



DÉBATS

de

l'Assemblée nationale

du

QUÉBEC

QUATRIÈME SESSION – 28^e Législature

Commission spéciale pour l'étude du bill 29

Loi concernant la copropriété des immeubles

Le 3 juin 1969

Président : l'honorable Gérard Lebel

40

Commission spéciale pour l'étude du bill 29Loi concernant la copropriété
des immeublesSéance du 3 juin 1969(Dix heures huit minutes)

M. BERGERON (président de la commission spéciale chargée de l'étude du bill 29): A l'ordre, messieurs!

Tout d'abord, je voudrais souhaiter la bienvenue à tous ceux que le bill 29 intéresse pour leur dire que tous les membres de la commission sont désireux de voir l'étude de ce projet de loi se terminer le plus tôt possible.

Je crois comprendre que, ce matin, plusieurs personnes auraient le désir de se faire entendre. Alors, je demanderais à chacun de ceux qui veulent adresser la parole de se nommer et d'identifier l'organisme ou le groupe qu'ils représentent.

M. PAUL: M. le Président, avant que vous ne donniez suite à votre invitation, considérant qu'il s'agit d'une commission qui a été reformée pour continuer le travail d'étude qui avait été commencé durant l'intersession, je crois qu'il y aurait peut-être lieu de faire motion pour que vous puissiez être nommé président de cette commission si mon honorable ami, le député de Chambly, n'y mettait pas d'objection.

M. LAPORTE: J'étais pour demander le vote, mais je suis en minorité, il en est arrivé un autre.

M. PAUL: Le président aurait eu le droit de vote. Il aurait voté pour lui!

M. LAPORTE: Avec plaisir, j'appuie la motion.

M. LE PRESIDENT: Vous êtes bien aimable. Alors, est-ce qu'on pourrait se nommer et s'identifier, chacun son tour. Est-ce que M. Talbot est ici?

M. TALBOT: M. Henri Talbot, architecte, je représente l'Association des architectes de la province de Québec.

M. LE PRESIDENT: M. Labrecque.

M. LABRECQUE: M. Clovis Labrecque, directeur du service du cadastre.

M. LE PRESIDENT: M. Claude Morin.

M. MORIN: Arpenteur-géomètre. Je représente le service du cadastre également.

M. LE PRESIDENT: Est-ce que ce sera M. Labrecque ou est-ce que vous parlerez tous les deux? M. Labrecque seulement.

M. Dubé.

M. DUBE: Je représente l'Association canadienne des compagnies d'assurance-vie.

M. LE PRESIDENT: M. Paul Lachance.

M. LACHANCE: Paul Lachance, de l'université Laval. Je suis ici à la demande de la Corporation des arpenteurs-géomètres.

M. LE PRESIDENT: M. Marcel Lévesque.

M. LEVESQUE: Je suis arpenteur-géomètre et je représente la Corporation des arpenteurs-géomètres.

M. LE PRESIDENT: Est-ce que vous allez tous les deux adresser la parole?

M. LEVESQUE: L'un ou l'autre.

M. LE PRESIDENT: M. Denis Pelletier.

M. PELLETIER: Je représente la Chambre des notaires.

M. LE PRESIDENT: Y a-t-il quelqu'un d'autre qui ne se serait pas identifié.

M. GAGNON: Claude Gagnon, je représente le Barreau du Québec.

M. LE PRESIDENT: Nous pourrions peut-être entendre immédiatement M. Talbot, de l'Association des architectes.

M. TALBOT: M. le Président, j'ai lu le bill déjà rédigé et aussi les amendements qui ont été apportés en date du 8 janvier. Dans ce qui est écrit déjà en regard de la profession que je représente, je trouve qu'il y aurait lieu par exemple de mentionner que ces bâtiments, qu'on appelle ou qu'on appellera bientôt copropriétés, soient conçus par des professionnels qui ont actuellement le droit de le faire. Il y aura lieu aussi, pour le copropriétaire, d'obtenir en titre, pour lui, le plan de son emplacement, le plan des services communs qui en somme seraient ses titres réels de propriétaire.

Dans le cas de ces logements ou de ces copropriétés, j'ai lu récemment un petit volume qui est un peu la satire de la copropriété. C'est un bâtiment, en France, et on parle de diverses conditions dépendant, justement, de cette copropriété. On fait parler les copropriétaires et chacun vient dire le défaut de la copropriété.

Alors, en général, il y a un problème qui est toujours le même, et c'est que cette copropriété exclut totalement l'indépendance réelle de ce copropriétaire, c'est-à-dire que les droits qu'il pensait avoir, il ne les a pas tellement. Ce n'est pas insonorisé. C'est difficile d'entrer chez lui suivant des conditions régulières. Il ne sait pas où il est situé dans son bâtiment. Il y a maintes servitudes qui ne sont pas écrites non plus. A un moment donné, il se rend compte qu'il ne peut pas faire telle et telle chose, etc. On pourrait dire que c'est une lamentation générale.

Tout ceci pour vous dire tout simplement qu'il y aurait lieu de donner l'attention voulue pour que le public soit toujours — c'est pour cela que nous sommes ici — protégé et qu'on puisse, en même temps, préparer le mécanisme qui permettra à ces copropriétaires d'avoir la plénitude de leurs droits de propriétaires dans un milieu commun.

Pour cela, il faut apporter dans la législation des mentions pour que ces bâtiments soient réellement valables pour l'individu, valables aussi pour la société et que le droit du propriétaire existe d'une façon assez maximale, partant du fait que c'est une transposition que l'on fait d'une propriété unique, dans une copropriété. Alors, il faudrait que cela reflète le plus possible les droits qui sont déjà reconnus au propriétaire, tel que nous le voyons actuellement. Il faudrait que la législation reflète tous les droits et besoins dans le cas de ces constructions qui devront avoir toutes les garanties voulues au point de vue de la charpente, d'éléments divers de construction et de tous les services nécessaires. Merci, M. le Président.

Est-ce que je pourrais préparer et vous faire parvenir certaines recommandations générales qui dépendraient des documents que je viens de recevoir? Je n'ai pas pris tellement connaissance d'autre chose que le bill lui-même. Je vois des commentaires ici, dans les débats, il y a des choses très intéressantes. Est-ce que je pourrais vous faire parvenir par la suite des remarques diverses...

M. LE PRÉSIDENT: Certainement.

M. TALBOT: ... qui seront à votre service, si cela peut vous aider?

M. LAPORTE: Je ne tire pas de vos pro-

pos la conclusion que vous êtes opposé au principe de la copropriété.

M. TALBOT: Non, je parlerais contre moi à ce moment-là.

M. LAPORTE: Est-ce que vous y voyez quelques inconvénients?

M. TALBOT: Oui.

M. LAPORTE: Est-ce que ces inconvénients-là n'existent pas, même dans les immeubles actuels qui ne sont pas sujets à la copropriété? Est-ce que l'insonorisation, par exemple, dont vous parlez ou le manque d'insonorisation n'est pas un phénomène de la vie courante dans nos immeubles? Quel que soit, jusqu'à nouvel ordre, l'immeuble qu'on habite, on est un peu prisonnier de ses voisins.

M. TALBOT: Si vous voulez, mais je crois que partant du fait que c'est un propriétaire qui doit avoir des titres pour l'acquisition qu'il vient de faire, obtenir quelque chose qui est peut-être plus valable que tout simplement un logement dans des maisons d'appartements quelconques...

M. LAPORTE: Cela devient un problème de relation entre le constructeur et l'acheteur.

M. TALBOT: Oui, mais tout de même, je crois que, pour la protection du public, s'il n'y a pas certaines prévisions pour la qualité de l'appareil — je parle du logement, de la copropriété — soit valable... dans le futur, s'il n'y a pas eu certaines prévisions de faites — il y aura certainement des dépréciations énormes qui se feront dans ces investissements-là, parce qu'on n'aura pas, par exemple, préparé suffisamment des minimums. Ce serait très important, parce qu'on sait aujourd'hui...

M. LAPORTE: Il semble que là où il y a des condominiums, évidemment pour des raisons extérieures à ce que vous dites...

M. TALBOT: Oui.

M. LAPORTE: ... si c'est le phénomène contraire qui se produit, c'est que cela prend une valeur considérable avec le temps.

M. TALBOT: Oui, d'accord.

M. LAPORTE: Il y a une plus-value généralement sur l'immeuble.

M. TALBOT: Certainement.

M. LAPORTE: Alors les notes que vous nous enverrez nous seront certainement utiles.

UNE V O I X : Il y a plusieurs choses valables, par exemple, des bonnes idées qui ont été émises dans les cas précédents.

M. PAUL: M. Talbot, est-ce que votre réserve serait à l'effet que les législateurs devraient exiger une certaine qualité des immeubles appelés à devenir la copropriété de plusieurs personnes? Est-ce que je saisis votre point de vue?

M. TALBOT: Oui, partant du fait que c'est un édifice public, c'est pour le public et non pour un individu, je crois que les législateurs devraient prendre certaines précautions. On pourrait dire, par exemple, qu'on toucherait les droits des individus. Mais là il ne s'agit pas des droits de l'individu, il s'agit des droits du public.

Parce que nous partons d'une mise en oeuvre de personnes qui, pour le public, dépasse certaines choses.

M. PAUL: Alors, vous entendez, vous, public, dans le sens qu'il y a plusieurs propriétaires.

M. TALBOT: Tous les copropriétaires.

Lorsque c'est un individu, il peut faire à sa volonté et rester aussi avec des choses qui ne sont peut-être pas valables, mais c'est son droit de les prendre comme cela. Mais, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de propriétaires, il y a une moyenne nécessaire pour que cette valeur qui est investie puisse aussi être conservée, et que ce soit presque un droit de cité d'avoir certaines qualités dans une construction comme celle-là.

M. PAUL: Qu'est-ce qui arriverait pour des immeubles déjà construits?

M. TALBOT: Cela ne dérange rien pour ce qui est déjà bâti. Qu'est-ce que vous voulez, nous ne pouvons pas défaire ce qui est là. D'ailleurs, ce sont déjà des contrats établis. Et dans le futur, ce seront des contrats nouveaux qui prendront une importance énorme. Dans l'économie générale, il ne faut pas oublier que cela peut prendre une envergure considérable tout d'un coup. Il ne faudra pas, monsieur, que cela soit une pagaille complète parce qu'on n'aurait peut-être pas prévu certaines législations, un minimum. Je ne parle pas de restreindre le

droit des individus. Mais c'est un minimum qui permettrait de garder pleine valeur à ces investissements.

M. LE PRESIDENT: Merci, M. Talbot. Est-ce que nous pourrions entendre maintenant le directeur du service du cadastre, M. Labrecque?

M. LABRECQUE: M. le Président, en tant que responsable du service du cadastre, je pense qu'il serait nécessaire qu'à un moment donné chaque partie privative d'un tel immeuble devrait avoir une désignation cadastrale pour éviter que l'enregistrement des titres devienne difficile. Autrement dit, disons que le propriétaire d'une partie privative dans un tel complexe négocie une hypothèque sur sa propriété, il faudra, à un moment donné, qu'au bureau d'enregistrement il existe une page, un index aux immeubles, pour enregistrer ses droits. Je crois que nous ne voyons pas la nécessité que les parties communes soient cadastrées.

M. PAUL: M. Labrecque, est-ce que vous auriez des recommandations ou des remarques à faire au sujet de la façon de procéder à l'enregistrement de ces titres d'immeubles à multi-propriétaires?

M. LABRECQUE: Il faudrait au départ, avant que le contrat de copropriété soit rédigé, qu'on voie à cadastrer chacune des parties communes d'un tel complexe. Autrement dit, qu'un plan et livre de renvoi soient établis pour désigner chacune des parties communes au cadastre afin de pouvoir ouvrir un index aux immeubles suivant la loi de l'enregistrement.

M. PAUL: Le cadastre ne contient pas la figuration des bâtisses?

M. LABRECQUE: A ce moment-là, nous aurons des normes qui seront établies pour cadastrer chacune des parties communes, probablement que nous procéderons par volume, parce qu'évidemment, les parties communes peuvent avoir des hauteurs variables.

M. THEORET: Si je comprends bien, vous auriez un cadastre horizontal tel que celui qui existe actuellement pour les terrains et un cadastre vertical où il faudrait quand même qu'il y ait des normes établies.

M. LABRECQUE: On établira des normes. Oui.

M. THEORET: Il le faudrait justement, c'est

la question qui nous a préoccupés, lors d'un comité précédent. Ces normes n'ont pas été discutées quant au cadastre vertical. Alors, ce serait le dépôt d'un plan comme le dépôt d'un plan d'un terrain de surface...

M. LABRECQUE: C'est cela.

M. THEORET: ... qui pourrait être déposé en identifiant chacune des parties, parce que je comprends votre problème qui est le nôtre aussi. Si on a un immeuble qui contient quelque 150 logements et que toutes ces propriétés sont enregistrées sur un seul et même lot, après quelques années, même après la première année, ce serait un fouillis indescriptible. Alors, il faut absolument arriver à ces deux cadastres. Et, c'est la forme, je crois, de ce cadastre vertical que nous ne pouvons pas déterminer. Il est difficile de déterminer, alors il faudrait que...

M. LAPORTE: Cela a été résolu aux Etats-Unis tant et plus. Je pense qu'on utilise, en Floride, l'altitude. L'appartement numéro 28 commence à 32.6 pieds, ils ont 27 pieds, etc., je sais qu'ils enregistrent en Floride en partant de l'altitude, pour les parties personnelles.

M. LABRECQUE: Si vous voulez prendre connaissance de l'article 2175 du code civil, nous prévoyons — j'ai étudié le problème un peu avec M. Morin qui est ici avec moi — procéder par voie de subdivision pour fin d'immatriculation de chacune des parties communes.

Il s'agira, à un moment donné, de donner un premier lot dont les limites seront déterminées par la projection extérieure des murs, sur le terrain où est sise la bâtisse et, après, procéder par voie de subdivision suivant les dispositions de l'article 2175 du code civil.

A ce moment-là, admettons qu'on aurait le lot 300 qui représenterait justement le lot qui proviendrait de la projection des murs extérieurs et, en disant 301, 302, 303 et 304, chaque lot serait un volume autrement dit contenu entre les murs mitoyens des parties privatives et qui — dont la hauteur aussi.

M. REMY PAUL: En donnant les superficies?

M. LABRECQUE: En volume, je parle toujours de volume.

M. PAUL: En volume. Mais comment enregistreriez-vous les passages par exemple, l'ascenseur, les corridors?

M. LABRECQUE: J'ai établi tout à l'heure

qu'on ne voit pas la nécessité de cadastrer des parties communes parce que, sur les parties communes, je pense bien qu'il n'y aura aucun droit d'enregistré. Les droits, sur les parties communes seront enregistrées contre le fonds, car il n'y a aucun propriétaire de parties privatives qui aura des droits particuliers. Ils auront des servitudes parce que le but du cadastre est d'enregistrer des droits de propriétés et non des servitudes.

M. THEORET: Il faudrait absolument que ce cadastre soit fait par un arpenteur-géomètre de la même façon que pour les cadastres qui sont déposés aujourd'hui au ministère des Terres et Forêts.

M. LABRECQUE: La loi de la Corporation des arpenteurs-géomètres les rend habiles, justement...

M. PAUL: Est-ce que votre étude a fait le sujet de notes que vous avez pu colliger?

M. LABRECQUE: Actuellement, j'ai prévu qu'un de nos officiers du service du troisième cadastre ira soit en France, soit en Suisse, à l'automne ou dès que le bill sera passé en lecture, pour prendre des informations, pour rédiger des normes, à partir de l'expérience qui a été faite dans d'autres pays qui ont des cadastres analogues aux nôtres, tels que la France.

M. THEORET: Mon collègue, M. Beaulieu, me fait remarquer que les arpenteurs ne sont pas habilités à faire des plans de construction, alors, il faudrait aussi prévoir que ces plans-là soient faits par des architectes, afin qu'ils puissent donner une description valable de ce cadastre.

M. LABRECQUE: Je pense que l'architecte a le rôle de concevoir l'immeuble, mais quand il s'agit de rédiger le plan du cadastre, de faire un relevé de ces volumes, je pense que c'est encore là le rôle de l'arpenteur.

M. LE PRESIDENT: M. Talbot, est-ce que vous avez quelque chose à ajouter?

M. TALBOT: J'aimerais juste dire un mot pour compléter ce que M. Lévesque vient de dire au sujet des plans. Il s'agit d'abord d'avoir le plan physique, qui serait préparé par l'architecte, et l'arpenteur, de là, ferait sa description cadastrale par les bornages qui sont indiqués sur le plan. Il peut facilement décrire le milieu physique, les bornages de ce plan-là,

en ayant en main le plan d'architecte, le plan de la bâtisse, ou le plan de cette pièce-là.

C'est pour cela que je disais tantôt que les professionnels qui sont habilités devraient être requis chacun pour leur rôle dans la préparation de ces locaux.

M. LAPORTE : Vous excuserez ma prononciation anglaise, elle est de l'est de Montréal.

Apartment boundaries. Each apartment shall include that part of the building containing the apartment which lies within the boundary of the apartment; which boundary is as follows:

a) Upper and lower boundaries. The upper and the lower boundaries of the apartment shall be the following boundaries extended to an intersection with the perimetrical boundaries.

1) Upper boundary: the horizontal planes of those lower surfaces of the ceiling slab.

2) Lower boundary: the horizontal plane of the lower surfaces of the floor slab.

b) Perimetrical boundaries: The perimetrical boundaries of the apartment shall be the following boundaries extended to an Intersection with the upper and lower boundaries:

1) Exterior building walls: the intersecting vertical planes, adjacent to and which includes the exterior of the outside walls of the apartment building bounding an apartment and fixtures thereon and when there is attached to the building a balcony. Alors, vous avez là toutes les descriptions extérieures.

2) Interior building walls: the vertical planes of the center line of walls bounding an apartment extended to intersection with other perimetrical boundaries.

Vous avez la description verticale à partir d'une certaine hauteur du plafond et du plancher, et avec les lignes qui viennent se joindre à cela.

Les notaires savent si on peut utiliser ou s'il faudrait modifier les lois pour que vous puissiez leur préparer du travail; mais aux Etats-Unis, ils l'ont résolu de cette façon.

M. PAUL: Est-ce que ce que vous venez de nous lire est la loi qui existe en Floride?

M. LAPORTE: C'est-à-dire que la loi en Floride est le « Condominium Act », le chapitre 711. Vous avez ici l'application de cela, quant à un immeuble en particulier, le « Trafalgar Towers » qui est en construction actuellement. C'est de cette façon que l'on décrit les appartements. C'est un modèle américain de document en fonction de la loi. C'est le document que l'on doit déposer pour enregistrement, et conformément, vous avez des

annexes qui décrivent les différents immeubles, le terrain, etc.

M. LABRECQUE: M. Laporte, serait-il possible d'avoir une copie de ces documents?

M. LAPORTE: J'ai demandé à l'expert de notre commission d'en faire faire une copie, s'il en fait une, il peut en faire faire dix et les donner à ceux que cela pourrait intéresser. Je les mets gracieusement à la disposition de la commission.

M. LABRECQUE: M. le Président, me permettriez-vous d'ajouter que cela serait une bonne chose qu'il soit prévu dans le bill que le lot cadastral sur lequel sera sis le complexe soit un numéro unique? Autrement dit, si vous construisez dans le centre d'une ville où il y a eu déjà un morcellement assez intense, il faudrait enlever tous ces morceaux de terrain, toutes ces parcelles, en suivant les dispositions de l'article 2174-a), de manière à faire un numéro unique pour simplifier toute la procédure cadastrale.

M. LAPORTE: ... dans les règlements qui seront ajoutés au bill.

M. LABRECQUE: Ah, bon!

M. LAPORTE: Chaque immeuble. Mais est-ce que l'application du bill est sujette à l'adoption de règlements?

ME BEAUDOIN: Non. Le bill est inclus dans le code civil. Conséquemment, on ne peut pas faire de règlements...

M. LAPORTE: Evidemment.

ME BEAUDOIN: ... en fonction du bill.

M. LAPORTE: C'est un amendement au code civil.

ME BEAUDOIN: C'est cela.

M. PAUL: Est-ce que vous avez prévu un amendement aux procédures actuelles du code régissant l'enregistrement...

ME BEAUDOIN: Oui.

M. PAUL: Dans le bill?

ME BEAUDOIN: Dans le bill actuel. Maintenant, le système d'enregistrement qu'on a

proposé ne tient pas compte du numéro cadastral pour quelques raisons fondamentales qu'il faudrait quand même peut-être expliquer ici.

D'abord, M. Labrecque nous dit qu'il n'est pas nécessaire de cadastrer les parties communes. Je ne suis pas certain qu'il ne soit pas nécessaire de le faire parce qu'il est possible de vendre des parties communes, il est possible d'en acheter. J'ai un stationnement, par exemple, qui est une partie commune. Vous voulez le vendre. Vous pouvez vendre le terrain. Il faudra le décrire d'une façon ou d'une autre. Je pense conséquemment qu'il faudra donner un numéro quelconque, il faudra pouvoir identifier cette partie commune.

M. LEBRECQUE: J'ai expliqué tout à l'heure que les parties communes, et tout acte de cession qui se produira sur les parties communes sera enregistré contre le fonds et non contre la partie commune elle-même.

ME BEAUDOIN: Il faudra identifier...

M. LABRECQUE: Parce que ce sont des parties indivises.

ME BEAUDOIN: Oui, mais il faudra...

M. LEBRECQUE: Il est établi dans le bill que ce sont des parties indivises. On ne peut pas commencer à subdiviser ces parties. Si, à un moment donné, il arrive des actes de cession ou d'autres formes, elles seront enregistrées contre le fonds. A ce moment-là, je ne vois pas la nécessité de cadastrer parce que le cadastre, son rôle, c'est de faciliter l'enregistrement et de permettre l'enregistrement. Alors, s'il n'y a rien d'enregistré, pourquoi cadastrer?

ME BEAUDOIN: Le deuxième problème est un problème technique. Il semblerait, d'après ce qu'on nous a dit — je ne suis pas un expert de l'enregistrement du tout — que les amendements à apporter pour pouvoir cadastrer, tout cela serait très complexe. Il fallait amender une foule de lois et nous ne nous sentons pas en mesure de le faire. Le sous-ministre était ici la dernière fois et il a dit que lui-même ne se sentait pas en mesure de pouvoir le faire.

C'est pourquoi nous avons trouvé un système qui n'a pas l'air de plaire à tout le monde, mais par lequel on donnait un numéro à chaque partie, à chaque fraction. Cela nous semblait résoudre la plupart des problèmes. D'autre part, il faut se rappeler que la commission de révision du code civil, d'ici deux ans, proposera

une refonte complète du système d'enregistrement québécois et que le régime qu'on adopterait, si on suivait vos propositions, ne serait donc valable que pour un an, deux ans, et il faudrait tout recommencer après, lorsque la commission de révision du code civil aura déposé son rapport sur l'enregistrement.

M. LABRECQUE: J'ai établi tout à l'heure que toute la procédure cadastrale, pour cadastrer ce genre d'immeubles, n'apportera aucune modification au contexte légal actuel au point de vue du cadastre et de l'enregistrement.

ME BEAUDOIN: Il faudrait amender tout au moins le bill tel que proposé...

M. LABRECQUE: Justement l'article 9, à un moment donné, en page 11 dit: « Aucune déclaration de copropriété en vertu des articles 441b et suivants ne peut être enregistrée à moins que le terrain sur lequel est sis l'immeuble détenu en copropriété n'ait fait l'objet d'un plan et d'un livre de renvoi le désignant par un numéro — il s'agit d'ajouter « cadastral » — distinct et unique. » C'est aussi simple que cela. Ce n'est pas un amendement majeur.

ME BEAUDOIN: Je n'ai pas les détails, mais il faudrait qu'on étudie en détail toutes les implications que l'addition du mot « cadastral » peut avoir dans les lois d'enregistrement et dans la loi du cadastre.

M. LABRECQUE: Au point de vue de la loi du cadastre je ne vois pas d'amendement.

ME BEAUDOIN: Vous ne voyez pas d'amendement?

M. LABRECQUE: Non.

ME BEAUDOIN: Bon.

M. LABRECQUE: Il y a une chose. Je voudrais souligner que si, à un moment donné, vous avez un complexe de ce genre où il y a 400 parties communes et que, justement, ces 400 personnes commencent à négocier des hypothèques, il faut que ce soit tout enregistré contre le même lot, alors cela deviendra dangereusement mêlé.

Parce qu'on a cette situation, actuellement, sur des lots primitifs, des lots qui ont été subdivisés à cause de l'agglomération. Ces parties n'ont pas fait l'objet d'une cadastration proprement dite. Actuellement, on est obligé de cor-

riger la situation en faisant des revisions cadastrales qui sont fort onéreuses.

ME BEAUDOIN: Il n'y a pas de doute qu'idéalement cela me plaît beaucoup plus d'avoir un numéro cadastral. Il n'y a pas de doute là-dessus, si on peut le faire techniquement.

M. LAPORTE: Cela peut se faire, vous dites, en vertu de...

M. LABRECQUE: De l'article 2175 du code civil. On peut subdiviser, tout simplement, le terrain sur lequel est sis l'immeuble en lui donnant des numéros. La description au livre de renvoi se fera par volume, un peu comme ce que vous citiez tout à l'heure dans le cas de Miami. Je ne vois pas d'amendements...

M. LAPORTE: Le bill tel que présenté ne modifie en rien...

M. LABRECQUE: Non. Absolument pas.

M. LAPORTE: Cela pourrait se faire.

M. LABRECQUE: Il s'agit tout simplement de spécifier qu'on aimerait avoir un numéro cadastral.

M. LAPORTE: Alors on tient compte que le comité enregistre votre demande. C'est bien important.

M. LE PRESIDENT: M. Claude Morin, je crois que vous étiez avec M. Labrecque. C'est ça?

M. LABRECQUE: J'ai parlé pour lui.

M. LE PRESIDENT: M. Dubé représenté l'Association canadienne des compagnies d'assurance-vie. M. Georges Dubé.

M. DUBE: L'Association canadienne des compagnies d'assurance-vie représente 94 des compagnies d'assurance-vie qui font affaires au Québec.

Un comité de cette association a étudié les dispositions du bill 29 ainsi que les modifications qui ont été proposées depuis les réunions du mois de janvier. La première réaction des membres du comité en reste une d'inquiétude devant la complexité de la législation. Cette étude préliminaire a permis de constater qu'il serait fort dispendieux pour les compagnies d'assurance de prêter sur garantie de cette forme de propriété à cause des frais d'administration très élevés en vue d'étudier les demandes de prêts. Com-

me le taux d'intérêt reflète le coût des frais d'administration, il peut arriver qu'il soit passablement difficile d'assurer le financement d'une telle forme de propriété.

M. LAPORTE: Etant donné qu'on aurait peut-être des questions à vous poser, autant le faire en cours de route pour ne pas oublier les sujets qui nous intéressent. Pourquoi les frais d'administration vont-ils être plus élevés pour ce genre d'enquête? Si vous aviez 400 propriétaires sur des lots différents, ce ne serait peut-être pas plus simple. Si vous avez dans un seul immeuble...

M. DUBE: D'accord.

M. LAPORTE: ... un seul propriétaire qui négocie à peu près pour tout le monde.

M. DUBE: A l'heure actuelle, c'est que les compagnies sont orientées vers la législation américaine, vers celle de l'Ontario et vers celle de la Colombie-Britannique qui se ressemblent à peu près toutes. Là, il y a un élément totalement nouveau qui s'appliquera seulement à la province de Québec. Elles sont un peu désorientées. Deuxièmement, l'application...

M. LAPORTE: Quel est cet élément nouveau?

M. DUBE: C'est un concept totalement nouveau par rapport... il s'agit d'une législation basée sur la législation française ou européenne par rapport...

M. LAPORTE: Quand j'analyse ou quand je lis la loi de Floride et la nôtre, disons que le concept est exactement le même.

ME BEAUDOIN: C'est pareil.

M. LAPORTE: Vous avez trois principes de base. Vous avez une propriété commune. Vous avez une propriété individuelle et vous avez un service administratif pour l'ensemble et vous pouvez hypothéquer votre unité personnelle sans toucher au reste. J'ai lu tout à l'heure et j'ai relu la loi américaine, je ne vois pas de principe. Il y a des modalités différentes.

M. DUBE: Oui, les modalités sont tellement différentes.

M. LAPORTE: Il y a lieu de m'expliquer ça.

M. PAUL: Vous avez parlé des financements des compagnies de placement, des compagnies

d'assurance, qui étaient axées sur les lois des Etats-Unis, de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. A moins que je fasse erreur, j'ai l'information que dans presque tous les états américains, on a une législation semblable à celle qu'on veut introduire au Québec. Comment expliquer à ce moment-là que l'orientation est toute nouvelle pour les compagnies d'assurance-vie à la suite de la présentation de ce bill par Québec?

M. DUBE: Ce sont elles qui en sont venues à cette conclusion. Elles ont un moule apparemment établi et axé sur...

M. DEMERS: C'est ça.

M. LAPORTE: Est-il possible de dire — puisqu'en Ontario le condominium, expliquait-on tout à l'heure, n'a pas été un tel succès — pour des raisons tout à fait compréhensibles, que les sociétés d'assurance étant habituées depuis de très nombreuses années à prêter soit sur des immeubles qui n'ont qu'un propriétaire, sur un immeuble à logements multiples ou encore la maison multifamiliale ou la maison duplex et le reste... et trouvant dans ce genre de placement tous les débouchés dont elles ont besoin, qu'elles n'ont pas fait d'effort particulier — et je ne le leur reproche pas, remarquez bien — pour s'intéresser au condominium?

M. DUBE: Jusqu'ici au Canada, comme vous avez dit, ça n'a pas été tout le succès qui avait été prévu.

Aux Etats-Unis, apparemment, elles se tirent bien d'affaire, surtout en Floride et en Californie.

ME BEAUDOIN: Si vous me permettez, est-ce qu'aux Etats-Unis leur succès n'est pas dû à des avantages fiscaux...

M. LAPORTE: ... fiscaux... oui.

ME BEAUDOIN: ... qui sont très importants? Tous les propriétaires ont le droit de déduire de leur impôt sur le revenu une foule de dépenses. Celui qui est propriétaire d'un appartement a le droit de déduire les taxes municipales de son impôt sur le revenu.

M. DUBE: C'est peut-être un avantage.

ME BEAUDOIN: En Ontario, le même phénomène ne se produisant pas, j'ai justement constaté que la copropriété n'a pas eu une vogue très grande, comme vous dites.

M. DUBE: Disons qu'il y a un plus grand avantage par rapport aux propriétaires. Pour la compagnie, c'est le même travail d'examen de titres ou de garantie sur ces prêts.

Un second facteur quant à la garantie est que le créancier hypothécaire ne peut pas exercer de vote pour son débiteur. Il est question de mandat, à l'article 442 h). Maintenant, en Ontario, on prévoit spécifiquement à l'article 22, je crois, de la loi ontarienne, un droit de vote du créancier hypothécaire à la place du propriétaire, tant que l'hypothèque n'est pas...

M. LAPORTE: A l'assemblée des administrateurs?

M. DUBE: C'est ça. On prévoit un mandat...

M. LAPORTE: Au cas de non-paiement de ses redevances à la société?

M. DUBE: Oui. Ensuite il y a un second point qui pourrait être litigieux. C'est une quittance partielle en faveur d'un copropriétaire; si une seule hypothèque est donnée sur l'ensemble de l'immeuble et qu'un propriétaire acquitte sa part de l'hypothèque et obtient une quittance partielle pour sa partie...

M. LAPORTE: Vous trouvez que c'est difficile à administrer ou à accepter, quoi?

M. DUBE: C'est difficile à accepter...

M. LAPORTE: Parce qu'autrement le condominium n'existe plus. Si le propriétaire de son immeuble, de sa partie individuelle, ne peut pas, en remboursant la part qui est la sienne, se libérer, à ce moment-là, la copropriété n'existe plus.

M. DUBE: Il ne peut pas, à l'heure actuelle.

M. LAPORTE: Non, il ne peut pas tant que la loi n'est pas adoptée. Mais il peut arriver — cela va peut-être faire des complications — que, sur un projet particulier, il n'y ait qu'une seule hypothèque qui soit subdivisée en immeubles. Vous trouveriez compliqué qu'il puisse se libérer de son hypothèque?

M. DUBE: Non, nous voudrions que ce propriétaire, s'il acquitte sa part de l'hypothèque, puisse obtenir une quittance et être libéré.

M. LAPORTE: Cela me paraît une chose digne d'être retenue.

M. DUBE: D'ailleurs, c'est prévu dans la loi de l'Ontario, aux articles 7, 9 et 10. Ce sont les seules observations que l'association avait à faire, à l'heure actuelle. Maintenant, elle serait disposée à soumettre un écrit à ce comité...

M. LAPORTE: Cela serait fort intéressant que l'association nous dise en quoi ce que l'Assemblée nationale propose est différent, en principe ou en fait, des lois canadiennes ou américaines sur le même sujet. Cela nous intéresserait beaucoup parce qu'il est bien évident que si l'Assemblée nationale adopte une loi qui ne reçoit pas, pour des raisons sérieuses, l'assentiment de l'association des compagnies d'assurance, les hypothèques seront peut-être un peu plus difficiles à obtenir.

M. DUBE: Ce n'est pas une objection au principe.

M. LAPORTE: Non, mais je voulais demander, autant que possible, que tout le monde soit d'accord. Cela nous intéresserait beaucoup que les gens que vous représentez nous fassent tenir un mémoire sur ce sujet précis. Merci beaucoup.

M. DUBE: D'accord. Merci.

M. LE PRESIDENT: M. Paul Lachance, université Laval. Vous représentez, je crois, la Corporation des arpenteurs-géomètres.

M. LACHANCE: Je vous remercie de me permettre de vous adresser quelques mots. A la demande de la corporation, je pourrai vous faire part de certaines considérations personnelles, quitte à M. Lèvesque à compléter au nom du corps professionnel.

J'ai eu l'occasion, il y a quelques années, de faire un stage de trois mois en Europe et de prendre particulièrement connaissance de la question de la copropriété en relation avec l'immatriculation des parties privatives et communes.

Or, on constate un phénomène en regard de notre article 414 du code civil, qui reste encore actuel pour nous. C'est que celui qui est propriétaire du sol est propriétaire de l'espace au-dessus et au-dessous. Ce principe ne s'applique pas aujourd'hui en regard de la copropriété (ou des condominiums) qui prend de plus en plus d'ampleur au Québec.

Ce qui est important aujourd'hui, c'est d'immatriculer les parties privatives et les parties communes. Ceci a donné naissance, pour ceux qui ont un cadastre parcellaire ou juridique,

à l'établissement de ce qu'on appelle le cadastre des bâtiments. La projection verticale au sol de toute construction doit être immatriculée positivement de façon que, si une construction existe en vertu d'un droit de superficie ou en vertu d'un bail conditionnel, bail à rente, bail à construction, bail emphytéotique, n'importe quelle modalité d'occupation du sol qui nous permet de construire puisse être positivement immatriculée en plus des parties privatives situées à l'intérieur de cette projection au sol.

On a appelé cela en Suisse, en Hollande, en Suède, le cadastre des bâtiments. Vu que le cadastre existe au Québec — c'est la seule province qui possède un cadastre au Canada — alors pourquoi ne pas utiliser déjà le cadastre pour immatriculer les parties privatives comme les parties communes en permettant l'enregistrement des droits immobiliers qui permettront la publicité foncière?

Il se produit un phénomène, c'est une évolution qui se fait dans la propriété. Anciennement ce qui était important c'était le sol. Le sol était l'essentiel et la construction était l'accessoire. Aujourd'hui, la situation est complètement inversée. Le sol sert de support et, ce qui est important, c'est l'utilisation d'un volume, soit dans l'espace aérien ou dans l'espace souterrain. C'est cette utilisation de volume-là qu'il s'agit d'identifier en l'immatriculant. Si vous voulez l'appeler subdivision cadastrale, prenez le mot que vous voulez, il faudrait que l'immatriculation puisse être positive au cadastre de façon à permettre une entrée à l'index des immeubles pour toutes transactions immobilières qui se font tant sur les parties communes que sur les parties privatives.

Il reste également une chose importante, c'est qu'en immatriculant au cadastre toutes les parties communes par un numéro et les parties privatives par des numéros spécifiques, vous ne changez rien à la loi du cadastre actuelle, vous ne faites qu'appliquer les dispositions de l'article 2175 du code civil et 2174A s'il s'agit d'immatriculer par un numéro la projection de la bâtisse au sol. Il s'agit simplement d'utiliser les deux articles de loi qui existent, à mon avis.

S'il y a des questions que vous voulez me poser, il me fera plaisir de vous répondre.

M. THEORET: Les remarques que vous venez de faire me paraissent très à point. Maintenant, en pratique, vous dites qu'en Europe on a ce qu'on appelle le cadastre des bâtiments.

M. LACHANCE: C'est cela.

M. THEORET: Alors, est-ce que cela répond un peu au point de vue que nous avons exprimé tantôt en parlant de ce dépôt de plans d'architectes auxquels les arpenteurs donneraient justement ces numéros qui vont assurer la publicité de chacune des parties distinctes.

M. LACHANCE: C'est exact Vous êtes le notaire Binette, je crois.

M. BEAULIEU: M. Théoret, c'est le meilleur.

M. LACHANCE: C'est exact ce que vous dites, notaire. L'architecte prépare le plan de la construction et il arrive fréquemment qu'au cours de la construction des modifications sont apportées au projet original. Alors, à ce moment-là, une législation qui possède un cadastre va demander au géomètre de faire un levé de la bâtisse une fois qu'elle est terminée de façon que le géomètre prenne la responsabilité de donner exactement le volume utilisé tel qu'il est construit, parce qu'il y a des modifications qui arrivent, n'est-ce pas, M. Talbot? Quelquefois au cours de la construction, on apporte des modifications. Alors, le géomètre prend la responsabilité de donner le plan exact. On donne une planche par étage, à chaque étage, un plan est déposé et on donne également le métrage, parce que du rez-de-chaussée vous pouvez avoir trois ou quatre mètres de haut, vous pouvez avoir seulement deux mètres cinquante au troisième, au quatrième et au cinquième.

Ce qui est important, c'est de connaître le métrage du volume qui est utilisé; parce que cela varie d'un étage à l'autre. Il y a une autre chose également, c'est que vous pouvez avoir une surface variable d'un étage à l'autre. Prenez à l'édifice Price à Québec, vous avez une section qui s'en va comme cela. Chaque planche par étage donne exactement la surface de cet étage-là. Lorsqu'on lui ajoute le volume qui est utilisé, vous avez des renseignements complets.

M. THEORET: Nous avons ici ce système de cadastre dont vous parlez et il est très bien fait. Alors, ce serait facile de contrôler ces modifications par le service du cadastre.

M. LACHANCE: C'est exact.

M. THEORET: Et le plan ne serait pas retransmis aux différents bureaux d'enregistrement avant qu'il ne soit achevé et la construction terminée.

M. LACHANCE: Exact. Et s'il y a des modifications aux parties privatives — il peut ar-

river qu'une personne décide d'acheter six pièces d'un certain étage, et annexer deux pièces additionnelles — il s'agit simplement d'appliquer l'article 2174 du code civil pour faire la correction, ce n'est pas plus grave que cela. Il y a un autre avantage également; le plan par planche par étage éliminera à chaque fois qu'il y a un emprunt ou une hypothèque sur une partie privative le certificat de localisation, parce que ce plan-là servira également de certificat de localisation. Alors, ce ne seront pas des dépenses additionnelles, mais une économie.

M. THEORET: Nous reconnaissons là cet esprit latin qui est clair mais qui semble moins clair pour d'autres corporations ou d'autres personnes.

M. LACHANCE: Je peux vous dire que ce que je viens de vous expliquer existe en Suisse...

M. LAPORTE: Cela fait bien du monde en même temps. Vous pouvez faire un compliment à une seule personne.

M. THEORET: S'il peut comprendre, je comprends. Ces explications m'ont frappé, alors j'aime autant le dire.

M. LAPORTE: Le plaisir de comprendre.

M. DE MERS: Cela ne vous arrive pas souvent.

M. LACHANCE: M. le Président, j'ai préparé un mémoire avec une certaine bibliographie; si la commission veut l'obtenir, je peux vous en fournir une copie.

M. BEAULIEU: Certainement.

M. LE PRÉSIDENT: Je vais en faire faire une copie pour tous les membres de la commission. M. Lévesque, vous êtes également de la Corporation des arpenteurs, je crois? M. Marcel Lévesque.

M. LEVESQUE: M. le Président, je suis déjà intervenu devant la commission le 8 janvier, demandant ce qui paraît dans les Débats de l'Assemblée Nationale de Québec. La corporation des arpenteurs que je représentais demandait, en somme, un amendement qui était considéré par nous comme majeur. Tous les autres amendements que nous avions demandés dans notre lettre du 19 septembre 1968 à Me Claude Rioux découlaient de celui-là, c'est-à-

dire qu'à l'article 441, 1), au deuxième paragraphe, on ajoute le mot « cadastral » après le mot « numéro ». En somme, c'était tout le reste. En lisant les débats d'une autre réunion, celle du 15 janvier de laquelle j'étais absent, je me suis rendu compte qu'il y avait une certaine confusion qui existait. C'est la raison pour laquelle j'avais demandé à M. Lachance, qui avait beaucoup de renseignements sur le sujet, de venir avec moi ce matin pour représenter la corporation des arpenteurs. Je n'ai pas autre chose à ajouter.

M. LE PRESIDENT: Très bien, M. Lévesque. M. Denis Pelletier, de la chambre des illustres notaires.

M. PELLETIER: Merci, M. le Président, messieurs les membres, je vous remercie de l'occasion que vous donnez à notre corporation de s'exprimer ici. Je voudrais vous rappeler que nous avons déjà soumis un mémoire écrit et je voudrais continuer les remarques que mon confrère, Me Jacques Taschereau, a faites ici les 8 et 15 janvier derniers. Je voudrais, s'il m'est permis, ajouter aussi que j'ai eu l'avantage de participer au sous-comité de législation du Barreau de Québec qui vous a également présenté un mémoire auquel la Chambre des notaires adhère dans ses grandes lignes.

Alors, pour en venir à des points particuliers, puisque la question du cadastre et des subdivisions a semblé retenir votre attention, particulièrement ce matin, je voudrais vous soumettre les points suivants. Tout d'abord si on s'en rapporte au terrain, nous croyons qu'il est impérieux que lorsqu'un terrain doit servir à un immeuble qui sera détenu en copropriété, ce terrain fasse l'objet d'une subdivision ou d'une resubdivision de façon qu'il ait son index aux immeubles propres à lui et qu'il porte un numéro de cadastre propre à lui. D'ailleurs, si on s'en rapporte aux règlements municipaux qui sont édictés par plusieurs municipalités, dont la ville de Montréal, aucun permis de construction n'est accordé à plusieurs endroits s'il n'y a pas eu de subdivision particulière et si l'immeuble bâti n'occupe pas un lot de cadastre qui porte son numéro distinct. Nous croyons que c'est le point de départ important dans la question cadastrale pour les immeubles qui seront détenus en copropriété.

Deuxièmement, sur cette question de cadastre, évidemment la copropriété implique un cadastre à trois dimensions, il y a la surface et la hauteur. Les remarques de nos amis les arpenteurs-géomètres et principalement les remarques de M. Lachance ont été très claires et je crois que nous y souscrivons entièrement.

Ce qui est important à souligner au point de vue de l'examen de titres pour l'avenir, c'est qu'il serait possible que le terrain et les parties communes puissent faire l'objet d'un numéro de subdivision ou de resubdivision ou de redivision — là le terme est encore à déterminer — qui leur soit propre et qu'ensuite, chacune des parties divisées, fasse l'objet d'un numéro de cadastre particulier. Ainsi, si j'achète un appartement au 8e étage d'un immeuble, mon appartement portera son numéro de cadastre distinct et il n'y aura pas de désignation longue et comportant parfois des erreurs. Pour la description de mon appartement on référera au lot numéro untel appartement numéro untel et ce sera la désignation complète et légale qui en portera tous les effets juridiques.

Alors, cette option de donner un numéro de cadastre particulier au terrain d'abord et à chaque appartement ensuite et aux parties communes nous semble extrêmement importante si on veut assurer un peu de clarté dans l'examen des titres et dans les titres et, éventuellement dans le financement des appartements ou des immeubles qui seront l'objet de la copropriété.

M. BEAULIEU: Si je comprends bien, l'arpenteur déposerait un plan complet.

M. PELLETIER: L'arpenteur dépose un plan complet et il donne une description du terrain, de chaque appartement en partant du niveau untel allant à tel niveau et borné en avant, en arrière, d'un côté et de l'autre par tel autre appartement ou par un mur commun, s'il s'agit d'un appartement qui fait face à l'extérieur, parce que le gros oeuvre est déclaré commun par le projet de loi. Et les murs extérieurs, les colonnes de support sont du gros oeuvre.

M. THEORET: Vous permettez, Me Pelletier, ce numéro d'appartement serait comme un numéro de lot, seulement un numéro et, si on veut savoir de quoi il s'agit, on peut référer au livre de renvoi qui donnera la description de long en large.

M. PELLETIER: Exactement, exactement. Alors, le numéro apporte la description officielle. Quand vous parlez d'un lot de cadastre, vous dites le numéro 17, subdivision 23, vous en avez dit assez selon les exigences du code civil et, si vous voulez en savoir plus long, vous allez examiner le plan et livre de renvoi qui ont été déposés au bureau du cadastre au bureau d'enregistrement et là vous avez un plan qui vous donne les mesures et une des-

cription qui vous donne et les mesures et les bornes.

Il nous apparaît également important que chaque fois qu'il y a vente d'une partie divisée — nous parlons là de la division au sens du code civil — d'une partie divisée d'un appartement ou d'une partie commune, il faudrait qu'il y ait obligation de donner un numéro spécifique à cette partie. Cela sera une resubdivision à ce moment. Si j'achète deux appartements... Je suis propriétaire de l'appartement numéro 18 et, si j'achète deux pièces dans l'appartement numéro 17, cela deviendra le numéro 17-A, par exemple.

Nous avons soumis un mémoire où nous parlons de ces décisions de l'assemblée des copropriétaires. A l'examen des dispositions du bill, il nous semble que le mécanisme pour en arriver à un consensus ou à une décision est extrêmement lourd et peut conduire, dans plusieurs cas, à des blocages absolus. Par exemple, dans le cas de modifications à la déclaration de copropriété, on demande le consentement de tous les copropriétaires. Alors, c'est de la propriété divisée, mais avec les inconvénients de la propriété indivise où il faut le consentement de tous les propriétaires.

Il nous semble que la règle générale qui devrait prévaloir tout au long du bill est le principe du vote de la majorité en valeur des copropriétaires.

M. BEAULIEU: Comment établir la valeur à ce moment?

M. PELLETIER: Si nous nous référons aux dispositions du bill, la valeur est déterminée dans la déclaration de copropriété. On dit que tel appartement représente 3% de l'immeuble, que l'autre appartement en représente 5%. Il faut faire attention, parce que, dans un complexe immobilier important, il est fort possible que le promoteur du projet livre des murs nus à l'acheteur d'un appartement. L'acheteur de cet appartement y apportera des améliorations importantes, par de la plomberie luxueuse, par de la décoration, par de la boiserie raffinée. Cette amélioration qui a été apportée par l'acheteur de l'appartement ne devrait pas lui donner un droit de vote plus grand. Il a acheté un volume qui représente 3% ou 5% de l'immeuble au complet, et c'est cela qui représente son droit de vote à l'assemblée.

ME BEAUDOIN: M. Pelletier, est-ce que Je pourrais vous poser une question? Vous dites que, pour modifier la déclaration, il faut l'unanimité des copropriétaires? Cela prend simple-

ment une majorité. Dans l'article 442-e), on voit exactement ce que vous voulez; l'article 442-e) dit que c'est pour la moitié des propriétaires représentant au moins les trois quarts des voix. On demande les trois quarts.

M. PELLETIER: Les trois quarts.

ME BEAUDOIN: Ce n'est pas l'unanimité.

M. PELLETIER: C'est dans l'article...

ME BEAUDOIN: 442. Je reconnais que 442 e) dit cette chose, mais il y a à 441 une contradiction dans la rédaction du bill si je me souviens bien; vous me prenez un peu au dépourvu pour les références aux articles.

M. THEORET: Si vous me permettez une remarque M. Pelletier, l'article 442 e) dit justement qu'il est question de majorité, mais les décisions concernant... et là on donne une liste restrictive des actes que l'on peut poser avec une majorité.

M. PELLETIER: C'est cela.

M. THEORET: Le principe que vous avez émis est que la majorité vaudrait...

M. PELLETIER: Dans tous les cas.

M. THEORET: ... en ce qui concerne la copropriété.

ME BEAUDOIN: Il y a quand même une différence assez grande.

M. PELLETIER: Pour tout le reste, il faut la majorité simple.

M. BEAULIEU: L'absolu resterait pour le changement des situations.

ME BEAUDOIN: La majorité qualifiée n'est requise que pour les cinq choses...

M. THEORET: Il semble y avoir consensus quant à une majorité pour pouvoir procéder dans l'administration de la copropriété.

ME BEAUDOIN: Il suffit d'une majorité simple.

M. BEAULIEU: Il faut quand même que ce soit limitatif, parce que si vous changez la destination d'un immeuble...

M. PELLETIER: Si vous voulez que l'on précise, nous pourrions dire ceci: il y a des actes importants, particulièrement ceux qui sont mentionnés à 442 e) qui requérraient une majorité plus forte que la majorité de 51%.

M. BEAUDOIN: C'est cela. Mais les autres actes devraient être décidés à la majorité simple.

ME BEAUDOIN: C'est le cas à l'heure actuelle.

M. LE PRESIDENT: L'article 442b) couvre exactement le...

M. PELLETIER: Alors là, je n'ai pas ma référence ici.

ME BEAUDOIN: Le seul endroit dans la loi où on parle d'une indemnité, c'est à l'article 442n) pour la dissolution de la copropriété, pour mettre fin à la copropriété. Cela a été modifié par un amendement qu'on a suggéré le 24 janvier, et on demande maintenant 90%, la même chose, si vous voulez, que pour une compagnie.

On a calculé qu'il était normal que des gens qui s'étaient engagés à vivre en copropriété ne puissent pas, à un moment donné se retrouver et ne plus être en copropriété. Le fait de s'engager en copropriété, eh bien, on a calculé que cela prenait au moins 90% des voix pour mettre fin à la copropriété.

M. PELLETIER: Nous sommes d'accord avec cet amendement.

ME BEAUDOIN: Bon.

M. PELLETIER: Je ne retarderai pas l'exposé et le débat en essayant de retracer une référence que j'avais relevée.

Tout à l'heure, M. Dubé a fait des remarques au sujet des prêts hypothécaires. Nous voulons soumettre la proposition suivante. Il est fort possible qu'un promoteur fasse construire un projet d'immeuble qui devra être, qui sera éventuellement détenu en copropriété et que, pour financer cette construction, il obtienne une hypothèque ou un prêt unique d'un prêteur, lequel prêt sera garanti sur hypothèque, au plein montant, sur et les parties communes et les parties divisées.

Il nous semble que cette situation est assez préjudiciable au droit de propriété de l'acquéreur d'une partie divisée ou d'un appartement. Parce que, si on suit le processus, advenant

le défaut par les administrateurs ou par un certain nombre de copropriétaires de remplir leurs obligations, de faire leurs versements, il faut faire appel aux copropriétaires qui, eux, ont respecté leurs engagements pour qu'ils fournissent une somme additionnelle de façon à honorer les versements à échoir.

Dans le cas où ce serait la majorité des copropriétaires qui seraient en défaut, vous voyez la situation dans laquelle se trouverait le copropriétaire qui, lui, a honoré ses obligations, de devoir payer deux, trois, quatre, cinq et peut-être cent fois le montant normal auquel il pouvait prévoir s'engager.

Nous croyons qu'on doit permettre l'hypothèque unique sur tout l'immeuble, parties divisées et parties indivises, ceci rendra assez facile la tâche des prêteurs parce qu'ils auront à transiger uniquement avec les administrateurs; mais advenant le cas d'un défaut de la part des administrateurs parce qu'ils n'ont pas reçu l'argent de leurs administrés ou un défaut de la majorité des administrés, qu'il soit possible au propriétaire d'un appartement de payer le montant d'hypothèque qui grève ou la proportion de l'hypothèque qui grève son appartement et ainsi de le libérer. Agir autrement, ce ne serait pas encourager la propriété d'un appartement par individu.

La situation peut se présenter bien autrement. Un projet de copropriété a fonctionné pendant 25 ans, l'hypothèque a été considérablement réduite et un propriétaire indivis veut vendre son appartement, ce qu'il a le droit de faire. Il trouve preneur, mais le preneur n'a pas le montant comptant nécessaire pour payer la différence entre la proportion hypothéquée et le prix demandé. A ce moment-là, il serait possible que l'acquéreur de l'appartement obtienne un financement à l'extérieur et hypothèque la partie divisée qu'il achète.

A ce moment-là, pour donner un premier rang hypothécaire à ce nouveau financement, il faudrait qu'il ait la chance de libérer l'appartement qu'il acquiert. Alors c'est une question très importante parce qu'elle touche au principe bien reconnu dans notre code civil de l'indivisibilité de l'hypothèque. Mais, justement le principe de l'indivisibilité ou la divisibilité de la propriété emporte avec lui — parce que l'hypothèque n'est qu'un accessoire — le principe de la divisibilité de l'hypothèque. Nous ne voudrions pas, parce que nous croyons qu'économiquement ceci pourrait avoir des répercussions assez graves, que l'hypothèque originale sur tout le projet soit divisée dès le début. Il faudrait prévoir une modalité de division de l'hypothèque dans certains cas bien précis com-

me dans le cas de défaut de d'autres copropriétaires ou dans le cas de refinancement.

M. BEAULIEU: L'hypothèse au départ ne serait pas divisée.

M. PELLETIER: Elle n'est pas divisée au départ.

M. BEAULIEU: Oui, mais celui qui veut acheter comptant à ce moment-là?

M. PELLETIER: Celui **qui** veut acheter comptant aura le privilège...

M. BEAULIEU: ... d'obtenir quittance.

M. PELLETIER: ... d'obtenir quittance, de payer sa part de l'hypothèque et d'obtenir quitte à n c e . Il aura à négocier avec le créancier hypothécaire les conditions d'un tel remboursement par anticipation. Ceci pourrait être prévu dans le prêt original.

M. THEORET: Me Pelletier, si je comprends bien l'économie même du texte de loi, c'est que la déclaration doit prévoir le quantum de propriété de chacun des propriétaires?

M. PELLETIER: C'est ça.

M. THEORET: L'hypothèque pourrait être en relation directe avec le pourcentage de chacun des propriétaires. Si j'occupe, par exemple, 2% d'un immeuble de 150 logements, je pourrais me libérer — il faudrait que la loi soit très claire à cet effet — en payant les 2% de l'hypothèque qui affectent plutôt que de diviser l'hypothèque quand on fera le prêt et dire: Chacun des appartements ou chacune des parties sera hypothéquée pour tel m o n t a n t . Il faudrait que la loi prévoie que, par la déclaration, un propriétaire, d'une partie pourra se libérer et obtenir quittance partielle ou...

M. PELLETIER: Obtenir sa quittance et libérer...

M. THEORET: Et libérer...

M. PELLETIER: ... sa partie de l'hypothèque.

M. THEORET: ...en payant la proportion qu'il a dans la déclaration.

M. PELLETIER: Exact.

M. THEORET: Il reste toujours que les améliorations, dont nous avons parlé tantôt, seront quand même difficiles à évaluer. On ne pourra pas en tenir compte.

M. PELLETIER: Ces améliorations ne viennent affecter en aucune manière le pourcentage de droit du propriétaire de l'appartement.

M. THEORET: Le prêteur pourra être bien impressionné d'aller faire un prêt plus élevé en visitant cet appartement.

M. CHOQUETTE: Je reviens à l'idée de tout à l'heure. Ce n'est pas pire que d'hypothéquer 400 maisons qui sont unifamiliales une à côté de l'autre, qu'elles soient bâties en hauteur ou sur le terrain chacun a le droit, a la liberté de faire ce qu'il veut avec son appartement.

M. PELLETIER: C'est même plus avantageux, parce que tant et aussi longtemps que l'hypothèque n'a pas été remboursée, le créancier hypothécaire ne transige qu'avec les administrateurs. Il n'a qu'un prêt à administrer. C'est à l'administrateur d'aller faire la collection des 25, 50 ou 600 montants partiels qui forment la totalité du versement.

M. BEAULIEU: Cela ferait partie d'une entente entre l'administrateur et la compagnie prêteuse.

M. CHOQUETTE: Messieurs les notaires, permettez à un modeste avocat de poser une question ou enfin de faire une intervention. Est-ce que je comprends votre pensée, notaire Pelletier, quand vous donnez des explications au sujet des obligations des différents propriétaires en copropriété vis-à-vis d'une hypothèque qui s'applique à l'ensemble de l'immeuble ou des immeubles, si on veut l'appeler comme ça, que la responsabilité serait conjointe, mais pas solidaire? Chacun serait responsable seulement pour sa part, chaque unité serait responsable pour sa part de l'hypothèque totale. Est-ce cela?

M. PELLETIER: Pas exactement Il faut distinguer entre la responsabilité de la dette et l'hypothèque qui est la garantie. Quant à la dette elle-même...

M. CHOQUETTE: Oui.

M. PELLETIER: ... chacun est responsable conjointement, mais non solidairement.

M. CHOQUETTE: Oui, c'est ça.

M. PELLETIER: Mais, quant à l'hypothèque, si l'hypothèque est de \$1 million sur tout l'immeuble, il grève chaque appartement pour \$1 million.

M. CHOQUETTE: C'est-à-dire que la dette au plan personnel est conjointe seulement, elle n'est pas solidaire, mais au plan immobilier, disons du droit réel sur les immeubles ou l'immeuble, elle est conjointe et solidaire à ce moment-là? C'est ce que vous avez l'air de dire.

M. PELLETIER: Il n'y a pas de responsabilité conjointe et solidaire en droit réel.

M. CHOQUETTE: Mais non, f'emploie une terminologie défectueuse, mais je veux dire que le détenteur de l'hypothèque peut l'exécuter sur la partie de l'immeuble qu'il voudrait.

M. PELLETIER: Oui, le détenteur peut l'exercer sur toutes ou sur chacune des parties de l'immeuble qui est en défaut et sur laquelle il peut exercer son droit.

M. BEAULIEU: Il faudrait que cela soit rédigé d'une façon claire où chacun est responsable de son appartement. Sinon, personne n'achètera de propriété à ce moment-là. Personne n'achètera un appartement.

M. CHOQUETTE: Mais cela pose un problème, en ce sens que le créancier hypothécaire pourrait mettre en vente à la suite d'une action hypothécaire, seulement la moitié des appartements qui forment l'ensemble de l'immeuble pour toucher sa créance.

M. PELLETIER: Il faut que ce soit cela.

M. BEAULIEU: Sinon personne n'achètera. On ne peut toujours pas être responsable du voisin. Dans une série de maisons unifamiliales, on n'est pas responsable des maisons voisines. Il y a un terrain évidemment qui est bien spécifique. Mais s'il y a un cadastre de bâtiments qui définit l'étendue où on réside, à ce moment-là, on n'est pas responsable du voisin.

M. CHOQUETTE: Mais je ne suis pas convaincu que ce soit la véritable solution au problème. Enfin je ne dis pas que ce ne l'est pas. Mais il me semble que j'ai déjà lu des causes sur cela, qui étaient rapportées dans le livre de Marier, « Law of Property », des vieilles causes de 1880, justement où vous avez plusieurs immeubles qui sont hypothéqués en vertu du même acte, pour la même créance hypo-

thécaire. Quels sont les droits du créancier hypothécaire? Enfin est-ce qu'il peut choisir d'exécuter sa créance seulement contre un des immeubles ou est-ce qu'il doit procéder contre les deux?

M. PAUL: Il y a aussi le bénéfice de discussion...

M. BEAULIEU: C'est parce qu'avec votre système d'administrateur, c'est difficile d'établir qui est en défaut...

M. CHOQUETTE: Il y a le bénéfice de discussion aussi qui vient se mêler à cela.

M. BEAULIEU: ... parce que si vous êtes obligés de ramasser tout le monde, parce qu'il y en a trois ou quatre qui sont en défaut de payer, personne ne va acheter ces appartements, c'est certain. Moi, je ne m'engagerais pas, en tout cas, à acheter un appartement où je serais responsable des trois ou quatre voisins. Je voudrais que l'hypothèque soit claire et quand même définie à ce moment-là, que la personne qui s'engage à 3% de l'étendue de l'immeuble soit responsable des 3% et soit saisie pour ces 3%.

M. CHOQUETTE: Est-ce qu'en pratique, il n'y aurait pas une résistance très compréhensible de la part des propriétaires des appartements hypothéqués contre une hypothèque générale de ce genre-là? Enfin je sais que si j'étais propriétaire d'un seul appartement, je n'aimerais pas être celui contre lequel on exécute, parce que le créancier hypothécaire a bien choisi d'exécuter...

M. BEAULIEU: Vous n'achèteriez pas à ce moment-là...

M. CHOQUETTE: Non, je n'achèterais pas. Je refuserais d'acheter.

M. PELLETIER: C'est justement ce que nous proposons. Nous disons: Celui qui achète un appartement, il achète un appartement qui vaut \$20,000, mais il est hypothéqué pour \$1 million. Mais il a le privilège, advenant une demande d'exécution de la part du créancier hypothécaire, de dire: Etant responsable de 3% de la dette, M. le créancier hypothécaire, je vous paie mes 3% et je vous demande la libération absolue de ma part.

M. BEAULIEU: S'il n'a pas l'argent, qu'est-ce qu'il fait?

M. CHOQUETTE: Alors cela prouve ma théorie. C'est que la responsabilité n'est que conjointe.

M. BEAULIEU: Oui, mais s'il n'a pas l'argent, qu'est-ce qu'il fait à ce moment-là? Il perd son immeuble.

M. CHOQUETTE: Tant pis pour lui.

M. BEAULIEU: Il ne s'occupe pas des voisins, ce gars-là. Il a acheté un immeuble, son appartement à lui, pourquoi serait-il responsable d'un défaut de paiement des autres ou d'une partie des autres? C'est là où est le danger.

M. CHOQUETTE: Oui, mais écoutez, la théorie avancée par Me Pelletier présuppose que si lui paie sa part de la dette, il est libéré.

M. BEAULIEU: Oui, mais s'il n'a pas d'argent, qu'est-ce qu'il fait?

M. CHOQUETTE: Bien, il est comme n'importe quel débiteur hypothécaire qui n'a pas d'argent pour payer la créance hypothécaire.

M. THEORET: Il y a quand même une corporation qui est au-dessus de tout cela. Il y a l'assemblée des copropriétaires. Il est libéré quant à sa partie. Mais il reste quand même la partie commune...

M. CHOQUETTE: D'accord, il y a la partie commune.

M. THEORET: ... qui reste responsable pour le tout, et celui qui a 5% de l'appartement peut quand même faire valoir ses droits, même s'il a libéré sa partie, il reste quand même responsable des parties communes. C'est la partie qu'on semblait oublier.

M. CHOQUETTE: Oui, vous faites bien d'attirer notre attention là-dessus.

M. THEORET: Et pour employer une expression qui était chère à notre professeur, Me Maximilien Caron: Qui aime poursuivre pour le tout, poursuivra pour la partie ou poursuivra pour le tout. Si la partie est libérée, on poursuivra pour le tout. Alors poursuivant pour le tout, on poursuivra sur les parties communes. Il se peut que le créancier devienne propriétaire d'un immeuble quant aux parties communes et que la très grande majorité soit libérée. Les propriétaires des parties privatives seront responsables de ces obligations.

M. CHOQUETTE: Les observations que vous faites sont certainement pleines de bon sens. Mais je pense que, dans d'autres droits où on a la copropriété ces problèmes-là ont dû surgir et on y a apporté des solutions sans doute pratiques et conformes au droit. Je dirais, en France, on a dû avoir le même problème.

M. PELLETIER: Ce sont des situations qui sont identiques à la proposition que nous vous faisons.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. PELLETIER: Maintenant, il faut faire attention là.

Dans la responsabilité du propriétaire d'un appartement, il y a deux parties, je parle de la responsabilité quant à son appartement; maintenant, si un, deux ou cinq propriétaires, dans la propriété indivise, font défaut de payer leurs versements aux administrateurs, il faut se rappeler que les administrateurs ont alors le droit de cotiser les autres propriétaires pour éviter un défaut ou une mise en vente de l'immeuble. A ce moment-là, quand moi, ayant payé ma juste part de mes responsabilités, j'accepte de payer un montant additionnel pour remédier au défaut de mon voisin, les administrateurs me demandent une cotisation, le font pour mon compte, et en faisant ce paiement-là pour le compte du propriétaire qui est en défaut, ils ont une hypothèque ou un privilège sur l'appartement du propriétaire défalcataire, alors, il se peut qu'à un moment donné, un appartement qui n'a pas payé ses redevances soit saisi par les administrateurs et mis en vente judiciairement pour satisfaire au défaut.

M. BEAULIEU: Qui paie pendant ce temps-là?

M. PELLETIER: Les administrateurs paient pendant ce temps-là.

M. BEAULIEU: Où prennent-ils l'argent?

M. PELLETIER: Si les autres copropriétaires ont bien voulu contribuer.

M. BEAULIEU: Oui mais dans un état de crise, qu'est-ce qui arrive?

M. PELLETIER: Ils seront obligés de payer ou de se laisser vendre.

M. BEAULIEU: Vous ne pensez pas que l'hypothèque pourrait être établie avec plus de

précision sur l'appartement en tenant compte de la valeur totale de l'immeuble à ce moment-là?

M. LE PRESIDENT: Me Beaulieu, il y a toujours l'article 2017 du code civil qui dit qu'une hypothèque est indivise.

M. BEAULIEU: Oui, c'est justement, il faut la rendre divisible au départ.

M. LE PRESIDENT: Mais comment pensez-vous qu'une compagnie d'assurance, par exemple, va prêter sur un condominium si à un moment donné on dit que le propriétaire d'un appartement sera responsable seulement pour sa part.

M. PELLETIER: Il y a deux options qu'on peut exercer en partant de l'indivisibilité de l'hypothèque, soit dans la loi de la copropriété, en disant: L'hypothèque qui affecte un immeuble régi par la loi de la copropriété est divisée, alors c'est une exception à la règle générale. A ce moment-là chaque appartement supporte un montant de la dette et un montant de l'hypothèque proportionnel à sa valeur telle que déterminée par la déclaration de copropriété.

Nous, les notaires, avons jugé que cette option-là entraînerait beaucoup de résistance de la part des prêteurs, parce qu'en faisant un prêt sur un appartement de copropriété, ils en font en réalité 25, 50 ou 100. Nous avons préféré choisir la deuxième option qui est de dire: Il n'y a qu'une hypothèque qui affecte tout l'immeuble. Mais chaque copropriétaire peut libérer sa part en payant.

M. BEAULIEU: Sa part seulement de...

M. PELLETIER: Oui, mais quand vous libérez votre part...

M. BEAULIEU: Il y a obligation quand même pour tout l'édifice.

M. PELLETIER: ... votre appartement, vous libérez en même temps votre proportion indivise des parties communes, parce que vous ne pouvez pas séparer les parties communes des parties divisées.

M. BEAULIEU: Oui, mais pourquoi ne pas le faire au début? Actuellement, cela va bien, tout le monde est riche, tout le monde achète des propriétés; mais demain matin, s'il arrive un état de crise, le pauvre type qui a toujours

bien payé en haut, il y en a 40% de libre en bas, qu'est-ce qu'il fait? Il regarde dans ses poches et il n'a plus d'argent. Il n'a plus de propriété, il est s a i s i . Il perd tout.

M. PELLETIER: Pardon. S'il paie la proportion afférente de son appartement et qui le fait libérer, on ne peut pas l'évincer.

M. BEAULIEU: Alors, cela devient divisé à ce moment-là.

M. PELLETIER: Il a sorti son appartement et ses droits dans les portions indivises...

M. LAPORTE: Etant donné que ce n'est pas fréquent que cela se passe comme cela, si pendant huit, dix ou quinze ans, il a respecté son obligation et si, à la seizième année, pour des raisons qui sont absolument indépendantes à sa volonté à lui, le douzième voisin ou le douzième étage ne fait pas honneur à ses obligations, il peut en être affecté dans son propre appartement à lui.

M. PELLETIER: Je ne vois pas comment.

M. BEAULIEU: Oui, tout à l'heure vous avez dit que les administrateurs seraient obligés de cotiser les autres parties pour payer l'ensemble...

M. PELLETIER: Si les autres parties ne sont pas cotisées, s'il y a un défaut, parce qu'il y a un ou plusieurs appartements qui n'ont pas payé leurs dettes, ou bien les administrateurs vont cotiser tout le monde pour couvrir le défaut ou on va laisser vendre ces parties-là.

M. BEAULIEU: Oui, mais si elles ne se vendent pas.

M. PELLETIER: Ecoutez, le créancier hypothécaire fera bien ce qu'il pourra. C'est son risque.

M. CHOQUETTE: D'abord que le propriétaire de logement, n'est-ce pas, le propriétaire en copropriété se voit assurer une protection convenable à l'égard du créancier hypothécaire au cas de défaut de lui-même ou d'autres copropriétaires dans l'immeuble, d'abord, dis-je, que ceci est assuré dans la loi, ceci donne une protection initiale au copropriétaire divis. Quel inconvénient y a-t-il à ce que la partie commune soit vendue et à ce qu'elle serve de gage à la réalisation de la créance? Je veux dire, qu'est-ce qui exige tant la protection du

copropriétaire dans ses droits à la partie commune? Parce que la partie commune va toujours rester dans l'immeuble. Quelqu'un va être obligé d'assurer le fonctionnement de la partie commune, il y a des mécanismes de prévus, je pense bien, dans le projet de loi pour le fonctionnement général de l'immeuble. Alors, à ce moment-là, quel tort cela fait-il au propriétaire individuel que la partie commune, à un moment donné, puisse servir de garantie à la réalisation de la créance hypothécaire, si la créance hypothécaire est sur l'ensemble de l'immeuble?

ME. BEAUDOIN: Un individu n'est pas propriétaire d'une partie exclusive, il est propriétaire d'une fraction et la fraction entraîne à la fois des parties communes et une partie exclusive. Il est propriétaire de tout l'ensemble.

M. CHOQUETTE: Oui, écoutez, excusez ma terminologie, c'est parce que je ne suis pas tellement familier avec le projet de loi. Mais la partie exclusive, si on donne la protection au propriétaire, on a déjà assuré sa plus grande protection. Quant à la partie commune, je ne vois pas d'inconvénients à ce qu'elle sorte de gage.

M. PAUL: En un mot, vous dites que le droit de propriété ne serait aucunement affecté par la vente de la partie commune?

M. CHOQUETTE: Non.

M. BEAULIEU: Non, d'accord, mais d'après les obligations, les gars vont être affectés. Par exemple, si j'achète un appartement et si j'ai 50% de libre à un moment donné pour une raison ou pour une autre, je suis doublement taxé à payer des logements vides et tout le reste.

M. LAPORTE: Il peut arriver avec ce que vous suggérez, que le propriétaire d'une partie soit appelé à payer partiellement une hypothèque, sur une autre parcelle.

M. PELLETIER: Pas l'hypothèque, mais sur la partie commune.

M. BEAULIEU: Sur la partie commune.

M. PELLETIER: Je regrette, la partie commune est attachée aux parties divisées, 441 c) et quand vous hypothéquez votre partie divisée, vous hypothéquez en même temps votre proportion des parties communes et, quand vous libérez votre partie divisée, vous libérez en même temps votre fraction des parties communes; à ce moment-là, je deviendrai à l'abri de toutes les réclamations.

M. PAUL: La différence au manquement des copropriétaires.

M. PELLETIER: Exact. Le seul danger qui peut arriver, c'est qu'à un moment donné un créancier hypothécaire reprenne une proportion suffisante de l'immeuble, 90% n'avez-vous mentionné, et que là ils disent: Moi, je décide qu'il n'y a plus de copropriété.

M. PAUL: Il faut par exemple amender l'article 2,017 du code civil pour dire que l'hypothèque est divisible.

M. PELLETIER: Ce n'est pas l'hypothèque qui est divisible, c'est la dette qui est divisible.

M. LAPORTE: Et non pas la portion sur la partie commune, et non pas toujours la partie commune, dans le contrat qui serait signé avec un Individu. On a des exemples ici en Floride. Je vais vous le citer pour que nous nous comprenions bien: Vous avez ici, modèle A, two bedrooms, price, \$29,495; paiement minimum hypothèque, \$22,000; « maintenance », c'est la partie commune, \$60. Cette partie de \$60, si lui fait défaut de la payer, cela devrait être supporté par les autres copropriétaires, cela est sur la partie commune.

M. PELLETIER: « Maintenance », ce sont les frais d'administration?

M. LAPORTE: « Maintenance inclues taxes ». Pour eux, « maintenance » comprend la partie commune, c'est bien écrit...

M. PELLETIER: Ce sont les frais d'administration.

M. LAPORTE: ... dans \$60, vous avez l'entretien de l'immeuble et vous avez les taxes sur la partie commune, vous avez l'ensemble. Quand il a payé \$60 en vertu de ce contrat qu'il passe avec le vendeur, il est libéré de toute obligation sur la partie commune. Mais s'il ne fait pas honneur à cette partie de son obligation, cela devrait être reporté sur les autres copropriétaires. Est-ce que c'est votre théorie?

M. PELLETIER: Ce n'est pas nécessairement reporté sur les autres propriétaires, il faut voir la nature de l'obligation. Quand vous parlez des taxes, il faut se rappeler que, dans le projet de loi numéro 29, la municipalité doit taxer individuellement chaque partie divisée.

M. LAPORTE: Pas de problème.

M. PELLETIER: En taxant chaque partie divisée, elle taxe automatiquement la partie commune.

M. CHOQUETTE: Elle ne taxe pas la partie commune en soi?

M. PELLETIER: Non. La partie commune est utilisée par tout le monde; mais pour fins d'administration municipale de taxes, pour fins d'hypothèques, elle disparaît, parce qu'elle est attachée, elle est subdivisée en morceaux et attachée à chaque partie.

M. THEORET: Si vous me permettez un exemple concernant cette partie commune, s'il y a un immeuble qui comprend 20 appartements, chacun sera évalué à 5%, alors cela veut dire qu'il n'y en a plus de partie commune. Chacune des parties comprend le tout. C'est cela qui fait que, si on se libère de ses 5%, on se libère du tout. Il reste quand même la même garantie pour le créancier hypothécaire sur le reste.

Si dix propriétaires se libèrent, le créancier hypothécaire aura 50% de la garantie.

M. BEAULIEU: Si il n'y a que trois personnes qui habitent le logement l'entretien ne sera plus de \$60.

M. LESAGE: Non, c'est sûr qu'il s'agit d'un cas où il y a de très nombreux appartements; si c'est seulement \$60, cela va de soi.

M. BEAULIEU: A ce prix-là, on va être obligé de laver les escaliers.

M. CHOQUETTE: Alors, en somme, l'hypothèque ou n'importe quelle créance, comme un privilège, des taxes foncières ou une dette hypothécaire, repose sur les parties individuelles exclusivement, sur les parties divisées, et ne repose pas véritablement sur la partie commune. La partie commune suit le sort qui s'attache aux parties divisées.

M. THEORET: C'est un accessoire.

M. CHOQUETTE: C'est un accessoire qui suit le principal.

M. LAPORTE: Est-ce que je peux me permettre ici un exemple? Il s'agit toujours de la loi de la Floride: Les taxes foncières et les taxes municipales de comtés ou toute autre taxe doivent être imposées et perçues sur chaque unité dans le condominium et non pas sur la propriété dans son ensemble. « Each condo-

minium parcel shall be separately assessed for ad valorem taxes and special assessment as a single parcel. The taxes and special assessment reveals the gains each condominium parcel shall constitute a lien only upon such condominium parcel so assessed and upon no other portion of the condominium property. » C'est toujours limité à celui-là. Il peut être vendu pour taxes, mais lui seul.

M. PELLETIER: C'est cela.

M. CHOQUETTE: Comme disait le notaire Beaulieu, excusez-moi de vous appeler notaire, c'est parce que dans un comité comme celui-ci...

M. THEORET: Non, non!

M. CHOQUETTE: Nous per dons nos caractéristiques politiques.

M. LAPORTE: Ce nom n'est pas encore antiparlementaire.

M. CHOQUETTE: Comme disait M. Beaulieu...

M. LESAGE: Là, c'est le notaire Théoret qui s'en insulte!

M. CHOQUETTE: Non, il ne s'en insulte pas du tout.

M. THEORET: Ce n'est pas un terme péjoratif, il semble s'excuser de l'avoir employé.

M. CHOQUETTE: Non, mais je voulais m'avancer...

M. THEORET: Cela va!

M. BEAULIEU: Quand le député d'Outremont est intervenu tantôt...

M. PAUL: N'oubliez pas que je suis le seul de ce côté-ci.

M. CHOQUETTE: Je sais, je sais! Mais je voulais m'avancer sur ce terrain-là avec beaucoup de délicatesse. Mais, comme disait M. Beaulieu tout à l'heure, c'est que si, à un moment donné, les appartements se vident à cause de la situation économique, la situation des propriétaires qui demeurent peut devenir assez difficile parce qu'ils seront obligés de supporter les frais de l'administration générale de

l'immeuble. Je pense que c'est ça que vous vouliez signaler.

M. LAPORTE: Si on ne peut pas réussir par le loi, notaire, à individualiser la responsabilité sur chaque unité il est certain que l'idée même de copropriété... On peut bien passer des lois tant qu'on voudra, mais il n'y a personne qui va acheter.

UNE VOIX: Cela va disparaître.

M. LAPORTE: Cela ne sera pas pratique.

M. LESAGE: Il est clair que celui qui décide d'acheter prend un certain risque. Que vous achetiez une maison unifamiliale, une maison duplex où vous aurez la charge de trouver un locataire pour le deuxième à un prix qui vous convienne, la propriété, du moment qu'il s'agit de propriété d'immeubles, de biens meubles, d'actions ou d'obligations, n'importe quoi, celui qui acquiert une propriété prend toujours un risque calculé qui varie suivant ce qui fait l'objet de l'achat ou de l'acquisition.

Alors, vous ne pouvez pas devenir copropriétaire sans un risque comme vous ne pouvez pas devenir propriétaire d'une maison d'appartements sans les risques inhérents, et pas plus propriétaire d'une maison unifamiliale...

M. BEAULIEU: Ce n'est pas tout à fait pareil.

M. LESAGE: ... sans les risques.

M. BEAULIEU: Ce n'est pas tout à fait pareil.

M. LESAGE: Non, non, je dis que les risques varient...

M. BEAULIEU: C'est justement cela...

M. LESAGE: Vous n'achetez jamais sans risque.

M. BEAULIEU: D'accord, vous le savez en connaissance de cause, mais la plupart des personnes qui achètent un appartement ne le savent pas et ne réalisent pas qu'à un moment donné elles seront responsables de 40 logements qui peuvent être libres, au point de vue de l'entretien. Elles ne le réalisent pas à ce moment. C'est pour cela qu'il s'agit de circonscrire...

M. LESAGE: Malgré qu'ils aient leur mot à dire comme copropriétaires.

M. BEAULIEU: Oui. Mais à ce moment-là, elles sont devant un fait accompli...

M. PAUL: M. Pelletier...

M. LESAGE: Ah, oui! Il y a un risque dans tout, vous le savez.

M. PAUL: Dans le cas des privilèges...

M. LESAGE: Là où il y en a le plus, c'est en politique.

M. PAUL: Dans le cas des privilèges...

M. BEAULIEU:... fournisseurs de matériaux, architectes...

M. PAUL: Comment pourriez-vous exercer ce droit dans le cas des parties communes?

M. PELLETIER: Des améliorations qui ont été faites aux parties communes?

M. PAUL: Oui.

M. PELLETIER: Par exemple, un entrepreneur en pavage a fait le stationnement...

M. PAUL: Oui.

M. PELLETIER: ... et il n'est pas payé. Alors, il a un droit de réclamation contre chacun des copropriétaires ou des propriétaires, partie divisée, selon leur proportion. Il ne peut pas faire vendre la partie commune exclusivement, il faut qu'il réclame...

M. PAUL: Alors,...

M. PELLETIER: Ce sont d'autres articles du code qu'il faudrait améliorer les articles 2013 et suivants...

M. BEAULIEU: Les administrateurs pouvaient... à ce moment-là...

M. PELLETIER: C'est un acte d'administration que les administrateurs peuvent poser et, à ce moment-là, ils engagent chacun des copropriétaires.

M. BEAULIEU: Pour une partie.

M. PELLETIER: Pour une partie, selon la proportion établie par l'acte de déclaration.

M. MORIN: M. Pelletier, vous dites que lorsqu'un copropriétaire qui est débiteur hypothécai-

re paie sa part, il est libéré pour sa part au complet, c'est-à-dire que cela concerne tout autant sa part dans sa partie exclusive qui est complète que sa part dans la quote-part des parties communes.

Que se passe-t-il si on décide de vendre les parties communes à la suite d'une saisie contre les autres débiteurs hypothécaires qui n'ont pas rempli leurs obligations? Que peut faire ce débiteur hypothécaire qui, lui, a rempli son obligation? Est-ce qu'il ne peut pas s'opposer à ce qu'on vende les parties?

M. PELLETIER: La première chose, c'est qu'on ne peut pas saisir les parties communes en totalité; si un propriétaire divis a acquitté sa quote-part de 5% et que les autres, qui représentent 95%, n'ont pas payé leurs engagements, le créancier ne peut poursuivre que contre 95% des parties communes.

M. MORIN: Je ne crois pas que l'on puisse diviser les parties communes de cette façon.

M. PELLETIER: Il deviendra propriétaire des parties communes, mais, comme partie commune, il devra avoir toutes les obligations d'un des copropriétaires des parties communes.

M. CHOQUETTE: S'il prend une action de dation en paiement, par exemple, il devient propriétaire d'une unité ou de plusieurs unités et, par le fait même, il acquiert une partie de la partie commune...

M. BEAULIEU: C'est cela.

M. CHOQUETTE: ... suivant la proportion. Mais il ne peut pas exercer une action contre l'ensemble de la partie commune.

M. PELLETIER: C'est cela.

M. BEAULIEU: M. le Président, puis-je poser une question à M. Pelletier?

M. CHOQUETTE: En vertu de la théorie énoncée...

M. BEAULIEU: Quelle est...

M. CHOQUETTE: ... tout à l'heure par M. le notaire Théoret à l'effet que la partie commune n'est que l'accessoire.

M. BEAULIEU: Quelle est la proportion...

M. THEORET: C'est inverse.

M. BEAULIEU: ... du vote requise pour changer la destination d'un immeuble? Si moi j'achète un appartement résidentiel et qu'à 50% on change la destination de l'immeuble pour le rendre commercial ou manufacturier, à ce moment, quelle est la proportion...?

M. PELLETIER: Je crois que c'est là un acte qui devrait au moins requérir les trois quarts des propriétaires...

M. BEAULIEU: Si j'achète un « penthouse » et que je mette \$30,000 de réparations à l'intérieur, et qu'à un moment donné la majorité des résidents décident que cela est plus intéressant de louer cela pour une manufacture, à l'industrie...

ME. BEAUDOIN: Je pense qu'on a trouvé votre comptabilité de tout à l'heure M. Pelletier. M. Beaulieu me fait penser que l'article 442 g)...

M. PELLETIER: 442 g)

ME. BEAUDOIN: Si on veut modifier la destination d'un immeuble il faut avoir l'unanimité de tous les propriétaires.

M. BEAULIEU: D'après moi, oui.

ME. BEAUDOIN: Cela doit être celui que vous vouliez me citer tout à l'heure.

M. PELLETIER: C'est cela.

ME. BEAUDOIN: Evidemment, lorsqu'une personne s'embarque dans une copropriété, elle s'engage, elle s'attend à habiter un immeuble, la destination de cet immeuble est la résidence ou le commerce. C'est pour cela qu'on a exigé l'unanimité, pour pouvoir changer cette destination.

M. BEAULIEU: Cela devrait être fait dès le départ par l'arpenteur-géomètre quand il dépose...

ME. BEAUDOIN: C'est fait par la déclaration...

M. BEAULIEU: Dans la déclaration.

M. PAUL: Dans la déclaration.

ME. BEAUDOIN: Dans la déclaration, la destination de l'immeuble est déterminée.

M. PELLETIER: Alors, est-ce que sur cette

question des hypothèques, on a épuisé le sujet ou épuisé les débattants? On peut changer de sujet, j'aurais quelques remarques additionnelles à faire.

M. CHOQUETTE : Sur la question des hypothèques, notaire Pelletier, je crois que ce n'est pas tellement la rédaction du projet de loi qui offre des difficultés malgré qu'elle offre certainement des difficultés au plan technique, mais c'est la réaction et l'attitude des prêteurs hypothécaires qui sera fondamentale pour le succès de cette nouvelle formule de propriété.

A la lumière de votre expérience et des relations que vous avez dans le monde des prêteurs, quels sont les obstacles ou les difficultés que l'on peut prévoir rencontrer dans ce domaine?

M. PELLETIER: Notre réaction, je vous l'ai expliquée tout à l'heure, c'est que si on divisait l'hypothèque au prorata sur chacune des parties divisées, diviser l'hypothèque et la dette, on se trouverait dans une situation où on aurait beaucoup de résistance de la part des prêteurs hypothécaires. Mais, si on permet une hypothèque sur l'ensemble de l'immeuble et qu'on donne — dans certaines circonstances, on permet à la déclaration ou au contrat de prêt de fixer ces circonstances — au propriétaire d'un appartement le privilège, selon certaines conditions, de libérer sa portion, alors on aura beaucoup moins de résistance.

M. BEAULIEU: Se libérer c'est quoi?

M. PELLETIER: Le payer au complet.

M. BEAULIEU: Si le gars n'a pas d'argent, qu'est-ce qui arrive?

M. PELLETIER: S'il n'a pas d'argent, il continuera à faire des versements mensuels.

M. BEAULIEU: Ah, bon!

M. PELLETIER: Il continuera à faire ses versements mensuels.

M. BEAULIEU: Si les autres font défaut, à ce moment-là; si vous demandez une seule hypothèque?

M. PELLETIER: La libération. Est-ce que lui pourra faire un arrangement avec le créancier hypothécaire pour continuer ses versements? Ce devra être négocié, cela.

M. BEAULIEU: Oui mais...

M. CHOQUETTE: Moi je dirais que la théorie que vous avancez, remarquez que je la partage, n'offre que des avantages au plan administratif...

M. BEAULIEU: Pour le créancier et non pas pour celui qui achète.

M. CHOQUETTE: ... et des avantages au plan administratif seulement dans ce sens que n'importe lequel des copropriétaires n'est responsable que de sa part. Est-ce que je suis bien clair? Je veux dire que l'avantage que je vois à ce que vous dites, c'est que, pour le prêteur hypothécaire, il prendra l'hypothèque sur l'ensemble de ces diverses unités immobilières. Mais chacun des débiteurs est libre de dire: Moi, je vais n'être responsable que de ma part, suivant la proportion de la valeur de mon unité dans l'ensemble.

M. BEAULIEU: On ne pourra jamais recommander à un client d'acheter de cette façon. C'est entendu.

M. LAPORTE: J'imagine que s'il y a une hypothèque unique, dans l'ensemble, le créancier hypothécaire ne percevra pas, disons dans l'administration normale, une partie de chacun des propriétaires d'unités, mais que l'administrateur va percevoir de tout le monde et faire un seul versement sur l'hypothèque.

M. PELLETIER: C'est cela.

M. LAPORTE: Qu'est-ce qui arrive à ce moment-là s'il y a trois, quatre ou cinq personnes dans cet immeuble qui ne respectent pas leurs engagements? A la fin du mois, l'administrateur est obligé de verser \$2,250 quand même. Alors, il demandera plus à ceux qui sont dans l'immeuble.

M. PELLETIER: Il demande plus, et à ce moment-là, il ne faut pas oublier une chose, c'est qu'il existe la subrogation et le privilège ou l'hypothèque de l'administrateur pour ce qu'il a payé, pour le compte d'un propriétaire divis...

M. LAPORTE: Autrement dit, pour appeler cela, en termes clairs, la compagnie d'assurance refille tous ses problèmes aux copropriétaires.

M. PELLETIER: Et l'administrateur s'arrange avec les copropriétaires.

M. PAUL: Mais cela va devenir un droit in-

divis dans un immeuble divisé ou unique si la subrogation entre en jeu.

M. PELLETIER: Là c'est l'administrateur qui est le détenteur. Il ne faut pas oublier qu'il y a un administrateur qui représente tous les propriétaires.

M. PAUL: Oui, mais l'administrateur, il faut qu'il exerce son recours contre les autres copropriétaires.

M. BEAULIEU: Cela revient à cela.

M. PAUL: A ce moment-là, le jeu de la subrogation, comment peut-il entrer?

M. PELLETIER: La subrogation a lieu en faveur de l'administrateur.

M. PAUL: De l'administrateur.

M. PELLETIER: De l'administrateur qui, lui, un jour, pourra faire vendre cette partie défalcaire et puis la remettre sur le marché.

M. THEORET: M. le Président, je crois que la réponse à la question posée par le député de Chambly, on la trouve à l'article 442 i) et j).

UNE VOIX: i) et j)?

M. THEORET: Il faut se mettre dans l'idée que c'est l'administrateur qui administre. A l'article 442 j) qui se lit comme suit: « Le paiement par chaque copropriétaire des sommes qu'il doit aux administrateurs... » A l'article 442 i) on a dit que ce sont des dépenses d'administration avec toutes les autres dépenses...

M. LAPORTE: Oui.

M. THEORET: Alors, le paiement est garanti par un privilège sur sa fraction prenant rang immédiatement avant la créance du vendeur. Ce privilège est conservé par enregistrement. »

M. LAPORTE: C'est clair que, sur la partie commune, ils peuvent exercer un recours contre une seule unité. Je continue mon raisonnement à ma thèse: Vous avez un immeuble où il y a 50 unités, il y a eu un seul prêt hypothécaire par une seule société et puis, en cours de route, il y en a un ou deux qui font défaut. Alors ce sont les autres qui se cotisent et qui exercent le recours qu'ils veulent. Mais s'il arrive que, pour

toutes sortes de raisons, l'administrateur n'est plus en mesure de faire face à ses obligations pour l'ensemble, il ne peut plus verser les \$2,250 par mois et que la société d'assurance est obligée d'exercer son droit, et reprendre quoi? L'ensemble de l'immeuble?

M. PELLETIER: L'ensemble de l'immeuble d'abord.

M. LAPORTE: Que devient le droit de propriété dans ça?

M. PELLETIER: A ce moment-là, c'est à chacun des copropriétaires de prendre les moyens nécessaires pour prévenir la vente.

M. LAPORTE: Est-ce que la compagnie d'assurance devient propriétaire de l'immeuble?

M. PELLETIER: Si aucun des copropriétaires...

M. LAPORTE: S'il y en a un qui doit payer \$2,250 par mois et qu'il n'est pas capable, mais qu'un autre peut payer ses \$250 pour lui-même...

M. PELLETIER: D'accord. Ce copropriétaire-là peut arriver à la compagnie d'assurance et dire: Voici, je vais continuer le paiement des \$250, je ne suis pas en retard, et je prends arrangement avec vous pour diviser mon hypothèque ou pour diviser la dette en ma faveur et empêcher la vente...

M. CHOQUETTE: Si la compagnie dit non.

M. LAPORTE: Et si la compagnie dit non.

M. CHOQUETTE: Vous contredisez à votre insu ce que vous venez de dire, parce que la théorie que vous avez avancée précédemment à l'effet...

M. BEAULIEU: On ne pourra jamais recommander à un client d'acheter une telle propriété, ce ne serait pas possible.

M. CHOQUETTE: Je veux dire que vous êtes en contradiction avec vous-mêmes.

M. PELLETIER: Je m'excuse si j'ai dit la division de l'hypothèque. C'est la division de la dette. La première chose que le propriétaire peut faire, la seule qu'on recommande vraiment, c'est que, dans une circonstance telle que vous

venez de décrire, M. Laporte, le propriétaire d'un appartement arrive et dit au créancier hypothécaire: Voici, la proportion qui affecte mon appartement c'est \$15,250, je le mets sur la table, je vous paie, libérez mon appartement.

M. CHOQUETTE: Quelle est la différence...

UNE VOIX: Je ne suis pas d'accord avec ça.

M. CHOQUETTE: ... entre le système que vous décrivez et le système d'hypothèques divisées sur chacune des propriétés?

M. BEAULIEU: L'administrateur devient là l'agent de collection pour la compagnie d'assurance, sinon...

M. PAUL: Le propriétaire ne saura jamais quand il va arrêter de payer pour devenir définitivement propriétaire.

M. BEAULIEU: C'est pour ça qu'il faut que l'hypothèque porte seulement sur l'appartement même, avec la partie commune si vous voulez ou la partie privée, sinon...

M. LAPORTE: Sans que ce soit nécessaire de reprendre une partie de l'immeuble ou une unité, la compagnie ou l'administrateur décide d'exercer des poursuites contre quelqu'un, les frais encourus vont être repartis sur les autres propriétaires?

M. PELLETIER: Est-ce que l'administrateur a le droit d'engager des frais pour le compte de ses administrés? Il me semble que c'est dit assez clairement dans la loi.

M. LAPORTE: La loi dit qu'il peut poursuivre et être poursuivi au nom de l'ensemble.

M. PELLETIER: C'est ça.

M. LAPORTE: S'il poursuit au nom de l'ensemble?

M. PELLETIER: S'il poursuit au nom de l'ensemble, il engage tout l'ensemble.

M. LAPORTE: Cela devient absolument impossible.

M. BEAULIEU: Qu'est-ce que c'est à ce moment-là?

M. LAPORTE: Il faut donner au propriétaire la sécurité que, s'il fait honneur à ses obliga-

tions, à ce moment-là, il est propriétaire d'une façon irrévocable. Il ne peut pas être affecté par les manquements des autres,

M. PELLETIER: C'est exactement ce que nous disons.

M. LAPORTE: Oui, je crois bien que nous sommes d'accord, autrement ça ne fonctionnerait pas. Le moyen de l'hypothèque commune ne répond pas du tout à cette exigence-là.

M. PELLETIER: Il faut se mettre devant la réalité des faits.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. PELLETIER: C'est que vous ne trouverez pas 25 ou 50 personnes qui veulent se joindre ensemble pour réaliser un immeuble en copropriété. Vous allez trouver un promoteur qui va construire l'immeuble et qui va trouver le financement. Il va trouver le financement pour son affaire.

M. LAPORTE: Oui, il en trouve des milliers, il prend le risque...

M. BEAULIEU: Seulement, en partant des 3%, etc., à ce moment-là, la compagnie d'assurance n'aura pas de préjudice, elle aura sa garantie. Elle a confiance ou elle n'a pas confiance, la compagnie d'assurance.

M. PELLETIER: C'est une modalité. Je vous l'ai dit dès le début, il y a deux options.

Il y a l'option de rendre l'hypothèque divisible et de la diviser dès le départ et il y a l'option de permettre au débiteur propriétaire d'une partie divisée de libérer sa portion, advenant certaines circonstances qui ont été énumérées plus en détail dans le rapport du barreau, auquel j'ai collaboré.

C'est un choix que vous devez exercer, mais je dois dire que la Chambre des notaires, elle, recommanderait plutôt cette deuxième option.

M. THEORET: Parce que, d'après votre expérience, avec la première il serait assez difficile de trouver des prêteurs?

M. PELLETIER: C'est ça. Elle causerait des problèmes administratifs aux prêteurs ce qui augmenterait les frais...

M. BEAULIEU: Si vous me permettez, si vous bâtissez 40 bungalows uniformes, qu'est-ce qui arrive? C'est que la compagnie fait 40

prêts. Ils peuvent faire seulement un acte, s'ils veulent, et le diviser à l'intérieur.

M. LAPORTE: C'est exactement ce que je disais tantôt. Quelle différence — il y en a une, en pratique, considérable — mais quelle différence théorique y a-t-il quand une société d'assurance décide de financer tout un quartier domiciliaire où il y a 150 maisons individuelles? Pour chacun, c'est un prêt qui a été consenti généralement à un prêteur, parce qu'on a confiance en son sens des responsabilités, mais chaque maison est individuelle. En Floride, cela fonctionne admirablement bien. Vous savez, quand vous achetez un immeuble, que vous avez une hypothèque de \$22,000. Même si tous les autres faisaient défaut, si vous faites honneur à vos obligations, il n'y a jamais personne qui va vous enlever votre droit de propriété ou qui va le contester. Est-ce que cela peut s'imaginer...

M. PELLETIER: Cela peut s'imaginer, certainement. C'est aller un peu plus loin que ce que nous avons proposé.

M. LAPORTE: Disons que, pour les sociétés d'assurance, ce serait difficilement acceptable, parce que cela n'a jamais été fait. En Floride, au début, ils ont eu les mêmes problèmes.

M. BEAULIEU: Sur le coup, c'est difficilement acceptable, parce que c'est une nouvelle marchandise que vous offrez sur le marché actuellement. Il s'agit d'habituer le client et la compagnie prêteuse à accepter ces modalités. La compagnie d'assurance...

M. PAUL: C'est ça.

M. BEAULIEU: ... à ce moment-là, devrait vérifier si la garantie de tel appartement vaut \$22,000 ou elle offrira \$17,000, point final. C'est une question de rentabilité de marché pour la compagnie d'assurance, à savoir si l'appartement va se relouer ou se revendre. Point final.

M. CHOQUETTE: En Ontario, est-ce que vous savez quel est le système à ce point de vue là, notaire?

M. PELLETIER: Je ne pourrais pas vous parler avec autorité du système ontarien. Est-ce que je pourrais élaborer sur quelques autres points?

M. LE PRESIDENT: Oui.

M. PELLETIER: Sur la question des admi-

nistrateurs, la Chambre des notaires croit que le projet de loi tel que soumis, en somme, semble marier les administrateurs avec le projet. Ils sont nommés une fois pour toutes et la seule option que les propriétaires ont, c'est de faire destituer l'administrateur pour mauvaise gestion. Ils doivent faire une preuve. Nous croyons qu'il serait plus normal que le mandat de l'administrateur soit pour un terme défini, renouvelable.

ME BEAUDOIN: C'est ça.

M. PELLETIER: Il faut un peu imaginer les circonstances. Vous avez un promoteur qui lance un projet de copropriété. Il forme une société ou, une compagnie d'administration et dit: Vous allez gérer le projet. Il leur donne un contrat. A partir de ce moment-là, c'est lui qui a choisi l'administrateur. Les gens vont acheter des appartements et, un jour, ils seront en majorité. Ils n'auront pas un mot à dire dans le choix de l'administrateur.

ME BEAUDOIN: Oui, certainement. Si vous lisez comme il faut l'article 441 p), vous voyez que la déclaration fixe les modalités du remplacement des administrateurs. La personne qui achète un appartement sait comment vont être remplacés les administrateurs. Il se peut fort bien qu'on dise qu'à chaque année l'assemblée des copropriétaires va déterminer qui sera administrateur.

M. THEORET: Article 441, quoi?

ME BEAUDOIN: Article 441 p), premier alinéa.

Il se peut fort bien que, dans une déclaration, on dise que l'assemblée, chaque année, va remplacer les administrateurs ou va renouveler leur mandat. La durée de leur mandat est fixée par la déclaration.

M. PELLETIER: Oui, mais il faut tout de même se rendre compte d'une chose. C'est que, dans bien des cas, la déclaration va être faite par le promoteur, au début.

ME BEAUDOIN: Oui, d'accord.

M. PELLETIER: L'administrateur sera nommé durant bonne conduite. Alors, vous retombez à l'article 441 q), pour destituer l'administrateur. Vous aurez un problème.

M. BEAULIEU: Par un juge de la cour Supérieure...

M. CHOQUETTE: La cour Provinciale...

M. BEAULIEU: Provinciale, si vous voulez. Mais c'est bien plus simple de faire une réunion des propriétaires, à ce moment-là. Eux nomment...

M. PAUL: Eh, ne nous enlevez pas tout...

M. LAPORTE: Est-ce que vous vous destinez à cela?

M. BEAULIEU: Si je comprends bien, je dois laisser de l'ouvrage aux avocats.

Je crois quand même qu'il serait normal que les propriétaires puissent se réunir, soit à 60%, 80% ou à 50% puis décider qu'un tel type n'est pas bon administrateur, point final. Ils sont quand même propriétaires de leur affaire.

M. CHOQUETTE: Il faudrait avoir un parti politique, rouge, bleu.

ME BEAUDOIN: La durée du terme des administrateurs est fixée par la déclaration.

M. BEAULIEU: Cela peut être un an.

ME BEAUDOIN: Cela peut être un an, cinq ans, c'est fixé par la déclaration. Si les copropriétaires, à un moment donné, deviennent en majorité et veulent changer les administrateurs, sans aller devant la cour Provinciale, ils n'ont qu'à modifier la déclaration en vertu du code 442 e); à une majorité de 75%, ils peuvent modifier une déclaration. A ce moment-là ils peuvent modifier la durée du terme de l'administrateur.

M. PELLETIER: Nous trouvons que c'est un mécanisme trop lourd et que dès le départ, on devrait dire: Il y a un terme maximum et ensuite nous renouvelons.

ME BEAUDOIN: Je ne prends pas de décision, je vous dis ce qu'il y a là-dedans.

M. PELLETIER: Je suis bien au courant de ce que vous soulignez et nous croyons que, dès le départ, c'est un mécanisme trop lourd. Cela implique déjà de la part des copropriétaires de dire: Nous ne sommes pas satisfaits de l'administrateur. Il faut changer la déclaration de copropriété pour avoir un règlement nouveau nous permettant de dire: Le terme d'office d'un administrateur se termine en 1970 et nous en nommerons un nouveau à ce moment-là.

M. BEAULIEU: Alors, n'oubliez pas, le type qui achète une propriété ne vérifie pas tout. Si un entrepreneur nomme un administrateur pour dix ans, ils vont être pris pour un bon bout de temps avec un type qu'ils n'aiment pas et qui administre mal, qui ne tient pas cela propre, etc. Je pense que c'est surtout cela. Il faut quand même laisser aux personnes le droit de prendre conscience de leurs responsabilités.

M. LAPORTE: Il faut avoir un mandat pour un terme précis renouvelable.

M. BEAULIEU: C'est cela. S'ils sont satisfaits, ils le renouvelleront, et s'ils ne sont pas satisfaits, ils ne le renouvelleront pas.

M. PELLETIER: Il ne faut pas que l'administrateur soit marié avec la propriété parce qu'il ne faut pas oublier que l'administrateur a des pouvoirs très étendus et que c'est lui qui va faire varier presque à sa guise les \$60 par mois dont vous parliez tout à l'heure. Et si cela prend 75% des copropriétaires pour faire un changement, vous savez l'apathie habituelle des gens, cela peut prendre du temps. Il y en a beaucoup qui souffriront préjudice et, économiquement, cela va être préjudiciable au projet.

Sur un autre point, j'aimerais répéter les remarques qui ont été faites par Me Taschereau dans les Débats du 8 et du 15 janvier à l'effet que nous souhaiterions que la loi régissant la copropriété ou la propriété par appartement, comme on voudra l'appeler, soit un statut distinct et ne soit pas incluse dans le code civil. Qu'on fasse quelques modifications au code civil, mais que ce soit un statut, c'est un monde particulier de propriété qui a des implications au cadastre, qui a des implications à plusieurs endroits et il nous semble que cela ne cadre pas bien dans les dispositions du code civil. Je pense qu'au point de vue administratif-législatif aussi, c'est peut-être plus facile de faire des amendements sans être tenu à vérifier au code civil.

ME BEAUDOIN: Une des raisons pour lesquelles cela a été mis dans le code civil — évidemment, c'est à vous à décider ce que nous allons en faire — c'est que cela traite de la propriété et que la propriété c'est dans le code civil.

Deuxièmement, vous avez déjà dans le code civil une foule de lois comme la loi de la vente à tempérament, l'équité dans certains contrats, qui sont encore moins des principes généraux que la copropriété qui est quand même

un mode général de propriété. Je peux vous dire qu'en France ce n'est pas dans le code civil, mais en Belgique c'est dans le code civil. C'est une décision de principe à prendre. Si à chaque fois qu'on a une loi importante en droit civil, parce que c'est nécessairement du droit civil, on la met en dehors du code civil, éventuellement le code civil ne servira plus à rien.

M. PELLETIER: Là vous me forcez à dire qu'il y a bien d'autres choses qu'on aimerait bien voir sortir du code civil comme ces lois de la vente à tempérament et l'article 1040 a), etc. Ce sont des lois statutaires qui sont incluses dans le code civil et cela devrait être des lois statutaires. Il faut appeler un cheval un cheval et un lapin un lapin.

Alors, ce n'est pas une remarque essentielle, mais c'est un vœu que nous exprimons.

ME BEAUDOIN: Le problème c'est le critère. Quel critère va-t-on suivre avant de mettre une loi dans le code civil ou ne pas la mettre?

M. PAUL: Si vous considérez le critère, je ne pense pas que vous ayez la principale justification dans la propriété...

ME BEAUDOIN: C'est le droit de propriété, c'est sûr.

M. CHOQUETTE: Je trouverais cela étrange que cela ne fasse pas partie du code civil.

M. PELLETIER: Je vous redis les remarques faites par Me Taschereau le 8 janvier, c'est à la page 238, dans la colonne de droite, l'avant-dernier paragraphe en bas de la colonne: « En troisième lieu, la Chambre des notaires serait d'avis de n'insérer au code civil que les dispositions générales que l'on retrouve dans les articles ou les projets d'article 441 d) à 441 j), le reste étant véritablement du droit statutaire susceptible d'amendements fréquents suivant l'expérience du temps. »

M. PAUL: Comme référence, nous aurions une loi double.

M. THEORET: Justement, au point de vue pratique, tous les ans, à chaque session, nous avons des amendements au code civil; il y en a encore qui sont sur la table. On ne voit pas tellement plus de difficultés à amender un article du code que d'amender un statut.

M. PAUL: C'est parce que vous y référez

moins que les avocats. Nous avons des difficultés d'interprétation, surtout dans les procès, lorsque la loi change entre le jour du droit d'action et le jour où elle se déroule en cour, nous avons des difficultés de référence énormes.

M. CHOQUETTE: Cela se produit, mais c'est le même problème, que cela soit statutaire dans le code civil.

M. PELLETIER: Il y a une différence importante au point de vue de l'interprétation. C'est que, si on insère la Loi de la copropriété dans le code civil, on doit interpréter d'une façon générale, alors que, si c'est une loi statutaire, on doit l'interpréter d'une manière restrictive.

ME BEAUDOIN: Justement si c'est du droit civil, est-ce qu'il ne faut pas interpréter le droit civil en fonction de tous les principes généraux du droit civil?

M. PELLETIER: Les principes généraux? Oui. Mais les dispositions administratives concernant les administrateurs, par exemple, concernant...

ME BEAUDOIN: En fait les articles sur les administrateurs sont tirés en partie du code civil.

M. PAUL: Il faudrait amender la Loi des institutions financières.

M. CHOQUETTE: Avant d'avoir une loi des compagnies, on avait l'incorporation des compagnies, je pense, en vertu du code civil. Il y a des dispositions dans le code civil au sujet des corporations en général, elles s'appliquent encore?

ME BEAUDOIN: Tous les articles sur les administrateurs sont tirés des articles du code civil sur la fiducie. Vous allez avoir dans un statut des textes identiques à ceux du code civil sur la fiducie qui ne s'interpréteront pas de la même façon, si on ne met pas cela dans le code civil.

M. PELLETIER: Il y a un problème de rédaction de la loi qui est sérieux.

M. THEORET: Je ne suis pas loin de partager l'idée de Me Pelletier quant aux dispositions générales et aux dispositions restrictives. Par exemple, si c'est dans le code civil quant aux administrateurs, on sera pris avec tout le cha-

pitre du mandat qui s'interprétera avec cette loi-là, tandis que si nous avons un statut, vraiment bien spécifique, ce sera ce statut-là seulement qui nous guidera. Maintenant, je pense bien qu'on devrait prendre votre remarque en bonne considération, il faudrait continuer de vendre l'idée aux membres de la commission. Vous pourrez y revenir, vous ou d'autres de vos collègues...

M. PAUL: Parce qu'autrement, nous allons demander le vote et nous comptons sur le président pour nous sauver.

M. THEORET: J'avais une remarque que j'attendais de faire parce que je me rappelle qu'à une certaine commission nous étions en nombre supérieur, les notaires, et en vertu de je ne sais quel mécanisme du gouvernement Me Pelletier, nous sommes quand même venus à bout d'infiltrer un certain nombre d'avocats, dont le député d'Outremont afin de prendre la majorité à la commission.

M. BEAULIEU: Cela s'améliore.

M. THEORET: Je félicite les avocats qui, étant plus nombreux en Chambre, ont pris le contrôle de la commission.

M. PAUL: Je m'inscris en faux, je ne peux pas soulever de question de privilège.

M. CHOQUETTE: Est-ce que vous parlez de l'actuelle commission?

M. PAUL: Oui, c'est parce que c'est mon bon ami, le notaire Thèoret, qui nous a dit: On aura besoin de l'expérience des avocats.

M. CHOQUETTE: La réponse que je vous ferai, c'est la réponse classique, c'est que la guerre est une chose trop sérieuse pour être laissée aux mains des généraux!

M. THEORET: Mais faire la guerre, c'est une particularité qui nous appartient.

M. LE PRÉSIDENT: J'espère que la Chambre des notaires présentera beaucoup de candidats aux prochaines élections.

M. PELLETIER: Cela pourrait arriver.

M. PAUL: Revenons au texte.

M. PELLETIER: En terminant, je vais parler un peu de notariat. Il s'agit de la forme de

la déclaration de copropriété, des amendements et des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires. Nous croyons sincèrement et honnêtement — et là ce n'est pas pour nous faire des honoraires — que la conservation de la déclaration de copropriété et de ses amendements est un principe extrêmement important.

On devrait avoir recours à cette institution que nous avons dans notre droit civil, qui est l'acte notarié, pour faire constater la déclaration de copropriété dans une forme authentique et aussi permettre l'émission de copies nombreuses. Il faut bien réaliser que chaque copropriétaire a intérêt à avoir une copie de la déclaration de copropriété et de ses amendements. Le meilleur système, il nous semble, c'est de voir à ce que la déclaration de copropriété et ses amendements soient faits par acte notarié.

Nous croyons devoir aller plus loin que cela et faire une concession à la procédure moderne. Il y a des amendements qui vont se faire par voie de résolution de l'assemblée des copropriétaires. Nous aimerions que dans le texte de loi il soit prévu qu'un procès-verbal de ces assemblées soit tenu et il faudrait prévoir qu'une copie de ce procès-verbal, s'il comporte un amendement à la déclaration de copropriété, soit déposée au nombre des minutes d'un notaire au lieu d'obliger tous les copropriétaires à convoquer un notaire et à venir signer la déclaration de copropriété.

Il faut bien se rendre compte du phénomène suivant. Si vous avez une assemblée de copropriétaires et qu'on fasse un amendement à la déclaration de la copropriété, cela prend une majorité de 75%. On obtient une majorité de 80%, mais il y en a 20% qui ne veulent pas. Qu'est-ce que le notaire va faire en pratique pour leur demander de signer l'amendement à la déclaration de copropriété? Ils vont dire: Non, on ne signe pas. Et en disant: Non, on ne signe pas, ils bloquent toute l'affaire.

Alors, nous croyons que le processus d'un procès-verbal de l'assemblée déposé au nombre des minutes d'un notaire et enregistré aura le même effet et sera beaucoup plus pratique. Ce n'est pas une question de minuter, il y a une question de conserver les actes importants pour en émettre des copies et il y a aussi une question de faciliter le constat des décisions de l'assemblée.

M. PAUL: M. le Président, sur ce côté-là, sans m'engager au nom de tous les avocats du comité, je pense bien que mon confrère partage mon opinion à l'effet que nous laissons aux notaires le soin de rédiger les minutes et que

la déclaration de copropriété soit faite par les notaires. Mais, pour ce qui est de la référence que vous avez faite, Me Pelletier, pour les copies que pourraient désirer obtenir les copropriétaires d'un immeuble à logements multiples, je pense que la Xerox serait encore plus rapide que vous.

M. PELLETIER: Oui, mais la Xérox ne nous donne pas le caractère d'authenticité et cela ne veut pas dire que c'est une copie véritable.

M. PAUL: Non, mais je pense à une référence rapide.

M. PELLETIER: Référence rapide, oui, mais quand je veux prouver mon droit, j'ai besoin d'une copie de la déclaration de copropriété.

M. PAUL: Je tiens à dire que c'est une suggestion du notaire.

M. PELLETIER: Nous nous en servons, nous aussi, de la « Xérox ». Mais, si vous saviez comment on peut faire des copies fausses avec la « Xérox », vous vous en rapporteriez peut-être à la signature d'un notaire!

M. PAUL: Les notaires font cela?

M. BEAULIEU: Non, mais on peut changer une page, c'est aussi simple que cela.

M. PELLETIER: Nous ne sommes pas à l'abri des péchés capitaux même des péchés véniels.

M. BEAULIEU: ... Pour une copie, on peut changer une page.

M. PELLETIER: Mais, il y a une question de preuve légale.

M. PAUL: Oui, mais vous pouvez le faire sans « Xérox » quand même.

M. BEAULIEU: On paraphe, on paraphe. On vérifie chaque page.

M. PAUL: C'est-à-dire que vous faites vérifier chaque page.

M. THEORET: Là, ne commencez pas à pratiquer le notariat ce matin; restez dans votre jardin, messieurs.

M. PAUL: On vient de vous laisser les fleurs!

M. THEORET: On vous remercie.

M. PAUL: Ne nous envoyez pas les épines!

M. PELLETIER: Messieurs, je vous remercie, je n'ai pas d'autres remarques.

M. THEORET: Très bien.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Je suis content d'avoir eu un homme de votre expérience pour représenter la Chambre des notaires. Je pense bien que les avocats se rendent compte que la connaissance du droit n'est pas un domaine exclusif aux seuls membres du barreau.

M. PAUL: Et c'est tellement vrai que je me suis demandé s'il n'était pas plutôt avocat.

M. PELLETIER: C'est de l'expérience que j'ai acquise au comité du barreau.

M. P A U L : Il me semblait qu'il y avait quelque chose là-dedans.

M. CHOQUETTE: Je dois féliciter le notaire de ses représentations. C'est un des mes électeurs estimé et un de mes amis aussi.

M. THEORET: Alors, c'est dans un but intéressé que vous faites cela.

M. CHOQUETTE: Non, non. Nous sommes allés au collège ensemble.

M. LE PRESIDENT: Est-ce qu'on pourrait maintenant entendre une autre compétence dans la personne du bâtonnier, Me Claude Gagnon.

M. GAGNON: Vous êtes bien aimable, M. le Président, de dire que je suis une compétence. Je dois dire tout de suite que je suis loin d'être un expert en la matière. J'avais des experts, d'ailleurs je suis heureux aujourd'hui de compter Me Pelletier parmi les experts qui ont collaboré au travail du barreau. Cela démontre qu'en ce domaine nous nous entendons pour notre travail. Maintenant, j'allais dire que j'ai perdu mes experts en cours de route. La commission se souviendra que, les deux dernières fois, c'était Me Pierre Côté qui représentait le barreau. C'est lui qui connaissait les détails du bill et qui a fait des représentations. Il est maintenant juge, par conséquent, je viens devant vous et je tiens à dire que je suis loin d'être un expert en la matière. J'endosse les représentations faites par le notaire Pelletier qui a travaillé avec nous. Cela nous a fait plaisir de travailler avec lui,

sauf les dernières remarques sur lesquelles je reviendrai tout à l'heure. Mais sur la question de fond, sur la question de divisibilité, qui est si je comprends bien, un problème assez difficile — je comprends que le comité dont il faisait partie l'ait étudié sérieusement — et je serais présomptueux de me lancer moi-même dans ce domaine, un domaine difficile comme nous l'avons vu ce matin. Mais je peux vous dire que le barreau endosse les recommandations que le notaire Pelletier vous a faites.

Prenons pendant quelques instants un article dont il était question ce matin; 441q), où il est question de la destitution de l'administrateur. Et voici quelle est la position officielle du barreau sur cet article. C'est l'article qui prévoit un recours à la cour Provinciale quant à la destitution — je lis le texte du comité que j'ai devant moi: « Comme les administrateurs nommés ne possèdent pas le caractère d'officiers publics, nous ne croyons pas qu'il y ait lieu de s'adresser à la cour pour provoquer leur destitution. Il devra appartenir à l'assemblée des copropriétaires de décider du maintien ou de la destitution des administrateurs, sauf à justifier leur décision advenant contestation par les administrateurs devant les tribunaux ».

C'était sûrement une boutade que de dire que les avocats voulaient se protéger dans ce domaine. Au contraire nous croyons que c'est trop lourd, nous croyons que cela regarde les propriétaires; si l'administrateur ne remplit pas son mandat convenablement, que les propriétaires y voient; si l'administrateur se croit lésé, les tribunaux sont là pour défendre ses intérêts.

Pour les raisons que Je vous ai expliquées au début, je ne voudrais pas aller dans les détails du bill — j'en serais sûrement incompetent — je voudrais simplement attirer l'attention de la commission sur le fait que, le 24 mai, à l'assemblée annuelle du barreau et de la régionale du barreau canadien, nous avons eu un symposium sur cette question précisément, et peut-être que la commission serait intéressée de savoir, dans les grandes lignes, ce qui s'est dit là, cela peut avoir une portée sur la rédaction du bill.

Je dois vous dire d'abord qu'à ce comité était représentée la Société centrale d'hypothèques et de logement, il y avait aussi M. Henri Dion, président de la Société d'habitation du Québec, un conseiller en immeubles ou un constructeur, il y avait Me Pierre Dessaulles qui est venu devant vous à deux reprises, et Me Pierre Beaudoin a présenté le projet avec brio et, avec beaucoup d'à-propos, il a expliqué quel était le concept du projet de loi que vous étudiez aujourd'hui.

L'impression générale qui s'est dégagée de ce séminaire est que — vous voyez que nous avons des constructeurs, la Société centrale d'hypothèques — le projet de condominium au Canada a, jusqu'à aujourd'hui connu un succès mitigé. Nous avons expliqué qu'aux Etats-Unis la situation était différente, mais que les avantages fiscaux qui étaient accordés faisaient une très grosse différence.

Au Canada, nous avons insisté en particulier — les constructeurs, les représentants de la Centrale d'hypothèques et de logement — sur les problèmes que peuvent poser le bill pour les prêteurs. Ma réaction personnelle est sans doute celle du barreau, c'est que, même si nous voyons des problèmes, nous sommes d'abord en faveur, dans une société moderne, d'une telle législation. Parce que si nous pouvons trouver de nouveaux moyens d'ouvrir l'accès à la propriété, je crois que nous ne devons pas être rebutés par les difficultés que le projet de loi présente et que nous devons faire quelque chose; nous devons permettre à une législation comme celle-là de se roder — il sera toujours temps pour les législateurs de revenir et de faire les corrections qui peuvent s'imposer — et par conséquent, le barreau réitère, malgré les problèmes

que cela pose, son appui au projet qui est devant vous.

Nous sommes allés jusqu'à démontrer — comme quelqu'un l'a dit tout à l'heure — une certaine inquiétude.

Les constructeurs, en particulier, suggéreraient qu'on précise le contenu de la déclaration de copropriété, qu'on détermine de façon plus nette les devoirs des administrateurs, qu'on fixe leur mode de rémunération, leurs qualifications. Je vous dis cela pour que vous compreniez le contexte de ce qui s'est dit là.

Ma réaction personnelle, c'est que ce serait une erreur. On ne peut pas, dans un projet de loi déjà complexe, essayer de régler tous les problèmes d'avance. Je crois qu'il s'agit de mettre dans cette loi certaines garanties tant pour le prêteur que pour le copropriétaire et puis l'expérience de la loi se fera. Il sera toujours temps de voir et de revenir sur la question. Je crois que cette suggestion imposerait au projet de loi un carcan qui n'est pas souhaitable dans les circonstances actuelles.

On a aussi insisté sur le fait que les prêteurs, jusqu'à maintenant, se sont peu intéressés au Canada au système de la copropriété. Encore là, une des raisons, évidemment, c'est que c'est un système nouveau, c'est un système qui se développe tranquillement. Et aussi que, depuis quelques années, si j'ai compris, les fonds à la disposition des prêts immobiliers étaient limités

et que, sans doute, c'était naturel pour le prêteur de rechercher les prêts qui sont plus simples, plus faciles, qui offrent moins de complication comme, par exemple, un important édifice à bureaux. Eh bien, on transige avec une compagnie, et c'est beaucoup plus simple. Ceci ne veut pas dire que le condominium soit voué à un échec. Au contraire, nous soumettons qu'il s'agit, dans cette loi, de rechercher, d'un côté, la protection raisonnable du copropriétaire — vous en avez discuté longuement ce matin, sur la question d'éligibilité — et, ensuite, tout de même de garder dans cette loi un certain attrait pour le prêteur.

Je voudrais, simplement, à titre d'exemple, vous dire certaines des choses qui ont été soulevées au séminaire que nous avons eu au barreau. Par exemple, on suggérait que l'obligation du copropriétaire de réparer et de tenir en état sa partie exclusive n'était pas assez précise. Par exemple, vous pouvez avoir comme hypothèse que, dans une bâtisse de ce genre, l'administrateur donne un soin particulier à l'entretien, à la réparation des parties communes, mais disons que les 100 copropriétaires ne font absolument rien au sujet de leur part exclusive. A ce moment-là, vous voyez tout de suite qu'il pourrait y avoir théoriquement une dépréciation considérable de la garantie hypothécaire et de la valeur de la propriété.

On a suggéré que peut-être le législateur devrait penser à resserrer sa loi de ce côté de façon qu'il y ait obligation au moins dans les grandes lignes pour le copropriétaire d'entretenir sa part divisée à cause de la répercussion que cela peut avoir chez les autres.

On a aussi soulevé peut-être l'utilité que la loi permette la location de la fraction. M. Beau-doin peut peut-être nous répondre. Peut-être que la loi le permet actuellement.

ME BEAUDOIN: Il n'y a rien du tout qui empêche la location des fractions. Au contraire!

M. GAGNON: Bon. On a aussi prétendu — c'était la Société centrale d'hypothèques et de logements — que la restriction au droit de vente de la fraction ou de la partie exclusive sans le consentement des propriétaires pouvait constituer une pierre d'achoppement au point de vue du financement de l'affaire.

On a suggéré que peut-être une façon plus pratique de régler ce problème était au moins de donner une préférence d'achat aux copropriétaires ou au groupe comme tel plutôt que d'imposer une restriction absolue au droit de vente.

Ce sont là certaines considérations, messieurs, qui peuvent peut-être vous aider. Je vois qu'au point de vue technique, je contribue peu à

l'élaboration du projet, mais je crois que c'est dans cette optique qu'il faut regarder le bill. Je suis heureux, pour ma part, et le barreau est aussi très heureux de coopérer avec la Chambre des notaires si bien représentée par le notaire Pelletier et avec vous.

M. PAUL: M. Gagnon, est-ce que le barreau s'est penché sur cette possibilité de conférer aux avocats le droit de rédiger la déclaration de copropriété? Est-ce que le barreau mettrait objection à ce que nous laissions cette initiative et ce pouvoir aux notaires?

M. GAGNON: Je crois, M. Paul, que M. Côté a dit ce que nous en pensions et je vais le répéter. J'ai révisé les notes que j'ai devant moi. L'argument de l'acte authentique, si j'ai bien compris Me Pelletier, c'est pour la conservation d'un acte important. Nous sommes tous d'accord.

Notre réaction c'est que, comme l'enregistrement est une formalité essentielle, nous soumettons respectueusement que l'argument de conservation ne tient plus. Que la déclaration soit rédigée par un notaire ou par un avocat — je crois que cela devrait être un homme de loi à cause de la complexité du document — nous croyons que la formalité de l'enregistrement va atteindre le but que les notaires proposent. Nous soumettons que, dans le contexte actuel — l'on sait que les notaires font beaucoup de travail dans le domaine immobilier et aussi, spécialement, à Montréal, les avocats en font beaucoup — dans l'intérêt public, nous ne croyons pas que l'acte authentique dans ce domaine soit une formalité essentielle, parce qu'il y a l'enregistrement comme formalité nécessaire.

M. CHOQUETTE: En délibéré.

M. PAUL: M. Choquette dit: En délibéré de la part des avocats.

M. LE PRESIDENT: Y a-t-il quelqu'un d'autre qui voudrait se faire entendre?

Alors, nous allons ajourner nos travaux...

M. PAUL: M. le Président, nous pourrions ajourner pour la forme au 12 juin. Je dis pour la forme, parce que quelques porte-parole nous ont fait part de leur désir de nous faire parvenir des notes ou des mémoires. Je comprends que nous avons déjà ce matin le mémoire de M. Lachance. Nous avons une photocopie de votre mémoire. M. Côté, je crois, pour les compagnies d'assurance...

M. COTE: Cela pourrait être fait si y a déjà un travail d'accompli.

M. PAUL: Je comprends que ça peut être fait, mais certainement pas avant deux ou trois jours?

Alors, M. le Président, nous pourrions ajourner pour la forme au 12 juin quitte, à ce moment-

là, à s'entendre si nous voyons que nous ne pouvons pas tenir une séance productive le lendemain, et reporter ça à une autre date.

UNE VOIX: C'est-à-dire que nous ne siégeons pas.

(Fin de la séance: 12 h 28)

Compte rendu des débats

L'édition quotidienne paraît le surlendemain de chaque séance.

Elle comprend le texte des discours et des interventions dans la langue où ils ont été prononcés à l'Assemblée nationale ou à l'un des comités de la Chambre.

Un premier tirage limité est distribué aux députés et aux correspondants parlementaires une heure après le discours.

Les députés peuvent soumettre, pour leur propre discours et dans les délais prévus, les corrections absolument nécessaires pour des erreurs de fait ou des fautes de forme.

Pour plus de 25 exemplaires des Débats, la commande doit être faite par écrit au bureau des débats (78A) au plus tard le lendemain du discours.

Un index est préparé chaque jour pour être publié à la fin de la session. On peut consulter les fiches de cet index en appelant 693-2771.

On s'abonne aux Débats en envoyant au comptable de l'Assemblée nationale le prix (\$8 par année) de l'abonnement. (Les chèques ou mandats de poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances.) L'abonnement à l'index est de \$2.

L'éditeur
Benoît Massicotte
Bureau: 78A
Téléphone: 693-2890