



DÉBATS

de

l'Assemblée nationale

du

QUÉBEC

QUATRIÈME SESSION – 28^e Législature

Commission spéciale pour l'étude du bill 29 (4)

Loi concernant la copropriété des immeubles

Le 18 septembre 1969

Président : l'honorable Gérard Lebel

Commission spéciale pour l'étude du bill 29

Loi concernant la copropriété
des immeubles

Séance du 18 septembre 1969

(Dix heures dix-sept minutes)

M. BERGERON (président de la commission spéciale chargée de l'étude du bill 29): A l'ordre, messieurs! Je souhaite la bienvenue à tous à cette présente commission.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: M. le Président, permettez que je fasse motion pour remplacer M. Harvey par M. Lacroix et M. Cadieux par M. Coiteux.

M. SAUVAGEAU: Nous allons attendre, il y en a qui manquent.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je n'ai pas d'objection.

M. SAUVAGEAU: Ils ne sont pas arrivés, s'ils n'arrivent pas...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Vous pensez qu'ils ne viendront pas?

M. SAUVAGEAU: Bien...

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Nous pourrions peut-être entendre au début Me Pigeon. Il avait été entendu que c'était la dernière séance où l'on entendrait des représentations avant de commencer l'étude du bill article par article. Y a-t-il quelqu'un d'autre?

M. BLAIN: M. le Président, avec votre permission, le Barreau m'a confié le soin de le représenter à cette séance. J'ai eu l'avantage de participer aux travaux préliminaires, faisant partie du sous-comité de législation qui avait préparé un rapport préliminaire, rapport qui a servi de base au rapport formel soumis par le Barreau. J'ai eu évidemment l'occasion, au cours de ces travaux préliminaires, d'examiner les différents aspects des questions que soulevait le bill. A la demande du bâtonnier, on m'a demandé de me présenter ici ce matin. J'ai pris connaissance des délibérations des séances antérieures reproduites au journal des Débats. Je ne sais pas exactement en quoi consistera la séance actuelle de travail. J'imagine que nous allons procéder à l'examen définitif des articles. Pour le moment, je n'ai aucune représentation

à faire; je vais continuer à suivre la marche des travaux.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Très bien. Me Blain.

Je demanderais à chacune des personnes qui aura à adresser la parole de bien vouloir s'identifier pour l'enregistrement au journal des Débats. Me Pigeon.

M. PIGEON: M. le Président, pour sauver du temps, je ne lirai pas le rapport que j'ai déjà remis au secrétaire de la commission. Je vais le résumer; je vais tout simplement en donner les grandes lignes.

J'ai pris l'attitude suivante: La loi décrète que dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété il faudra procéder à une valeur distincte ou séparée pour chaque appartement.

C'est la première partie de mon mémoire où je dis ceci: Nous changeons la base même de la taxation pour fins municipales et scolaires. L'évaluation municipale sert de base à l'imposition des taxes municipales et scolaires. La base de cette imposition est la valeur réelle. J'ai donné, dans mon mémoire, aux pages 3 et 4, les grands principes de la valeur réelle qui sont, aujourd'hui, unanimement reconnus par tous les tribunaux.

En somme, je dis que la valeur réelle réfère à la chose. La valeur doit être de la chose et non pas dans la chose. La valeur est absolument indépendante de la qualité de son propriétaire ou de la modalité du droit de propriété en vertu duquel l'immeuble en question est détenu. Si nous acceptons le principe tel que posé dans le projet actuel, nous aboutirons à deux valeurs différentes pour deux immeubles identiques pour la seule et unique raison que l'un des deux immeubles est détenu en copropriété. Je souligne aussi mes remarques sur les articles 441 d) et 441 h), lesquels me paraissent absolument essentiels à l'existence et à l'exercice même du droit de copropriété.

Cependant, pour les copropriétaires et pour l'estimateur, ces deux articles peuvent poser des problèmes. Lorsque l'article 441 h) nous dit que chaque copropriétaire peut user librement des parties communes, eh bien, l'estimateur pourrait dire: Nous avons dans un immeuble 50 copropriétaires. Je calcule la valeur des parties communes et je les divise par 50. Mais, ce faisant, il viendra en contradiction avec l'article 441 où il est question de la valeur relative dans les parties communes; valeur relative qui se calcule, si j'ai bien compris — j'ai peut-être mal interprété l'article 441 d) — de la façon suivante.

Nous disons en somme dans 441 d): Il y a une indivision qui existe jusqu'à un certain point dans l'immeuble. Dans les parties communes, chaque copropriétaire a une quote-part qui est indivise, laquelle est proportionnelle à la valeur de sa partie exclusive par rapport à l'ensemble des parties exclusives qui appartiennent à d'autres copropriétaires.

J'ai fait certaines recherches, j'ai lu plusieurs lois américaines. J'ai cité, vers la fin, à la page 20, des extraits de lois américaines, où on semble admettre le principe qu'on procède à une évaluation globale, et que l'évaluation globale est divisée au prorata, si vous voulez, de la part de chacun des copropriétaires.

J'ai lu une quarantaine de lois américaines. Je n'ai retenu pour mon rapport que les lois qui me paraissaient incontestables, manifestement claires. Je pourrais vous en citer au moins dix autres qui sont douteuses, mais je ne les ai pas retenues, celles-là.

Quand on lit un peu — j'ai aussi lu quelques articles d'auteurs américains — on s'aperçoit qu'on utilise toujours un moyen détourné pour en venir à la valeur globale de l'immeuble. Par exemple, quand on analyse la vente d'un appartement, les estimateurs font des comparaisons avec l'immeuble, la valeur de l'immeuble globalement, pour décider de la signification de la vente d'une fraction d'immeuble, fraction qui comprend et les parties exclusives et les parties communes.

Heureusement, j'ai trouvé quatre lois canadiennes dont j'ai des extraits aux pages 27 et suivantes de mon rapport: les lois de l'Alberta, de la Saskatchewan, de la Colombie-Britannique et de la Nouvelle-Ecosse. Elles semblent admettre le principe que ce qui doit primer d'abord, c'est l'évaluation globale avec certaines modalités.

Je demeure à votre disposition si vous aviez besoin d'éclaircissements, si quelques parties de mon rapport n'étaient pas claires, ou si je m'étais mal exprimé. Comme je vous dis, j'ai apporté certaines réserves aux lois américaines que j'ai citées: je n'ai cité que ce qui me paraissait absolument clair. Par exemple, j'ai constaté que dans l'Etat de l'Illinois, bien que la loi semble parler de l'évaluation de chaque entité exclusivement, mais il appert que certains estimateurs prennent la valeur globale et ils la divisent.

Dans l'Etat de New York — je n'ai pas cité la loi de New York — il est dit à un moment donné dans la loi qu'en aucun cas, la somme des fractions d'immeubles détenues par chaque copropriétaire ne doit dépasser la valeur globale de l'immeuble. Alors, le principe que je

vous soumetts, le changement que je vous propose, que nous vous proposons, il est déjà admis dans certains Etats américains, il est déjà admis dans quatre provinces canadiennes, et je pose la question: Pourquoi ne pas suivre cette attitude qui me semble la plus sage dans les circonstances?

M. BERGERON: Me Pigeon, je ne sais pas si vous avez pris connaissance de l'article 442 m) la nouvelle version de 442 m).

M. PIGEON: La nouvelle version?

M. BERGERON: Oui.

M. PIGEON: Non, monsieur le Président.

M. BERGERON: Le texte proposé serait le suivant: « Chaque fraction de l'immeuble forme une entité distincte pour fins d'imposition de taxes et cotisations, y compris les taxes municipales et scolaires. Pour les fins de cette imposition, l'évaluation de chaque fraction, par rapport à l'évaluation totale de l'immeuble, est proportionnelle à la valeur relative de cette fraction, tel que déterminé par la déclaration. Les administrateurs sont seuls compétents pour contester en justice l'évaluation totale de l'immeuble. » Est-ce que cet article vous conviendrait?

M. PIGEON: C'est ce que je demande en somme. C'est tout ce que je demande. Cet article nous convient parfaitement. Je crois que c'est dans l'intérêt non seulement de la ville de Montréal, que je représente, mais dans l'intérêt même de tous les copropriétaires.

M. BERGERON: Très bien. Je ne sais pas si les membres de la commission seraient d'accord pour que le mémoire de Me Pigeon soit mis au journal des Débats, afin que, lors de l'étude du projet de loi en Chambre, nous ayons toutes les savantes suggestions que Me Pigeon a bien voulu nous faire. (Voir annexe)

M. PIGEON: Je n'ai rien inventé. D'autres l'avaient dit avant moi et je l'ai dit autrement, tout simplement.

M. PAUL: Vous ne pensiez pas que votre oeuvre passerait à la postérité.

M. PIGEON: Non.

M. LACROIX: Cela va nous donner l'opportunité de la lire.

M. PAUL: C'est ça qu'est le problème.

M. PIGEON: Cela va causer beaucoup de soucis, par exemple.

M. BERGERON: Très bien, Me Pigeon.

Messieurs, nous avons reçu la coopération des légistes qui nous ont préparé un document de travail des plus intéressants. Nous avons l'étude du projet de loi, article par article, avec le texte actuel, le texte suggéré et les commentaires qui suivent. De sorte, je pense, que nous avons là un résumé assez intéressant de tout ce qui s'est passé depuis que nous siégeons à cette commission du bill 29. Nous avons même des commentaires et des représentations résumés de tout ce projet de loi. Je me permettrais de suggérer aux membres que l'on commence dès ce matin l'étude, article par article.

M. LE PRESIDENT: Alors, l'article 1.

M. PAUL: Est-ce que cela a été adopté?

M. BEAUDOIN: Cela a été adopté le 15 janvier.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Ce n'est pas nécessaire de revenir là-dessus.

M. LE PRESIDENT: L'article 2 est un autre article qui avait été accepté par la commission à la séance du 15 janvier dernier.

M. PAUL: Est-ce qu'il l'a été au complet, M. le Président?

M. BEAUDOIN: Avec un amendement. Un second alinéa devait être ajouté, se lisant comme suit: « Une seule personne peut enregistrer une déclaration de copropriété et s'y déclarer propriétaire de chaque fraction. »

M. PAUL: Quand vous dites que l'article 2 a été adopté, voulez-vous parler du texte qui va de la page 1 à la page 9?

M. LE PRESIDENT: Il s'agit de l'article 441b.

M. PAUL: Peut-on savoir, de la part des légistes du ministère, si les amendements qui figurent dans le mémoire, instrument de travail qu'ils nous ont remis ce matin, ont été acceptés par ceux qui ont fait des représentations devant la commission?

M. BEAUDOIN: Evidemment, ces amende-

ments n'ont pas tous été acceptés par ceux qui ont fait des représentations. S'ils l'avaient été, la loi serait totalement contradictoire, parce que des représentations ont été faites dans tous les sens imaginables. Ce sont des amendements qui ont été rédigés par les légistes à la suite des représentations et des discussions qui ont eu lieu, ici, à la commission. Vous avez, dans le document, un résumé de chacune des représentations qui ont été faites. On indique également si cette représentation-là a été suivie d'un amendement ou non et la raison pour laquelle on n'a pas accordé l'amendement, le cas échéant. Maintenant, il faut dire que l'on a exprimé devant la commission des positions presque contradictoires. Nous ne pouvions nécessairement pas les accepter toutes.

M. LACROIX: Dans vos commentaires, vous considérez celles qui ont été retenues et vous donnez les raisons pour lesquelles d'autres ont été refusées.

M. LE PRESIDENT: Messieurs, à l'article 2, 441b, on m'informe qu'il y avait eu une discussion et qu'on suggère « une personne même seule » au lieu de « une seule personne », parce que ça portait un peu à équivoque. On semble préférer le texte « une personne même seule peut enregistrer... »

MME KIRKLAND-CASGRAIN: A quelle ligne est-ce?

M. BEAUDOIN: Le premier alinéa.

M. PAUL: Un amendement.

M. LACROIX: « Une personne seule. »

M. LE PRESIDENT: « Même seule ».

M. PAUL: « Même seule », à la place de « une seule personne ».

M. LE PRESIDENT: L'article 441c a été adopté par la commission en date du 15 janvier. Il y a un texte suggéré. En français, ce serait le même, mais en anglais il faudrait faire disparaître le mot « aliquot » et changer, à la dernière ligne, « fraction alienated » par l'expression « alienated fraction ».

UNE VOIX: Comment feriez-vous?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: En mettant tout simplement « alienated » avant.

M. LE PRESIDENT: C'est bien cela.

M. PAUL: Alors, on ferait disparaître: « aliquot ». On aurait: « The share of common portions ».

M. BEAUDOIN: C'est cela. Le mot « share » veut dire: quote-part. Le mot « aliquot » ne dit plus rien. Il aurait fallu que ce soit d'une part égale.

M. PAUL: Alors, « alienated fraction ».

M. LE PRESIDENT: Adopté?

MME KIRLAND-CASGRAIN: Adopté.

M. LE PRESIDENT: L'article 441 d). Ce texte a été adopté tel quel, par la commission, à la séance du 15 Janvier. Le texte proposé est exactement le même,

M. PAUL: C'est dans les commentaires, M. le Président, qu'on peut voir cette restriction, cet empêchement de vendre sa quote-part, dans les parties communes.

M. LE PRESIDENT: C'est cela.

M. PAUL: Le texte lui-même ne me semble pas bien précis là-dessus, du moins à la première lecture.

M. BEAUDOIN: Si vous lisez l'article 441 c), vous avez la réponse à votre question, M. le ministre: « Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle ». Le mot « fraction » comporte à la fois la partie exclusive et une quote-part des parties communes. Dans ces cas-là, les parties communes n'existent pas comme telles. On ne peut pas vendre les parties communes. On ne pourra pas les hypothéquer comme telles. Elles feront toujours partie des fractions qui appartiennent à chacune des propriétaires.

M. LACROIX: Cela a déjà été adopté. Il n'y a pas d'autres changements?

MME KIRLAND-CASGRAIN: Oui.

M. LE PRESIDENT: Alors, d'accord?

M. PAUL: Adopté.

M. LE PRESIDENT: Adopté. L'article 441 e): « Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties exclusives, d'une action en

partage ni d'une licitation forcée. » Alors le texte proposé serait le même. L'article avait été adopté par la commission à la séance du 15 janvier.

M. PAUL: Il a été adopté, c'est adopté.

M. LE PRESIDENT: Adopté. L'article 441 f). Le texte proposé...

M. BEAUDOIN: Il a été adopté tel que modifié.

M. LACROIX: Il a été modifié à la séance du 15 janvier. Il n'y a pas eu d'autres modifications depuis?

M. BEAUDOIN: Non. Ce sont les mêmes.

M. LE PRESIDENT: On adopterait l'article tel que le texte proposé. A l'article 441 g), 11 y a eu un texte modifié. Il a été adopté par la commission, à notre séance du 15 janvier.

M. PAUL: Adopté.

M. LE PRESIDENT: A l'article 441 h), le texte original a été modifié et adopté tel que modifié à notre séance du 15 janvier également.

M. LACROIX: Il n'est pas encore adopté.

M. PAUL: A ce moment-là, je crois qu'à la commission 11 y avait des collègues d'expérience. Il y avait le notaire Binette, le notaire Théoret et aussi le notaire Lavoie. Ce sont des gens du métier. Ils ont certainement adopté un texte suivant l'expérience vécue. C'est pour cela que, ce matin, nous tirons tout simplement notre révérence devant ces compétences.

M. THEORET: Vous êtes bien aimables d'entériner comme ça, sans plus de discussion, les décisions qui avaient été prises.

M. PAUL: C'est restrictif. Ce n'est que pour ce bill-là.

MME KIRLAND-CASGRAIN: En ce qui me concerne, oui.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Article 441 i. L'article original a été modifié et adopté tel que modifié à notre séance du 15 janvier.

M. PAUL: Adopté.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): A l'ar-

tide 441 i, on remplacerait au texte anglais: « successors » par « assignees ».

M. BEAUDOIN: « Assignees ».

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): « Assignees ». Je m'excuse pour la prononciation.

M. BLAIN: Avec votre permission, M. le Président, il n'est évidemment pas question que nous reprenions les discussions qui ont eu lieu au cours des séances antérieures, mais il est indiqué au texte 441 i que les parties exclusives sont réservées à l'usage particulier du propriétaire dont elle font partie ou de ses ayants-droit. La question qui me vient à l'esprit est: Dois-je comprendre, que le propriétaire d'une partie exclusive serait empêché de louer cette partie exclusive, parce qu'alors l'usage découlant de la location n'appartiendrait plus au propriétaire ni à ses ayants-droit, parce que le locataire n'est pas l'ayant-droit du propriétaire? Rigoureusement, il me semble que le texte, tel que rédigé, exclut la possibilité qu'un locataire ait l'usage de la partie exclusive, puisqu'on réserve l'usage particulier au propriétaire ou à son ayant-droit.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: C'est l'impression que nous avons, puisque vous le soulignez, il n'y a pas de doute.

M. BEAUDOIN: C'est la première fois que la question est soulevée. Je crois qu'elle est pertinente. Disons, comme première remarque, que cet article-là est tiré textuellement de la loi française et qu'en France, les propriétaires qui louent leur appartement n'ont jamais eu de problème. Ce n'est évidemment pas une raison pour le laisser comme ça.

D'autre part, le droit de propriété de chacun des propriétaires est vraiment explicité à plusieurs endroits dans la loi. Je pense qu'il entraîne le droit de pouvoir disposer...

M. BLAIN: On précise que c'est l'usage. En fait, je crois que cette observation-là avait été formulée dans le rapport que nous avons déposé à la suite de l'étude du sous-comité de législation dont je faisais partie. Ce qui nous frappe, au niveau du texte, c'est qu'on met l'accent sur le mot usage. A ce moment-là, rigoureusement, le tiers, qui est locataire, n'aurait pas droit à l'usage particulier.

M. BEAUDOIN: Je vois la représentation du Barreau, elle a été faite à l'article 441 h. Vous avez proposé de prendre le texte de la

loi française plus textuellement encore que nous ne l'avons fait. Or, le texte de la loi française se lit comme suit: « Chaque copropriétaire dispose des parties exclusives comprises dans sa fraction, il use et jouit librement des parties exclusives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ». Cela ne pose pas de problème de fond. Si la commission pense qu'il est préférable de prendre le texte de la loi française mot à mot, je ne pense pas que ça pose de problème de fond, sauf qu'il faudra faire une corrélation à l'article 441 h et aussi à 441 i.

M. BLAIN: En face du texte, il m'apparaît que la situation ou le droit possible du propriétaire de louer la partie exclusive est éliminé. Parce qu'à ce moment-là, les copropriétaires pourraient dire au locataire éventuel: Vous n'avez pas droit, suivant le texte de la loi, à l'usage des lieux, parce que l'usage particulier est réservé au propriétaire.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je pense bien que nous serions d'accord pour utiliser le texte français...

M. BEAUDOIN: ... de la loi française.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: ... en autant que nous le pouvons...

M. BEAUDOIN: Il n'y a pas de raison majeure pour ne pas l'utiliser tel quel, c'est une question de... Le texte de la loi française se lit comme suit, c'est l'article 9: « Chaque copropriétaire dispose des parties exclusives comprises dans sa fraction; il use et jouit librement des parties exclusives ou des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »

Cet article-là regrouperait, à la fois, 441 h et 441 i. Il remplacerait les deux.

UNE VOIX: C'est ça.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Comme les Français ont une longue expérience de la copropriété, je pense qu'il ne serait pas mauvais de s'en inspirer.

M. BEAUDOIN: Il ne faut pas s'inspirer tout le temps de la loi française.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Non, mais lorsque c'est possible de le faire.

M. BEAUDOIN: Il n'y a pas d'objection importante à cela. Cela veut dire la même chose.

M. LE PRESIDENT: Alors, nous acceptons le texte de l'article 9 de la loi française qui remplace h) et i) du texte que nous avons devant nous.

M. BEAUDOIN: C'est cela.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: C'est cela.

M. LE PRESIDENT: Alors, adopté?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Adopté.

M. LE PRESIDENT: Article 441 j).

M. BEAUDOIN: Cela n'a pas été adopté par la commission. Je pense...

M. LE PRESIDENT: Non.

M. BEAUDOIN: ... que nous en étions rendus là.

M. LE PRESIDENT: Nous avons exactement le même texte qu'originellement. Comme commentaire, c'est la déclaration qui va déterminer la participation de chaque propriétaire aux charges et aux dettes communes dans le silence de la déclaration. Cette participation se fera conformément aux normes prescrites par l'article 441 j). Si on avait établi obligatoirement la participation aux charges, suivant la valeur relative de chaque fraction, cela aurait obligé certains copropriétaires à participer nécessairement aux frais de certains services qu'ils n'utilisent pas. Exemple: L'ascenseur pour les personnes du rez-de-chaussée. La déclaration de copropriété pourra donc prévoir la répartition des charges de façon plus équitable pour tout le monde.

A défaut de dispositions à ce sujet dans la déclaration, la répartition se fera alors nécessairement suivant la valeur relative de chaque fraction. Nous n'avons eu aucune représentation spéciale sur cela.

M. BEAUDOIN: C'est dans la logique de l'article i).

MME KIRKLAND-CASGRAIN: L'article avait-il été étudié à la première séance?

M. BEAUDOIN: Je crois que oui, savez-vous. Je ne l'ai pas indiqué dans le document, mais je pense que nous étions rendus à l'article 441 k).

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Ah, bon. Et ils ne l'avaient pas adopté, pour une raison spécifique ou quoi?

M. BEAUDOIN: Je crois que nous avons dû l'adopter.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Ah bon!

M. BEAUDOIN: Si ma mémoire est fidèle. Mais il n'y avait pas de problème, de toute façon. Si vous permettez, nous avons remplacé les articles 441 h) et 441 i) par l'article 9 de la loi française, ce qui ne pose pas de problème, mais nous avons, nous, suggéré un alinéa supplémentaire à l'article 441 i), qu'il serait peut-être bon de conserver et qui se lit comme il suit: « Tout copropriétaire troublé dans ses droits ou dans sa jouissance des lieux, peut agir directement contre l'auteur du trouble, pourvu qu'il en informe les administrateurs. »

A ce moment-là, l'article 9 de la loi française pourrait devenir 441 h) et cet alinéa pourrait devenir 441 i). Je ne sais pas si le Barreau a des objections là-dessus.

M. BLAIN: Quand vous dites: « pourvu qu'il en informe les administrateurs », est-ce tout simplement une dénonciation ou si, advenant des procédures, il peut mettre les administrateurs en cause?

M. BEAUDOIN: Non, il n'est pas question de mettre les administrateurs en cause, mais simplement de leur dénoncer l'action pour qu'ils puissent...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: De quelle façon? Est-ce verbalement, par lettre enregistrée ou autre?

M. BLAIN: Seront-ils obligés de fournir la preuve de la dénonciation?

M. BEAUDOIN: On pourrait dire « par avis écrit ». Il n'y aurait pas de problème à ajouter cela.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui, il me semble qu'il serait bon de l'ajouter.

M. BLAIN: Parce qu'informer, c'est très vague.

M. BEAUDOIN: D'accord.

M. LE PRESIDENT: Ne pourrait-on pas ajouter: « Qu'il en informe par écrit les administrateurs »?

M. PAUL: Alors, « qu'il en informe par écrit les administrateurs ».

M. LE PRESIDENT: Article 441 k).

M. BEAUDOIN: A l'article 441 k), la commission avait discuté assez longuement, lors de sa séance du 15 janvier. L'adoption de l'article avait été laissée en suspens à cause d'un problème particulier, qui était les mots « sans tenir compte de leur utilisation ». Il y a certains membres de la commission et certaines représentations qui nous disaient: Il faut tenir compte de l'utilisation des parties exclusives pour en établir la valeur. Nous avons proposé et nous maintenons qu'il ne faut pas tenir compte de cette utilisation. D'abord, c'est la même solution qui a été adoptée en France. Les raisons sont que, si on évalue à un moment donné les fractions, il faudrait quand même que les personnes qui achètent des appartements ne voient pas leur évaluation modifiée tous les six mois ou tous les ans.

Si on tient compte de l'utilisation en évaluant, évidemment, cette utilisation-là peut varier beaucoup. Si, à un moment donné, il y a une banque dans une partie exclusive, ça n'aura pas la même valeur que si c'est un appartement en habitation. Enfin, je ne sais pas si le notaire Théoret est d'accord, mais, à l'époque, la commission avait hésité longtemps avant d'accepter l'expression « sans tenir compte de leur utilisation ».

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Nous attendons vos lumières, notaire, là-dessus.

M. THEORET: J'avais déjà fait des représentations à l'époque. Nous en avons tenu compte.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Ah! vous ne changez pas d'opinion? Vous êtes d'accord?

M. THEORET: Pas tellement.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Vous êtes d'accord, oui!

M. PAUL: Est-ce que le texte proposé à 441k), M. le notaire, tient compte des représentations ou de la conclusion de la séance du 15 janvier? Est-ce que c'était l'opinion générale qui se trouverait à être consacrée ici?

M. BEAUDOIN: Il y a beaucoup d'opinions générales. On nous avait seulement demandé d'étudier la question plus à fond et de faire

rapport. Alors ce que nous faisons dans nos commentaires, à la page suivante: Faut-il tenir compte de l'utilisation? Comme vous le voyez, le 15 janvier, la commission avait chargé les soussignés d'étudier la possibilité de retirer de cet article l'expression « sans tenir compte de son utilisation ». Nous expliquons pourquoi il faut, à notre avis, maintenir l'expression. C'est évidemment à vous de prendre la décision finale.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: L'explication que vous nous avez donnée, Me Beaudoin, me paraît tout à fait juste.

M. PAUL: Alors, adopté.

M. LE PRESIDENT: Article 441. Il faudrait peut-être relire le texte proposé pour l'enregistrement du journal des Débats:

« La déclaration de copropriété définit la destination de l'immeuble et de ses parties exclusives et communes dont elle donne une description détaillée; elle détermine la valeur relative de chaque fraction eu égard à la nature, à la superficie et à la situation de la partie exclusive qu'elle comprend, mais sans tenir compte de son utilisation et, sous réserve des dispositions du présent chapitre, précise les conditions de jouissance des parties communes et d'utilisation des parties exclusives et édicte les règles relatives à l'administration des parties communes. »

Alors, ce texte est adopté?

M. MALTAIS (Limoilou): Permettez, quand même, que je m'éclaire sur cette question. L'utilisation, est-ce que ce n'est pas un facteur d'évaluation d'une valeur?

M. BEAUDOIN: Bon, voici. Cela peut être un facteur, bien sûr, d'utilisation de la valeur, l'utilisation de l'appartement, mais cette utilisation peut changer continuellement. Elle est susceptible de changer.

M. MALTAIS (Limoilou): C'est-à-dire qu'on ne peut pas la fixer.

M. BEAUDOIN: C'est ça, d'une part. D'autre part, disons qu'il y a un danger, surtout pour les autres copropriétaires, qui, eux, pourraient voir leur propre valeur relative modifiée par la suite du changement d'utilisation de la partie exclusive d'une autre personne, lequel changement se ferait sans intervention bien sûr. Vous achetez un appartement qui est évalué à 3%, par exemple, de la valeur de l'ensemble de l'immeuble, vous avez 3% des charges, vous

payez 3% des taxes. Si, à un moment donné, à cause d'un changement d'utilisation du rez-de-chaussée par exemple, la valeur de votre appartement monte à 5%, évidemment, vous avez alors 5% des charges et 5% des taxes. C'est votre... Enfin, vous avez été là, jusqu'à un certain point, mépris dans votre décision.

M. LE PRESIDENT: Me Blain.

M. BLAIN: Quand on dit que la déclaration de copropriété doit préciser les conditions de jouissance et d'utilisation des parties exclusives, est-ce qu'on ne se trouve pas, jusqu'à un certain point, à déterminer l'utilisation de certaines parties exclusives?

Supposons, à titre d'exemple, qu'il est stipulé que telle partie du rez-de-chaussée va être affectée à telle fin commerciale. On spécifie les conditions jouissantes de cette partie exclusive. Advenant la vente de cette partie exclusive, l'acquéreur va devoir se conformer à la déclaration qui précise les conditions de jouissance, ou bien va devoir modifier la déclaration. En somme, je veux dire que la déclaration de copropriété, en précisant les conditions de jouissance, détermine la nature de l'utilisation.

M. BEAUDOIN: Tout dépend de l'extension que l'on donne *i* ça. Est-ce que la déclaration va vraiment déterminer dans les détails, jusqu'au point que vous le dites?

M. BLAIN: Il semble bien que l'on donne à la déclaration de copropriété la charge d'aller assez loin dans les détails. Comment pouvons-nous préciser les conditions d'utilisation des parties exclusives, sans considérer la destination de l'utilisation de cette partie exclusive? Supposons qu'une partie exclusive est destinée à abriter une banque, on va préciser les conditions de jouissance de cette banque.

M. BEAUDOIN: On n'ira pas jusqu'à ces détails, je pense bien. On ne pourra pas dire: Une partie exclusive est destinée à abriter une banque. On peut dire qu'elle est destinée à abriter un commerce.

M. BLAIN: On ne précisera pas la nature du commerce.

M. BEAUDOIN: Non.

M. BLAIN: Sûrement. Mais en précisant les conditions de jouissance, est-ce que ça ne détermine pas un type?

M. BEAUDOIN: Cela donne une indication d'accord sur l'utilisation qui va en être faite. Maintenant, est-ce que cette indication va être suffisamment précise afin qu'on puisse empêcher le changement d'utilisation qui changerait la valeur des autres appartements? Cela dépend de la façon dont les déclarations vont être rédigées. Je suis d'accord avec vous, qu'il y aura certainement une indication dans la déclaration sur l'utilisation des parties exclusives, parce que la loi le prescrit. Mais est-ce que cette utilisation sera déterminée, au point que la valeur ne pourrait pas changer, suivant l'utilisation qu'on en fera? Nous avons laissé dans cette loi, jusqu'à un certain point, une très grande liberté aux parties. On a voulu consacrer encore une fois la liberté des conventions tout en restreignant et en protégeant beaucoup les copropriétaires. Cette liberté des conventions va surtout s'appliquer dans le domaine de la déclaration. Cette dernière va pouvoir prendre l'extension que les copropriétaires voudront lui donner. On a quand même voulu protéger les copropriétaires, en mentionnant qu'il ne fallait pas tenir compte de l'utilisation pour évaluer.

Je ne sais pas si cela vous convient comme explication.

M. BLAIN: Oui.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Alors, adopté?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Adopté.

M. LE PRESIDENT: Article 441 i). Ici, je pense que c'est l'article qui a été le plus longuement discuté. Nous pourrions peut-être prendre l'étude de cet article alinéa par alinéa. Le texte actuel: « La déclaration de copropriété doit être notariée et porter m i n u t e . Il en est de même des modifications apportées. » Le texte suggéré serait le suivant...

M. THEORET: Je me dois d'intervenir très brièvement pour l'information des membres du comité. Je les réfère à cette assemblée du 15 Janvier, je crois, où nous avons étudié ce problème

d'une façon exhaustive, vous vous en souvenez, de quatre heures à six heures, alors que le comité était composé, cette journée-là, de MM. Lavoie, Binette et Tetley qui représentaient l'Opposition. Vous étiez là, et moi de même. Alors, nous étions cinq cette journée-là, si ma mémoire est b o n n e . Il y avait deux avocats et trois notaires. Nous avons exprimé des opinions. Nous avons reçu des commentaires, des suggestions du Barreau et de la Chambre

des notaires. Pour ma part, je n'ai pas besoin de vous dire que mon opinion n'a pas changé.

Il reste que la commission est parfaitement libre d'en discuter. Je n'ai pas d'autre argument à apporter ce matin. Je vous réfère à cette discussion assez vive du 15 janvier. Je croyais qu'il y avait consensus général. Nous en avons reparlé à une autre séance, alors que le ministre de la Justice était là. Il semblait d'accord, de même que Mme Casgrain, si ma mémoire est bonne...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Plutôt M. Choquette.

M. THEORET: M. Choquette. Je ne sais pas si vous avez exprimé votre opinion à ce sujet-13.. Me Choquette et Me Paul, qui sont avocats, semblaient de cette opinion.

M. PAUL: Je le suis encore.

M. THEORET: Si vous voulez rouvrir la discussion, moi, j'y ai déjà participé...

M. MALTAIS (Limoilou): Sur le paragraphe 1?

M. THEORET: Sur le paragraphe 1, quant à la déclaration de...

M. PAUL: Vous êtes d'accord pour ouvrir la discussion?

M. MALTAIS (Limoilou): Ah oui!
Je ne vous parle pas des discussions auxquelles ça donnera lieu.

M. LE PRESIDENT: Peut-être pourrions-nous connaître l'opinion du Barreau?

UNE VOIX: Nous l'avons déjà eue.

M. BLAIN: Je ne crois pas qu'il soit opportun de reprendre des discussions qui ont eu lieu le 15 janvier. J'ai lu le texte du journal des Débats. Quant au Barreau, tel qu'il le formule dans le rapport qui a été déposé, il envisageait comme souhaitable que le public conserve la possibilité de s'adresser soit au notaire ou à l'avocat sans qu'on impose, par une loi, au public, à la personne qui voudra faire une déclaration de copropriété, l'obligation que la déclaration soit reçue par un notaire. Je ne pense pas qu'il soit souhaitable de confronter les compétences respectives des notaires et des avocats dans ce domaine-là. C'est simplement au niveau du public qui va utiliser la loi projetée. Est-il souhaita-

ble qu'au départ le public se dise: On n'a même pas le choix de consulter un avocat parce qu'il faut traiter par un notaire.

M. PAUL: C'est peut-être le même principe, en suivant votre argumentation, qui se présente, lorsque les clients nous consultent pour faire un testament sous forme authentique. Nous les dirigeons aimablement vers les notaires.

UNE VOIX: Exactement.

M. BLAIN: C'est souvent la même chose même dans le cas des actes de fiducie.

M. PAUL: C'est ça.

M. BLAIN: Nous préparons les actes de fiducie et ils sont reçus formellement par les notaires. Très souvent, nous disons, nous discutons ou nous préparons un projet de testament et nous disons au testateur: Maintenant que vous êtes d'accord sur ces formules-là, faites recevoir le... Mais, encore là, la personne reste libre. Elle peut bien faire son testament sous les trois formes envisagées tandis que, là, dans la loi, on impose.

M. PAUL: J'ai bien dit « authentique ». J'ai bien dit « testament sous forme authentique ».

M. BLAIN: Oui, si elle choisit cette forme-là.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Mais elle peut prendre l'autre.

M. PAUL: C'est ça.

M. BLAIN: Elle a quand même l'avocat, tandis qu'ici, il n'y a pas de choix possible.

M. THEORET: Je crois bien que l'argument que vient d'emprunter Me Blain est très bien. Je crois qu'il confirme ce que j'avais dit. Si, dans l'acte de fiducie, comme il vient de le dire si bien, la plupart du temps à cause de cette spécialité, à part quelques grands bureaux de notaires de Montréal et de Québec ce sont en général, les avocats qui préparent les actes de fiducie. Rien n'empêche que, pour en assurer l'exécution et même la survie, on demande qu'ils soient reçus par un notaire. C'est un peu la même chose, et il y a peut-être aussi un argument de plus qui n'avait pas été invoqué. Le danger est que si on ne demande pas que cette déclaration soit déposée en forme notariée, c'est qu'on ne pourra jamais dire: Devant Me Untel avocat. Je

crois que cela peut dégénérer en une foule d'Inconvénients. Plusieurs personnes pourront recevoir des déclarations, des courtiers d'assurance, des administrateurs, etc. Il n'y a rien dans le document qui dira qu'il n'y avait pas un avocat présent. Faudra-t-il que ce soit assermenté ou reçu par un avocat? Nous ne saurons même pas si l'avocat était là. Les raisons que nous avons données tiennent toujours. C'était pour assurer l'authenticité de l'acte pour fins d'enregistrement. Le notaire, nous n'en discuterons même plus. Les compétences, les spécialités, je crois bien qu'il est inutile d'en parler ici.

Je crois que si l'avocat recevait cet acte, rien dans l'acte n'indiquerait qu'il a été reçu par un avocat. Je crois qu'on ouvre les portes à des abus, alors qu'il n'y a rien non plus qui empêche le client d'aller voir un avocat, pour lui demander des conseils. Une fois que toute l'affaire aura été réglée, on fera comme pour l'acte des fiducies. On s'adressera au notaire pour fins d'enregistrement et on assurera ainsi l'authenticité de cet acte. Ce sera tellement plus facile pour les recherches, les références et les certificats de recherches. Je ne reviendrai pas à la qualité des actes sous seing privé, mais après avoir pratiqué pendant quelques années, je sais quelles perles on peut trouver dans ces actes-là. Beaucoup de gens en font. Souvent, j'ai vu des actes sous seing privé. L'avocat reçoit seulement le serment de l'une des parties parce qu'il doit le faire, et c'était préparé par n'importe qui. Le notaire reste quand même le gardien de son acte. H en assure non seulement l'authenticité, mais H en assure aussi la responsabilité. C'est-à-dire que c'est lui qui l'a reçu, alors que l'avocat, dans ces circonstances-ci pourra seulement assermenter une partie, il n'y aura peut-être pas d'avocat du tout. Je me demande comment vous allez prouver que l'avocat a reçu telle déclaration.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: M. le Président, je pense que je ne suis pas ici pour prendre la défense des avocats, mais je dois dire qu'il y a certains documents notariés aussi qui contiennent des perles. J'en ai vu dans le temps où j'ai pratiqué le droit, des testaments qui étaient drôlement rédigés.

M. THEORET: Je m'excuse, quand j'ai parlé de perles c'est que souvent ils n'étaient pas faits par des avocats. Je me réfère à des documents sous seing privé, qui sont faits par un peu n'importe qui.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Cela peut arriver aussi. Je pense qu'il y a ici un problème. Il

faudrait, si on adopte cet article tel quel, que le Barreau fasse une certaine publicité, si c'est possible de le faire, comme on le fait à certains moments pour les testaments extrêmement complexes, où il peut y avoir des contestations au moment du décès. Dans bien des cas, c'est l'avocat qui va préparer le testament qui, ensuite, sera remis au notaire afin qu'il soit authentifié. Mais, moi, je retiens l'argument du notaire Théoret et je pense que c'est tout à fait logique.

M. PAUL: Je pense bien, M. le Président, que nous sommes entrés dans du droit nouveau. Nécessairement, les notaires, si intelligents soient-ils, ou les avocats, si intelligents ou expérimentés soient-ils, auront besoin, à un moment donné, de cet échange d'idées pour achever leur travail d'une façon pratique et atteindre le but visé par la présentation de ce bill. Je crois que nous en avons envisagé, au mois de mai, ou du moins nous avons envisagé cette possibilité. Dans les circonstances, je dirai peut-être cette nécessité de laisser aux notaires, la réception de ces déclarations, quitte à ce que, comme toujours, les hommes sérieux de la profession puissent, assez souvent, accepter des recommandations qui peuvent leur être faites par des bureaux d'avocats. Je sais que cela se fait couramment. Ayant moi-même pratiqué quelques années, comme dirait le notaire, j'ai été maintes fois appelé à discuter de certains problèmes juridiques avec les notaires. Je crois que l'échange de vues, à ce moment-là, ne vient que consacrer ou du moins accentuer la perfection de l'acte.

M. LE PRESIDENT: Alors, l'article 441 1), premier paragraphe, sera adopté tel quel?

Le deuxième paragraphe: « La déclaration doit être accompagnée d'un plan de l'immeuble montrant l'emplacement et les dimensions des parties exclusives ainsi que des parties communes, et attribuant à chacune des parties exclusives, de même qu'aux parties communes, un numéro cadastral qui les identifie. Ce plan doit être accompagné du certificat d'un arpenteur-géomètre attestant que la construction de l'immeuble est terminée et que sa description est conforme à la réalité. »

M. BEAUDOIN: Ces amendements-là ont été ajoutés à la suite d'une longue discussion. Elle a eu lieu ici en commission sur l'opportunité d'inclure ou non un numéro cadastral

dans la description des immeubles. Je pense que, finalement, avec les arpenteurs-géomètres et les gens du cadastre, la commission était tombée d'accord sur le principe qui voulait que le numéro de chacun des appartements ait pour racine le numéro cadastral. Il fallait, d'autre part, que le plan de l'immeuble soit certifié comme conforme à la réalité, de façon à éviter tout problème de contestation, et surtout faciliter les recherches, etc.

M. THEORET: ... du plan cadastral vertical.

M. BEAUDOIN: C'est ça. Nous avons apporté, à la fin, plusieurs amendements au code civil. Exemple, pour enlever les mots « de terre » à certains articles. Dorénavant au Québec, il y aura, des lots cadastraux qui ne seront pas des lots de terre. Ils seront des lots dans les airs.

M. THEORET: Et ces amendements-là...

M. BEAUDOIN: ... sont dans le document.

M. LE PRESIDENT: Je m'excuse, voulez-vous vous identifier, pour le Journal des Débats?

M. TALBOT: Henri Talbot, architecte. On mentionne ici en souligné: « Ce plan donné de la compagnie d'un certificat d'un arpenteur-géomètre attestant que la construction de l'immeuble est terminée et que sa description est conforme à la réalité. » Dans le cas de la construction de l'immeuble qui a été érigé d'après plans, devis et autres, des architectes, par exemple, c'est l'architecte qui donne le certificat d'acceptation et qui détermine si la construction est terminée, ainsi que le document le mentionne.

Alors, id, vous appuyez la possibilité que l'arpenteur-géomètre fasse lui-même l'acceptation des travaux dans d'autres corps ou d'une partie de construction qui ne le regarde pas du tout et pour laquelle il n'est pas préparé.

M. LACROIX: C'est plein de bon sens.

M. TALBOT: Ce n'est pas un travail conjoint, c'est une chose exclusive. Actuellement, la loi de la province de Québec détermine qu'il n'y a que les architectes qui ont le droit de faire des plans d'immeubles. Alors, c'est un droit exclusif et là vous le transposez, vous le transportez à un autre et vous lui faites exécuter un travail pour lequel il n'est pas préparé et qu'il n'a pas le droit d'accomplir. Vous avez deux éléments, vous avez le cadastre.

M. PAUL: Nous trouvons bien fondé le point que vous soulevez. Est-ce que ça pourrait vous satisfaire si à un moment donné nous disions: Ce plan doit être accompagné du certificat d'un arpenteur-géomètre et d'un architecte ou d'un architecte?

M. COITEUX: Non, parce que l'arpenteur-géomètre — J'en suis un moi-même —...

M. PAUL: C'est pour cette raison que nous aimerions avoir vos lumières.

M. COITEUX: Comme le disait si bien M. Talbot tantôt, ce n'est pas le travail d'un arpenteur-géomètre d'attester que la construction d'un immeuble est fini. Le cadastre et la construction de l'immeuble ne relèvent pas des mêmes juridictions.

Maintenant, ce que vous visez dans ce sous-paragraphe-là, c'est que le cadastre en vertical soit enregistré. Vous voulez donner le pouvoir à l'arpenteur-géomètre de le faire mais attester que la construction de l'immeuble est terminée, il ne peut pas le faire, c'est complètement hors de sa juridiction.

Mettre les deux ensemble, « Ce plan doit être accompagné du certificat d'un arpenteur-géomètre », non...

M. LACROIX: Accompagné du certificat de l'architecte en foi de quoi la construction est terminée et le certificat de l'arpenteur-géomètre en foi de quoi la location est bien exacte.

M. TALBOT: C'est ça.

Ce sont deux fonctions différentes et complémentaires. Une d'abord pour le cadastre, c'est l'arpenteur-géomètre. Lorsqu'il s'agit de construction, l'arpenteur-géomètre n'a aucune qualité pour dire que c'est terminé, ou autre chose. D'ailleurs, il ne touche pas à ça du tout. Il ne faudrait pas faire exécuter les deux fonctions par l'arpenteur-géomètre.

M. LACROIX: Le plan doit être accompagné du certificat d'un arpenteur-géomètre...

M. TALBOT: C'est une loi provinciale qu'il faut respecter.

M. LACROIX: ... conforme à la réalité, du certificat d'un architecte attestant que la construction est terminée.

Cela couvre les deux.

M. MALTAIS (Limoilou): Je crois que le certificat de l'arpenteur-géomètre attestant que la description est conforme à la réalité...

M. COITEUX: Cela, c'est une chose.

M. LACROIX: Et un certificat de l'architecte attestant que la construction est terminée. Chacun est dans sa juridiction.

M. COITEUX: Il n'est pas besoin du certificat de l'architecte. Automatiquement la description est obligatoirement faisable uniquement par un architecte. Alors, en enlevant, comme suggéré par Me Maltais: « attestant que la construction de l'immeuble est terminée » l'enlever, « un certificat de l'arpenteur géomètre attestant que la description est conforme à la réalité ». C'est tout ce que nous avons besoin.

M. MORIN: L'arpenteur-géomètre va certifier, en fait, l'emplacement de l'édifice sur un terrain, c'est ce qu'il va faire.

M. COITEUX: C'est ça. Le cadastre horizontal ou vertical, c'est tout ce qu'il fera. C'est sa seule juridiction.

M. TALBOT: D'ailleurs, M. le Président, si vous me le permettez, si je comprends bien, il y a là tout le texte de la loi. Là-dedans, vous avez l'obligation d'avoir autant les cadastres que les plans de la construction elle-même, parce que le titre du copropriétaire se trouve, à un moment donné, à un niveau tel — au 10e ou au 15e étage, peu importe — qu'à ce moment-là il y a un cadastre pour lui aussi. C'est ce qui a été demandé, d'ailleurs.

M. BEAUDOIN: Il y a deux certificats.

M. TALBOT: Il y a deux certificats.

M. COITEUX: Il faut un contrat, en réalité, tel que soumis par un architecte ou quelque chose comme cela.

M. THEORET: Je pense bien que nous n'avons pas le temps, ce matin, d'étudier à fond et de rédiger ce texte-là. Je demande, avec votre permission, de suspendre la séance parce que, là, on oblige les parties. Si on a un petit immeuble de copropriété, il n'est pas question que je veuille enlever la portion d'ouvrage qui revient de droit aux architectes, mais est-ce que, nécessairement, on aurait un architecte si, par exemple, on a une copropriété où on a 10 appartements? La description ou la construction... L'arpenteur-géomètre devra être là comme lorsqu'on cadastre des lots, cela est sûr.

Mais, là, on s'oblige à obtenir un certificat d'un architecte qu'on ira peut-être voir seule-

ment quand le tout sera complété. Alors, j'aimerais mieux y penser. Je crois que ce n'est pas conforme à la réalité.

M. COITEUX: Je suggère moi-même que ce plan doit être accompagné du certificat de l'arpenteur-géomètre, attestant que la description est conforme à la réalité. Que la description soit faite par un architecte pour que...

M. PAUL: Mais s'il n'y en a pas, M. Coiteux?

M. COITEUX: Je comprends, mais s'il n'y a pas d'architecte, il y aura certainement quelqu'un qui va exiger — le propriétaire ou celui qui fournit l'argent de la construction — du responsable, soit de l'ingénieur civil ou autre, la description et l'attestation que son Immeuble est complété suivant les plans et devis. La description peut aussi bien venir, dans le cas d'un petit immeuble, de l'ingénieur qui a conçu les plans ou de l'architecte.

M. TALBOT: M. le Président, partant des lois actuelles de la province de Québec, 11 est bien écrit que l'architecte a seul le droit d'exercer et de faire des plans de bâtiments. C'est un texte qui est sûr actuellement. Il y a, par exemple, des limites de coût de construction qui permettent à l'individu de faire son plan. Rendu à l'édifice public, il n'y a pas de possibilité que d'autres fassent des plans. Il n'y a que l'architecte qui a le droit de les faire; c'est dans un texte de loi. Lorsque la loi mentionne ici la participation de diverses professions, on doit respecter aussi les textes précédents et ne pas aller contre ces textes-là.

M. LE PRÉSIDENT: La copropriété est-elle nécessairement un édifice public?

M. TALBOT: Oui, cela devient nécessairement un édifice public. Encore là, il y a l'importance de l'édifice. Vous pouvez avoir un édifice à copropriété de quatre logements et il sera considéré comme un appartement quelconque. Mais tout de même, les lois donnent déjà des...

M. PAUL: Ce ne sera pas nécessairement, à ce moment-là, un immeuble public.

M. TALBOT: Non. Mais, en général, d'après la loi, cela va venir.

M. THEORET: Il me semble qu'il y a quelque chose qui cloche quelque part. Vous allez faire une déclaration, vous allez déterminer de quelle

nature sera l'immeuble, vous allez enregistrer cette déclaration-là et on demande, en même temps, que cette déclaration soit accompagnée d'un plan à l'effet que la construction est terminée.

Je suis le promoteur d'une propriété indivise, je fais enregistrer mon plan avec toute sa description et je négocie un prêt avec le Trust général du Canada. Pour enregistrer tout cela, il me faut en même temps un certificat à l'effet que la construction est terminée; c'est un non-sens d'un bout à l'autre. Cela ne va pas. Je crois que nous devrions suspendre. Comment voulez-vous que je puisse négocier mon prêt si Je ne peux même pas enregistrer mon plan, etc.?

M. BEAUDOIN: Vous pouvez négocier votre prêt sans mettre votre immeuble en copropriété. L'enregistrement de la déclaration n'a qu'un seul effet, c'est de faire appliquer la Loi de la copropriété. Vous pouvez enregistrer votre prêt avant, vous pouvez tout faire avant. Une fois que vous aurez enregistré votre déclaration de copropriété, vous y joindrez un nouveau plan à l'effet que la construction est terminée, c'est tout.

M. THEORET: Mais pour avoir l'argent, il faut enregistrer le plan, il faut enregistrer l'hypothèque, etc. Mais pour l'enregistrer, on dit que cela doit être accompagné d'un plan.

M. COITEUX: Pour avoir droit à votre prêt, il vous faut d'abord vos lettres-patentes du terrain. Cela se fait par délimitations avec un piquetage effectué par un arpenteur. Dès le point de départ, vous êtes propriétaire du terrain. Mais lorsqu'on parle de cadastre vertical, là c'est un autre travail qui, à mon sens, si on veut le faire enregistrer au cadastre pour que le copropriétaire d'un immeuble puisse en disposer, il faut qu'elle soit au cadastre de façon qu'un notaire puisse en faire la description tel que spécifié au cadastre.

M. THEORET: Oui, mais vous n'avez pas le droit ici de le déposer...

UNE VOIX: Oui.

M. THEORET: ... parce que ce plan doit être accompagné d'un certificat attestant que la contraction est terminée. Dès le début...

M. BEAUDOIN: Vous pouvez enregistrer tout ce que vous voulez sur votre terrain, sans que la loi de la copropriété s'applique. Vous pouvez obtenir votre prêt à ce moment-là et vous fi-

nancer. Une fois que vous voulez que la loi s'applique, vous enregistrez une déclaration de copropriété. Vous pouvez obtenir un prêt, par exemple, même pour financer une copropriété, vous discutez assez longuement avec les gens qui vont la financer et à ce moment-là vous aurez une clause. Vous faites votre contrat, avec votre prêteur, à l'effet que quand le 50% des immeubles sont vendus, la copropriété vient en vigueur. Vous enregistrez alors la déclaration. Vous pouvez tout faire sur un immeuble ordinaire, sans que la loi sur la copropriété s'applique. Quand vous désirez que la loi s'applique quand l'immeuble est terminé, vous enregistrez une déclaration de copropriété.

M. THEORET: ...le problème de consulter...

M. BEAUDOIN: Sinon vous ne pouvez pas avoir de numéro cadastral, c'est l'un ou l'autre.

M. LE PRESIDENT: Alors nous suspendons le deuxième paragraphe et demandons aux légistes de préparer un amendement pour tenir compte des représentations des architectes.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Des différents...

M. LE PRESIDENT: ... des représentations et des architectes et des...

M. TALBOT: Cela prendrait une consultation là-dedans, c'est un texte très important, pour plusieurs professions, d'ailleurs.

M. COITEUX: Où sommes-nous rendus?

M. LE PRESIDENT: Le troisième paragraphe: « La déclaration doit aussi être assignée par tous les propriétaires de l'immeuble et être accompagnée du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur l'immeuble des privilèges ou des hypothèques enregistrés. »

M. BEAUDOIN: Cela répond un peu à votre question de tout à l'heure d'avoir l'hypothèque avant d'avoir la copropriété. Alors quand vous enregistrez votre déclaration, il faut que votre créancier hypothécaire soit d'accord à signer une déclaration.

M. BLAIN: L'aspect de la divisibilité des hypothèques a été déjà analysée et envisagée au cours des séances précédentes. Il apparaît dans les Débats, que la déclaration de copropriété ne suscite pas de problème.

M. BEAUDOIN: Je m'excuse de vous interrompre, si vous permettez. On a prévu un amendement sur l'article 141 z) du document que vous avez qui prévoit la divisibilité des hypothèques.

M. BLAIN: Ah bon!

M. BEAUDOIN: Je ne veux pas vous interrompre, mais si vous regardez à l'article 441 z) on a...

M. BLAIN: Je retire monobservation...

M. LE PRESIDENT: L'article est adopté. Le troisième est correct. Quatrième alinéa: Enregistrement de cette déclaration et de ses modifications se fait par dépôt. L'article est adopté. Alors nous suspendons seulement le troisième paragraphe de l'article 441...

M. PAUL: Le deuxième paragraphe.

M. LE PRESIDENT: Pardon, le deuxième paragraphe de l'article 441 1).

M. PAUL: C'est ça.

M. LE PRESIDENT: L'article 441 m). Le texte proposé serait le suivant: « La déclaration de copropriété et ses modifications obligent les copropriétaires et leurs ayants-droit à titre universel. Elles obligent leurs ayants-droit à titre particulier à compter de l'enregistrement de leurs droits. En anglais le terme « assign » serait-il préférable à « successors by particular title »?

M. PAUL: Adopté.

M. LE PRESIDENT: Adopté. Article 441 n), « Toute limitation dans une déclaration de copropriété des droits des copropriétaires est nulle, si elle n'est pas Justifiée par la destination de l'immeuble qui y est défini. » Adopté?

M. PAUL: Est-ce qu'il y a des raisons particulières de ne pas tenir compte des remarques du Barreau que l'on peut retrouver sous les commentaires de 441 n)?

M. BEAUDOIN: Bien, disons que ça veut dire la même chose. Il n'y a pas de raison particulière. Cela veut dire exactement la même chose.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Me Blain est-ce que vous êtes satisfait de ce...

M. BLAIN: Oui, il y avait évidemment des problèmes qui s'étaient posés. Il fallait bien éliminer la justification des limitations. Voyez-vous, on dit: toute limitation d'une déclaration est nulle, si elle n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble. Alors qui va déterminer qu'une limitation n'est pas nulle parce qu'elle est justifiée ou qu'elle est nulle parce qu'elle n'est pas justifiée? Qui va être compétent pour trancher?

M. BEAUDOIN: Ce sont les tribunaux. Si quelqu'un n'est pas satisfait, à un moment donné, d'une limitation qui lui a été imposée par la déclaration, il peut demander aux tribunaux de... Si par exemple un propriétaire est limité dans ses droits, qu'il veut exercer, eh bien qu'on essaie de l'empêcher de le faire, il s'adressera aux tribunaux suivant la procédure normale.

M. THEORET: Auriez-vous objection, M. le Président, qu'on prenne le texte du Barreau? On dit que c'est du pareil au même, mais moi je crois que c'est plus clair, parce qu'on dit que c'est dans la déclaration.

M. PAUL: Plus positif.

M. THEORET: Il est plus positif.

M. BEAUDOIN: M. le Président, c'est le texte exact de la loi française, l'article 8.

M. LE PRESIDENT: Alors à ce moment, le texte de l'article huit...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je suis d'accord pour utiliser le texte suggéré par le Barreau.

M. LE PRESIDENT: Ce texte se lit comme suit: « La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celle qui serait justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. »

Nous adoptons le texte français de la loi française.

Article 441 o), le texte serait exactement le même sauf, qu'il faudrait ajouter après le mot « numéro » à la fin, le mot « cadastral ».

Le texte se lirait comme suit l'avant-dernière ligne: « à la décrire, à lui attribuer un numéro cadastral distinct et à déterminer sa valeur relative. »

M. COITEUX: J'avais fait une suggestion à cet effet-là.

M. PAUL: Adopté.

M. LE PRESIDENT: Adopté. Article 441 p), le texte serait le même sauf, qu'il faudrait ajouter un troisième alinéa: « La déclaration de copropriété doit fixer le mode de rémunération des administrateurs. »

M. BLAIN: Ici, le Barreau dans son rapport avait suggéré de dire qu'on s'adresse à la cour Supérieure pour pourvoir au remplacement comme on le fait dans le cas... C'est la procédure usuelle et ça nous paraissait plus conforme.

M. BEAUDOIN: La raison pour laquelle on a mis la cour Provinciale plutôt que la cour Supérieure, c'est que la cour Supérieure est déjà suffisamment débordée, et il semblerait d'autre part, que nos cours Provinciales ne soient pas débordées.

M. BLAIN: Cela va donner lieu à toute la possibilité de la mise en oeuvre des procédures d'évocation, etc., un paquet de complications de nature particulière qui pourraient être évitées, en attribuant une juridiction à la cour Supérieure.

M. BEAUDOIN: Ce n'est pas une question de fond.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Parce que les montants en cause, en plus de ça.

M. BEAUDOIN: C'est seulement dans le cas de destitution des administrateurs. La cour Supérieure va avoir une compétence sur tout le domaine de la copropriété comme elle a compétence sur tout le droit exécutif.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui, ça je le sais. Il me semble que ça m'apparait plus logique.

M. BEAUDOIN: C'est à vous de prendre la décision. Nous suggérons la cour Provinciale parce qu'on pensait que ce serait peut-être plus rapide, que ça faciliterait les choses.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je pense à l'argument de Me Blain... On aurait sûrement des procédures additionnelles. On va ouvrir la porte aux contestations.

M. BLAIN: On aurait à faire face à des procédures d'évocation.

M. PAUL: Je m'excuse, je me réfère à l'an-

ancien article 50 qui donnait un droit de surveillance absolue à la cour Supérieure. Avec le nouveau numérotage, je ne serais pas capable de me référer à l'article précis.

M. BEAUDOIN: Cela existe encore.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. PAUL: C'est le même numéro, je comprends, mais je n'ai peut-être pas le même numéro, mais le principe consacré à l'ancien article 50 qui a été gardé dans le nouveau code, je ne suis pas capable de me référer au numéro précis, mais je me demande si on ne devrait pas s'en aller à la Cour Supérieure.

M. BLAIN: Oui, c'est la cour de droit commun en fin de compte.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je pense que oui, personnellement.

M. BERGERON: Alors, on remplace « juge de la cour Provinciale » par « un juge de la cour Supérieure »'

M. BLAIN: La cour de droit commun.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Et nous ajouterons le troisième paragraphe « La déclaration de copropriété doit fixer le mode de rémunération des administrateurs. » Adopté?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Adopté.

M. PAUL: Adopté.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Article 441 q). Le texte proposé se lirait comme suit: « Dans l'exécution de leurs fonctions... ». Je suggérerais aux membres du comité un texte I 441 p): « La déclaration de copropriété doit pourvoir à la nomination d'une ou plusieurs personnes pour agir comme administrateurs et au mode de leur remplacement aussi longtemps que l'immeuble est régi par le présent chapitre dans le cas de refus d'accepter de mort ou d'autres causes- de vacance. » Alors, on voudrait y indiquer « et le mode de remplacement ». C'est une question de tournure de phrase. D'accord?

L'article 441 q). « Dans l'exécution de leurs fonctions, les administrateurs sont tenus d'employer une habileté convenable, et d'agir en bons pères de famille. Les administrateurs qui dissipent ou gaspillent la propriété qui leur est confiée ou qui négligent de mettre l'exécution les dispositions de la déclaration de copropriété-

té ou qui manquent à leurs devoirs peuvent être destitués, sur requête, par un Juge de la Cour Provinciale ».

MME KIRKLAND-CASGRAIN: ... de concordance.

M. LE PRESIDENT: ... H faudrait mettre « supérieure » j'imagine? ... nonobstant les conditions de leur engagement.

M. BLAIN: Ici, M. le Président, si vous le permettez, j'avais conclu, à la lecture de l'ensemble du projet de loi, que les administrateurs faisaient un peu fonction de mandataire des copropriétaires pour les fins de l'administration de l'immeuble. Il me semble qu'on donne aux administrateurs un statut un peu particulier, puisque le congédiement doit être établi par un jugement obtenu sur requête.

M. BEAUDOIN: Il peut être obtenu par Jugement, mais il peut être également obtenu strictement selon les termes du contrat d'engagement.

M. PAUL: A l'échéance du terme?

M. BEAUDOIN: A l'échéance du terme ou suivant les termes qui ont...

M. BLAIN: Ne pourrait-il pas, comme dans tous les autres cas, être congédié pour cause?

M. BEAUDOIN: C'est ce que Je vous dis.

M. BLAIN: Parce que, dans un congédiement pour cause, si l'administrateur, l'employé ou le mandataire refuse d'accepter le congédiement, on prend des procédures. Mais là, il semblerait — d'après le texte qui est là — que la destitution doit avoir lieu sur jugement obtenu par voie de requête.

M. BEAUDOIN: C'est peut-être ce que le texte vous donne l'impression de dire...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui c'est l'impression que ça donne.

M. BEAUDOIN: La situation d'après la loi, à notre sens, est la suivante: Un administrateur est engagé par contrat et si, dans le contrat, il est indiqué qu'il peut être destitué par l'assemblée des copropriétaires, il suffira simplement de convoquer l'assemblée et de destituer l'administrateur. Dans le cas de destitution par la cour Supérieure, si on se réfère à l'amendement, on a bien précisé « nonobstant les conditions de

réengagement ». Donc, ce serait au cas où un administrateur dissiperait les biens ou frauderait, etc. et que le contrat ne prévoit pas sa destitution. A ce moment-là, on pourrait s'adresser à la cour Supérieure pour obtenir sa destitution.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Alors il...

M. BLAIN: Est-ce qu'il est nécessaire que le contrat prévoie la destitution, si l'administrateur se manifeste un mauvais administrateur et peut être congédié pour cause, comme dans tous les autres cas de louage de service ou de poste de confiance? Pour quelle raison, parce que le contrat serait silencieux sur les conditions de congédiement, faudrait-il s'adresser à la cour dans le cas où un administrateur ferait des défalcatons où ferait n'importe quoi? Je trouve cela un peu abusif — parce qu'en fin de compte, ces administrateurs ne sont pas des officiers publics — l'obligation de s'adresser à la cour pour le cas où le contrat serait silencieux quant aux conditions qui détermineraient le congédiement.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui, surtout quand on considère les délais et...

M. BLAIN: Parce qu'on ne peut pas tout prévoir dans un contrat.

M. BEAUDOIN: C'est surtout au cas, justement, où le contrat prévoit les cas de destitution et qu'on voudrait quand même le destituer, malgré les termes du contrat.

M. BLAIN: A ce moment-là, ce n'est pas nécessaire. On dit: Monsieur, on vous a pris en flagrant délit de faire telle chose, ou on dit: Monsieur, vous avez négligé ou omis de remplir les devoirs de votre charge. Nous vous congédions. A ce moment-là, si l'administrateur prétend que c'est un congédiement injustifié, il aurait la possibilité de s'adresser à la cour pour faire redresser le préjudice dont il semblerait être victime. Mais que ce ne soit pas les employeurs ou les locataires de services qui soient obligés de s'adresser à la cour pour dire: Monsieur Untel s'est mal conduit et nous demandons qu'il soit congédié.

M. BEAUDOIN: A notre sens, ce n'était pas nécessaire du tout qu'il s'adresse à la cour, dans 99% des cas. Nous avons seulement voulu donner une sécurité plus grande au cas où il y aurait des termes du contrat qui ne seraient pas très précis. Si on ne pouvait destituer les

administrateurs en vertu des termes du contrat, on pourra toujours le faire en s'adressant à la cour.

M. BLAIN: Vous avez un recours de droit commun, parce que, dans le texte qui est ici, ça pourrait inciter des administrateurs astucieux ou malicieux...

M. BEAUDOIN: Pour certains contrats...

M. BLAIN: ... d'invoquer ce texte-là pour dire: Si vous voulez me congédier, prenez des procédures. C'est une invitation à l'administrateur malicieux à faire un abus des procédés Judiciaires.

M. BEAUDOIN: S'il en abuse, il va être pris pour payer les frais...

M. BLAIN: L'expérience prouve que ce genre...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui, oui.

M. BLAIN: ... de pénalité est beaucoup plus théorique que réel.

M. BEAUDOIN: C'est strictement, comme Je vous le dis, une protection additionnelle qu'on donnait au copropriétaire pour pouvoir éventuellement destituer les administrateurs.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je pense que...

M. BLAIN: Pourquoi les copropriétaires ne bénéficieraient-ils pas plutôt des droits que du droit commun?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Il me semble que c'est leur ajouter un fardeau onéreux. Je ne crois pas que ce soit tellement utile.

M. BEAUDOIN: Oui. Enfin, c'est un texte, si je me rappelle bien, qui est tiré de la fiducie.

Tous nos articles sur les administrateurs sont inspirés de très près des textes sur la fiducie. Nous avons prévu le même cas pour les administrateurs que pour les fiduciaires, parce que nous les assimilons, jusqu'à un certain point à des fiduciaires. Je crois que — je ne veux pas faire d'erreur...

M. MORIN: C'est l'article 181 d) du code civil: « Les fiduciaires dissipant ou gaspillant la propriété de la fiducie ou refusant ou négligeant de mettre à exécution les dispositions du document créant la fiducie, ou manquant à leurs

devoirs peuvent être démis par la cour Supérieure. »

M. BEAUDOIN: Nous les avons placé exactement dans la même situation que les fiduciaires tout le long, c'est pour cela que nous avons maintenu cet article-là. Ce n'est pas fondamental du tout, mais comme nous les traitions comme des fiduciaires, nous avons dit: Nous allons les traiter comme des fiduciaires Jusqu'au bout. Si c'est nécessaire dans le cas de fiduciaires, ça peut aussi être nécessaire dans le cas d'un administrateur.

M. BLAIN: Peut-être pas, parce qu'évidemment, c'est une optique différente. A l'origine, dans les études préliminaires, je sais que nous avons plutôt tendance à les assimiler aux mandataires.

M. BEAUDOIN: Le texte déposé au tout début reproduisait presque fidèlement les articles de fiducie.

M. MORIN: Nous pouvons ajouter ici que, pour assurer une bonne administration à la copropriété, la loi oblige à avoir des administrateurs. Alors, on ne voulait pas que les administrateurs puissent être aussi congédiés à tout bout de champ par des copropriétaires, pour des raisons parfois futiles.

M. BLAIN: Oui, mais s'il y a des congédiements abusifs ou excessifs, l'administrateur possède des recours pour remédier à cette situation. Tandis que là, c'est le contraire, la situation est renversée. Si l'administrateur se sent victime d'un préjudice ou d'un congédiement abusif, il s'adresse à la cour, suivant le droit commun pour faire redresser le tort dont il est victime. Mais là on renverse la situation et on dit: Ce seront les administrateurs qui iront s'adresser à la cour, pour obtenir le congédiement. Pourquoi imposer ce fardeau-là aux copropriétaires sous prétexte de protéger l'administrateur contre des congédiements théoriquement abusifs?

M. THEORET: M. Blain, ne considérez-vous pas qu'on a voulu protéger un peu l'administrateur presque au même point que les fonctionnaires municipaux. Dans la Loi des cités et villes, on dit qu'il est impossible de les congédier.

M. BLAIN: Je pense que les fonctionnaires municipaux sont assimilés, jusqu'à un certain point, à des officiers publics.

M. THEORET: Oui, moi aussi, je trouve ça.

M. BLAIN: Alors, ces administrateurs, ce ne sont pas des officiers.

M. THEORET: Je trouve que le texte va trop loin, ce sont des administrateurs...

M. BLAIN: C'est ça.

M. THEORET : L'administrateur-gérant pourrait, lui, s'adresser à la cour s'il souffre d'un préjudice.

M. BLAIN: Exactement, c'est là mon raisonnement.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je pense que nous devrions biffer...

M. THEORET: Nous voyons des avocats qui ne veulent pas aller en cour plus souvent qu'il ne faut.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Des avocats occupés.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Alors, bifferions-nous l'article 441 u), tout simplement?

M. BLAIN: Moi, je serais d'accord avec la suppression de l'article.

M. THEORET: Ne devrions-nous pas laisser le premier paragraphe? C'est quand même un grand principe que nous avons enlevé.

M. BEAUDOIN: Il faut garder le premier paragraphe.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Alors, nous biffons le deuxième paragraphe du texte proposé. Le texte se lirait donc comme suit: « Dans l'exécution de leurs fonctions, les administrateurs sont tenus d'employer une habilité convenable et d'agir en bons pères de famille. »

Article 441 r), le texte proposé serait le même qu'au début sauf que nous ajouterions un troisième alinéa qui se lirait comme suit : « Toutefois, le défaut d'enregistrement de l'acte de nomination ne peut être opposé aux tiers de bonne foi. » Adopté?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Adopté.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Article

441 s), le texte proposé: « A défaut de dispositions contraires, la déclaration de copropriété ou le contrat d'engagement des administrateurs doivent rendre compte annuellement de leur gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale. Ils doivent de même rendre compte lorsque cessent leurs fonctions.

« Le pouvoir d'un administrateur ne passe pas à ses héritiers ou autres successeurs, mais ces derniers sont tenus de rendre compte de sa gestion ».

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. BLAIN: Juste une question pour éclairer ma lanterne: Pourrait-il être prévu, dans le contrat d'engagement ou de copropriété, que les administrateurs rendraient compte sur une période plus longue qu'un an?

M. BEAUDOIN: Le contrat le dit, pourquoi pas? Il appartient aux copropriétaires de décider ce qu'ils veulent, en engageant les administrateurs.

M. BLAIN: Bon, d'accord.

M. BEAUDOIN: C'est la liberté des conventions.

M. THEORET: C'est exactement ce que le texte dit.

M. BLAIN: A défaut de la disposition contraire dans la déclaration.

M. BEAUDOIN: C'est cela.

M. LE PRESIDENT: Là, il faudrait peut-être ajouter: « ou dans le contrat d'engagement », parce qu'il manque un mot dans le texte.

M. MALTAIS (Limoilou): Il manque quelque chose.

M. BLAIN: Bien oui, parce que s'il y a une disposition contraire avant le délai de la reddition de compte, votre reddition annuelle ne joue plus. Les administrateurs peuvent se faire accorder le droit, étant donné qu'ils sont peut-être plus près du promoteur initial, de se faire accorder le droit de rendre compte une fois à tous les cinq ans.

M. MALTAIS (Limoilou): C'est cela. C'est une protection. Un délai maximum d'un an.

M. BLAIN: Je donnerais une forme impérative à la reddition de comptes annuelle.

M. BEAUDOIN: Il s'agirait d'enlever les deux premières lignes.

M. THEORET: Alors, ce serait les administrateurs...

M. MALTAIS (Limoilou): Non. Il peut arriver que des administrateurs soient obligés de rendre compte et ce serait, certainement, une reddition de comptes sommaire que l'on peut exiger pour une période limitée de trois mois ou de quatre mois. Je ne voudrais pas supprimer cela. Dans bien des cas, ce serait utile qu'on exige cela. Mais qu'ils soient obligatoirement tenus de rendre compte au moins une fois par année.

M. BLAIN: M. Paul, évidemment je n'ai pas un texte à proposer, mais j'envisagerais ceci: Que les administrateurs doivent rendre compte, périodiquement, de leur gestion suivant les termes de la déclaration de copropriété ou de contrat d'engagement, et que dans tous les cas ils doivent rendre compte, au moins une fois par année.

M. MALTAIS (Limoilou): C'est cela.

M. MORIN: Mais si les copropriétaires ne sont pas satisfaits du délai qui se trouve dans la déclaration, ils n'ont qu'à changer la déclaration. Il me semble qu'ils sont complètement maîtres de la situation. Ce sont pratiquement les seuls qui peuvent se faire approuver.

M. BLAIN: Pouvez-vous avoir un groupe de copropriétaires qui soit favorable de tel ou tel administrateur ne rende compte, sur une période de trois ans... Maintenant, je pense que lorsqu'on parle des copropriétaires, il faut toujours envisager le copropriétaire dont les intérêts pourraient théoriquement venir en conflit avec les autres copropriétaires.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Alors, suspendons-nous cet article-là?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Nous pouvons suspendre.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Article 441 t) le texte; « Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent ».

Je pense bien que c'est adopté.

Le Barreau a fait des représentations pour que la responsabilité des administrateurs pour que le texte soit au mandat plus qu'au...

M. BEAUDOIN: Non, il faut excepter les mandataires, comme nous sommes dans la fiducie. Il faut prendre les textes de la fiducie tout le long. Pourquoi leur donnerions-nous une responsabilité de mandataires? Nous leur donnons la même responsabilité qu'aux fiduciaires.

M. MALTAIS (Limoilou): Je ne vois pas pourquoi nous ne pourrions pas interchanger les lois.

M. BEAUDOIN: C'est que l'ensemble peut s'interpréter...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: S'il y en a qui conviennent mieux.

M. MALTAIS (Limoilou): S'il y en a qui conviennent mieux, qui peuvent, moi je ne crois pas qu'il faille s'en tenir strictement à une loi. C'est une loi particulière.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Non.

M. MALTAIS (Limoilou): Je crois que je serais favorable, à première vue, à la déclaration du Barreau.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. BLAIN: Cela supprimerait le problème qui est que si nous rattachons l'article 441 t) à l'article 441 r) on dit: « L'acte de nomination n'est valable qu'à compter de son enregistrement au lieu de la division dans laquelle est situé cet enregistrement soit fait par défaut.

Advenant qu'il y ait eu un délai par suite d'une omission ou d'un oubli dans l'enregistrement de l'acte de nomination d'un administrateur, le tiers qui contracte avec lui ne sait pas, il ne peut pas vérifier. Je pense que les articles du mandat devraient recevoir ici application.

M. MALTAIS (Limoilou): C'est garanti officiellement.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. BEAUDOIN: On ne peut pas mettre ça comme ça, il faudra trouver une autre formule.

M. PAUL; La responsabilité de l'administrateur est celle détaillée par...

M. BEAUDOIN: Nous sommes dans le code civil, nous ne pouvons pas mettre ça comme ça.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: C'est d'établir l'article...

M. BEAUDOIN: Il y a un article de jurisprudence là-dessus. C'est pour ça que ça cause un problème.

C'est que la responsabilité des mandataires n'est pas seulement dans un article, je pense.

M. BLAIN: Je pense que la source de la responsabilité des mandataires est établie par le chapitre du mandat. Les autres articles du code civil procèdent par référence au chapitre du mandat.

M. PAUL: Article 1702.

M. BEAUDOIN: Il faut dire que la responsabilité des administrateurs est celle prévue au titre 8 des mandataires, au chapitre 1 du titre 8.

M. BLAIN: Oui.

M. BEAUDOIN: Alors les chapitres...

M. PAUL: La responsabilité des administrateurs est celle établie par les règles générales du mandat.

M. BLAIN: Du moment qu'il y aura une référence précise à la source...

M. PAUL: Les règles générales du mandat.

M. DESJARDINS: N'y a-t-il pas cependant un danger, parce que dans la fiducie il y a quand même un élément de mandat.

M. BEAUDOIN: Moi ce que je crains, c'est que nous allons interpréter tout le chapitre des administrateurs en fonction du chapitre des fiducies, sauf un article.

M. BLAIN: Effectivement, peuvent-ils être considérés comme fiduciaires, les administrateurs? Je trouve que nous allons loin quand nous considérons les administrateurs comme fiduciaires. Nous ne leur cédon's aucune propriété. Enfin de compte, ils ne sont que des gérants. Alors, le fiduciaire, son trait essentiel, c'est qu'il y a un transport de propriété en sa faveur. Mais, dans le présent cas, ce ne sont que des gérants qui n'ont aucun titre de propriété. Alors, ils s'assimilent légalement beaucoup plus aux mandataires qu'aux fiduciaires.

M. BEAUDOIN: Les responsabilités du fi-

duciaire sont beaucoup plus précises que celles des mandataires dans la loi. Et justement, on a voulu que les administrateurs aient des obligations très précises. Je vais vous dire à cet effet-là, vous pouvez prendre la décision que vous voulez — les commentaires que nous avons eu des autres provinces. Des gens des autres provinces nous ont dit: Nous aimerions bien avoir dans nos lois un chapitre comme celui que vous avez sur vos administrateurs parce que nous sommes toujours aux prises avec des problèmes vis-à-vis nos gérants, nos administrateurs...

M. BLAIN: Je ne connais pas la législation des autres provinces au titre du mandat.

M. BEAUDOIN: Ce n'est pas la même chose. Disons que le fait d'avoir imposé des obligations très précises aux administrateurs est généralement bien vu.

M. BLAIN: Croyez-vous...

M. BEAUDOIN: ... aux propriétaires et d'autre part par ceux qui financeront ces ensembles de copropriété.

M. BLAIN: Croyez-vous qu'en imposant aux administrateurs les obligations des mandataires nous allégeons leurs obligations? A ce moment-là, je pense que nous protégeons davantage les tiers.

M. BEAUDOIN: Ce serait une très très longue discussion que de comparer la fiducie et le mandat.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Y aurait-il moyen de suspendre cet article-là et tenir compte des recommandations de Me Blain?

M. BEAUDOIN: Oui.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je remarque que le ministre et moi-même sommes d'accord à l'effet que ça s'assimile beaucoup plus aux mandataires qu'aux fiduciaires, à notre sens.

M. DESJARDINS: Généralement, il y a des articles qui viennent un peu en contradiction dans le mandat avec ce qui a déjà été adopté.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Il faudrait justement ressortir ceux qui ne viennent pas en contradiction et qui peuvent s'appliquer. Peut-être pas référer généralement au chapitre du mandat, mais faire ressortir les responsabili-

tés qui seraient plus logiques et qui n'iraient pas à l'encontre des autres articles déjà adoptés.

M. THEORET: Il serait peut-être mieux de suspendre parce qu'il y a des doutes sérieux quant à la nature même du mandat. Je trouve que le mandat, c'est justement un ordre qu'on donne à quelqu'un de faire quelque chose de plus précis alors que la fiducie élargit tellement plus le champ d'action des administrateurs. Personnellement, je serais plus porté à assimiler les administrateurs à des fiduciaires qu'à des mandataires.

On donne mandat à quelqu'un de faire telle chose précise. On donne mandat, par exemple, d'aller vendre telle propriété, alors que, dans les fiducies, on dit: Monsieur X, on vous met en possession de tel immeuble pour l'administrer. Je crois que c'est toute l'économie de cette loi-là, qu'on peut changer en modifiant ce texte. Alors, il vaudrait mieux y penser plus longuement et c'est un principe général...

M. BLAIN: Je me pose également une question, moi. Quels seraient les termes du contrat d'engagement dont on parle dans d'autres articles, du contrat d'engagement des administrateurs, s'ils sont des fiduciaires?

M. BEAUDOIN: Ils ne sont pas des fiduciaires, il ne faut pas se tromper.

M. BLAIN: Bien, si on les assimile aux fiduciaires?

M. THEORET: C'est dans leur fonction.

M. BEAUDOIN: C'est-à-dire que les articles qui sont impératifs dans la Loi de la copropriété auront priorité sur un contrat d'engagement et, dans les domaines qui ne sont pas couverts par la loi, ils pourront évidemment être couverts par le contrat d'engagement. On ne les assimile pas à des fiduciaires, il n'y a aucun endroit dans ce texte, dans les textes, où vous voyez une référence directe ou indirecte à la fiducie. On a simplement adopté les textes de la fiducie qui convenaient aux administrateurs. On avait consulté à l'époque plusieurs notaires. Leur suggestion, si je me rappelle bien, est venue d'un groupe de notaires au départ, de prendre la fiducie, parce qu'on a des compagnies de fiducie, etc., qui sont déjà spécialisées dans l'administration des biens, et même s'il n'y a pas de transfert de biens, comme vous disiez tout à l'heure, c'est presque tout comme s'il y en avait un, parce qu'on peut imaginer un administrateur qui,

finalement, a fait fonctionner toute la copropriété.

M. MORIN: D'ailleurs, il faut ajouter contre la théorie du mandat que le mandat a essentiellement pour but une représentation de quelqu'un pour accomplir des actes juridiques. Or, notre administrateur ne se contentera pas simplement de poser des actes juridiques au nom d'un mandat. Il ne se contentera pas de passer des contrats de vente, par exemple, ou je ne sais quoi. Il

va vraiment rendre des services, il va s'occuper de l'entretien de l'immeuble, des réparations. Cela, ça n'est pas du mandat, ce n'est pas du tout du mandat. Je ne crois pas qu'on...

M. BEAUDOIN: C'est du louage de services.

M. MORIN: Assimiler ça au mandat, je crois que c'est aller pas mal loin. Ou ce n'est pas aller assez loin, au contraire.

M. BLAIN: Ce n'est ni un mandataire ni un fiduciaire.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Ni un fiduciaire.

M. BLAIN: De par la nature de ses fonctions, étant donné les relations qu'il va avoir avec les tiers, étant donné que la déclaration de nomination peut, dans certains cas, ne jamais être enregistrée, et que les tiers n'ont aucun moyen de contrôle ou quoi que ce soit, moi, je ne sais pas s'il ne faut pas songer aux administrateurs ou aux propriétaires. Pour le moment, je songe aux tiers qui vont traiter avec eux.

M. MORIN: Mais...

M. BLAIN: Je songe au fournisseur de matériaux qui va recevoir une commande, qui va recevoir un contrat signé par les administrateurs de faire telle chose et puis tout ça. Enfin, il y a un tas de problèmes qui méritent, je pense, d'être légalisés.

M. MORIN: Je suis d'accord avec vous, lorsque vous dites que ce n'est ni un fiduciaire, ni un mandataire. Disons donc qu'on légifère ici par analogie par comparaison. C'est pour ça que je trouve dangereux de faire des références, à un moment donné, aux règles du mandat, vu précisément que ce n'est pas un mandataire.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui, mais si, justement, les conseillers juridiques prennent ce qui est applicable, sans l'assimiler directe-

ment à une référence au chapitre du mandat. Il me semble que ça va satisfaire tout le monde.

M. MALTAIS (Limoilou): Sans référence.

M. BEAUDOIN: C'est qu'il faudrait reprendre tous les articles du... Excusez-moi...

M. MALTAIS (Limoilou): Sans référence.

M. BEAUDOIN: Oui, mais c'est que les règles du mandat sont très longues. Il faudrait prendre plusieurs articles du mandat avec l'interprétation jurisprudentielle qui leur a été donnée, etc. puis les inclure là-dedans. Je ne sais pas si ça peut se faire. Là, on procède comme un tout, on dit que les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent. Si on interprète cet article-là avec le contexte des administrateurs, je ne vois pas tellement les problèmes que ça peut causer. En oubliant la fiducie, d'une part, puis les mandataires, d'autre part, on a comme une nouvelle institution qui s'appelle les administrateurs de copropriété. Je pense qu'avec tout ce qu'on a, je ne vois pas tellement l'utilité de faire une référence au mandat à cet endroit-ci.

M. MORIN: Nous nous en tenons Justement à l'article 441 t), je crois que, précisément, on a évité là de procéder par référence. On a posé une règle que l'on peut considérer un peu comme le fait de tirer les règles de la fiducie et du mandat, mais c'est une règle qui est posée telle quelle dans le cas de la copropriété.

M. BLAIN: Oui, mais c'est une règle qui supprime en somme la responsabilité des administrateurs vis-à-vis des tiers, sans qualification et sans restriction.

M. BLAIN: Oui, mais c'est une règle qui, en somme, supprime la responsabilité des administrateurs vis-à-vis des tiers, sans qualification et sans restriction.

M. MORIN: Responsabilité personnelle.

M. BLAIN: Oui, oui, personnelle.

M. BEAUDOIN: A condition qu'ils agissent en leur fonction d'administrateur. Ce n'est pas dit, c'est l'interprétation qui a été donnée au texte de fiducie. On pourrait toujours le dire,...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Cela serait peut-être...

M. BEAUDOIN: Si on disait les administrateurs...

M. PAUL: Dans leur fonction.

M. BEAUDOIN: Mais, à ce moment-là, il faudrait le dire partout, parce que chaque fois qu'on parle d'administrateurs, il est évident que c'est ès qualité. Si on le mentionne à un endroit, il va falloir le mentionner partout.

M. MALTAIS: Il me semble que vous l'avez mentionné.

M. BLAIN: Non, les administrateurs qui ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec lesquels ils contractent dans l'exécution de leur fonction.

M. BEAUDOIN: Cela, on peut l'ajouter.

M. BLAIN: Il faut que ce soit spécifié parce que le tiers lui, tout ce qu'il se dit c'est qu'ils ne sont pas personnellement responsables. Il est dit par ailleurs qu'il ne connaît pas les propriétaires ni les copropriétaires, les parties communes, et tout ça, il n'est pas au courant de tout ça. Il contracte avec un bonhomme et la seule chose qu'il voit, c'est que dans la loi, il est précisé que son cocontractant n'est pas responsable envers lui.

M. BEAUDOIN: Il faudrait dire qu'il agit ouvertement dans les limites de ses pouvoirs, si vous voulez être encore plus précis.

M. BLAIN: Oui.

M. THEORET: Pour l'administrateur, si on ne fait aucune référence à sa responsabilité personnellement, ils vont dire: Au diable! J'engage toute ma responsabilité alors que c'est seulement à titre de représentant qu'il agit là. Le principe vaut d'être mentionné.

M. BLAIN: Oui, c'est ça.

M. THEORET: Mais si on ajoute seulement « dans l'exercice de ses fonctions », alors là ça permettrait à la cour que s'il a outrepassé ses fonctions, on le poursuivra personnellement.

M. BLAIN: Je suis parfaitement d'accord avec ça.

M. THEORET: Il faut absolument ajouter ça parce qu'on est en train...

M. BLAIN: Cela rejoindrait exactement la préoccupation que J'ai.

M. PAUL: Alors, on ajouterait « dans l'exercice de leurs fonctions. »

M. BLAIN: C'est tout. Je serais parfaitement satisfait de cette formule.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): On ajouterait quoi? Je m'excuse.

M. PAUL: « Dans l'exercice de leurs fonctions. »

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): « Dans l'exercice de leurs fonctions. »

M. BEAUDOIN: Alors ce serait, « les administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions. »

M. PAUL: Oui, « les administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions. »

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Est-ce qu'on ne serait pas mieux de le mettre à la fin? « Envers les tiers avec qui il contracte dans l'exercice de leurs fonctions. » Alors, 441 t) adopté. Article 441 u) « Les administrateurs ont, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires la charge de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration des parties communes suivant leur destination ainsi que de toutes les opérations d'intérêt commun. »

M. PAUL: Qui leur sont spécifiquement confiées.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Oui, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée.

M. PAUL: Oui. M. Blain, est-ce que ça va?

M. BLAIN: Oui.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Adopté?

M. PAUL: Adopté. M. le Président, est-ce qu'on pourrait dire qu'il est l'heure d'ajourner? Peut-être certaines personnes ont-elles des engagements avant le lunch.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Pas d'objection.

M. THEORET: Seulement quelques articles, si vous me permettez, et on changerait de chapitre.

M. PAUL: Est-ce qu'ils sont complexes? Sont-ils litigieux?

M. BEAUDOIN: Disons qu'à 441 z), on a inclus la divisibilité de l'hypothèque. Si cela ne cause pas de problème.

M. PAUL: Alors, M. le Président, je voudrais faire une motion avec effet rétroactif pour que le nom de M. Shooner soit substitué à celui de M. Loubier. Jeudi prochain.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Il n'y a pas quelque chose jeudi prochain? C'est le code de la route.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Est-ce qu'on pourrait siéger le mardi?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: A moins que nous siégions dès Jeudi?

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Le code de la route et les régimes matrimoniaux seront discutés jeudi. Alors, le 1er octobre.

M. PAUL: Alors, M. le Président, je proposerais l'ajournement de notre commission à mercredi le 1er octobre à 10 heures dans la matinée.

(Fin de la séance: 12 h 5)

ANNEXE**MEMOIRE****SUR LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES****BILL 29****INTRODUCTION**

L'article 442 m du Bill 29 édicte que chaque fraction d'immeuble assujetti à l'enregistrement d'une déclaration de copropriété forme une entité distincte non seulement pour fins d'imposition de taxes et cotisations municipales et scolaires mais aussi pour fins d'évaluation.

Autrement dit, cette disposition oblige l'estimateur de toute ville à évaluer séparément chaque fraction d'immeuble, c'est-à-dire la partie exclusive ainsi que la quote-part dans les parties communes, comme un tout.

La mise en application de l'article 442 m suscitera pour les contribuables, les copropriétaires et l'estimateur municipal des inconvénients sérieux et graves. Dans plusieurs états américains et dans quatre provinces canadiennes, la loi ne commande pas à l'estimateur d'une municipalité de procéder à une estimation individuelle pour chaque fraction d'immeuble détenu en copropriété.

LES CONTRIBUABLES

Nous savons que les estimations foncières ont pour principal but de fournir une base commune à la répartition des taxes municipales. Cette base commune reçoit chez nous l'appellation de valeur réelle.

Sans, pour autant, négliger l'idée d'échange ou plus précisément, la relation entre les quantités échangées, la valeur réelle, en matière d'évaluation municipale, s'inscrit dans un contexte bien particularisé et par conséquent, prend un sens bien spécifique.

Les tribunaux ont établi, depuis longtemps, certaines règles, sur la valeur réelle, que nous pouvons résumer ainsi:

1. La valeur réelle réside dans la valeur d'échange, laquelle s'entend du prix pour lequel un immeuble pourrait se vendre;
2. La valeur réelle doit tenir compte des éléments et des facteurs existant au moment de l'évaluation;
3. Même si l'évaluation est en soi une question d'opinion, la valeur réelle se situe à un niveau compatible avec la considération de tous les facteurs pouvant exercer une influence quelconque sur le prix qu'un immeuble commanderait sur le marché;
4. La valeur réelle est une valeur objective et absolument étrangère à la qualité du propriétaire d'un immeuble ou à la modalité du droit de propriété dans un bien-fonds;
5. L'évaluation municipale des biens-fonds se caractérise par une uniformité relative et pour y parvenir, l'estimateur doit se guider sur les mêmes principes et les mêmes normes, tout en conservant sa liberté d'apprécier la valeur, selon les éléments propres à la personnalité de chaque immeuble.

Il va sans dire que l'évaluation distincte de toute fraction d'Immeuble compromet sérieusement l'objectivité de la valeur réelle, telle que reconnue unanimement jusqu'à ce jour.

On devine déjà qu'un contribuable désireux d'obtenir une évaluation séparée soit d'un terrain, soit d'une bâtisse, soit des droits qu'il possède dans un immeuble, à l'exclusion de ceux qu'il a cédés par bail ou autrement, invoquerait l'article 442 m sous prétexte de discrimination pour remettre en question la base même de la taxation.

Pourtant, la Cour Suprême a décidé que l'immeuble entier, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les droits que détient un ou plusieurs individus, dans le terrain ou la bâtisse, doit être évalué et inscrit au rôle au nom du propriétaire du terrain (Vancouver -vs - Attorney General of Canada, 1944 R.C.S. 23).

Sans une valeur objective, sur un immeuble, la discrimination naît. Est-il équitable de favoriser une classe de payeurs de taxes au détriment de tous les autres?

En premier lieu, lorsque la somme des valeurs respectives de chaque fraction dépasse celle de l'immeuble entier, les copropriétaires paieront plus de taxes foncières que la compagnie ou l'individu enregistré comme étant le dernier propriétaire d'un immeuble identique en tout point. Une telle éventualité n'est pas hors de propos. Incontestablement, chaque unité dans la copropriété représente une valeur plus modeste que celle de l'immeuble envisagé dans son intégrité. Par le jeu de la loi de l'offre et de la demande, toutes choses étant égales d'ailleurs, le nombre des acheteurs grandit car il demeurera toujours plus facile, le plus souvent, de vendre une fraction de \$10,000.00 plutôt qu'un immeuble complet de \$100,000.00.

D'autre part, si la valeur globale d'un immeuble se situe à un niveau plus bas que l'addition des valeurs respectives de chaque fraction, les copropriétaires en retireront un avantage, au préjudice de tous ceux qui possèdent des immeubles identiques.

Evidemment, lorsque la somme des valeurs des parties se confond avec la valeur de l'immeuble, le manque d'objectivité dans la valeur réelle et la discrimination qui s'ensuit n'existe plus, entre deux immeubles semblables. Ajoutons, toutefois, qu'une telle équivalence reste fortuite.

Bien loin de résoudre le problème de la discrimination dans l'estimation des biens-fonds, l'article 442 m ne nous permet pas de présumer avec certitude que la valeur de l'ensemble équivaut à celle de toutes les fractions réunies d'un immeuble quelconque. D'autre part, au cas d'égalité nécessaire entre la valeur du tout et la somme des parties, l'article 442 m, tel que rédigé et proposé, perd toute son utilité. Nous verrons plus loin que pour réaliser une uniformité relative dans ses évaluations, l'estimateur aura inévitablement recours à des artifices de calcul qui font continuellement appel à la valeur de l'immeuble considéré dans son entité.

LES COPROPRIETAIRES

D'un autre côté, les copropriétaires entre eux, à cause de l'article 442 m, verront leur droit de copropriété ébranlé dans sa stabilité.

Pour rendre viable le droit de copropriété des immeubles, il importe que les droits conférés par la loi à son titulaire soient bien spécifiques.

Le Bill 29 fait confiance aux copropriétaires pour la détermination des parties communes. L'amendement suggéré à l'article 441 f répète en définitive que la convention crée la loi des parties.

Sur les parties communes, l'article 441 d décrète que chaque copropriétaire a un droit de propriété indivis dont la quote-part correspond à la valeur de la partie exclusive de la fraction d'un copropriétaire par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives.

En d'autres termes, dans un immeuble de dix (10) appartements, à raison de \$20,000.00 pour chaque partie exclusive, soit \$200,000.00 pour toutes les parties privatives, le droit de propriété indivis de chacun des copropriétaires serait égal à 1/10 de la valeur des parties communes. La valeur des parties communes se traduirait dans la différence entre la valeur de l'immeuble et le groupement des valeurs des parties exclusives.

Dans notre exemple, si les parties communes valent \$100,000.00, chaque fraction d'Immeuble s'élèverait à \$30,000.00, soit \$20,000.00 plus 1/10 de \$100,000.00. On s'aperçoit vite que l'article 441 d ne résout pas le problème de l'estimation des parties communes.

Par cette illustration, on comprend mieux qu'un obstacle insurmontable se dresse dès qu'il s'agit de dissocier les parties communes des parties privatives parce qu'elles sont entre elles essentiellement nécessaires les unes et les autres. L'impossibilité de les isoler existentiellement révèle l'impossibilité d'évaluer séparément chaque fraction.

A lui seul, l'article 441 d n'établit qu'une valeur relative, au plan légal. En effet, comme la fraction de l'immeuble exprime un rapport constant entre la valeur d'une partie exclusive et l'ensemble des valeurs des parties exclusives, il s'ensuit que cette relation ne change pas quelle que soit la valeur des parties exclusives ou la valeur des parties communes. Le rapport de 1/10 entre une partie exclusive et l'ensemble des parties exclusives continue d'être vrai si on compare une fraction quelconque de l'immeuble avec l'immeuble entier:

$$\frac{\$ 20,000.00}{\$200,000.00} = \frac{1}{10} \quad \frac{\$ 30,000.00}{\$300,000.00} = \frac{1}{10}$$

Il est normal de penser que chaque copropriétaire se prévaudra de l'article 441 d) pour justifier contre les autres copropriétaires l'étendue de son droit, surtout s'il se propose un jour de vendre sa fraction. Toutefois, vu que l'article 441 d n'offre pas de point d'observation fixe, lorsque l'évaluation municipale et ses effets se produira, on peut légitimement s'attendre à ce qu'un copropriétaire prenne une attitude différente.

Puisque toute évaluation bien ordonnée se traduit par une estimation de la valeur d'un bien adéquatement décrit, à une date préfixée, et que cette opinion doit reposer sur des données suffisantes, c'est dans les perspectives de l'article 441 d qu'il faut se placer pour expertiser une fraction d'immeuble. En rapprochant l'article 441 d de l'article 442 m, pour ne rien exclure dans une interprétation valable, les mots « entité distincte pour fins d'évaluation » réfèrent au droit de chaque copropriétaire, tel que reconnu par l'article 441 d .

Parler de droit dans les parties communes, n'est-ce pas lier à l'avance l'estimateur municipal en ce qui concerne au moins les parties en question? Tous les copropriétaires, sans exception, ont un intérêt dans l'évaluation des parties communes en vertu de l'article 441 d et leur valeur globale peut varier suivant le point de vue sous lequel on les considère. Évaluer les parties communes à partir de l'étude des ventes ou à partir d'une estimation globale de l'Immeuble, déduction faite de l'ensemble des parties exclusives, ne mène pas nécessairement à un même résultat.

Pour juger de la qualité des résultats obtenus, avec ces deux (2) points de départ différents, les ventes d'appartements semblables ou la valeur globale de l'Immeuble, il faudra les confronter avec la valeur globale de l'Immeuble.

Devant cette conjoncture, les copropriétaires dont la valeur exclusive est supérieure à celle des autres, tenteront d'obtenir une valeur moindre quant à eux, pour les parties communes, afin de ramener la valeur de leurs parties exclusives le plus près possible de celles des copropriétaires dont les parties exclusives affichent une valeur moindre. Ainsi, à l'Intérieur même de la copropriété, apparaîtra une situation susceptible de provoquer de la mésentente entre les copropriétaires.

En somme, l'article 442 m n'implique qu'une division juridique d'un immeuble, surtout en regard de l'article 441 d, parce que les parties communes demeureront toujours matériellement et physiquement Indivisibles.

Le rapport de proportionnalité de l'article 441d s'écroule dès qu'on détache de l'immeuble un appartement et sa quote-part dans les parties communes.

On ne sait plus alors si les éléments qui expliquent la valeur d'une fraction d'immeuble se situent dans l'immeuble ou en dehors de l'immeuble. La valeur de l'immeuble ne connaît pas de limite et les copropriétaires remettront constamment en question la valeur relative de leur fraction qui variera selon qu'ils comparent leur unité à l'Immeuble dans lequel elle est incorporée ou à un autre appartement dont les caractéristiques se retrouvent dans celui qu'ils occupent.

L'ESTIMATEUR MUNICIPAL

Pour l'estimateur municipal, l'évaluation de chaque fraction d'immeuble, dans l'optique du Bill 29, engendre un devoir très délicat et complexe.

L'article 441h déclare que chaque copropriétaire peut user librement des parties communes suivant leur destination, ce qui revient à dire qu'elles ont la même valeur pour tous les copropriétaires, selon leur nombre effectif ou potentiel. Par contre, l'article 441d assigne à chaque quote-part dans les parties indivises, une valeur proportionnelle à celle de l'ensemble des parties exclusives.

Comment concilier ces deux (2) prescriptions de la loi avec la valeur distincte de chaque fraction d'immeuble. Sans doute les articles 441 h et 441 d contribuent à l'exercice paisible de la copropriété. Mais il est moins sûr que l'article 442 m apporte autant de secours à la copropriété.

En effet, pour se conformer à l'article 442 m, l'estimateur retiendra l'article 441 h, à moins de soutenir que l'article 441 d préconise une évaluation préalable, bien que relative, des parties communes. Cependant, si l'estimateur ignore les provisions de l'article 441d, il bouleverse du même coup les droits attribués par la loi aux copropriétaires dans les parties communes et indirectement, il reconnaît à ce dernier plus ou moins de droit que la loi lui en concède.

En ce qui concerne le terrain, théoriquement, les copropriétaires jouissent de la faculté de le déclarer partie exclusive ou partie commune (article 441 f). Généralement, on peut s'attendre à ce que la déclaration de copropriété le classifie parmi les parties communes.

Pour estimer un terrain, l'estimateur dégage de l'examen des ventes récentes un certain nombre de valeurs moyennes dominantes, pour apprécier ensuite la valeur du site à évaluer.

La valeur ainsi obtenue, correspond à l'ensemble des quotes-parts de chaque copropriétaire dans cette partie commune. Si l'estimateur partage la valeur du terrain au prorata de la valeur relative de chaque partie exclusive, il s'écarte de l'article 442m qui impose une évaluation distincte pour toute fraction de l'immeuble. La seule issue possible qui s'offre à lui pour éviter cette violation de 442m serait d'abandonner ce procédé et de s'en rapporter uniquement au prix de vente des appartements.

Si l'estimateur ne s'appuie que sur les prix de ventes des appartements, on ne voit plus comment il jugera de leur signification comme mesure de la valeur. Au lieu de réduire la valeur moyenne dominante du terrain à une unité simple, on débouche sur une unité complexe. H répugne de penser qu'en prenant comme base de calcul une unité complexe, on parvient à un résultat plus significatif que celui qui provient d'une unité simple ou d'une analyse plus poussée.

Vouloir expertiser un terrain sans recourir au marché des terrains dans les environs, priverait l'estimateur de l'opportunité de vérifier si un terrain est rationnellement et adéquatement exploité dans un secteur désigné.

Par le truchement d'une valeur par le revenu d'un immeuble, on peut assurément déduire la valeur d'un terrain. Mais elle ne vaut qu'en autant que la valeur d'une bâtisse est connue et acquise à l'avance. Même dans l'hypothèse où la valeur d'une bâtisse est acquise, le développement ou l'utilisation au maximum d'un terrain, en comparaison des autres emplacements dans un secteur, reste à démontrer.

Ces observations sur l'expertise d'un terrain suffisent pour nous convaincre de l'impossibilité d'évaluer une fraction d'immeuble, tout en ignorant sa valeur globale sur le marché.

En se tournant vers la bâtisse le même problème se pose, surtout pour les parties communes qu'il faudra encore évaluer comme un tout. Incidemment, l'article 441 d confirme que les parties communes constituent un droit de propriété indivis.

Comment partager les parties communes? L'estimateur aura à faire face à l'alternative suivante: ou bien respecter l'ordre des faits malgré l'article 441 f, tout en voulant obtempérer à l'injonction de 442m, ou bien s'en tenir à la déclaration de copropriété et se mettre en contradiction avec 442m, tout en voulant obéir à la loi.

De l'article 442m, des difficultés sans nombre surgissent. L'article 441 d précise que les parties communes sont indivises alors que 442m ordonne à l'estimateur de considérer chaque fraction comme une entité distincte.

Plus encore, si on élabore la valeur de remplacement d'une bâtisse, par le calcul détaillé de tous les matériaux qui entrent dans sa construction, il faudra ensuite en retrancher les éléments communs pour trouver la valeur des parties exclusives ou inversement. Les éléments communs seront répartis selon l'article 441 d, mais n'est-il pas légitime ici de soutenir que l'estimateur municipal respecte encore plus l'article 442 m, en obtempérant à l'article 441 h.

La loi prévoit une division des droits et dans les parties exclusives et dans les parties communes. En fait, l'interdépendance des unes par rapport aux autres ne permet pas de les diviser dans la réalité concrète.

L'exemple typique est celui d'un appartement situé au douzième étage et qui n'existerait pas sans les onze étages sur lequel il a été construit, c'est-à-dire sans la charpente sur laquelle il repose, laquelle sert à supporter, et les onze étages inférieurs et le douzième étage. Lorsque l'estimateur étudiera la valeur par le revenu d'un immeuble, comment imputera-t-il les dépenses attribuables à un seul appartement, s'il doit l'évaluer séparément? Quelle part des dépenses affectera-t-il à un appartement particulier?

Encore ici la contribution aux charges stipulée dans la déclaration de copropriété se mesure sur les dépenses totales de tout l'immeuble, car on ne partage pas le néant. Et partant, il devient presque impossible de concevoir une fraction d'immeuble comme entité distincte, en mettant de côté le volume de toutes les dépenses de l'immeuble. Sommairement, la valeur de chaque fraction d'une bâtisse se heurte à des complications presque insolubles, si la fraction constitue une entité distincte. La valeur de remplacement et la valeur par le revenu d'un local et de sa quote-part indivise sur les parties communes n'offrent que des solutions de circonstances et suspectes.

Si l'article 442 m ordonne une évaluation distincte pour chaque fraction d'immeuble, l'estimateur municipal procédera différemment selon qu'il s'agit ou non d'un immeuble régi par la loi concernant la copropriété des Immeubles.

En outre, nous sommes bien d'accord pour convenir que l'article 442 m va augmenter le travail de l'estimateur municipal. C'est la contrepartie des bienfaits du droit de copropriété des immeubles. Jusqu'au moment où ce fardeau additionnel est utile, nous n'avons pas d'objection sérieuse mais l'article 442 m obligera l'estimateur à dresser autant de cartes-fiches que de copropriétaires, lesquelles contiendront nécessairement des répétitions. Il y aura aussi multiplicité de plaintes à inscrire sur les rôles d'audience des Bureaux de Revision et dont la réunion

s'avérera difficile si un ou plusieurs copropriétaires n'y consent pas. Lors de l'audition d'une plainte, la preuve de la valeur devra être présentée à nouveau. La production de la preuve à l'occasion d'une plainte d'un copropriétaire ne lie pas un autre copropriétaire habitant le même immeuble dans une enquête pour décider du bien fondé de sa plainte. On s'expose à des Jugements finals qui ne concordent pas parce qu'ils sont basés sur des preuves plus ou moins complètes...

LOIS AMERICAINES

Les obstacles à l'établissement d'une valeur propre pour chaque fraction d'immeuble ne sont pas étrangers au principe de la séparation de la taxe foncière que consacre les lois de plusieurs états américains.

Voici une liste non exhaustive de ces divers états et d'un extrait de loi qui les gouverne, en matière de taxe foncière sur les immeubles possédés en copropriété:

1. ARIZONA

« AU real property taxes and special assessments shall be levied on each apartment and its respective appurtenant fractional share or percentage of the land, general common elements and limited common elements where applicable as such apartments and appurtenances are separately owned, and not on the entire horizontal property regime ». (Arizona Revised Statutes, Chapter 4.1, Article 1, Title 33, section 33-558)

2. ARKANSAS

« Taxes, assessments and other charges of this State, or of any political subdivision, or of any special improvement district, or of any other taxing or assessing authority shall be assessed against and collected on each individual apartment, each of which shall be carried on the tax books as a separate and distinct entity for that purpose, and not on the building or property as a whole. No forfeiture or sale of the building or property as a whole for delinquent taxes, assessments or charges shall ever divest or in anywise affect the title to an individual apartment so long as taxes, assessments and charges on said individual apartment are currently paid. » (H.B. 48, section 23)

3. COLORADO

« Whenever condominium ownership of real property is created, or separate assessment of condominium units is desired, a written notice thereof shall be delivered to the assessor of the county in which said real property is situated, which notice shall set forth descriptions of the condominium units. Thereafter all taxes, assessments and other charges of this state or of any political subdivision or of any special improvement district or any other taxing or assessing authority shall be assessed against and collected on each condominium unit, each of which shall be carried on the tax books as a separate and distinct parcel for the purpose, and not on the building or property as a whole. The valuation of the general and limited common elements shall be assessed proportionately upon the individual air space unit in the manner provided in the Declaration. The lien for taxes assessed to any individual condominium owner shall be confined to his condominium unit and to his undivided interest in the general and limited common elements. No forfeiture or sale of any condominium unit for delinquent taxes, assessments or charges shall divest or in any way affect the title of other condominium units. » (Colorado Revised Statutes, 1953, section 118-13-4)

4. DISTRICT OF COLUMBIA

« For the purpose of assessment and taxation of property constituted into a horizontal property regime and to conform to the system of numbering squares, lots, blocks, and parcels for taxation purposes in effect in the District of Columbia, each condominium unit duly situated upon a subdivided lot and square shall bear a number or letter that will distinguish it from every other condominium unit situated in said lot and square. Each of said condominium units shall be carried on the records of the Distric of Columbia as a separate and distinct entity and all real estate taxes,

other taxes arising out of or resulting from the ownership, use, or operation of the common areas, special assessments, including, but not limited to, special assessments for sewer mains, water mains, curbs, gutters, sidewalks, alleys, paving of streets, roads, and avenues, removal or abatement of nuisances, and special assessments levied in connection with condemnation proceedings instituted by the District of Columbia, shall be assessed, levied, and collected against each of said several separate and distinct units in conformity with the percentages of coownership established by section 6 of this Act, and in accordance with the provisions of law in effect in the District of Columbia relating to assessment levying and collection of real property taxes. The council of co-owners shall be liable for the filing of returns and payment of the tax on personal property located in the common areas and held for use or used in a trade or business or held for sale or rent. The title to an individual condominium unit shall not be divested or in anywise affected by the forfeiture or sale of any or all of the other condominium units for delinquent real estate taxes, other taxes arising out of or resulting from the ownership, use, or operation of the common areas; special assessments, including, but not limited to, special assessments for sewer mains, water mains, curbs, gutters, sidewalks, alleys, paving of streets, roads and avenues, removal or abatement of nuisances, special assessments levied in connection with condemnation proceedings instituted by the District of Columbia, or water charges and sanitary sewer service charges: Provided, that the real estate taxes, the duly levied share of such other taxes and of such special assessments, and the water and sanitary sewer service charges on or against said individual condominium unit are currently paid ». (Act December 21, 1963, PL 88-218, 77 Stat. 449, section 23)

5. ILLINOIS

« Real property taxes, special assessments, and any other special taxes or charges of the State of Illinois or of any political subdivision thereof, or other lawful taxing or assessing body, which are authorized by law to be assessed against and levied upon real property shall be assessed against and levied upon each unit and the owner's corresponding percentage of ownership in the common elements as a tract, and not upon the property as a whole. (SB 520g, amended by SB 382 and SB 383, section 10)

6. INDIANA

« Taxes, assessments and other charges of this state, or of any political subdivision, or of any special improvement district, or of any other taxing or assessing authority shall be assessed against and collected on each individual apartment, each of which shall be carried on the tax books as a separate and distinct entity for that purpose, and not on the building or property as a whole for delinquent taxes, assessments or charges shall ever divest or in anywise affect the title to an individual apartment so long as taxes, assessments and charges on said individual apartment are currently paid ». (Act March 14, 1963, ch. 349, section 17)

7. IOWA

« All property taxes and special assessments shall be levied on each apartment and its respective appurtenant fractional share or percentage of the land, general common elements and limited common elements where applicable as such apartments and appurtenances are separately owned, and not on the entire horizontal property regime. Any exemption from taxes that may exist on real property or the ownership thereof shall not be denied by virtue of the registration of the property under the provisions of this Act. » (Senate File 117, 1963, amended by SF 481, section 11)

8. MARYLAND

« Each property hereafter declared into a horizontal housing regime in the manner hereinabove set forth shall continue its original identity and unity for the purpose of evaluating the whole for assessment purposes in the manner now prescribed by law. The total evaluation thus produced shall be distributed among the condominium units into which the property was divided and the assessment of each unit shall be in direct proportion to the share and interest of each unit as established in the master deed and the declaration of the property into the regime and an

individual assessment thereby placed on each condominium unit in accordance with such proportion that such unit bears to the whole property covered by the original declaration. Each of said condominium units shall be carried on the tax records of the county or City of Baltimore in which it is located as a separate and distinct entity and all real estate taxes, including general and special assessments, shall be assessed, levied, and collected against each of the said several, separate, and distinct units in conformity with the percentages of ownership established by the declaration in the same manner and to the same extent as such assessments are levied and collected in the case of individual land parcels. No forfeiture or sale for delinquent taxes shall be made other than against the individual condominium unit as described in the declaration and master deed and no forfeiture or sale of the improvements or the real estate as a whole for delinquent real estate taxes, special assessments, or charges shall ever divest or in any manner affect the title to any individual condominium unit so long as the real estate taxes and duly levied share of special assessments charges on the individual unit are currently paid ». (Annotated Code of Maryland, Article 21, section 137)

9. OKLAHOMA

« Each unit, together with its proportionate interest in the common elements, shall constitute a separate and distinct unit for the purpose of assessment of taxes, special assessments, and other charges which may be lawfully assessed against owners of real property, and each holder of a unit ownership estate shall be liable solely for the amount of taxes against his individual estate and shall not be affected by the consequences resulting from the tax delinquency of other unit-holders ». (Chapter 288, Laws of 1963, section 23)

10. SOUTH CAROLINA

« Taxes, assessments and other charges of this State, or of any political subdivision, or of any special improvement district, or of any other taxing or assessing authority shall be assessed against and collected on each individual apartment each of which shall be carried on the tax books as a separate and distinct entity for that purpose, and not on the building or property as a whole. No forfeiture or sale of the building or property as a whole for delinquent taxes, assessments or charges shall ever divest or in anywise affect the title to an individual apartment so long as taxes, assessments and charges on the individual apartment are currently paid ». (Act (R832, H 2121) section 24)

11. SOUTH DAKOTA

« All real property taxes and special assessments shall be levied on each apartment and its respective appurtenant fractional share or percentage of the land, general common elements and limited common elements where applicable as such apartments and appurtenances are separately owned, and not on the entire horizontal property regime ». (Chapter 293, 1963, section 8)

12. NORTH DAKOTA

« All real property taxes and special assessments shall be levied on each unit and its respective appurtenant fractional share of percentage of the land, general common elements and limited common elements where applicable as such units and appurtenances are separately owned, and not on the entire project ». (Senate Bill No. 65, section 13)

13. NEBRASKA

« Taxes, assessments and other charges of this state, or of any political subdivision, or of any special improvement district, or any other taxing or assessing authority shall be assessed against and collected on each individual apartment, each of which shall be carried on the tax books as a separate and distinct entity for that purpose, and not on the building or property as a whole. No forfeiture or sale of the building or property as a whole for delinquent taxes, assessments or charges shall ever divest or in anywise affect the title to an individual apartment so long as taxes,

assessments and charges on said individual apartment are currently paid ». (Chapter 429, Laws of 1963, section 23)

Sous toute réserve, en parcourant les textes que nous venons de citer, on se rend compte que le principe d'une évaluation séparée pour chaque fraction d'immeuble semble avoir été écarté dans plusieurs états de nos voisins du sud.

LOIS CANADIENNES

Au Canada, quatre (4) provinces sur six (6) ont opté pour le principe de la division de la taxe seulement: ce sont, l'Alberta, la Saskatchewan, la Colombie Britannique et la Nouvelle-Ecosse.

Voici un relevé de la loi régissant respectivement ces provinces, à ce sujet:

ALBERTA

Assessment and Taxation

35. In sections 35 to 39,

(a) « assessing Act » means any act pursuant to which an assessing authority is empowered to assess and levy rates, charges or taxes on land or in respect of the ownership of land, and includes any by-laws or regulations made under the authority of any such Act;

(b) « assessing authority » means any local authority or any school board or other authority having power to assess and levy any rates, charges or taxes on land or in respect of the ownership of land.

36. (1) A corporation shall, within twenty-eight days after the registration of a condominium plan or any amendment thereof, furnish to the assessing authority two copies of the registered condominium plan or any amendment thereof, including all endorsements thereon, certified as prescribed by the regulations.

(2) For all purposes in relation to the making, levying, imposition, assessment or recovery of rates, charges or taxes in relation to the parcel or any part thereof

(a) the particulars shown on the certified copy of the plan or any amendment thereof furnished pursuant to subsection (1) are conclusive proof of those particulars, and

(b) the production by an assessing authority of what purports to be a certified copy of a condominium plan or any amendment thereof furnished pursuant to subsection (1) is prima facie proof that it is the certified copy so furnished.

37. (1) Where an assessing authority causes a parcel to be assessed pursuant to an assessing Act,

(a) the parcel shall, notwithstanding that or any other Act, be assessed as a single parcel and as if it were owned by a single owner, and for the purposes of that assessment and all other purposes incidental thereto, including objection to an assessment, but not otherwise, the parcel and all improvements thereon shall be deemed to be owned by the corporation and by no other person,

and the assessing authority is not required to make separate assessments of any part of a parcel otherwise than if the parcel were owned by a single owner.

(2) During the period from the registration of a condominium plan and until an assessment of the parcel showing the corporation as owner becomes effective for taxing purposes the

assessment then in force shall, for the purposes of section 38, be deemed to be an assessment of the parcel made by the assessing authority showing the corporation as owner.

38. Where an assessing authority uses an assessment of a parcel showing a corporation as owner, the following provisions have effect:
- (a) the assessed value of the parcel shown in the assessment shall be apportioned by the assessing authority between the units comprised in the parcel in proportion to the unit factors for the respective units as shown on the registered condominium plan or any amendment thereof ;
 - (b) the corporation is not liable in relation to the parcel for any rate, charge or tax levied by the authority;
 - (c) the owner of each unit comprised in the parcel is deemed to be the owner in fee simple in possession of the unit as if it were a separate parcel of land and improvements having an assessed value equal to that apportioned to it under clause (a) and is, subject to any exemptions or concessions that may be applicable, liable accordingly for any rate, charge or tax levied by the assessing authority on the owners of land and improvements.
39. Except as varied by sections 36 to 38, the provisions of any other Act authorizing or affecting
- (a) the imposition of rates, charges or taxes by an assessing authority in respect of land or improvements for municipal, school or hospital purposes, or
 - (b) the collection and recovery of rates, charges or taxes by an assessing authority by proceedings against an assessed owner and his property,

apply mutatis mutandis in respect of the owner of a unit as if his unit and share in the common property were land and improvements or a parcel within the meaning of those Acts and any reference in those Acts to an owner or a joint owner includes the owner of a unit. (Statuts d'Alberta, 1966, ch. 19)

SASKATCHEWAN

37. (1) Where an assessing authority causes a parcel to be assessed pursuant to an assessing Act:
- (a) notwithstanding the assessing Act or any other Act, the parcel shall be assessed as a single parcel and as if it was owned by a single owner; and
 - (b) for the purposes of that assessment and all other purposes incidental thereto, including objection to an assessment, but not otherwise, the parcel and all improvements thereon shall be deemed to be owned by the corporation and by no other person;
- and the assessing authority is not required to make separate assessments of any part of a parcel otherwise than if the parcel was owned by a single owner.
- (2) During the period from the registration of a condominium plan and until an assessment of the parcel showing the corporation as owner becomes effective for taxing purposes the assessment then in force shall, for the purposes of section 38, be deemed to be an assessment of the parcel made by the assessing authority showing the corporation as owner.
- (3) The corporation shall make available for the inspection of the owners the assessment notice received by it and shall, on the request of any owner, convene a meeting of the corporation for the purpose of deciding if the assessment should be appealed.

38. Where an assessing authority uses an assessment of a parcel showing a corporation as owner, the following provisions apply:

(a) the assessed value of the parcel shown in the assessment shall be apportioned by the assessing authority between the units comprised in the parcel in proportion to the unit factors for the respective units as shown on the registered condominium plan or any amendment thereof;

(b) the corporation is not liable in relation to the parcel for any rate, charge or tax levied by the assessing authority;

(c) the owner of each unit comprised in the parcel is deemed to be the owner in fee simple in possession of the unit as if it was a separate parcel of land and improvements having an assessed value equal to that apportioned to it under clause (a) and is, subject to any exemptions or concessions that may be applicable, liable accordingly for any rate, charge or tax levied by the assessing authority on the owners of land and improvements. (Statuts de la Saskatchewan, 1968, ch. 14)

COLOMBIE BRITANNIQUE

17. (1) For the purposes of valuation of land and improvements for assessment and taxation, the land and improvements included in a strata plan shall be valued as a single parcel of land with improvements thereon as if it were all owned by one owner, and for that purpose, but no other, the land and improvements shall be deemed to be owned by the strata corporation.

(2) During the period that elapses from the time of registration of the strata plan and the making of a valuation for the purposes of assessment and taxation, the valuation then in force shall be deemed to be a valuation made in accordance with subsection (1).

(3) For the purposes of assessment and taxation,

(a) the values of the land and of the improvements as determined under subsection (1) shall be apportioned between or among all of the strata lots included in the strata plan in proportion to the unit entitlement of the respective strata lots as shown on the strata plan:

(b) each strata lot shall be deemed to be a separate parcel of land and improvements having values equal to those apportioned to it under clause (a); and

(c) the strata corporation is not liable for any rate, tax or charge, and common property shall not be subject to any lien, charge, sale, or other process in respect of unpaid taxes.

(Statuts de la Colombie Britannique, 1966, ch. 46)

NOUVELLE-ECOSSE

20. Notwithstanding any other Act, upon a property becoming subject to the provision of this Act, real property taxes, betterment charges or any other taxes or assessments rated and levied by the municipality in which such property is located shall not be rated and levied against the property as a whole, but shall be rated and levied against each unit of the property together with the percentage of ownership of the unit owner in the common elements on the basis of the percentage of ownership of such unit owner in the common elements as set out in the Declaration. (Statuts de la Nouvelle-Ecosse, 1968, ch. 4)

Les lois canadiennes, encore plus claires que les lois américaines, apportent tout le poids de leur autorité au principe du fractionnement de la taxe.

RECOMMANDATIONS

Nous soumettons que l'article 442 m) soit remplacé par le suivant:

« 442 m). Chaque fraction de l'immeuble forme une entité distincte pour fins d'imposition de taxes et cotisations, y compris les taxes municipales et scolaires. »

Roger Pigeon, c.r.
Avocat adjoint du Contentieux
de la Ville de Montréal.