M. Rémillard:** Vous voulez suspendre?

**Mme Harel:** Oui, mais le principe est là.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2709 serait donc laissé en suspens tel qu'amendé. L'article 2710...

**M. Rémillard:** L'article 2710, oui, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** ...est-ce qu'il y a un changement, M. le ministre, avec l'amendement qui avait été déposé le 12 novembre?

**M. Rémillard:** C'est toujours bien difficile de... Savez-vous, il ne faut pas prendre de chances...

**Le Président (M. Lafrance):** Et les reconfermer. D'accord, d'accord.

**M. Rémillard:** Ce n'est pas que j'aime beaucoup lire, à cette heure-ci, tous ces amendements, mais...

**Le Président (M. Lafrance):** Ils semblent tous pareils.

**M. Rémillard:** ...et vous embêter, mais simplement pour être plus certain que ce sont vraiment les amendements que nous voulons apporter.

**Le Président (M. Lafrance):** C'est très bien. Alors, nous retirons l'amendement du 12 novembre pour le remplacer par celui que vous allez nous lire.

**M. Rémillard:** Oui. Alors, M. le Président, l'article 2710 est modifié par:

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

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

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

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

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

M. le Président, ces amendements visent à reprendre l'expression "fin des travaux" définie à l'article 2098 et à éviter ainsi de rouvrir le débat juridique sur cette notion, à harmoniser les

règles de l'inscription de cette hypothèque légale avec le nouveau système d'inscription des droits en remplaçant l'exigence de l'état de la créance par celle d'indiquer le montant de la créance, évitant ainsi à l'officier de la publicité d'avoir à vérifier l'adéquation entre le montant de la créance à inscrire et celui indiqué sur les factures produites.

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

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

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

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

**Le Président (M. Lafrance):** Commentaires?

**Mme Harel:** M. le Président, c'est parce que 2710, c'est la règle d'application du principe qu'on retrouve à 2709. Nous avons déjà suspendu 2709. Alors, je crois qu'autant nous devons être concordants et suspendre l'application de 2710.

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, si vous pouvez appeler l'article 2711.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2710 est donc laissé en suspens. J'appelle l'article 2711.

**M. Rémillard:** M. le Président, l'article 2711 est modifié par:

1° le remplacement, dans les deux premières lignes, des mots "le coût, au moment où ils ont été fournis des" par les mots "la plus-value donnée à l'immeuble par les";

2° le remplacement, dans la quatrième ligne, du mot "coûts" par les mots "travaux, matériaux ou services".

M. le Président, ces amendements visent à restreindre l'hypothèque légale à la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services, reconduisant ainsi la règle du droit actuel. En raison de ces amendements, l'article 2711 se lirait comme suit:

"L'hypothèque garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux; mais, lorsque ceux en faveur de qui elle existe n'ont pas eux-mêmes contractés avec le propriétaire, elle est limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire. L'ouvrier n'est pas tenu de dénoncer son contrat."

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant 2711 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Oui, M. le Président. En fait, pour les mêmes motifs qu'à 2709 et 2710, il faudrait suspendre aussi 2711.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2711 est donc laissé en suspens. J'appelle l'article 2712.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. L'article 2712 est modifié par le remplacement, dans la première ligne du premier alinéa, du mot "bien" par le mot "meuble".

M. le Président, cet amendement est de concordance avec celui apporté à l'article 2707 qui ne confère d'hypothèque légale qu'au vendeur du bien meuble. En raison de cet amendement, l'article 2712 se lirait comme suit:

"L'hypothèque légale du vendeur s'exerce sur le meuble qu'il a vendu pour tout ce qui lui est dû sur le prix.

"Elle est acquise par l'inscription de la vente."

C'est un article qui est suspendu, toujours pour le même motif, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. L'article 2712 est donc laissé en suspens tel qu'amendé. On vient de nous distribuer un amendement à 2715. 1. C'est un article qui avait été adopté. Est-ce qu'on désire, j'assume, le rouvrir, 2715. 1?

**M. Rémillard:** M. le Président, pourriez-vous appeler l'article 2715. 1, s'il vous plaît?

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, M. le ministre. J'appelle donc l'article 2715. 1 qui avait été adopté. Alors, l'article est donc rouvert.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 2715, du suivant: "2715. 1 Le créancier qui a inscrit son hypothèque légale conserve son droit de suite sur le bien meuble qui n'est pas aliéné dans le cours des activités d'une entreprise, de la même manière que s'il était titulaire d'une hypothèque conventionnelle."

M. le Président, cet amendement vise à reprendre la règle énoncée à l'article 2684

puisque cette dernière vaut également pour l'hypothèque légale. En raison de cet amendement, l'article 2715.1 se lirait comme suit:

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

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'il y a des commentaires sur 2715.1 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** On a déjà suspendu...

**Mme Caron:** Non, on l'a adopté.

**Mme Harel:** Ah oui! c'est vrai.

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

**Mme Caron:** M. le Président, si je comprends bien, cet article vient remplacer l'article 2715.1 qu'on nous avait déjà donné. Puisqu'on a déjà adopté l'article 2684, on peut donc adopter 2715.1.

**M. Rémillard:** C'est ça.

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie. Donc, l'article 2715.1 tel qu'amendé est adopté.

**M. Rémillard:** Jusqu'à la fin, la députée de Terrebonne aura démontré qu'elle est très attentive à nos travaux. M. le Président, pouvez-vous appeler l'article 2753?

**Le Président (M. Lafrance):** J'appelle l'article 2753 qui avait été amendé et laissé en suspens.

#### De l'exercice des droits hypothécaires

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président. L'article 2753 est modifié par: 1° le remplacement, dans la deuxième ligne, du mot "bien" par le mot "meuble"; 2° le remplacement, dans la dernière ligne, des mots "d'être payé de sa créance" par les mots "de sa priorité".

M. le Président, le premier amendement est de concordance avec ceux apportés aux articles 2637 et 2640, limitant la priorité au rétenteur d'un meuble. Le second amendement vise à clarifier la règle. Ce que le rétenteur peut opposer, c'est son droit d'être colloqué suivant son rang prioritaire. Il ne peut exiger comme condition au délaissement d'être immédiatement et directement payé. En raison de ces amendements, l'article 2753 se lirait comme suit:

"2753. Lorsque celui contre qui le droit hypothécaire est exercé une créance prioritaire

en raison du droit qu'il a de retenir le meuble, il est tenu de le délaisser, mais à charge de sa priorité."

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce qu'on retire l'autre? Alors, merci, M. le ministre. Donc, l'amendement qui avait été déposé est retiré et remplacé par celui que M. le ministre vient de lire en date d'aujourd'hui, 9 décembre. Est-ce qu'il y a des commentaires?  
(23 h 45)

**Mme Harel:** Nous avons déjà suspendu l'article 2637, M. le Président. Alors, en concordance, il faudrait certainement suspendre l'article 2753.

**M. Rémillard:** M. le Président, pourriez-vous appeler l'article 2762?

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2753 est donc laissé en suspens tel qu'amendé. J'appelle l'article 2762.

**M. Rémillard:** Pourriez-vous demander, M. le Président, au député de Sherbrooke s'il aurait l'amabilité de nous lire l'amendement à 2762?

**M. Hamel:** Avec plaisir.

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement, M. le ministre. Alors, je retire l'amendement qui avait été déposé déjà concernant 2762...

**M. Hamel:** Ah! je comprends, là.

**Le Président (M. Lafrance):** ...et nous écoutons M. le député de Sherbrooke.

**M. Hamel:** Alors, voici, M. le Président. L'article 2762 est modifié par:

1° l'ajout, dans la première ligne du premier alinéa, après le mot "subséquents", des mots "ou le débiteur";

2° le remplacement, dans les deux premières lignes du premier alinéa, des mots "à l'intérieur des" par les mots "dans les";

3° l'ajout, à la quatrième ligne du premier alinéa, après le mot "bien", des mots "ou le fasse vendre sous contrôle de justice";

4° le remplacement, dans la quatrième ligne du premier alinéa, des mots ", pourvu qu'ils aient" par les mots "; ils doivent, au préalable, avoir";

5° la suppression de la dernière phrase du premier alinéa;

6° le remplacement du second alinéa par le suivant: "L'avis doit être signifié au créancier, au constituant et au débiteur, ainsi qu'à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé et son inscription est dénoncée, conformément au livre De la publicité des droits";

7° le remplacement du troisième alinéa par le suivant: "Les créanciers subséquents qui

exigent que le créancier procède à la vente du bien doivent, en outre, lui donner caution que la vente se fera à un prix suffisamment élevé qu'il sera payé intégralement de sa créance."

M. le Président, ces amendements visent à permettre aux créanciers subséquents de requérir, comme le débiteur, que le créancier procède à la vente sous contrôle de justice. En effet, contrairement à la prise en paiement qui ne rapporte rien aux créanciers subséquents, la vente sous contrôle de justice pourrait permettre de satisfaire en partie leurs créances.

Il vise également à éviter que le créancier soit tenu de vendre lorsque les créances hypothécaires subséquentes à la sienne sont plus importantes que la valeur du bien. Dans une telle hypothèse, le créancier de premier rang ne recevrait qu'un montant minime pour sa créance et il pourrait même arriver qu'il ne puisse trouver d'acheteur. En exigeant des créanciers subséquents qu'ils fournissent caution que le prix de vente sera suffisamment élevé, l'on évitera qu'ils exigent du créancier qu'il procède à la vente dans de telles circonstances ou, s'ils l'exigent néanmoins, ils devront lui assurer qu'il sera payé.

Quant au débiteur, l'on n'exige pas qu'il fournisse caution, puisque, étant incapable de remédier au défaut, il est invraisemblable qu'il puisse fournir caution. En raison de ces amendements, l'article 2762 se lirait comme suit:

"Les créanciers hypothécaires subséquents ou le débiteur peuvent, dans les délais impartis pour délaisser, exiger que le créancier abandonne la prise en paiement et procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice; ils doivent, au préalable, avoir inscrit un avis à cet effet, remboursé les frais engagés par le créancier et avancé les sommes nécessaires à la vente du bien.

"L'avis doit être signifié au créancier, au constituant et au débiteur, ainsi qu'à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé et son inscription est dénoncée, conformément au livre De la publicité des droits.

"Les créanciers subséquents qui exigent que le créancier procède à la vente du bien doivent, en outre, lui donner caution que la vente se fera à un prix suffisamment élevé qu'il sera payé intégralement de sa créance."

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie, M. le député de Sherbrooke. Commentaires? Me Frenette.

**M. Frenette:** Merci, M. le Président. Au deuxième alinéa de l'article 2762, les mots "au constituant" visent la caution réelle, j'imagine.

**M. Rémillard:** Alors, on me dit que la réponse est oui, M. le Président.

**M. Frenette:** Merci.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2762 est donc adopté tel qu'amendé.

**M. Rémillard:** Pourriez-vous appeler, M. le Président, l'article 2786 et l'article 2786.1?

**Le Président (M. Lafrance):** Ce sont des articles qui avaient été adoptés, je pense.

**M. Rémillard:** Oui. Il faut les rouvrir pour une question technique de concordance.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. Alors, l'article 2786 est donc rouvert.

#### De l'extinction des priorités et des hypothèques

**M. Rémillard:** Et nous élargissons pour apporter un élément nouveau aussi.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**M. Rémillard:** Alors, M. le Président, l'article 2786...

**Le Président (M. Lafrance):** Ça va. Allez-y, M. le ministre. Pardon.

**M. Rémillard:** L'article 2786 est modifié par l'ajout, à la première ligne du premier alinéa, entre les mots "hypothèque" et "s'éteint", du mot "mobilière" et, entre les mots "s'éteint" et "dix", des mots "au plus tard".

Le premier amendement est de concordance avec le nouvel article 2786.1, lequel prévoit un délai de 30 ans pour l'hypothèque immobilière. Le second amendement vise à indiquer que l'hypothèque peut s'éteindre avant 10 ans, lorsque le délai de péremption indiqué est plus court. En raison de ces amendements, l'article 2786 se lirait comme suit:

"2786. L'hypothèque mobilière s'éteint au plus tard dix ans après son inscription ou après l'inscription d'un avis qui lui donne effet ou la renouvelle.

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

L'article 2781.1 est modifié. Alors, je reprends le projet d'amendement. Le projet est modifié par l'ajout, après l'article 2786, du suivant: "2786.1 L'hypothèque immobilière s'éteint au plus tard trente ans après son inscription ou après l'inscription d'un avis qui lui donne effet ou la renouvelle."

Cet amendement vise à porter de 10 à 30 ans la durée maximale de validité de l'hypothèque immobilière, compte tenu que la majorité de ces hypothèques sont amorties sur une période variant de 15 à 25 ans. Le délai de 10 ans aurait forcé le renouvellement de la presque totalité des hypothèques et aurait conséquemment entraîné des frais supplémentaires pour l'emprunteur.

En raison de cet amendement, l'article 2786.1 se lirait comme suit:

**"L'hypothèque** immobilière s'éteint au plus **tard** 30 ans après son inscription ou après **l'inscription** d'un avis qui lui donne effet ou la renouvelle."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y aurait des commentaires touchant l'article 2786 tel qu'amendé, ainsi que le nouvel article 2786.1? Oui, Mme la députée de Terrebonne.

**Mme Caron:** Oui, M. le Président. Peut-être seulement faire la correction sur l'écrit. Le ministre l'a bien lu à l'article 2786, mais le texte qu'on a en main a une petite erreur.

**M. Rémillard:** Oui, avec le chiffre.

**Mme Caron:** Oui, vous l'avez bien lu.

**Le Président (M. Lafrance):** L'article 2786... Oui, pardon. Me Frenette.

**Mme Harel:** Quelles sont les représentations qui ont été faites auprès du ministre pour en arriver à un amendement comme celui-là? C'est intéressant, mais...

**M. Rémillard:** Les caisses populaires, notamment, les notaires, la Chambre des notaires. Je pense que le Barreau aussi est intervenu. En fait, il y a unanimité.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, l'article 2786 est donc adopté tel qu'amendé et le nouvel article 2786.1 est adopté tel que proposé.

**M. Rémillard:** M. le Président, le député de Sherbrooke aurait des modifications techniques à nous suggérer.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, nous l'écoutons, en lui rappelant qu'il ne reste que cinq minutes.

**M. Hamel:** Parfait! Alors, voici, M. le Président. Les amendements suivants, de nature technique, terminologique ou de concordance, sont apportés aux articles suivants du livre sixième du projet:

Article 2643: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par le remplacement, au premier alinéa, avant le mot "Code", du mot "au" par les mots "par le";

Article 2644: Cet article est amendé par le remplacement, à la dernière ligne, du mot "ce" par les mots "le présent";

Article 2656.1: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par la suppression, à la première ligne, de la virgule "," qui précède les mots "grévés d'hypothèque" et de la virgule ","

qui suit ces mots, et par le remplacement, à la dernière ligne, du mot "dure" par le mot "subsiste";

Article 2664.1: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par le remplacement, à la dernière ligne, du mot "au" par les mots "par le";

Article 2667: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par la suppression, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, du trait d'union "-" entre le mot "comptes" et le mot "clients";

Article 2684: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par le remplacement, au premier alinéa, des mots "le numéro d'identification" par les mots "la désignation";

Article 2699: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par le remplacement, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, du mot "à" par le mot "dans";

Article 2699.1: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par le remplacement, à la deuxième ligne, des mots "d'affectation" par les mots "d'une affectation";

Article 2722: Cet article est amendé par le remplacement, à la deuxième ligne, des mots "à la suite d'une" par les mots "par suite de";

Article 2737: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par le remplacement, à la deuxième ligne, des mots "l'un de plusieurs" par les mots "un seul des";

Article 2742: Cet article est amendé par le remplacement, à la troisième ligne, des mots "leur fonction" par les mots "leurs fonctions";

Article 2745: Cet article, tel qu'amendé, est à nouveau modifié par la suppression de la virgule "," précédant les mots "en remédiant";

Article 2754: Cet article, tel qu'amendé, est à nouveau modifié par le remplacement, à l'avant-dernière ligne, du mot "si", suivant les mots "fera à un prix", par le mot "suffisamment";

Article 2771: Cet article, tel qu'amendé, est de nouveau modifié par l'ajout d'une virgule "," à la troisième ligne, après le mot "constituant" et par le remplacement, à la fin du deuxième alinéa, des mots "le lui demandent" par les mots "lui en font la demande";

Article 2772: Cet article est amendé par le remplacement, au premier alinéa, des mots "à celui" par les mots "au paiement" et des mots "au paiement" par les mots "à celui"; et par le remplacement, à la sixième ligne du deuxième alinéa, du mot "en" précédant les mots "la manière" par le mot "de";

Article 2785: Cet article est amendé par le remplacement, à la quatrième ligne, des mots "contenue à l'acte" par les mots "dans l'acte".

Et voilà.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le député de Sherbrooke, pour nous avoir lu ce 903e amendement. Alors, les 16 articles en question sont donc rouverts pour insérer ces amendements techniques et les articles sont donc adoptés tels



qu'amendés. Sur ces propos...

**Mme Harel:** Sur ces bonnes paroles...

**Le Président (M. Lafrance):**... j'aimerais vous rappeler que nous avons convenu de nous réunir demain à compter de 10 heures dans cette même salle et j'ajourne donc nos travaux à demain.

(Fin de la séance à 23 h 59)