



DÉBATS

de

l'Assemblée nationale

du

QUÉBEC

28^e Législature

Comité spécial pour l'étude du bill 29

Loi concernant la copropriété des immeubles

8 et 15 janvier 1969

Président : l'honorable Gérard Lebel

4
21

Comité spécial pour l'étude du bill 29

**Loi concernant la copropriété
des immeubles**

Séance du 8 janvier 1969

(Quinze heures quatorze minutes)

M. BERGERON (président du comité): A l'ordre!

Alors, messieurs, c'est sinon avec exactitude ou promptitude, avec plaisir que le comité sur le bill 29 tient sa première séance sur la loi concernant la copropriété des immeubles.

Je pense que si l'on se réfère aux procès-verbaux, ce comité spécial a été institué avec pouvoir d'entendre des témoins et de siéger après la prorogation pour continuer l'étude du projet de loi sur la copropriété des immeubles. Je me permets de suggérer aux membres du comité que cet après-midi, on entend les intéressés. A une séance subséquente, nous commencerons l'étude du projet de loi, article par article. Je puis assurer toutes les personnes qui se sont rendues ici cet après-midi que nous les écouterons avec beaucoup d'attention et que, dans la mesure du possible, leurs suggestions seront, sinon retenues au moins entendues.

Je m'excuse d'abord du léger retard qui fait que nous commençons à 3 heures 15 minutes mais, c'est à cause de la tempête de neige, à cause du conseil des ministres qui siège actuellement. J'espère que vous nous le pardonnerez. Nous tâcherons de vous le faire oublier en vous prêtant une oreille attentive, messieurs du Barreau, de la Chambre des notaires et de la Corporation des arpenteurs.

Est-ce qu'il y a d'autres personnes? Est-ce que je pourrais demander à chacun de ceux qui veulent se faire entendre de s'identifier, s'il vous plaît?

M. GAGNON: M. le Président, mon nom est Claude Gagnon, et je représente le Barreau de la province, avec Me Pierre Côté.

M. LE PRESIDENT: Merci.

M. LEVESQUE: M. le Président, mon nom est Marcel Lévesque, et je représente la corporation des arpenteurs-géomètres, avec M. Jean-Marie Chastenay, secrétaire de la corporation.

M. LE PRESIDENT: Merci.

M. TASCHEREAU: M. le Président, mon

nom est Jacques Taschereau, et je représente la Chambre des notaires.

M. LE PRESIDENT: Merci.

M. DESSAULLES: M. le Président, je suis Pierre Dessaulles, et je représente la Corporation des courtiers en immeubles.

M. LE PRESIDENT: Cela me fait plaisir, M. Dessaulles.

Le député de Deux-Montagnes aurait peut-être quelques mots à ajouter.

M. BINETTE: A la suite des mots du Président, je voudrais à mon tour vous souhaiter la bienvenue au nom de l'Opposition.

L'étude de ce bill, évidemment, demandera beaucoup d'attention et de travail.

Je crois que nous aurons à travailler assez fort pour élucider tous les points qui peuvent paraître obscurs. Je suis d'accord avec le président qui a dit que nous allons, cet après-midi, entendre vos représentations. Je présume que ce sont des représentations générales; vous n'attaquerez pas les articles, l'un après l'autre. De quelle façon procéderez-vous? Est-ce que vous ne ferez que des représentations générales et, qu'à une prochaine séance, nous entendrons les représentations concernant chaque article? Je présume qu'il faudra peut-être commencer sur chaque article particulier après un exposé général de chacun. Cela est assez technique. C'est difficile de progresser seulement avec des exposés...

M. LE PRESIDENT: Messieurs les Ministres, nous avons daigné débiter...

M. GABIAS: Ah, c'est bien, cela.

M. LE PRESIDENT: ... en votre absence, comprenant vos lourdes responsabilités. Nous savions que vous vous joindriez à nous quelques minutes plus tard. Nous avons décidé d'entendre d'abord les personnes qui doivent nous faire, cet après-midi, des représentations. Maintenant, nous sommes à discuter si nous devons entreprendre l'étude article par article. Je comprends que c'est assez difficile pour ces gens-là de procéder autrement. Pour ma part, je serais prêt à les entendre sur chacun des articles qu'ils ont à nous soumettre.

Dans une séance subséquente, nous pourrions nous servir du journal des Débats pour faire progresser le travail en comité et vous éviter de revenir.

M. GABIAS: M. le Président, si vous me le permettez, nous vous remercions d'abord d'avoir commencé à travailler en notre absence. Je comprends qu'il y a des représentants du Barreau, de la Chambre des notaires, des arpenteurs, des corporations de courtiers en immeuble. Nous désirons vous offrir nos meilleurs vœux au début de cette année. Nous devons également nous excuser parce que nous voulions qu'il y ait quorum pour l'ouverture de ce comité. Nous devons assister à une séance du conseil, mais s'il y a quelque difficulté, M. le Président, vous n'aurez qu'à nous demander.

Si M. le notaire et M. l'avocat, nos chers collègues, étaient trop turbulents, vous nous aviserez.

Nous viendrons à la rescousse. Nous savons que vos représentations vont être bien notées. Nous en prendrons connaissance. Si la séance était pour s'écourter, nous viendrons avec plaisir nous joindre à vous. Veuillez nous excuser.

M. BERGERON: Alors, messieurs, est-ce qu'on s'entend pour que chacun de vous vide la question, même si c'est article par article? Nous sommes prêts à vous entendre et, comme je le disais tout à l'heure, nous aurons le journal des Débats qui pourra nous remémorer vos observations et dont nous pourrions nous servir pour étudier en comité sans que vous ayez à revenir si vous ne le jugez pas nécessaire. Nous pourrions, à ce moment-là, progresser et vous éviter des déplacements inutiles. Alors, est-ce que tout le monde est d'accord?

DES VOIX: Très bien.

M. BERGERON: Alors, M. Dessaulles.

M. DESSAULLES: C'est peut-être extrêmement présomptueux de ma part, mais je ne suis pas d'accord. J'aurais cru, et là aussi c'est peut-être non seulement présomptueux mais naïf, j'ai moi-même fait des représentations très longues au ministère de la Justice. J'ai discuté avec le ministère et j'ai vu les représentations faites par le Barreau. Quant à moi, je les accepte car elles ressemblent beaucoup aux miennes. Il me semble que c'est un sujet extrêmement technique sur lequel on peut passer beaucoup de temps. J'aurais osé espérer que les sujets sur lesquels nous sommes d'accord, bien souvent je crois que le ministère de la Justice qui a tout de même rédigé la loi et qui, je pense, a accepté un grand nombre de nos suggestions aurait pu les incorporer dans un nouveau texte. On aurait pu alors discuter. Cela nous aurait sauvé des heures.

M. BERGERON: Nous avons à l'heure actuelle à vous remettre immédiatement au début de la séance des amendements qui sont acceptés et que nous vous distribuons immédiatement. Évidemment, ils ne sont pas incorporés au bill mais ce sont des feuilles d'amendements qui vont vous faire connaître immédiatement les suggestions que nous avons retenues jusqu'à présent.

M. DESSAULLES: C'est possible qu'avec cela, quant à moi, au lieu d'avoir douze pages d'espaces simples de représentations, vous allez me satisfaire avec ces trois pages-là.

M. BERGERON: C'est possible. Alors, pourrait-on commencer par entendre messieurs de la Chambre des notaires peut-être?

M. TASCHEREAU: La Chambre des notaires souhaite d'abord faire quelques remarques d'ordre général avant de s'attaquer à quelques points particuliers.

La Chambre est d'accord avec le principe du bill et souhaite qu'il soit adopté le plus rapidement possible. Il y aurait toutefois lieu de noter, dans le texte de loi, qu'il s'agit d'une dérogation au principe énoncé par l'article 689 du code civil, qui s'exprime comme suit: «Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision. Le partage peut toujours être demandé nonobstant prohibition et convention contraire. » Il apparaît nécessaire d'indiquer qu'il y a ici une dérogation expresse à ce principe général de notre code.

En deuxième lieu, nous aimerions que le titre de la loi soit modifié. Parce qu'on le présente comme une loi sur la copropriété des immeubles. En réalité, il s'agit ici d'une situation tout à fait particulière, où il y a une copropriété quant à certains éléments, ou une propriété indivise, et une propriété divise quant à d'autres éléments. Il semblerait que le titre de la loi française soit préférable, lorsqu'il parle de la copropriété de certains immeubles bâtis.

En troisième lieu, la Chambre des notaires serait d'avis de n'insérer au code civil que les dispositions générales qu'on retrouve dans les articles ou les projets d'articles 441-d i 441-j, le reste étant véritablement du droit statutaire susceptible d'amendements fréquents, suivant l'expérience du temps.

En quatrième lieu, nous voulons signaler la nécessité de revoir le code civil, principalement les titres sur l'enregistrement et les privilèges et hypothèques, pour établir une certaine concordance et faire les additions voulues. Je pense à l'établissement d'un registre spécial, par exem-

ple, pour les immeubles bâtis, possédés par copropriété, à des dispositions pour établir le rang du privilège de l'administrateur ou de son hypothèque légale, si notre suggestion est agréée de remplacer le privilège par une hypothèque, et enfin à d'autres concordances qui s'imposeraient à la lecture et à la vérification des articles.

Les remarques particulières que la chambre désire faire et les représentations que nous désirons présenter sont surtout, ou la principale d'entre elles concerne l'entrepreneur, qui a été oublié, semble-t-il. Dans la première disposition, on dit que les dispositions du présent chapitre régissent tout immeuble qui y est assujéti par l'enregistrement d'une déclaration de copropriété en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est répartie entre ses copropriétaires. Ici, il semble que la copropriété soit impossible, à moins que les propriétaires soient identifiés dès le moment où le projet de construction se réalise.

Or, il peut arriver qu'un entrepreneur, seul propriétaire, prévoie lui-même, un peu à la façon par destination de père de famille, un genre de répartition des étages entre de futurs propriétaires ou des personnes qui viendront se joindre à lui, ou encore acheter des quotes-parts de l'immeuble.

C'est la raison pour laquelle nous suggérons que l'article 441-d, qui me semble ne pas permettre que la déclaration soit faite à un seul individu avant la vente des parties exclusives, soit remplacé par le texte suivant: « Les dispositions du présent chapitre régissent tout immeuble qui y est assujéti par l'enregistrement d'une déclaration de copropriété en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est répartie entre ses copropriétaires présents ou futurs — les mots « ou futurs », ici, sont ajoutés — par fractions comprenant chacune une partie exclusive et une quote-part des parties communes ».

Nous voudrions également, à titre de recommandation particulière, une élaboration des dispositions relatives aux spécifications ou aux modifications de plans. Qui pourra préparer ces plans? Nous avons déjà vu des plans préparés par des entrepreneurs pour des fins tout à fait personnelles. Il semble que ce ne soit pas admissible; Il semble bien qu'il faudrait réserver à l'architecte ou à l'arpenteur — il y aura peut-être un concours des deux — la préparation et la certification des plans ou de leur modification.

Une troisième remarque. En ce qui concerne non pas la déclaration de copropriété elle-même, mais les amendements qui y sont apportés par la suite, nous croyons que ces amendements

pourraient faire l'objet d'une déclaration notariée portant minutes, mais sans qu'elle soit nécessairement signée par tous et chacun des copropriétaires. Il y a une assemblée de tous les copropriétaires à laquelle les amendements ou les modifications sont approuvés. Il semblerait que le procès-verbal de cette assemblée pourrait comporter l'identification de mandataires ou de représentants des copropriétaires qui seront autorisés à présenter au notaire une copie certifiée du procès-verbal et qui seront, de plus, autorisés à signer les amendements acceptés par l'assemblée des copropriétaires. Par conséquent, si un immeuble est possédé en copropriété par vingt-huit personnes, il ne semble pas qu'il faille attendre peut-être la signature du vingt-huitième avant que les règlements prennent effet.

Nous suggérons que l'article 441-m soit amendé. D'abord, que le premier paragraphe soit éliminé — il n'apporte rien que nous ne connaissions déjà — et que le deuxième, qui semble confus, soit remplacé par le texte suivant qui s'inspire de la loi française: « Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur enregistrement ».

Cela donnerait un sens à cet article qui, pour le moment, nous a semblé assez étrange dans sa conception comme dans sa rédaction.

Une autre suggestion que nous nous permettons de formuler, c'est de remplacer le privilège qui existe en faveur des administrateurs par une hypothèque légale. Nous croyons qu'il y aurait là probablement une mesure plus conforme aux principes généraux du droit et qu'il y aura lieu d'établir également le rang de cette hypothèque légale, même si elle existe sans enregistrement.

Nous avons deux modifications de peu de conséquence. L'une à l'article 441-p qui est ambigu au sujet de la durée du mandat des administrateurs. Nous suggérons d'ajouter, après le mot « administrateur », à la quatrième ligne, les mots suivants « à la durée de leur fonction ». Enfin, dans le texte du deuxième paragraphe de l'article 441-z, à la septième ligne, il faudrait changer le mot « directors » par « administrators » dans le texte anglais. C'est simplement une coquille.

Ce sont là les principales recommandations que nous faisons au comité.

M. LE PRESIDENT: Merci beaucoup, M. Taschereau. Maintenant, nous allons demander au représentant du Barreau de nous faire ses représentations.

M. GAGNON: M. le Président, simplement quelques mots d'introduction. Le Barreau de la province a un comité permanent de législation. Lorsque le projet de loi qui nous occupe a été déposé, le comité, après en avoir fait une étude préliminaire, l'a référé à un sous-comité de législation qui a donné, à l'étude de ce texte assez complexe et en même temps très important, une attention toute particulière. A la suite du travail de ce sous-comité, le comité de législation a fait rapport au comité exécutif qui, à son tour, a fait rapport au conseil général. Sur les instructions du conseil général, un texte suggérant des amendements au projet de loi en question a été soumis au ministère de la Justice.

Je comprends que Me Beaudoin, conseiller juridique du gouvernement, est en possession de ce texte. Ceci sera sans doute de nature à faciliter tant la présentation de nos suggestions que l'étude par le comité de ces suggestions d'amendement. Maintenant, j'ai ici avec moi aujourd'hui Me Pierre Côté qui est membre du comité de législation auquel je faisais allusion tantôt et qui est mandaté par le Barreau pour vous présenter, de façon plus détaillée, les suggestions que nous avons à faire.

M. LE PRÉSIDENT: Merci beaucoup. M. Côté.

M. COTE: M. le Président, messieurs. Avant de faire des commentaires relativement à chacun des articles ou à l'égard des articles qui soulèvent des problèmes, je voudrais énoncer certains principes qui ont été formulés par le comité de surveillance de la législation du Barreau. Comme la Chambre des notaires, nous sommes entièrement d'accord avec le principe d'une législation sur la copropriété des immeubles. Toutefois, le Barreau entretient de forts doutes quant à l'opportunité d'intégrer cette législation au code civil. Nous croyons qu'il serait préférable, comme c'est le cas en France, que ces dispositions fassent l'objet d'une loi spéciale qui serait, évidemment, précédée d'un préambule comportant des définitions.

Pour l'instant, je ne fais qu'énoncer certains principes. De plus, nous croyons que la loi devrait prévoir la divisibilité de la créance hypothécaire ou privilégiée. Pour illustrer simplement ma pensée, nous croyons que ce serait faire un sort injuste à un copropriétaire de le voir privé de sa propriété à la suite d'une exécution judiciaire dans le cas où il serait disposé à payer intégralement aux créanciers hypothécaires la quote-part affectant la partie de l'immeuble qu'il occupe.

Je peux prendre un exemple simple; dans le cas où il y aurait une créance hypothécaire de \$100,000 affectant un immeuble comportant dix appartements, et si la déclaration de copropriété prévoit que chaque copropriétaire est responsable pour le dixième, soit \$10,000 il faudrait permettre au copropriétaire poursuivi par le créancier hypothécaire, ou par un créancier privilégié, d'obtenir une quittance définitive en payant intégralement au créancier poursuivant, sa quote-part, ce qui veut dire, dans l'exemple que je vous donne, \$10,000.

Nulle part dans la loi n'a-t-on prévu la divisibilité de la créance hypothécaire. Maintenant, je reconnais immédiatement que c'est un principe qui va à l'encontre de ce que l'on retrouve dans le code civil, où l'hypothèque sur l'immeuble est applicable à tout l'immeuble.

Maintenant, pour rejoindre un peu les remarques que Me Taschereau faisait tout à l'heure, nous croyons nous aussi qu'en plus de la déclaration, en plus de ceux qui peuvent signer une déclaration de copropriété on devrait avoir soit l'entrepreneur ou comme on l'appelle en France, le concepteur, le promoteur..

Il est possible, et je crois que l'expérience va démontrer, que dans la plupart des cas, ces immeubles destinés à être occupés par des copropriétaires seront construits par un promoteur, de sorte qu'à l'origine, il faudrait permettre, il faudrait prévoir qu'une seule personne puisse signer une déclaration de copropriété, en prévoyant en même temps, évidemment, un mécanisme pour protéger ceux qui, par la suite, acquerront de ce promoteur des droits de propriété dans l'édifice en construction.

Ces quelques remarques étant faites, je voudrais assez rapidement faire des commentaires relativement à chacun des articles.

Au sujet des articles 1 et 2 du projet de loi, je l'ai déjà énoncé, nous croyons que cette loi doit faire l'objet d'un statut, d'une loi spéciale, en dehors du code civil.

Article 441-e) cet article selon nous, porte à confusion, parce qu'il y a deux cas que l'on peut concevoir. D'abord le cas prévu au deuxième paragraphe des notes explicatives. Si vous prenez connaissance de ces notes, au 2e paragraphe, et plus particulièrement aux quatre dernières lignes, nous lisons ceci: « Par ailleurs il ne sera pas possible de provoquer le partage des parties communes jusqu'à ce qu'il soit mis fin à la copropriété. »

Alors, lorsqu'on lit l'article 441-e), on voit que, pour que les copropriétaires indivis puissent demander de mettre fin à l'indivision, il

faut l'accord de toutes les parties exclusives ou l'accord de tous les propriétaires des parties exclusives. Cela c'est un cas. Mais il y a un autre cas qui est celui d'une indivision relativement à une partie exclusive. Prenons le cas suivant, un immeuble contenant dix appartements. Le propriétaire d'un des appartements décède en laissant cinq enfants, alors les cinq enfants vont se trouver dans l'indivision relativement à un des étages, puis ils vont se trouver dans l'indivision relativement à la partie commune, par l'application stricte de 441-e). Ces copropriétaires par indivis seraient incapables de mettre fin à l'indivision à moins de modifier le 441-e) parce qu'on dit ceci; les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent être, ne peuvent faire l'objet séparément des parties exclusives d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Alors il faudrait prévoir d'une part l'action en partage et en licitation lorsque tous les propriétaires veulent mettre fin à l'indivision et il faudra prévoir un mécanisme permettant aux héritiers ou aux légataires d'un propriétaire qui se trouvent dans l'indivision de mettre fin aussi à l'indivision. Alors nous croyons que 441-e) doit faire l'objet d'une nouvelle étude pour prévoir les deux cas.

A 441-f) je constate, à la lecture des amendements suggérés, qu'on a changé un peu la rédaction, mais étant donné qu'on a jugé à propos de faire une énumération il serait peut-être bon d'ajouter, de prévoir que les toitures, les toits, sont inclus dans les parties communes.

D'ailleurs, Me Gagnon me signale que, dans la version anglaise, on a ajouté les mots « and roofs ».

M. LE PRESIDENT: Dans le texte de loi, « gros oeuvre », est-ce que ça ne comprendrait pas les toits?

M. COTE: On s'est posé le problème et je vais vous dire que la majorité répondait affirmativement. Mais, il y en a qui disaient non. Pour écarter tout doute, étant donné qu'on a une énumération, je suis personnellement porté à croire que le mot « gros oeuvre » comporte la toiture.

M. BINETTE: D'après la définition du dictionnaire Robert, le gros oeuvre comprend les fondations, les murs et la toiture d'un bâtiment. C'est la définition du dictionnaire qui dit que le gros oeuvre comprend tous ces points.

M. COTE: Je veux également vous rappeler que je suis mandataire. Alors, je dois vous faire part...

M. BINETTE: D'accord. Nous prenons note de votre inquiétude.

M. COTE: Au paragraphe 441-g), à la quatrième ligne, on parle de mitoyenneté. On dit: « Les cloisons ou murs séparant des parties exclusives et non comprises dans le gros oeuvre des bâtiments sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent. » Nous préférons l'expression « communs » que « mitoyens », parce que l'idée de mitoyenneté, comme on le sait, signifie propriété pour partie d'un mur. Alors, c'est de nature à faire naître la confusion. Nous croyons que le mot « mitoyens » devrait être remplacé dans ce paragraphe par le mot « communs ».

M. BINETTE: A 441-g), un amendement a été suggéré. L'amendement se lit comme suit: « Les cloisons ou murs séparant des parties exclusives d'avec d'autres parties exclusives ou communes et non comprises dans le gros oeuvre des bâtiments sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent. » C'est considéré comme deux propriétés distinctes qui ont des murs mitoyens. Je me demande si votre remarque est réellement à point ici.

M. COTE: Un instant.

M. BINETTE: On ajoute après « exclusives », à la deuxième ligne, les mots « avec d'autres parties exclusives ou communes ». A ce moment-là, c'est comme deux propriétaires séparés qui sont voisins et qui ont un mur mitoyen. Le mur devient mitoyen à mon point de vue.

M. COTE: Est-ce que l'on conçoit un mur dans un édifice régi par la copropriété ou entre deux immeubles?

M. BINETTE: On parle de gros oeuvre, là. On parle des murs qui séparent deux appartements, deux locaux, deux propriétés.

M. COTE: Mais, dès le moment où on fait appel...

M. BINETTE: A ce moment-là, ça devient mitoyen.

M. COTE: Mais en général, quand on parle de mitoyenneté, ça évoque l'idée du droit de s'appuyer sur le mur ou l'idée qu'on est propriétaire pour la moitié. Je me demande si ça reflète véritablement l'idée.

M. BINETTE: Dans mon idée, ça semble

assez clair. Nous prenons note de votre remarque.

M. COTE: C'est ça. Aux paragraphes 441-g) et i), le Barreau suggère de remplacer ces deux articles par l'article 9 de la loi française du 10 juillet 1965 qui 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. »

A l'article 441-k), il faudrait prévoir la manière dont les règles peuvent être modifiées.

Cela se termine de la façon suivante : « édicter les règles relatives à leur administration ». Nous ajouterions: « et prévoir la manière dont ces règles pourront être modifiées ». Le Barreau suggère aussi qu'à ce paragraphe, il faudrait stipuler l'obligation du copropriétaire, sous peine de sanction, d'entretenir convenablement sa partie exclusive.

A l'article 441-m, nous faisons des remarques dans le même sens que celles faites par le représentant de la Chambre des notaires. Nous trouvons que le premier paragraphe est superflu et que le second, dans sa teneur actuelle, porte à confusion. Au lieu d'indiquer : « Que les ayants droit à titre particulier sont obligés, à compter de l'enregistrement de leur droit », nous devrions dire: « A compter de l'enregistrement de la déclaration de copropriété ou de ses modifications. »

Relativement à la disposition du paragraphe 441-n, le Barreau suggère de recourir à l'article 8 de la loi française, qui est plus clair, selon nous.

A l'article 441-p, cela peut sembler seulement de la sémantique, mais nous croyons plus sage de faire une correction à la deuxième ligne. Nous y lisons : « La déclaration de copropriété doit pourvoir à la nomination d'une ou plusieurs personnes... » Cela devrait plutôt se lire: « ... doit prévoir. »

M. LE PRESIDENT: Prévoir la nomination...

M. COTE: C'est ça. Prévoir la nomination d'une ou plusieurs personnes pour agir comme administrateurs, parce qu'il n'est pas nécessaire que ce soit fait par l'acte même.

Au même article, 441-p, deuxième paragraphe. On prévoit que la requête doit être présentée à la cour Provinciale. Nous croyons qu'il s'agit d'une dérogation aux règles ordinaires, et plus particulièrement à l'article 32 du code de procédure, qui se lit comme suit: « Nonobs-

tant l'article 34, la cour Supérieure connaît en première instance, par voie d'évocation, des demandes portées devant la cour Provinciale et se rapportant à a), b) et à c), à un titre, à des terres ou héritages ou à quelque autre droit immobilier mis en question par la contestation. »

Alors, nous ne croyons pas qu'il serait opportun, pour l'administration de la loi que nous étudions, que ce soit la cour Provinciale qui soit appelée à connaître des litiges qui pourraient surgir.

A l'article 441-q, nous ne voyons pas la nécessité de recourir à une requête présentée à un juge de la cour pour destituer un administrateur qui remplit mal son devoir. Il ne s'agit pas d'administrateurs qui ont le caractère d'officiers publics. Nous croyons que l'assemblée des copropriétaires devrait avoir l'autorité, suivant un mode prévu, pour mettre fin aux fonctions d'un administrateur Incompétent. Ce serait seulement sur son refus de se conformer à une décision qu'il y aurait peut-être lieu de recourir aux tribunaux ou au cas où l'administrateur se considérerait injustement mis à pied.

A 441-t), nous suggérons la rédaction suivante: « La responsabilité des administrateurs est celle établie par le code civil au chapitre du mandat. » Parce que la rédaction actuelle porte à confusion.

A 442-c), si on retient l'idée que le promoteur doit avoir des droits, il faudra faire une concordance, évidemment, dans cet article.

A 442-h), quatrième, le paragraphe tel qu'il est formulé empêche l'un des deux propriétaires d'agir comme mandataire de l'autre. Cela se lit comme ceci: « Les copropriétaires indivis d'une même fraction doivent être représentés par un mandataire commun. » Lorsque l'on parle d'un mandataire commun, disons de deux propriétaires par indivis, cela comporte que c'est une troisième personne. Comme nous voulons que l'un des deux puisse être mandataire, cela se lirait comme ceci: « Les propriétaires indivis d'une même fraction distincte doivent être représentés par un seul mandataire qui peut être l'un d'eux. »

A 442-j), nous faisons la même remarque que la Chambre des notaires. Nous ne croyons pas qu'il sera opportun que l'administrateur ait un privilège qui prime les créanciers hypothécaires et qui prime même le vendeur impayé. Nous croyons qu'il devra avoir une hypothèque dont le sort serait réglé par les lois de l'enregistrement.

Je vous remercie, messieurs.

M. LE PRESIDENT: Merci beaucoup.

M. TETLEY: Me Côté, pourriez-vous expli-

quer pourquoi vous préférez un statut au lieu d'amendements à notre code?

M. COTE: Voici pourquoi. Nous avons cru que si les amendements ou, si vous voulez, le texte suggéré est incorporé au code civil, pour l'interpréter, les tribunaux auront nécessairement tendance — ils seront justifiés de le faire — à recourir à plusieurs notions que l'on retrouve au code civil. En d'autres mots, nous ne serons plus en présence d'une législation ayant des cadres bien définis, mais elle s'incorporera au code civil. A ce moment-là, nous serons en butte à plusieurs interprétations qui seront susceptibles, si vous voulez, peut-être pas de le mettre en péril, mais de ne pas donner satisfaction au copropriétaire. Ce n'est pas un argument d'autorité, mais comme je l'ai signalé tout à l'heure, on a eu recours en France, à une législation distincte. Les commentaires de ceux qui ont préparé la loi sont à l'effet qu'on redoutait qu'en incorporant ces dispositions législatives au code civil, on ne soit pas nécessairement victime, mais que ces dispositions-là soient susceptibles d'interprétations extrêmement nuancées et dépassant peut-être ce que l'on désirait.

Alors en mettant ces dispositions dans une loi spéciale ce sont les règles ordinaires du droit statutaire qui s'appliquent. Nous devons l'interpréter strictement selon les règles, que l'on connaît, applicables au statut. Alors, une fois là ce sera plus satisfaisant.

M. BINETTE: En fait, Me Côté, est-ce que vous ne croyez pas que ce principe de la copropriété n'est pas aussi important, par exemple, que la vente à tempérament ou encore de l'équité dans certains contrats que l'on retrouve à l'article 1040-a et aux suivants du code civil ainsi que la vente en bloc par exemple?

Ce sont des principes importants que la vente en bloc qui ont été incorporés au code civil, et je ne vois pas que cela puisse poser tellement de problèmes que ces lois aient été incorporées au code civil en ajoutant les articles 1561-a et les suivants dans le cas de la vente à tempérament et, c'est même commode qu'il soit là dans le code civil quand on fait une recherche.

M. COTE: Oui, mais à titre d'exemple pour ce qui est de la définition des termes, je ne crois pas que nous puissions faire une espèce de préambule dans un article du code civil pour définir les termes. Evidemment, nous pourrions, au fur et à mesure que la jurisprudence évoluera, connaître la portée des termes employés. Mais, pour la technique même de la législation, je pense qu'il sera peut-être plus satisfaisant d'avoir

un préambule où l'on définirait un certain nombre de termes.

M. BINETTE: Sous ce rapport, il y aurait peut-être un avantage, mais je crois bien que nous pourrions dire ça de tous les articles qui sont des principes dans le code civil. C'est vrai que nous avons là beaucoup de jurisprudence. Une jurisprudence s'établira et je crois bien que, comme dans la vente à tempérament, cela n'a pas causé — je ne crois pas — tellement de problèmes du fait qu'elle soit incorporée

civil.

Dans la vente à tempérament, des termes nouveaux étaient inclus et c'est avec l'usage que nous en sommes venus à en obtenir la définition soit par des jugements qui ont été rendus ou par la jurisprudence qui, en fait, a établi le sens exact de ces termes.

Personnellement, en tous cas, je n'y vois pas tellement d'objections et c'est une chose à laquelle nous pouvons penser.

Nous vous remercions de la suggestion.

M. DESSAULLES: Eh bien si maintenant je peux revenir à l'attaque... Je trouve que les amendements sont très utiles parce que cela permet de réduire à plus de la moitié ce que j'ai à vous dire. Sur les onze amendements ici il y en a neuf ou dix que j'avais demandés. Alors, j'ai déjà une bonne journée de travail en vue.

M. LE PRESIDENT: Vous feriez un bon politicien.

M. DESSAULLES: J'avais une remarque fondamentale à faire sur la loi qui était — j'en ai étudié 25 sinon 35 de ces lois-là — pour souligner le danger de la rendre trop compliquée. Après avoir regardé toutes les autres lois, celle qui m'avait plu était la loi française de 1938 qui, tout de même, a été assez bonne jusqu'à tout dernièrement, jusqu'à 1965 et que l'on a changée seulement en y ajoutant une foule de détails, mais l'on n'a changé aucun des principes fondamentaux. Cette loi-là comportait deux sections. La première ne nous concernait pas du tout parce qu'elle rendait légale les sociétés commerciales qui s'occupaient d'immeubles, ce qui n'est pas notre problème ici. La seconde partie établissait tout simplement des principes généraux. Cette seconde partie de la loi contenait seulement huit ou neuf articles qui commençaient par les mots: « En l'absence des dispositions contraires... » En d'autres mots, une fois le principe reconnu, on laissait aux organisateurs, aux promoteurs, aux « concepteurs » — pour employer un mot du Québec — la latitude de définir les détails comme ils l'entendaient.

Moi, en vous parlant comme représentant d'hommes d'affaires, c'est un principe que j'aimerais avoir dans toute la loi. C'est d'ajouter, aussi souvent que possible, au début des dispositions, ces mots: « En l'absence des dispositions contraires ». Vous verrez que ceci est presque dans tous les articles de la loi française.

Je vois qu'on l'a fait une fois ici, à l'amendement suggéré à l'article 441-f.

Par exemple, quand on dit: Telle et telle partie de l'immeuble, ce sont des parties communes, il y a lieu de dire: En l'absence de dispositions contraires. Dans des cas particuliers, par exemple, quand il s'agit du perron, de certaines parties du sous-sol ou de certaines autres parties des immeubles — selon que ce sont des immeubles où il y a cent locataires ou d'autres où il y en a seulement trois — il faut les traiter de façon différente.

Une autre chose importante pour laquelle f ai fait des représentations assez longues, c'était que la loi crée ce qui s'appelle des administrateurs. C'est un système que je n'ai pas retrouvé ailleurs; c'est un système tout neuf. Partout ailleurs, dans toutes les autres lois, le système est différent. Le système d'administrateurs — on en parle dans les notes explicatives comme d'une espèce de fiduciaire — c'est un système qui m'inquiète. J'aimerais mieux suivre le système qui a été adopté et qui consiste à former une association des propriétaires qui, elle, nomme un agent, un représentant, un mandataire, un gérant. L'expression anglaise, c'est « manager »; en France, ils emploient l'expression syndicat au lieu d'association et ils parlent du syndic qui est le gérant, le représentant.

Ici, on nomme un administrateur. Plusieurs des articles ensuite, sous la section qui traite des administrateurs, sont copiés de la loi de la fiducie. Cela m'inquiète.

Ensuite, M. Côté faisait remarquer — c'est une question de détail — qu'il y avait, dans le cas de prêt hypothécaire, un danger de responsabilité d'un individu pour l'hypothèque complète. C'est une chose qui, en pratique, ne peut pas se présenter. Dans l'organisation pratique de l'affaire, par exemple, un prêt de \$100,000 est fait à l'organisateur, au « concepteur ». Il est convenu d'avance que, s'il y a dix logements, ce prêt sera divisé en dix et que chaque propriétaire individuel acceptera la responsabilité de \$10,000 de cette hypothèque et libérera entièrement le « concepteur ». C'est convenu d'avance avec la compagnie qui fera le prêt hypothécaire principal.

Une remarque que j'avais faite à l'article 442. Il est dit: « Les administrateurs peuvent, s'ils le jugent opportun, contracter des assurances... » Je croyais m'être entendu avec les

représentants du ministère pour, du moins, ôter les mots « s'ils le jugent opportun ». Il est absolument essentiel qu'ils assurent l'immeuble. Ce n'est pas une chose qui devrait être laissée dans l'incertitude: « peuvent, s'ils le jugent opportun ». Ils doivent assurer l'immeuble; c'est essentiel.

Aux articles 442-l) et 442-m). Dans d'autres lois, soit par exemple la loi de l'Ontario — c'est seulement un exemple; j'hésite toujours à parler de l'Ontario, quand il est question de destruction partielle, l'on définit quelle sera l'étendue minimale de cette destruction partielle qui doit avoir lieu avant qu'il puisse être question de ne pas reconstruire l'immeuble.

Généralement, il est dit que si la destruction est de moins de 25%, par exemple, évidemment, l'immeuble doit être reconstruit plutôt que de parler tout simplement de destruction partielle, ce qui est très relatif et de parler de ne pas le reconstruire.

M. BINETTE: Une question, Me Dessaulles. Est-ce que vous voyez une objection à ce que nous laissions cela à la discrétion des gens qui forment le syndicat?

M. DESSAULLES: Je l'indique comme une difficulté qui, je le crois, vaut la peine d'être étudiée parce qu'ailleurs, l'expérience était que peut-être c'était laisser un peu trop de discrétion à des assemblées qui devaient peut-être en avoir moins, mais qui pouvaient en imposer à la simple majorité. Voyez-vous, dans la loi française, il y a des majorités intéressantes. On y parle de ce qu'on appelle double majorité, ce qui est la majorité en nombre et en valeur, soit une majorité simple en nombre et trois quarts en valeur. Alors, ces doubles majorités peuvent décider de certaines choses. Ici, vous auriez pu avoir une simple majorité qui pourrait décider.

Alors, cela, je l'indique comme une chose qui a été ailleurs considérée comme...

M. BINETTE: D'après vous, le fait de mentionner un pourcentage de destruction, si vous voulez, 25%, comme la loi ontarienne, limiterait peut-être le nombre des assemblées.

M. DESSAULLES: Cela déciderait d'avance. Ensuite, dans la loi ontarienne, on parle d'une destruction de 25%, et ensuite, on parle d'un vote de 80%. En d'autres mots, on reconnaît l'importance et on veut décider d'avance du nombre de cas où le problème pourrait se présenter.

M. BINETTE: Est-ce que l'amendement à

90% fixé dans les modifications qui ont été soumises vous paraît satisfaisant?

M. DESSAULLES: Satisfaisant.

M. BINETTE: Oui.

M. DESSAULLES: Sauf, que, comme le disait M. Côté, on a écrit 90%. Peut-être 80% serait-il suffisant. Il faudrait que ce soit certainement la double majorité comme on dit en France, qu'il y ait au moins les trois quarts, en tout cas, une proportion importante.

Quant à signer le document, cela est une autre chose. Le faire signer par 90%, cela c'est... Pourvu que cela ait été adopté par un vote de la grande majorité des propriétaires, peu importe qui va signer. Après cela, le document sera signé par le représentant, parce que là, l'amendement parle de le faire signer par 90%. Cela me semble un peu fort. Il doit être signé par les copropriétaires. Il doit donc être approuvé par les copropriétaires, pas nécessairement signé.

M. BINETTE: Mais du fait qu'il s'agit de propriété, ne croyez-vous pas qu'il est important que la signature soit là? Vu que nous sommes dans le domaine de la propriété, tout de même, à ce moment-là, ne croyez-vous pas que lorsque nous agissons dans le domaine de la propriété, la meilleure preuve, c'est encore la signature?

M. DESSAULLES: Oui.

M. BINETTE: C'est une preuve évidemment plus forte que l'approbation verbale seulement.

M. DESSAULLES: Comme réponse bien générale et comme représentant des courtiers en immeubles, je dois vous dire que je voudrais vous faire le moins possible d'objections de détails, parce que cela fait cinq ans que j'ai commencé... Je serais très heureux que cela passe au plus vite et je voudrais aider à régler les discussions de détails sans le moindre...

M. BINETTE: Vous aimeriez que cela passe vite et que ce ne soit pas trop retardé par des discussions sur des détails, mais n'empêche que ce sont des détails importants.

M. DESSAULLES: C'est pour cela que je pensais que les points qui doivent nécessairement être couverts dans la loi ne sont réellement pas très nombreux.

C'est à peu près tout ce que j'ai à dire pour le moment.

M. LE PRESIDENT: Me permettriez-vous une question? Vous avez signalé tout à l'heure que vous étiez plus ou moins inquiet concernant la formule de la fiducie que prévoit la loi, que vous souhaitiez plutôt le genre mandat. Pourriez-vous nous expliquer les raisons de votre inquiétude vis-à-vis de la fiducie?

M. DESSAULLES: Là aussi, je suis bien facile à satisfaire. C'est que ce que j'avais demandé, finalement, c'était... Allez-y, si vous voulez employer des administrateurs et établir cette formule-là. Allez-y, mais faites donc ce que fait la loi française de 1938, certainement. Commencez donc cette section-là, qui est la section 3, je pense, par les mots: En l'absence de dispositions contraires... Et moi, en pratique, je vais me servir d'un autre système.

Je suis bien certain que la majorité des gens se serviront d'un autre système. Ce sera seulement quand les formules standards seront établies et prévoiront l'organisation.

Ils vont tout simplement suivre les formules américaines dans les grandes lignes, qui anticipent une association et un gérant qui est un professionnel d'une compagnie de fiducie ou d'une compagnie d'agents d'immeubles qui, elle, va administrer l'affaire. Ce qui m'inquiète, c'est que cela va être le seul système du genre.

M. BERGERON: Très bien. Les arpenteurs maintenant.

M. LEVESQUE: Nous avons fait parvenir le 19 septembre au ministère de la Justice nos suggestions concernant le bill 29. Je serai assez bref. D'abord, disons que comme la Chambre des notaires et le Barreau, les arpenteurs-géomètres seraient désireux que cette loi soit adoptée le plus tôt possible parce qu'il semble y avoir urgence.

Maintenant, nos remarques portaient sur l'article 441-g où on demandait que les murs entre les parties exclusives et communes soient aussi réputés mitoyens. Je crois que dans les amendements que j'ai ici devant moi, cela a été accepté.

Notre deuxième remarque — et toutes les autres suivaient cette remarque-là — concernait l'article 441-1. Dans l'article 441-1, deuxième paragraphe, on dit: « 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 qui y donnent accès, et attribuant à chacune des parties exclusives un numéro qui l'identifie. »

Or, nous suggérons ici d'ajouter, après le mot « numéro », le mot « cadastral », de façon à ce que l'identification des parties, aussi

bien exclusives que communes d'ailleurs, soit rattachée au cadastre de la province de Québec. En fait, on enregistre une hypothèque, et pour la protection des créanciers hypothécaires aussi bien que des copropriétaires, les hypothèques s'enregistrent sur le terrain sur lequel est bâti l'immeuble. Si on donne un numéro quelconque, laissant, par exemple, au notaire, à l'architecte ou à quiconque le soin d'identifier par un numéro, le registrateur à l'index aux immeubles va être obligé d'ouvrir une page — d'ailleurs on le dit — spécialement pour cela où il va donner des numéros qu'on aura choisis au hasard. Tandis que chaque partie, à notre point de vue, devrait être rattachée au cadastre.

Les amendements que nous suggérons aux articles 441-o, etc., 442 et 442-II se rattachent tous à cette identification des parties communes et exclusives rattachées au cadastre. Si on acceptait cet amendement de rattacher cela au cadastre, nous ne verrions pas la nécessité, par exemple, de modifier l'article 2168 du code civil non plus que l'article 2171. Les amendements suggérés deviendraient inutiles.

Seulement, à l'article 9, page 11 du bill, concernant l'amendement de l'article 2175, on dit au dernier paragraphe: « Aucune déclaration de copropriété en vertu des articles 441-b et suivants ne peut être enregistrée à moins que le terrain sur lequel est sis l'immeuble détenu en copropriété n'ait fait l'objet d'un plan et d'un livre de renvoi le désignant par un numéro distinct. »

Ici, on suggère de dire: « Les parties exclusives et communes sont considérées comme des subdivisions... »; de dire « un seul numéro » au lieu de « un numéro distinct » et d'ajouter à la suite: « Les parties exclusives et communes sont considérées comme des subdivisions ou resubdivisions de ce numéro distinct ». Voici pourquoi on dit « un seul numéro »: c'est que si un tel édifice de copropriété est érigé, par exemple, sur un bloc de terrain qui a déjà été subdivisé et qui comprend plusieurs subdivisions, vous voyez tout de suite la difficulté qu'il y aura d'identifier plus tard chaque partie exclusive et commune par rapport à la subdivision qui existe sur le terrain.

Alors, il sera nécessaire — la loi devrait le prévoir, à notre point de vue — qu'on procède d'abord à une annulation de tous les terrains déjà existants pour ne donner qu'un seul numéro au terrain sur lequel sera édifée la copropriété.

En somme, ce sont les remarques que nous avons à faire.

M. BINETTE: Il n'y a rien, actuellement, qui empêche de faire cela.

M. LEVESQUE: Il n'y a rien qui empêche de le faire, mais il n'y a rien, non plus, qui oblige à le faire.

M. BINETTE: Vous voudriez qu'il ait une obligation de le faire?

M. LEVESQUE: De procéder à l'annulation.

M. BINETTE: D'annuler toute une subdivision...

M. LEVESQUE: Oui.

M. BINETTE: ... là où sera érigé un immeuble?

M. LEVESQUE: Là où sera érigée la bâtisse, de façon à pouvoir donner ensuite un numéro cadastral beaucoup plus facilement en se basant sur les étages. En somme, on pourra déterminer une nomenclature pour rattacher tout cela à l'assise sur laquelle sera bâti l'édifice.

A ce sujet, nous nous basons un peu sur la loi française. Ici, j'ai un règlement de copropriété fait en France par un géomètre français. Il est assez détaillé. Si nous nous basons sur la Loi de la copropriété de l'Ontario, adoptée en 1967, chapitre 12, nous voyons qu'on a tenu compte de cette chose-là.

Par contre, si vous allez au chapitre 46 de la Loi de la Colombie-Britannique sur la copropriété, adoptée en 1966, vous voyez qu'on n'en avait pas tenu compte et qu'on a été obligé, en 1968, d'y apporter un amendement, justement pour régler le cas.

Ce sont les suggestions que nous avons à faire.

M. BINETTE: Si j'ai bien compris votre suggestion tantôt, vous suggérez qu'il n'y ait qu'un numéro pour le terrain.

M. LEVESQUE: Pour le terrain, oui.

M. BINETTE: Ensuite, les subdivisions seraient celles de l'immeuble.

M. LEVESQUE: Les parties exclusives et communes de l'immeuble.

M. BINETTE: De la bâtisse.

M. LEVESQUE: De la bâtisse.

M. BINETTE: Verriez-vous une indication spéciale qui s'ajouterait à cette subdivision? Ce serait une subdivision spéciale, dans le fond.

M. LEVESQUE: Il faudrait peut-être identifier par des lettres que c'est une copropriété, d'abord, avant de donner le numéro. Ensuite, évidemment, il y aurait une nomenclature à donner suivant l'étage où serait la partie exclusive ou commune. Disons, par exemple qu'on est bâti sur le lot 200 de tel cadastre. Il pourrait porter la lettre C pour copropriété. On lui donnerait un numéro, 200 par exemple; on indiquerait si c'est au deuxième étage, au premier étage ou au sous-sol et on identifierait chaque partie par un numéro.

M. BINETTE: Il peut y en avoir quinze sur un terrain.

M. LEVESQUE: Il peut y en avoir quinze...

M. BINETTE: Ce serait...

M. LEVESQUE: ... il peut y en avoir vingt...

M. BINETTE: Par exemple le cadastre numéro 1. Donnez donc un exemple.

M. LEVESQUE: Supposons que vous avez un édifice qui est bâti à quinze étages. Vous avez à décrire une partie exclusive qui est au quinzième étage sur le lot 201 du cadastre de Saint-X. Cela fait le cadastre de Saint-X, lot 201. Si on veut identifier que c'est une copropriété, on peut mettre, par exemple, C-201; si c'est le quinzième étage, mettre un trait (-) 15 pour l'étage, un trait (-) pour le numéro de la partie exclusive qui serait 42, 43 ou quelque chose comme ça. En somme, plusieurs nomenclatures pourraient être faites. Le service du cadastre pourrait se charger de déterminer les nomenclatures. Mais, nous croyons qu'il y aurait lieu que toutes ces choses soient rattachées au terrain sur lequel les immeubles sont bâtis.

M. BINETTE: Vous suggérez que ce soit obligatoire?

M. LEVESQUE: Bien, nous suggérons, nous soumettons l'affaire, en somme. Le législateur décidera. Nous croyons que ce serait une bonne chose, si nous nous basons sur les lois qui ont déjà été adoptées ailleurs, aussi bien en France qu'en Ontario ou en Colombie-Britannique. Ce sont des lois que nous avons citées.

M. LE PRÉSIDENT: M. Lévesque, les subdivisions que vous mentionnez dans la bâtisse... Au quinzième étage, il peut y avoir plusieurs propriétés. N'est-ce pas la même chose que nous allons trouver sur le fond du terrain lui-

même? S'il y a des subdivisions, vous allez en avoir à tous les étages.

M. LEVESQUE: Oui, vous allez en avoir sur les étages, mais toutes ces subdivisions feront partie du lot originaire qui fera le numéro 201, par exemple.

En somme, c'est la même chose que si vous subdivisiez aujourd'hui une terre en lots. Là, vous allez subdiviser en hauteur au lieu de subdiviser à l'horizontale,

M. LE PRÉSIDENT: Cela fera moins de travail pour les arpenteurs.

M. LEVESQUE: Ce n'est pas tant une question de travail pour les arpenteurs, qu'une question de protection. Les hypothèques d'habitude sont enregistrées sur le terrain; elles ne sont pas enregistrées en l'air. En somme, il s'agit de protéger les gens.

M. LE PRÉSIDENT: Je badinais.

M. BINETTE: Ce qui veut donc dire que ce serait comme pour les terrains.

M. LEVESQUE: Exactement la même chose.

M. BINETTE: Lorsqu'on subdivise un terrain, il y a obligation de déposer le plan de subdivision...

M. LEVESQUE: Un plan de subdivision.

M. BINETTE: ... et de faire copie du livre de renvois...

M. LEVESQUE: C'est ça.

M. BINETTE: ... afin de ne pas être obligé. La copie du livre de renvois, n'est-ce pas la déclaration elle-même?

M. LEVESQUE: Pardon?

M. BINETTE: Est-ce que la déclaration n'établit pas la définition du local spécifique, la partie exclusive?

M. LEVESQUE: Je vais vous dire. Actuellement, on est pris dans la province de Québec avec un cadastre qui est un cadastre partenants et aboutissants, en somme, une numérotation de lots. Évidemment, il va falloir en venir un jour ou l'autre à un cadastre juridique comme ça existe ailleurs. J'imagine que ça viendra tôt ou tard. Actuellement, nous faisons des représenta-

tions là-dessus, nous autres, personnellement, mais, en prévision de ça, je crois que...

M. BINETTE: Donnez-moi donc la différence entre le cadastre juridique et le cadastre que nous avons?

M. LEVESQUE: Bien voici. Actuellement, notre cadastre n'a aucune valeur juridique. Si vous êtes en cour et que votre terrain a été mal décrit, s'il y a une erreur de description, ça n'a aucune valeur, en somme, c'est le bornage qui va vous donner votre terrain, vos limites de terrain. Tandis que, dans un cadastre juridique, on établit réellement les dimensions d'un terrain, et c'est définitif. Ici, notre cadastre n'a en fait aucune valeur. Il sert évidemment aux municipalités pour une foule de choses, mais...

M. BINETTE: Mais le livre de renvois donne tous les tenants et aboutissants, et vous avez seulement un numéro qui décrit le lot...

M. LEVESQUE: Oui, oui, un numéro qui décrit le lot.

M. BINETTE: C'est juridique, à ce moment-là?

M. LEVESQUE: Non, s'il y a une erreur dans le livre de renvois, et que l'erreur n'a pas été vue, le livre de renvois est fait. Puis, s'il y a une erreur, dans les mesures, dans la superficie ou n'importe quoi, bien, un arpenteur va aller sur le terrain, après, et il va prendre, lui, les titres du propriétaire. Il va délimiter le terrain suivant ses titres sans tenir compte du livre de renvois. Il y a eu une erreur, un point, c'est tout, ça n'a aucune valeur. Quand bien même le propriétaire dirait: « Oui, mais c'est marqué telle chose, dans le livre de renvois », bien, ça ne vaut rien.

M. BINETTE: Mais on peut corriger un livre de renvois.

M. LEVESQUE: Oui, on peut corriger un livre de renvois. Il s'en fait des corrections au livre de renvois.

M. BINETTE: Mais pour bien saisir votre idée sur le plan des subdivisions, vous suggériez, ni plus ni moins, qu'une espèce de livre de renvois soit déposé au bureau du cadastre...

M. LEVESQUE: C'est ça, au bureau du cadastre.

M. BINETTE: ... comme pour les terrains.

M. LEVESQUE: Comme pour les terrains. C'est exactement la même chose.

M. BINETTE: Evidemment, ce serait une certaine protection. Moi, je considère qu'il y aurait une protection pour les propriétaires...

M. LEVESQUE: En somme, il s'agit...

M. BINETTE: ... du fait que ce serait déposé en plus au bureau du cadastre. Du fait d'avoir deux dépôts, on peut, un jour, à un moment donné, confronter l'original avec la copie qui peut être déposée au bureau d'enregistrement et ça fait une vérification additionnelle.

M. LEVESQUE: Et c'est une protection pour le créancier hypothécaire.

M. BINETTE: Oui, d'accord.

M. TETLEY: Si je comprends bien, le plan doit être préparé par un arpenteur-géomètre?

M. LEVESQUE: Dans les autres provinces, dans l'Ontario et la Colombie-Britannique, c'est ce qui arrive, et en France aussi. Le document que j'ai ici a été préparé par un géomètre de France. Ce sont les géomètres, en France, qui font ces travaux-là.

M. TETLEY: Seuls? Pas même les architectes?

M. LEVESQUE: Bien, ils vont se servir des plans des architectes. Evidemment, ils ne laisseront pas le plan de côté. Vous avez ici par exemple, tous les plans d'une copropriété qui ont été faits et qui indiquent les parties communes. Vous avez aussi la description complète de chacune des propriétés suivant la nomenclature qui a été adoptée. Cela se fait de cette façon ailleurs.

Ici, dans la loi de l'Ontario, par exemple, chaque appartement est censé être certifié. Ici, Il y a même une formule de certification par un arpenteur, « Ontario land surveyor ». Il est obligé de l'émettre pour chaque appartement.

M. TETLEY: Et on ne peut pas déposer le plan d'un architecte ou de l'architecte de l'édifice?

M. LEVESQUE: Non, pas eux autres. Il faut qu'il soit certifié d'abord. Evidemment, l'arpenteur va se servir du plan de l'architecte. Il va aller vérifier sur les lieux, si nécessaire, et Il va certifier après.

Vous allez peut-être me dire: Pourquoi aller vérifier sur les lieux? D'abord, on sait qu'un plan

d'architecte est fait, et la construction n'est pas toujours tout à fait conforme au plan de l'architecte. On en a de multiples exemples. Les arpenteurs-géomètres, par exemple, ou des arpenteurs sont demandés pour aller mesurer des appartements dans des centres commerciaux qui sont loués. Vous savez que ça se loue au pied carré. Alors, le type qui loue 30 pieds par 100 pieds, dans un centre commercial, il tient, au prix qu'il loue, à payer évidemment le loyer juste. Plusieurs se sont rendu compte qu'ils n'avaient pas les dimensions indiquées sur les plans. Ils ont été obligés de demander des arpenteurs. Plusieurs arpenteurs sont allés, et ils ont trouvé une différence dans les dimensions, et il en résulte une diminution du loyer d'autant... Et la même chose va se produire dans ces appartements.

M. LE PRESIDENT: Très bien, M. Lévesque.

M. LEVESQUE: Je vous remercie, M. le Président.

M. TETLEY: M. le Président, je crois qu'il est vrai qu'on a donné avis aux architectes qui ne sont pas venus?

M. LE PRESIDENT: Oui. D'ailleurs, ils nous ont envoyé une lettre disant qu'ils n'avaient pas d'objection, que le projet de loi les satisfaisait.

M. BINETTE: Est-ce que d'autres personnes convoquées ne sont pas venues?

M. LE PRESIDENT: Non. Tous ceux qui nous avaient fait part de leur désir de venir ont été convoqués. Seule, la Chambre des notaires nous a envoyé une lettre disant que...

M. BINETTE: Pas la Chambre des notaires, les architectes.

M. LE PRESIDENT: Les architectes, dis-je, nous ont fait savoir qu'ils n'avaient pas d'objection.

Messieurs, nous vous remercions des lumières que vous nous avez apportées. Évidemment, il s'agit d'un projet de loi très technique, juridique, d'avocasseries, etc., qui, vous en conviendrez, demandera de la part des membres du comité une étude d'ici la semaine prochaine. Nous allons relire vos représentations. Je pen-

se que les membres du comité se rendent compte que tout le monde a apporté des arguments sans insister outre mesure. Tout le monde reconnaît que le principe du bill est excellent. Les modalités et les suggestions peuvent varier quelque peu, mais je suis convaincu que nous pourrons, dès la prochaine session, adopter le bill que tout le monde désire déjà depuis longtemps.

Je vous remercie de vous être dérangés. Je m'excuse encore une fois du retard, et soyez assurés que tous les membres du comité s'appliqueront à étudier vos revendications. Le climat a été tellement bon que je me permets, avant de terminer, de vous suggérer que nous bâtissions tous ensemble le premier condominium. Je pense qu'il n'y aurait pas de problème.

M. BINETTE: M. le Président, est-ce que vous ajournez le comité à une séance ultérieure? La date sera-t-elle fixée plus tard ou si vous la fixez immédiatement pour l'étude article par article?

M. LE PRESIDENT: S'il n'y a pas d'objection, nous siégerons la semaine prochaine, soit le mercredi 15 janvier à trois heures de l'après-midi.

M. TETLEY: Pendant combien de temps, croyez-vous?

M. LE PRESIDENT: Nous n'avons pas d'objection à siéger... Cela dépendra comment...

M. TETLEY: Prévoyez-vous siéger le soir, M. le Président?

M. LE PRESIDENT: Je n'en vois pas la nécessité. Nous aurons amplement le temps, d'ici la prochaine session, de terminer notre travail et de faire notre rapport.

M. TETLEY: Préférez-vous l'après-midi?

M. LE PRESIDENT: C'est parce que le comité du code de la route siégera le matin. Des membres siègent aux deux comités, c'est pour cela que j'ai pensé... Si personne n'a d'objection, mercredi prochain à trois heures de l'après-midi.

(Fin de la séance: 16 h 29)

Séance du 15 janvier 1969

(Quinze heures vingt-deux minutes)

M. BERGERON (président du comité): M. Dessaulles nous vous souhaitons à nouveau la bienvenue au comité. Je me demandais si vous aviez quelque chose à ajouter avant que nous commencions l'étude du bill 29 article par article.

M. DESSAULLES: Non, je n'ai rien de spécial à ajouter. Au contraire, cela me fait plaisir de voir qu'on pourrait peut-être aller plus vite aujourd'hui. J'ai appris, il y a longtemps, que les absents ont toujours tort. J'ai remarqué une chose que je n'ai pas mentionnée la dernière fois, c'est que, dans le nouveau système suggéré par le bill, pour ce qui est de rassembler les copropriétaires, dans cet arrangement, on a oublié une partie très importante de l'organisation en général. Ce sont les règlements qui déterminent la jouissance.

On a parlé de règles, en anglais « the rules ». Mais il faudrait bien comprendre qu'il doit être question de règlements et de « by-laws ». Là, nous aurons une terminologie que tout le monde comprendra.

M. BINETTE: Pardon, M. Dessaulles. Est-ce un terme que vous avez remarqué dans le bill — le mot « rules » — dans la version anglaise?

M. DESSAULLES: C'est à l'article 441-k, à la dernière ligne.

M. BINETTE: Oui. Mais cette partie-là a d'ailleurs été amendée. Un amendement va être proposé à cet article-là.

M. DESSAULLES: Il ne remplacera pas la dernière ligne.

M. BINETTE: Oui, les mots « indique la règle relative à leur administration », c'est rayé et l'on dit « d'utilisation des parties exclusives » et on édicté les règles relatives à l'administration des parties communes.

Il faudrait traduire le mot « règle » par « by-law » au lieu de « rule » à ce moment-là. Cela a du bon sens.

M. DESSAULLES: Il faudrait référer ailleurs parce que, dans toute l'administration des affaires en général, les règlements sont une partie essentielle de toute administration.

M. BINETTE: Moi, je ne suis pas un spé-

cialiste en anglais. M. Tetley peut-être pourrait nous dire la différence entre « rule » et « by-law ».

M. DESSAULLES: C'est une question de terminologie uniforme.

M. BINETTE: Pour uniformiser, oui. Mais, il doit y avoir une différence entre les deux termes.

M. TETLEY: Pour moi règlement veut dire « by-law ».

M. BINETTE: Ici, c'est règle.

M. TETLEY: Oui, règle, c'est « rule »; mais c'est rare le mot « rule ».

M. BINETTE: On peut le changer par « by-law ».

M. TETLEY: C'est assez rare.

M. LE PRESIDENT: Alors messieurs, pour le bénéfice de nos deux collègues, les notaires, qui ont dû s'absenter la semaine dernière, je voudrais les informer que le comité a tenu une séance mercredi dernier et qu'à ce moment-là, nous avons eu le plaisir d'entendre des représentants de la Chambre des notaires, du Barreau, des arpenteurs et également M. Dessaulles qui représente la Chambre d'immeubles de Montréal.

M. DESSAULLES: Des courtiers en immeubles.

M. LE PRESIDENT: Des courtiers en immeubles. Et à ce moment-là, il avait été convenu que nous siégerions aujourd'hui, à cette heure-ci, et que nous procéderions article par article.

Maintenant, au cours de la séance tenue la semaine dernière, certains sujets ont été soulevés, et nous avons demandé aux officiers en loi, en particulier à Me Pierre Beaudoin, de préparer, pour les membres du comité, une étude concernant les points soulevés par les différentes personnes qui se sont fait entendre devant le comité. Pour que tout soit enregistré au journal des Débats, j'aimerais, si vous me le permettez, lire les recommandations que nous font les officiers en loi. Plusieurs recommandations ont été adressées au comité lors de la séance du 8 janvier. Voici sommairement les principaux sujets soulevés:

« 1) Introduction de la loi dans le code civil. Certains organismes voudraient que cette loi

soit introduite dans les statuts pour que son interprétation soit stricte. D'autre part, ces mêmes organismes et M. Pierre Dessaulles recommandent que la loi ne soit qu'indicative, qu'elle ne s'applique qu'à défaut de disposition contraire. Notre solution se situe entre ces deux positions qui nous apparaissent inconciliables. Comme il n'y a aucun doute que nous sommes en présence de droit civil, nous avons cru bon d'introduire dans le code civil des dispositions obligatoires. L'interprétation en sera donc large et libérale dans le meilleur intérêt des parties. Mais, comme elles seront obligatoires, on évitera les fouillis auxquels pourraient donner lieu la liberté laissée aux parties.

« D'un point de vue plus pratique, ajoutons que cette loi sera plus facile à consulter si elle se trouve dans le code. »

Là, on nous réfère aux autres notes qui ont été données sur l'article 1. Une note indique que ces remarques valent également pour le système d'administrateurs.

« 2) Le numéro cadastral. Les arpenteurs-géomètres recommandent que le numéro identifiant les parties soit le numéro cadastral. En vertu de l'article 58 de la Loi des arpenteurs, chapitre 263, seuls les arpenteurs seraient alors autorisés à dresser des plans de copropriétés.

« Cette idée peut apparaître séduisante à première vue. Cependant, après de nombreuses consultations, nous nous sommes rendu compte que les moyens techniques pour la mettre en vigueur étaient impossibles à imaginer.

En créant une subdivision de cadastre, faisons-nous autre chose qu'une simple description? Soustrayons-nous la subdivision de l'ensemble? Voilà le problème. Comment pourrions-nous décrire les parties communes si nous adoptions cette idée? Comment, par exemple, pourrions-nous consentir une servitude aérienne sur l'immeuble? Le projet de loi tel que rédigé évite tous ces problèmes.

« 3) Serait-il utile de consacrer la divisibilité des hypothèques? Ce problème ne se pose pas en principe, il suffira que, par convention, les créanciers acceptent de diviser leur hypothèque, ce qu'ils font généralement volontiers.

« 4) Une seule personne pourrait-elle enregistrer une déclaration? Puisque personne ne semble interpréter l'article 441-b comme pouvant donner droit à une seule personne d'enregistrer une déclaration, il y aurait lieu d'ajouter à l'article 441-b un alinéa comme suit: Une seule personne peut enregistrer une déclaration de copropriété et s'y déclarer propriétaire de chaque fraction.

« à) L'enregistrement. Nos lois d'enregis-

trement sont complexes. Introduire un registre spécial pour les immeubles détenus en copropriété entraînerait des amendements très nombreux. L'office de révision du code civil doit refaire toute cette partie du code incessamment. »

Alors, Messieurs, je pense que, si tel est le désir des membres du comité, nous pourrions immédiatement commencer l'étude du bill 29, en procédant article par article.

L'article 1.

M. BINETTE: A l'appui de l'article 1, je pourrais dire peut-être qu'ici nous traitons de propriété, d'une modification au système de propriété qui existe dans notre code civil. Cette modification, telle que présentée ici, aux articles 1 et 2 — ma remarque va aussi à l'article 2 — arrive dans le livre deuxième du code civil qui traite des biens, de la propriété et de ses différentes modifications, sous cinq titres et en plusieurs chapitres.

Personnellement je crois qu'il est normal qu'une loi concernant la propriété des immeubles et la copropriété, qui est une forme de propriété, doive s'inscrire dans notre code civil. Malgré quelques objections mineures qui peuvent être soulevées, je crois personnellement que ce nouveau chapitre trois qui sera inscrit dans le deuxième livre du code civil est très bien placé à l'endroit où il est actuellement placé, en ajoutant tout simplement un chapitre trois au livre deuxième du code civil qui traite, comme je l'ai dit, des biens, de la propriété et de ses différentes modifications.

Alors c'est bien une modification aux genres de propriétés que nous avons déjà dans notre code civil, et je considère personnellement que les articles un et deux doivent être adoptés tels qu'ils sont présentés. Maintenant l'article deux... Evidemment c'est plutôt l'article un, parce que l'article deux comprend tout le chapitre, en disant que « le code est modifié en insérant, après la partie de l'article 441-a, ce qui suit... »

Alors, personnellement, donc, je maintiens l'article tel qu'il est. S'il y en a qui peuvent me convaincre du contraire, je serai prêt à entendre leur opinion.

M. LE PRESIDENT: Alors, l'article un, adopté.

L'article deux.

M. BINETTE: M. le Président, avant de passer à l'article deux... Evidemment, le titre du bill doit être étudié à la fin seulement suivant l'ordre de l'étude d'un bill en comité.

Alors, j'avais quelques remarques sur le

titre du bill. Je pourrai les faire à la fin si nous n'étudions pas le titre immédiatement, parce que je sais que la Chambre des notaires avait fait une suggestion la semaine dernière concernant la modification du titre en disant: Loi régissant la copropriété des immeubles bâtis.

Alors j'aurai quelques remarques à faire là-dessus pour maintenir le titre du bill tel qu'il est actuellement. Alors j'y reviendrai plus tard, M. le Président.

M. LE PRÉSIDENT: Deux, l'article 441-b. Il y a un amendement suggéré lequel se lirait comme suit: « Une seule personne peut enregistrer une déclaration de copropriété et s'y déclarer propriétaire de chaque fraction. »

M. BINETTE: Personnellement, je trouve que c'est un amendement qui clarifie l'article et qui dit exactement ce qu'il veut dire, en fait, ce qui n'est pas dit par l'article 441-b tel qu'il est rédigé. Cela ajoute à la clarté de l'article, et je n'ai aucune objection à ce que l'on ajoute cet amendement.

Maintenant, la Chambre des notaires avait également soumis, la semaine dernière, si je me rappelle bien, une nouvelle rédaction en ajoutant... Cela répond un peu à l'idée de la Chambre des notaires dans le fond. Ils disaient: « Les copropriétaires présents et futurs ». Alors, au lieu d'ajouter les mots « présents et futurs », ce qui complique une rédaction législative, on a ajouté un paragraphe qui, à mon sens, est beaucoup plus convenable dans les circonstances.

Alors, l'article 441-b et son amendement, en ce qui me concerne...

Il n'y a qu'une question qui me viendrait sur l'article 441-b. Cet article n'entraînerait-il pas une modification à l'article 2098 du code civil, là où on parle de déclaration de transmission par décès, pour les successions testamentaires, et les successions légales? On en traite à l'article 2098 du code civil, c'est un doute qui me vient à l'esprit.

M. LE PRÉSIDENT: L'article 2098?

M. BINETTE: Oui, l'article 2098 du code civil: « Tout acte entre vifs transférant la propriété d'un immeuble devra être enregistré. A défaut de tel enregistrement, le titre d'acquisition ne peut être posé au tiers qui a acquis le même immeuble du même vendeur pour valeur et dont le titre est enregistré. » Ensuite on parle des déclarations de transmission d'un immeuble par testament, et par succession ensuite. Ce n'est qu'un doute que j'exprime. Je pose la

question pour savoir si nos conseillers juridiques auraient des remarques à faire sur ça.

M. TETLEY: M. le Président, si vous référez à l'article 2104, on parle de copartageants, ce qui veut dire plus d'une personne. Je n'ai pas étudié la question en profondeur, mais cela se complète.

M. BINETTE: Mais il n'y aurait pas lieu de faire d'amendement à 2098 pour ajouter un paragraphe.

M. BEAUDOIN: Je ne crois pas.

M. BINETTE: Je voulais simplement poser la question. S'il y avait lieu de modifier la chose...

M. TETLEY: Il n'y a pas de problème.

M. BINETTE: Je ne vois pas de problème directement, mais c'est un doute tout simplement qui me vient à l'esprit.

M. LE PRÉSIDENT: Alors, l'article 441-b, se lira comme suit: « Les dispositions du présent chapitre régissent tout immeuble qui y est assujéti par l'enregistrement d'une déclaration de copropriété en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fraction comprenant chacune une partie exclusive et une quote-part des parties communes. » Un autre paragraphe sera ajouté: « Une seule personne peut enregistrer une déclaration de copropriété et s'y déclarer propriétaire de chaque fraction. » Alors, adopté?

M. BINETTE: Ici, lorsque l'on dit, à la deuxième ligne: « tout immeuble », il est clair qu'il s'agit d'immeuble bâti ou non bâti, c'est un peu la remarque que je veux faire sur le titre. Sur le titre, l'on parle de la copropriété des immeubles, on ne dit pas des immeubles bâtis, comme dans la loi française, comme le suggérerait, d'ailleurs la Chambre des notaires, de modifier notre...

M. BEAUDOIN: Oui, je pense qu'il faut qu'il y ait au moins un plan de l'immeuble. Pour qu'il y ait déclaration, il faut qu'il y ait plan. Alors, dès qu'il y a un plan, même si l'immeuble n'est pas bâti, il peut être soumis au régime de la copropriété, mais pas avant qu'il y ait un plan.

M. BINETTE: Pas avant qu'il y ait un plan de déposé et enregistré avec la déclaration.

M. BEAUDOIN: C'est ça.

M. BINETTE: Il peut être non bâti.

M. BEAUDOIN: Oui, il peut être non bâti.

M. BINETTE: Alors, cela revient aux remarques que je faisais sur le titre lui-même. On doit, en conséquence, laisser le titre tel qu'il est et non pas prendre le titre de la loi française comme le suggérait la Chambre des notaires. Voilà la raison.

M. LE PRESIDENT: Alors, 441-b; adopté. Article 441-c; « Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle qui comprend, dans chaque cas, la quote-part de parties communes afférentes à la fraction ou à la partie de la fraction qui est aliénée ».

Quelqu'un a-t-il des remarques à faire sur cet article?

M. BINETTE: La fraction dont on parle comprend la partie exclusive et la quote-part?

UNE VOIX: La partie commune.

M. BINETTE: La partie commune.

C'est indivisible cela? Nous ne pouvons pas vendre? Je vous pose une question. Une fraction comprend la partie exclusive et la quote-part de la partie commune. Alors, un propriétaire ne pourrait pas vendre sa partie exclusive et vendre sa partie commune à d'autres copropriétaires, c'est impossible?

M. MORIN: D'ailleurs la quote-part de la partie commune, si on y pense bien, c'est en fait un bien incorporé... On n'a aucun droit particulier sur une partie déterminée, parce que c'est une quote-part dans les parties communes.

M. BINETTE: C'est une quote-part d'un bien indivis, ce n'est pas un corporel, je ne pense pas.

M. MORIN: Les murs?

M. BINETTE: Nous ne pouvons pas les identifier, c'est indivis.

M. BEAUDOIN: Le quote-part d'une partie commune d'un propriétaire, c'est tout et ce n'est rien, nous ne pouvons pas l'identifier.

M. BINETTE: C'est le lobby, c'est un pour-

centage, c'est un droit d'usage, le pourcentage du droit dans une chose. C'est un peu comme un droit d'usage des parties communes.

M. THEORET: C'est bien plus simple de dire qu'en vertu d'un grand principe, l'accessoire suit le principal. La partie commune c'est l'accessoire qui suit la partie distincte.

M. BINETTE: Moi, je serais porté à croire que la partie principale, ce sont les fondations, les murs, les toits.

M. THEORET: Ici non, parce que chaque fraction constitue une entité distincte. Alors là, nous identifions par rapport à la...

M. BINETTE: Par rapport à la fraction, voulez-vous dire?

M. THEORET: Là, ce sont des jeux de mots, mais en tout cas...

M. LE PRESIDENT: J'inviterais les notaires à ne pas faire d'avocasseries.

M. BINETTE: Ici, dans vos notes, aux trois dernières lignes, vous dites au début: « La fraction est l'objet du droit de propriété de chaque copropriétaire. Elle contient à la fois des parties exclusives et des parties communes. Elle peut être aliénée totalement ou partiellement comme toute chose faisant l'objet d'un droit de propriété ».

M. BEAUDOIN: Nous pouvons diviser une fraction en deux, si la déclaration ne l'empêche pas. Nous pouvons diviser un appartement en deux, et puis en vendre une partie à un et une partie à l'autre, s'il n'y a rien qui l'empêche dans la déclaration. Par exemple, s'il y a une succession, il y a deux propriétaires...

M. LAVOIE (Laval): Copropriétaires, en somme. Il peut y avoir dix héritiers qui vont hériter d'une fraction, mais...

M. BEAUDOIN: Et encore là, disons un immense appartement de 15 pièces, nous pouvons le diviser en deux, faire un mur au milieu, en faire deux appartements. Cela devient une division d'une partie.

M. LAVOIE (Laval): Si cela est prévu dans la déclaration, parce qu'autrement, un gars vend chambre par chambre... Il va y avoir beaucoup de personnes dans l'immeuble.

M. BEAUDOIN: Cela, ce sont des choses qui vont être prévues dans la déclaration,

M. LE PRESIDENT: Alors, 441-c, adopté.

M. TETLEY: M. le Président, j'ai une remarque au sujet de l'anglais; « A portion of an alienated, fraction », sans doute; mais « of a fraction alienated... »

M. MORIN: Il y a une autre remarque au sujet de l'anglais, c'est « aliquot » qui doit disparaître.

M. BINETTE: C'est « the aliquot share ».

M. MORIN: Cela disparaît tout simplement.

MR. PRESIDENT: « The share ».

MR. TETLEY: « An alienated fraction ». à think it is good.

M. LE PRESIDENT: Alors 6, adopté avec certains amendements.

M. LAVOIE (Laval): C'est clair comme cela, si c'est prévu dans la convention ou dans la déclaration...

M. BEAUDOIN: Nous allons voir la déclaration plus tard. C'est clair.

M. LAVOIE (Laval): Parce que nous disons « aliénation partielle », ce qui comprend dans chaque cas la quote-part ou la partie de la fraction qui est aliénée.

M. BEAUDOIN: Vous êtes satisfaits? « Chaque fraction peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle qui comprend dans chaque cas... ». Cela consacre le droit de propriété, cet article-là?

M. BINETTE: C'est un droit de propriété qui est quand même limité, beaucoup plus que celui que l'on retrouve à l'article 406 du code civil, par exemple. La propriété absolue que l'on voit au code civil est beaucoup plus considérable que celle-là. C'est un droit de propriété qui doit être utilisé dans un certain contexte social, vu qu'il y a plusieurs autres copropriétaires. C'est un droit de propriété qui n'est pas aussi absolu que le droit de propriété d'une maison ordinaire que l'on possède aujourd'hui, par exemple.

M. BEAUDOIN: De copropriété et de propriété.

M. BINETTE: Quasi absolu.

M. BEAUDOIN: Je pense que le mot « quasi » est juste. Parfait.

M. LE PRESIDENT: Alors adopté?

UNE VOIX: Adopté.

M. LE PRESIDENT: L'article 441-d. « Chaque copropriétaire a, sur les parties communes, un droit de propriété indivis; sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur de la partie exclusive de sa fraction par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives ».

M. BINETTE: Dans les remarques que nous avons ici au comité, on dit: « Un copropriétaire pourra vendre sa quote-part de parties communes en même temps que ses parties exclusives »: c'est ça que cela veut dire.

M. BEAUDOIN: « Devra » au lieu de « pourra ».

M. BINETTE: C'est un peu la question que je vous posais tantôt, il faudrait en arriver ici à dire « devra » car « pourra », c'est trop facultatif. Il faut sûrement en faire une obligation.

En fait, ceci n'est pas le texte de la loi, mais c'est une interprétation quand même...

M. BEAUDOIN: Nous l'avons modifié ici.

M. BINETTE: Il serait bon de le modifier et de mettre « devra ». Je pense que l'exemple est clair. En ce qui me concerne, je n'ai pas d'autre remarque que celle-là.

M. LE PRESIDENT: Adopté.

M. LAVOIE (Laval): Dans toutes les lois étrangères, la quote-part est-elle toujours déterminée d'après la valeur ou d'après... Si elle est déterminée d'après la valeur, est-ce que, dans certains cas, cela peut-être déterminé d'après la superficie ou d'après d'autres bases?

UNE VOIX: En France, c'est très compliqué.

UNE VOIX: C'est très compliqué en France, et je pense qu'il vaut mieux ne pas s'aventurer dans les dédales où s'aventurent les Français. Ils ont toutes sortes de détails...

M. BINETTE: La loi française est extrêmement complexe. Ils sont trop minutieux, je pense.

M. MORIN: On tient compte de la superficie, de l'usage, de l'utilisation...

M. LAVOIE (Laval): Je ne peux pas voir immédiatement toutes les incidences que ça peut avoir pour déterminer la quote-part dans l'indivision, disons, des parties juridiques communes.

UNE VOIX: Pour une raison ou pour une autre — je pense tout haut, disons — s'il y a un immeuble possédé en copropriété comme ça, derrière lequel il y aurait un immense terrain de stationnement qui serait commun, et, qu'à cause de la plus-value, au bout de 20 ou de 30 ans, les copropriétaires décidaient de le vendre, c'est là qu'il pourrait y avoir des incidences pour en déterminer la valeur.

M. MORIN: Chacun voit, à ce moment-là, évidemment, à sa quote-part. C'est évident que, si une fraction des parties communes est vendue, la quote-part de tout le monde est diminuée d'autant.

M. BINETTE: Oui, mais ils en retirent une partie.

UNE VOIX: C'est ça.

M. LAVOIE (Laval): Ils en retirent une partie d'accord. Je suis bien d'accord qu'ils sont copropriétaires par indivis, si vous voulez, mais comment se fera le partage? Est-ce déterminé dans la loi?

M. BEAUDOIN: Enfin, tout ça va être fixé par la déclaration et par le contrat de vente du terrain en question. Les parties communes ne peuvent être vendues tout simplement, comme ça. Il faut qu'une résolution de l'assemblée décide à ce moment-là, comment se fera la répartition auprès de chacun, des quotes-parts communes et ce qui restera à chacun.

M. LAVOIE (Laval): Mais, par cet article 441-d, ici, on ne détermine pas immédiatement la quote-part de chaque propriétaire suivant la valeur?

UNE VOIX: Oui, c'est ce qu'on fait.

M. BEAUDOIN: Il va falloir que quelqu'un établisse quand même la valeur, à un moment donné.

C'est le critère pour l'évaluer, le critère pour donner le pourcentage. Il faut qu'elle soit évaluée.

M. BINETTE: Et que cela soit établi dans une déclaration.

M. BEAUDOIN: Il appartient aux personnes qui vont être en copropriété, avant de signer la déclaration, de voir à faire examiner la déclaration par quelqu'un afin que leurs droits soient préservés.

M. BINETTE: Cette fameuse déclaration-là...

UNE VOIX: C'est important.

M. BINETTE: ... c'est la cheville, c'est la base de tout. Il faudrait travailler cette affaire-là.

M. LE PRESIDENT: L'article 441-d est adopté.

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. »

M. BINETTE: C'est le principe selon lequel cela ne se divise pas. C'est bien cela, M. le Président? C'est le principe, en fait, qui dit qu'une partie exclusive ne se divise pas de sa fraction de la quote-part ou de sa quote-part des parties communes. C'est ce que cela veut dire.

Dans le cas, disons, d'une succession, alors que des personnes hériteraient d'une partie exclusive, à ce moment, il pourrait y avoir une action en partage. A ce moment-là, c'est la loi commune qui régirait cette indivision. C'est cela?

M. MORIN: Oui, dans ce cas-là, il faudrait évidemment que le partage tienne compte également de la quote-part de parties communes.

M. BINETTE: Nécessairement. Parce qu'on disait que la partie commune est la quote-part des parties communes. Quant à la partie exclusive, on a dit que c'était indivisible, tantôt.

M. MORIN: Est-ce qu'il ne serait pas bon que ce soit...

M. BINETTE: En fait, c'est mentionné.

Alors, cela suit le droit commun quant au partage dans le cas de l'indivision qui se produi-

rait sur une partie exclusive. C'est cela que cela veut dire.

M. LE PRESIDENT: Je voudrais signaler, dans cette salle, la présence du représentant du Barreau, Me Côté, que nous saluons. Si jamais vous avez des remarques à faire, au fur et à mesure que nous progressons, nous vous invitons à le faire; vous êtes le bienvenu.

Alors, article 441-e, adopté?

Article 441-f. A cet article, on suggère un amendement qui se lirait comme suit: « Sont communes les parties de l'immeuble qui sont déclarées l'être par la déclaration de copropriété, et, en l'absence de dispositions contraires dans la déclaration, celles qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires, tel que le sol, les cours, parcs et jardins, les voies d'accès, les caves, le gros...

DES VOIX: Le gros oeuvre.

M. LE PRESIDENT: ... le gros oeuvre.

M. BEAUDOIN: On a rayé le mot « fondation ».

M. LE PRESIDENT: Ensuite, insérer dans la septième ligne de la version anglaise, après les mots « main walls », les mots « and roofs ».

M. BINETTE: Il n'y a pas de traduction anglaise de « gros oeuvre » comme tel? Cela prend trois mots pour le traduire: « foundations, main walls and roofs ».

M. BEAUDOIN: S'il y a des experts ici, qui...

M. BINETTE: M. Tetley, est-ce que vous avez une expression anglaise qui pourrait traduire la même chose que gros oeuvre en français et qui comprendrait les fondations, les murs, la toiture?

M. TETLEY: Ah non, je ne le crois pas.

M. BINETTE: On l'a quand même ici, c'est clair: « foundations, main walls and roofs ». Je pense bien qu'il n'y a pas de problème. C'est seulement une curiosité de ma part.

M. LE PRESIDENT: Alors, article 441-f, adopté.

M. THEORET: M. le Président, si vous me permettez, en vue de la pureté du style, j'aime moins l'expression; « qui sont déclarées l'être » C'est dur à prononcer. Je lirais plutôt: « Sont

communes les parties de l'immeuble qui sont déclarées telles par la déclaration de copropriété. » C'est beaucoup plus clair et beaucoup plus harmonieux pour l'oreille.

M. DESSAULES: Encore mieux « qui le sont ».

M. LE PRESIDENT: Qui le sont déclarées telles?

M. DESSAULES: Pas de « telles ». « Telles » ne sera jamais harmonieux. Sont communes les parties qui le sont déclarées.

M. THEORET: Oui, c'est cela, « le » est un pronom qui...

M. BINETTE: Qui le sont par la déclaration cela évite la redondance. Alors, sont communes les parties de l'immeuble qui le sont par la déclaration.

UNE VOIX: Qui le sont déclarées...

M. BINETTE: Qui sont déclarées?

DES VOIX: Qui le sont...

M. THEORET: Non, cela ne va pas. Qui sont déclarées telles, c'est mieux.

M. LE PRESIDENT: Est-ce que les membres du comité suggèrent « qui sont déclarées telles par la déclaration » ou...

M. BINETTE: Si le notaire veut faire adopter son amendement, personnellement, je n'y vois pas d'objection.

M. THEORET: Ah, j'y tiens. Je demande le vote.

M. BINETTE: Si cela va jusque-là, mon cher notaire, nous allons voter.

M. THEORET: On ne votera pas; laissez faire.

M. LE PRESIDENT: Comme on n'enregistre pas les sourires au journal des Débats, cela pourrait porter à confusion. Alors, est-ce qu'on adopte « de l'immeuble qui sont déclarées telles par la déclaration »? Vous trouvez cela plus beau que « déclarées l'être »?

M. BINETTE: C'est mon avis.

M. LE PRESIDENT: Alors, est-ce qu'il y

aurait une concordance à faire au texte anglais: « Besides the portions of the immovable »?

M. THEORET: On ne nous a pas donné le texte anglais de l'amendement.

M. LE PRESIDENT: Oui, c'est cela. Alors, nous adoptons la suggestion du député de Papi-neau: « Sont communes les parties de l'immeuble qui sont déclarées telles par la déclaration de copropriété, etc. » Alors, article 441-f adopté. Article 441-g. « Les cloisons ou murs séparant des parties exclusives et non comprises dans le gros oeuvre des bâtiments sont présumés... » Je m'excuse, il y a un amendement. Il faudra insérer dans la deuxième ligne, après le mot « exclusives », ce qui suit: « d'avec d'autres parties exclusives ou communes ». Alors, le texte se lirait: « Les cloisons ou murs séparant des parties exclusives et avec d'autres parties exclusives ou communes. » C'est cela?

M. THEORET: Pas « et ». « Exclusives d'avec d'autres parties exclusives ou communes et non comprises dans le gros oeuvre ». Le « et » va après.

M. LE PRESIDENT: « Ou communes et non comprises dans le gros oeuvre des bâtiments sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent. »

M. DESSAULLES: Je ne sais pas si le notaire pourrait trouver quelque chose de mieux que « séparer d'avec »?

M. THEORET: Cela me paraît du même style que tantôt. « Séparer d'avec », ce sont des liaisons qui sont dures à l'oreille.

M. DESSAULLES: On sépare de.

M. BINETTE: « D'avec d'autres », c'est lourd. Si on disait tout simplement « d'autres parties exclusives » au lieu « d'avec d'autres ». On sépare de quelque chose. En rayant le mot « d'avec », je pense que cela irait.

M. LE PRESIDENT: Je ne vous suis pas, monsieur.

M. BINETTE: « Les cloisons ou murs séparant des parties exclusives d'autres parties exclusives, » tout simplement. On barre le mot « d'avec ».

M. LAVOIE (Laval): On fait sauter « d'avec ».

M. LE PRESIDENT: Alors, article 441-g, adopté. Article 441-h, il y a un amendement ajouté à la fin. Ajoutez à la fin le mot « copropriétaire » ce qui suit: « et qu'il ne porte pas atteinte à leur jouissance paisible des lieux ».

Alors, l'article se lirait comme suit: « Chaque copropriétaire peut user librement des parties communes suivant leur destination pourvu qu'il ne fasse pas obstacle à leur usage par les autres copropriétaires et qu'ils ne portent pas atteinte à leur jouissance paisible des lieux ».

Alors, est-ce que cet article est adopté avec l'amendement?

M. BINETTE: On dit ici dans les notes, quelle est la sanction possible advenant qu'il n'y ait pas respect des droits des voisins. On répond: C'est l'action en dommage, l'action en dommage ordinaire. Si un voisin empiète sur les droits de l'autre...

M. BEAUDOIN: C'est ça!

M. BINETTE: ... il n'a tout simplement qu'à prendre une action en dommage ordinaire comme on peut le faire normalement dans n'importe quel autre cas.

M. THEORET: Pour revenir à un cas pratique de partie commune, le notaire Lavoie parlait tantôt, par exemple, d'un terrain de stationnement. Est-ce que l'usage du terrain de stationnement sera égal à la valeur de la partie exclusive du propriétaire?

M. LAVOIE (Laval): Ce sera prévu dans la déclaration.

M. THEORET: C'est la grande réponse à tout.

M. LAVOIE (Laval): Il y aura deux places...

M. THEORET: Si l'un possède une partie indivise de \$20,000 et l'autre une partie indivise de \$1,000...

M. TETLEY: Tout est fixé dans la déclaration, le grand contrat.

M. THEORET: Tout sera prévu. J'ai bien hâte qu'on arrive à la déclaration. On va tout trouver là, je pensel

M. LE PRESIDENT: Alors, article h, adopté avec amendements. A l'article 441-i il y a aussi un amendement. On demande d'ajouter l'alinéa

suivant: « Tout copropriétaire troublé dans ses droits ou dans sa jouissance des lieux peut directement agir contre l'auteur du trouble pourvu qu'il en informe les administrateurs.

M. BINETTE: Je suis d'accord avec l'amendement, M. le Président. Mais, on dit: « Peut directement agir ». Pourquoi ne pas dire: « Agir directement contre... » parce que « directement agir » c'est une forme anglaise. Il me semble. Je ne sais pas. Je vous pose la question. Au lieu de dire: « Directement agir » il faudrait dire: « Agir directement ». Il me semble que c'est plus français.

M. TETLEY: C'est un mot...

M. BINETTE: Oui. « Peut agir directement contre l'auteur du trouble ». On présume qu'il y a d'autres copropriétaires. Directement contre celui qui est l'auteur du trouble et non pas contre l'ensemble des propriétaires. C'est ça que ça veut dire.

M. BEAUDOIN: Il n'est pas obligé de passer par les administrateurs. C'est cela que ça veut dire.

M. BINETTE: Directement, sans passer par...

M. LE PRÉSIDENT: Alors, l'article 441-i se lirait comme suit: « Les parties exclusives sont réservées à l'usage particulier du propriétaire de la fraction dont elles font partie ou de ses ayants droit. » Un alinéa serait ajouté: « 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 l'administrateur. »

M. BINETTE: En fait, c'est ici qu'on se trouve à définir, ni plus ni moins, le droit de propriété d'un copropriétaire. On établit ce qu'est son droit de propriété. C'est ça? De copropriété en fait.

M. MORIN: Il faut quand même le lire avec 441-c parce qu'ici on ne parle pas du droit de disposer par exemple...

M. BINETTE: Non, mais on essaie de régler d'une façon positive ce qu'est son droit, l'état du droit. C'est ça.

M. LE PRÉSIDENT: Article 441-j: « Chacun des copropriétaires est tenu de contribuer conformément aux dispositions de la déclaration de

copropriété ou à défaut en proportion de la valeur relative de sa fraction établie dans la déclaration de copropriété à toutes les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et spécialement aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes ainsi qu'aux dépenses entraînées par le fonctionnement des services communs. »

Il n'y a pas d'amendement.

M. BINETTE: L'amendement que nous venons d'ajouter à 441-i, se trouvait ici au début, mais je pense que c'est plus logique de le mettre à 441-i qu'à 441-j.

M. BEAUDOIN: Oui.

M. BINETTE: Nous avons de bons rédacteurs.

M. BEAUDOIN: Alors, c'est là que vous voyez la proportion de la valeur; c'est fixé par la déclaration. C'est écrit explicitement ici.

M. LE PRÉSIDENT: Alors, 441-j, adopté?

M. LAVOIE (Laval): C'est l'article le plus délicat qui va le mieux.

M. LE PRÉSIDENT: A l'article 441-k, il y a un amendement. On dit: Remplacer les deux dernières lignes par ce qui suit: et d'utilisation des parties exclusives et édicté les règles relatives à l'administration des parties communes ». Alors, l'article se lirait comme suit: « 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 des fractions, eu égard à leur nature, à leur superficie et à leur situation, mais sans tenir compte de leur utilisation et, sous réserve des dispositions du présent chapitre, précise les conditions de jouissance des parties communes et d'utilisation des parties exclusives et édicté les règles relatives à l'administration des parties communes. »

M. BINETTE: Alors, c'est ici que le mot « rules », en anglais, serait changé par « by-law ».

M. TETLEY: Est-ce que vous préférez « règlement » ou si vous préférez « règle »?

M. BEAUDOIN: Je crois que si nous prenons le mot règlement, nécessairement, cela

voudra dire que c'est un document différent de la déclaration. En effet si nous disons règle, cela fait partie de la déclaration; mais si nous disions règlement, ce serait un document différent.

M. TETLEY: Ah bon, la même distinction ne se fait pas en anglais entre « rules » et « by-law ».

M. BEAUDOIN: Moi, Je ne peux pas me permettre de dire si cela se fait en anglais aussi.

M. BINETTE: Vous noterez que c'est peut-être la raison pour laquelle on a mis « rules ».

M. TETLEY: Vous noterez que, dans ce cas-là, je préfère « rules » en anglais.

M. LE PRESIDENT: Vous préférez « rules », alors, laissons le terme « rules » pour satisfaire tout le monde.

M. BINETTE: Que veut-on dire à la deuxième ligne: « définit la destination de l'immeuble »? Qu'est-ce qu'on entend exactement par la destination de l'immeuble?

M. BEAUDOIN: Voici. La destination de l'immeuble, c'est une notion qui n'existait pas dans la loi française de 1938; elle a été introduite dans celle de 1965, parce qu'elle avait été dégagée par la doctrine et par la jurisprudence française.

Qu'est-ce que c'est exactement? Ce n'est pas facile à cerner très précisément. Je peux vous dire ce que l'on a écrit là-dessus, en France.

Par exemple, on dit: La destination, c'est l'ensemble des éléments qui permettent d'opérer le classement de l'immeuble, qui indiquent ce qui doit être fait et ce qu'il ne faut pas faire pour empêcher son déclassement. Alors, c'est cela, la destination. C'est la classe de l'immeuble, c'est ce à quoi, de façon très générale, il va servir.

M. BINETTE: Si c'est un immeuble à bureaux, un immeuble commercial...

M. BEAUDOIN: S'il doit servir à l'habitation ou abriter des services, des commerces...

M. BINETTE: C'est ce que vous disiez dans vos notes: Si l'immeuble est destiné à servir à l'habitation, à des bureaux, à des services, à des commerces, etc.

M. BEAUDOIN: Voici, c'est un certain M. Chevalier qui a inventé la notion en France, en

disant qu'il y a plusieurs éléments qu'il faut considérer pour dire ce qu'est la destination. Ces éléments sont les suivants: la situation dans un quartier plus ou moins élégant ou populaire, la qualité des matériaux, l'aménagement et la distribution des appartements, le nombre de pièces qu'ils comportent, etc.

La destination se décrouvre, alors, dans l'ensemble des clauses et des caractéristiques physiques, dans la situation de l'immeuble, dans la situation sociale de ses occupants.

Alors, par exemple, nous verrons par la suite que des travaux peuvent être autorisés s'ils sont conformes ou non à la destination de l'immeuble.

Par exemple, une piscine, ça peut être conforme à la destination d'un immeuble de luxe et ça peut ne pas être conforme à la destination d'un immeuble à loyers modérés.

M. BINETTE: Cela va aussi loin que ça?

M. BEAUDOIN: Cela va aussi loin que ça. En fin de compte, le terme, ce serait la classe de l'immeuble.

M. BINETTE: Le standing.

M. BEAUDOIN: Oui, à peu près ça. Alors, ça permet de faire dans la déclaration une foule de clauses qui vont peut-être aller assez loin en autant qu'elles sont justifiées par la destination.

Il y a beaucoup de doctrines et de jurisprudence, en France, là-dessus, sur lesquelles nous pourrions nous appuyer.

M. BINETTE: Oui, alors ça éclaire ma lanterne.

M. LAVOIE (Laval): Valeur relative. Nous pourrions dire dans un immeuble que tel immeuble représente deux pour cent, telle fraction deux et une autre deux et quart et une autre trois et quart, etc.

M. BEAUDOIN: En France, ce sont des millièmes, en fait.

M. LAVOIE (Laval): Des millièmes.

M. BEAUDOIN: Ils divisent ça par mille.

UNE VOIX: Oui.

M. BEAUDOIN: Mais ici, nous pouvons calculer ça en pourcentage. Enfin, c'est nécessairement une question de pourcentage.

M. BINETTE: Cela peut être par millièmes ou par...

M. BEAUDOIN: Oui, oui.

M. BINETTE: ... fraction ou par n'importe quoi.

M. BEAUDOIN: Oui, c'est ça.

M. BINETTE: La conduite précise les conditions de jouissance de parties communes.

M. LAVOIE (Laval): C'est ce dont nous parlions tout à l'heure.

M. BINETTE: C'est de cela que nous parlions tout à l'heure quand vous disiez, par exemple, qu'il est bien possible que l'on construise une piscine près de tel immeuble; quand à l'autre immeuble, ce ne serait pas possible à cause du contexte dans lequel il se trouve.

M. BEAUDOIN: Mais ça, c'est la destination. Les conditions de jouissance de parties communes, ça veut dire, par exemple, que s'il y a une salle de réception, on va dire: la salle de réception va se fermer à minuit le soir et non pas à quatre heures du matin; ou encore: Vous pourrez avoir deux invités à la piscine ou trois par copropriétaire. Cela, c'est la façon dont les copropriétaires pourront utiliser les parties communes.

M. BINETTE: Cela va.

Vous avez une note que vous nous avez remise sur l'article 441-k. Que se passera-t-il si un élément essentiel est omis dans la déclaration?

M. BEAUDOIN: Je crois que la note que nous vous avons donnée, nous l'avons refaite. Elle n'est pas tout à fait juste. Je crois que si un élément manque dans la déclaration, un tribunal pourra forcer les copropriétaires à refaire la déclaration contenant les éléments qui sont tous obligatoires.

M. BINETTE: A refaire ou à amender clairement.

M. BEAUDOIN: A amender, oui bien sûr, une déclaration. Je pense que du moment qu'il y a une déclaration qui va diviser la propriété en parties exclusives et communes, le régime va s'appliquer. S'il manque un élément important à la déclaration, il va falloir refaire la déclaration mais on ne pourra pas dire que le régime ne s'applique pas parce qu'il manque un élément.

M. BINETTE: Alors, c'est contraire à l'avis qui est inscrit ici...

M. BEAUDOIN: C'est ça.

M. BINETTE: ... en disant: Il sera tout simplement soumis aux règles ordinaires du droit civil.

M. BEAUDOIN: C'est ça. Nous avons trouvé de la jurisprudence française qui est conforme à ça.

M. BINETTE: C'est le fait de faire une déclaration qui établit la copropriété qui sera sujette au bill 29.

M. BEAUDOIN: C'est de faire une déclaration qui a au moins cette qualité-là, c'est-à-dire qu'elle répartit la propriété par fractions.

M. BINETTE: Oui.

M. BEAUDOIN: Au moment où il y a des fractions, je pense que s'il manque un élément après — mais là, évidemment, c'est de l'interprétation que je vous donne, je ne vous dis pas que la jurisprudence va laisser faire —...

M. BINETTE: Oui, oui. L'interprétation que vous donnez là est meilleure que celle que nous avons dans les notes ici.

M. BEAUDOIN: Oui, c'est ça.

M. BINETTE: Parce que je trouvais curieux qu'un seul élément essentiel puisse annuler...

M. BEAUDOIN: Absolument.

M. BINETTE: ... complètement l'idée de la copropriété qu'avaient les propriétaires et qu'ils retombent sur le droit régulier. Tandis que là, avec ça, nous pouvons simplement amender la déclaration, ce qui est beaucoup plus sûr...

M. LAVOIE (Laval): C'est également de l'interprétation ça aussi.

M. BINETTE: Oui, mais je trouve que c'est une interprétation qui est plus valable en ce sens que c'est l'intention des parties qui est considérée là. C'est l'intention des parties d'être en copropriété en vertu du bill 29 tandis que l'interprétation qui était donnée avant, même malgré l'intention des parties, s'ils avaient oublié un élément essentiel, on n'avait pas défini quels étaient les éléments essentiels.

Ils ne sont pas définis comme tel. Nous pouvons les présumer.

Mais on ne peut pas les définir directement. Alors, je trouve que l'interprétation qui est donnée actuellement est plus juste; il s'agit de ne pas annuler l'idée de la copropriété régie par cette loi, mais plutôt de modifier la déclaration.

M. LAVOIE (Laval): Mais, au point de vue pratique, s'il y a une clause tellement importante et essentielle que ça peut changer l'intention des parties, un tribunal peut fort bien dire: La déclaration est nulle; faites de nouvelles conventions.

M. BINETTE: Il peut y avoir des déclarations qui sont nulles pour d'autres raisons, comme dans n'importe quel contrat.

M. BEAUDOIN: Que voulez-vous, on dépend des tribunaux.

M. LE PRESIDENT: Dans le cas de la vente à tempérament — ma mémoire fait peut-être défaut — il me semble que, lorsque des éléments essentiels ne sont pas contenus dans un contrat que l'on voudrait être de vente à tempérament, le code civil dit que ça devient une vente ordinaire. Je me demande si...

M. BEAUDOIN: Cela ne peut pas devenir une copropriété ordinaire, puisqu'il n'y en a pas. Cela deviendrait quoi? Que ça devienne une vente ordinaire, d'accord, mais ça deviendrait quoi?

M. BINETTE: Le droit de superficie, comme on dit.

M. BEAUDOIN: Ce n'est pas ça, le droit de superficie, en fin de compte.

M. BINETTE: Le droit de superficie, c'est divisé par étage, c'est horizontal.

M. BEAUDOIN: Ce ne sont pas du tout les mêmes règles.

M. BINETTE: Si, à un moment donné, la copropriété est établie de façon que trois étages soient partagés entre trois personnes...

M. DESSAULLES: La réponse ne serait-elle pas à 442-e? Il faut toujours qu'il y ait lieu de modifier n'importe quels règlements, règles ou arrangements.

M. BEAUDOIN: On peut toujours modifier.

M. DESSAULLES: A l'article 442-e, on a les dispositions pour modifier.

M. BEAUDOIN: Cela est sûr. Le problème pourrait, quand même, se poser dans le cas où une personne aurait intérêt à ce que la déclaration soit annulée.

M. DESSAULLES: Alors, si quelqu'un voulait la modifier, il faudrait tout de même qu'il ait un vote plutôt important, parce que tous les autres pourraient le faire avec cette majorité-là. Ce serait un cas bien rare.

M. BINETTE: Ce sont toujours les cas rares qui sont dangereux. C'est ce qui fait vivre nos confrères, les avocats.

M. DESSAULLES: C'est avec ça que nous vivons.

M. LE PRESIDENT: Ne nous enlevez pas le pain de la bouche.

Alors, est-ce que l'article 441-k est adopté avec l'amendement?

Adopté.

M. LAVOIE (Laval): Je sais bien que ce n'est pas facile à expliquer, mais une petite seconde pour revenir au tout début, à la destination de l'immeuble. Pour un exemple pratique, pouvons-nous dire que l'immeuble sera une maison résidentielle à logements multiples?

M. BEAUDOIN: J'ai des exemples ici qui ont été tirés de l'expérience française. Par exemple, un immeuble résidentiel de grand luxe.

M. LAVOIE (Laval): Ils sont forts sur ça, les Français!

M. BEAUDOIN: Ou encore un corps de bâtiments...

M. BINETTE: Réfrigérateur, toilettes et eau courante.

M. BEAUDOIN: ... réservé exclusivement à des professeurs si d'universités. Cela peut être ça.

M. BINETTE: Vivez dedans, et vous verrez.

M. BEAUDOIN: Un bâtiment devant être aménagé en bureaux où seront exercées des professions libérales. Ce sont des exemples de clauses de destination.

M. BINETTE: Si un édifice était bâti avec l'idée de loger plusieurs professionnels, c'est-à-dire des avocats, des médecins, des arpenteurs, des agents d'assurance et qu'à un moment donné on ferait entrer dans cet immeuble-là un constructeur, ce ne serait pas...

M. LAVOIE (Laval): Je ne vois pas le constructeur faire une déclaration et dire: Immeuble avec un minimum de luxe.

M. BEAUDOIN: Ce sont des exemples qui ont été pris en France, mais je crois qu'ici nous allons nous adapter un peu et faire des choses semblables.

M. LAVOIE (Laval): Vous demandez, par contre, que ce soit déclaré.

M. BEAUDOIN: C'est que, lorsque l'assemblée va adopter des travaux, par exemple, faire un stationnement ou une piscine, il faut que ces travaux-là soient conformes à la destination. Sinon, nous n'avons pas de critères. Le type qui s'embarquerait dans une histoire comme ça pourrait se retrouver, à un moment donné, avec des piscines, des stationnements, etc, alors qu'il voulait aller dans un immeuble de « standard » moyen.

Il pourrait dire à ce moment-là: ce n'est pas conforme à la destination, c'est une notion assez complexe, j'en conviens.

M. BINETTE: Oui, c'est complexe, parce qu'on définit la destination. Alors, toute définition est toujours très difficile à donner. Evidemment, nous pouvons l'explicitier et plus nous l'explicitons, plus nous la compliquons nécessairement. Etablir des définitions dans un contrat de copropriété, je conçois que cela va être une chose extrêmement difficile, alors c'est à la pratique seulement, que nous viendrons à établir certaines normes.

M. BEAUDOIN: Oui, c'est ce que je crois.

M. BINETTE: En fait, c'est un peu la clé de voûte de la loi française.

M. LE PRESIDENT: Alors, adopté.

M. LAVOIE (Laval): Vous dites également, au milieu de l'article, qu'elle détermine la valeur relative des fractions, eu égard à leur nature, à leur superficie, ou à leur situation, mais sans tenir compte de leur utilisation.

M. MORIN: Il y aurait sans doute lieu de changer « fraction » par « partie exclusive ».

M. BEAUDOIN: Oui, c'est cela.

M. MORIN: Parce qu'évidemment, comme nous ne pouvons pas parler de superficie d'une quote-part de partie commune... Par la suite, voyez-vous elle détermine la valeur relative des fractions eu égard à la nature de la superficie.

M. LAVOIE (Laval): Bien, ce serait « eu égard à la nature des parties exclusives », parce que par contre, c'est vrai quand vous dites qu'elle détermine la valeur relative des fractions parce que les fractions comprennent les deux.

M. MORIN: Là, il faudrait dire « eu égard à la nature des parties exclusives, à leur superficie, à leur situation ».

M. BEAUDOIN: C'est tiré presque textuellement de la loi française.

M. THEORET: Moi, j'aimerais mieux laisser le mot fraction.

M. LAVOIE (Laval): Nous le laissons là. Mais, nous déterminons la valeur relative des fractions, « eu égard à la nature des parties exclusives, à leur superficie, à leur situation ».

M. MORIN: D'ailleurs, c'est sans doute conforme, à 441-d. On dit: « la quote-part dans les parties communes est égale à la valeur de la partie exclusive de sa fraction par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives ». On donne une valeur à la quote-part de la partie commune suivant la valeur de la partie exclusive.

M. THEORET: Je ne suis pas de cette opinion, je regrette. C'est que « leur » se rapporte à fraction. Alors, nous ne pouvons pas démembrer « fraction » dans la partie exclusive et la partie commune.

M. LAVOIE (Laval): Enlever le « leur ».

M. BINETTE: En ce qui regarde à la nature, à la nature des parties exclusives.

M. THEORET: Alors, là vous enlevez quand même, vous rayez « la quote-part des parties communes », parce qu'on dit, quand on définit la fraction au début, qu'on dit « partie exclusive d'une quote-part des parties communes », les deux doivent entrer en ligne de compte. Alors, si vous parlez d'une partie exclusive, vous ne parlez plus de la quote-part des parties communes.

nes. C'est pour cela que « leur » se référerait à « fraction » qui comprend le tout et les deux. C'est absolument essentiel.

M. LAVOIE (Laval): Mais là, ce qui me « chicotait » un peu, mais sans tenir compte de leur utilisation.

M. BEAUDOIN: Ce texte-là est tiré presque textuellement de la loi française qui, elle, en plus de parler de la nature de la superficie, de la situation, parlait de consistance, ce qui englobe le confort et la composition. Alors, nous allons encore plus dans les détails que chez nous. Maintenant, sans tenir compte de leur utilisation — c'est tiré ça aussi de la loi française — ce que cela veut dire, c'est que par exemple, que si une partie exclusive au rez-de-chaussée est destinée à servir à un commerce, c'est bien évident que cela va valoir plus que l'appartement qui est au troisième étage. Alors nous avons voulu enlever ce critère-là dans l'évaluation, parce que nous avons fait ce qui s'était fait en France jusqu'à un certain point. Si vous croyez qu'il faille considérer cet élément-là en plus de ceux que nous avons énumérés, nous pouvons toujours le faire, mais cela peut être assez difficile à évaluer.

M. LAVOIE (Laval): Justement, vous en tenez compte. Si vous ne tenez pas compte de l'utilisation, vous prenez en considération par contre la situation de l'immeuble et sur la façade ou sur l'arrière, vous donnez la plus-value.

M. BEAUDOIN: Bien sûr, si c'est au quinzième étage, cela vaut plus que si c'est au premier.

M. LAVOIE (Laval): L'utilisation a également de l'importance, je crois.

M. THEORET: Voici, M. Lavoie, je crois que cela a sa raison d'être. Quand il détermine la valeur relative des fractions.

Si, par exemple, l'on parle du rez-de-chaussée alors on détermine dans la déclaration la valeur relative d'une fraction au rez-de-chaussée.

UNE VOIX: La valeur relative.

M. THEORET: ... que plus tard celui qui a loué ou qui occupe et puis qui contribue aux paiements des taxes, etc..

M. LAVOIE (Laval): Des charges.

M. THEORET: Des charges, et qui plus tard change cette partie, cette fraction en appartement pour lui; s'il veut rester au rez-de-chaussée, au lieu que ce soit par exemple,... selon la destination qu'on en a faite \$8 du pied, s'il en fait un domicile ça peut ne valoir que \$2 du pied, sans tenir compte de son utilisation. Alors, on l'a déterminé là et puis sans en tenir compte après ça. Ou bien on l'enlève complètement.

M. LAVOIE (Laval): Lorsqu'on dit que la déclaration détermine la valeur relative des actions, cela est laissé, en somme, à la discrétion de celui ou de ceux qui font la déclaration.

M. BEAUDOIN: Oui.

M. LAVOIE (Laval): Au point de vue pratique, je vois ça, un constructeur qui dirait: « J'ai l'intention d'ériger un bloc, une maison à logements multiples et Je veux déclarer que ce sera en copropriété parce que j'en vendrai les parties plus tard ». Il dit, lui: « Le bloc numéro 1 représente 1% de la valeur, un autre à% etc... mais... »

M. BEAUDOIN: Cela dépend des...

M. LAVOIE (Laval): Est-ce que vous entendez le limiter, dans ses prérogatives, et en déterminer la valeur, en lui mettant des normes?

M. BEAUDOIN: Si c'est fait par un constructeur seul, dans l'hypothèse que vous soulevez il n'y a pas de doute qu'on lui laisse une assez grande discrétion parce qu'il va se dire: « Moi, j'ai tenu compte de la superficie, etc.. et ça m'a donné ça, bon ». Mais, si on prend une hypothèse différente...

UNE VOIX: D'un immeuble.

M. BEAUDOIN: De copropriété, d'un immeuble qui existe déjà, dont les locataires etc.. enfin, à un moment donné, décident de se mettre en copropriété. A ce moment-là, ils seront tous ensemble pour évaluer chacun leurs parties exclusives, et ils devront tenir compte de ce...

M. LAVOIE (Laval): Mais il va falloir qu'il y ait unanimité à ce moment-là.

M. BEAUDOIN: Evidemment, si un gars n'est pas content il n'est pas obligé de signer la déclaration. Il ne signe pas, il n'embarque pas là-dedans, il n'achète pas son appartement.

M. BINETTE: Parce que là, par exemple, le constructeur, qui ferait ça, pourrait bien établir une valeur relative d'une fraction, de deux fractions semblables, il pourrait établir des valeurs différentes.

M. BEAUDOIN: Cela se pourrait.

M. BINETTE: En mettant deux logements qui sont situés tous les deux au quatrième étage, dans un coin ou encore dans deux coins. A ce moment-là, un coin vaut... il l'évalue à 5%...

M. BEAUDOIN: Vous savez il y a toujours une solution...

M. BINETTE: Lui, a l'intention de garder 10% et veut se garder des droits de vote pour...

M. BEAUDOIN: La loi française prévoit qu'après cinq ans un propriétaire seul peut demander au tribunal de modifier la déclaration si sa valeur n'est pas ce qu'il croit qu'elle devrait être.

M. LAVOIE (Laval): L'arbitrage quoi!

M. LE PRESIDENT: Je me demande si dans les constructions actuelles, par exemple, dans un centre commercial, on va dire: « Tel espace vaut tant le pied carré ». Que ce soit un salon de barbier ou un cabinet de médecin, ils loueront cela tant le pied carré. C'est le gars qui loue qui, lui, peut décider que, pour lui, ça lui vaut ça. Il n'y a pas tellement de problèmes à ça.

M. BEAUDOIN: Ce qui fait que ce n'est le problème de personne.

M. BINETTE: Ce n'est pas la question.

M. LE PRESIDENT: Mais non, il achète, lui.

M. BINETTE: C'est là la différence. C'est qu'il achète et qu'il peut mettre comme condition dans son achat que la déclaration soit modifiée pour que la valeur relative de sa fraction soit modifiée et mettre ça comme condition lors de son achat.

M. BEAUDOIN: Cela ne pourra pas être modifié à moins que...

M. BINETTE: S'il achète sans regarder, c'est voulu alors. C'est un peu ça.

M. LE PRESIDENT: Ce sont des conventions.

M. BINETTE: Ce sont des conventions. C'est la convention des parties qui fait la loi.

M. BEAUDOIN: C'est la même chose quand on achète une maison, on négocie.

UNE VOIX: C'est ça.

M. BINETTE: Il y a toujours moyen d'en sortir.

M. MORIN: Le vendeur a intérêt à faire une répartition assez juste pour pouvoir vendre.

M. BINETTE: Autrement si sa répartition n'est pas assez juste.

UNE VOIX: Il peut se bloquer lui-même.

M. LAVOIE (Laval): Je me pose la question. Pourquoi faire cette restriction-là dans l'utilisation? En somme c'est la liberté, le libre arbitre du constructeur dans un cas, qui lui, au début, est libre totalement de déterminer la valeur relative — ça devient la valeur réelle, en somme — de chaque bloc ou, dans d'autres cas où ils sont plusieurs.

M. BINETTE: Je me demande si, au point de vue pratique, cela va arriver. Je ne suis pas d'accord pour dire que ça devient une valeur réelle, la valeur relative qui a été faite.

La valeur relative n'est pas nécessairement la valeur réelle.

M. LAVOIE (Laval): Cela a bien des chances de s'identifier, une fois qu'on aura déterminé que tel édifice devra participer aux frais à 5%, un autre à 7%, un autre à 2%, un autre à 5%...

M. BINETTE: C'est ce que nous disions tantôt. La valeur réelle de cet édifice pourrait valoir 10% de l'ensemble, mais n'avoir que 5% de valeur relative, en vertu de la déclaration. C'est pourquoi je dis que la valeur réelle et la valeur relative, ce sont deux choses différentes.

M. LAVOIE (Laval): Oui, mais elle devient, disons, la valeur déterminée...

M. BINETTE: Elle peut être identique, mais elle n'est certainement pas la même. C'est pourquoi on dit: « La valeur relative » et non pas « la valeur exacte » de chaque portion suivant l'ensemble.

M. THEORET: Je me ravise et j'abonde dans le sens du notaire Lavoie. Je trouve que c'est une restriction pour rien.

M. LAVOIE (Laval): Parce que, devant les tribunaux, il peut arriver que le Juge soit lié par cela.

M. THEORET: Si des copropriétaires veulent ensemble donner une valeur en déterminant l'utilisation qui sera faite des fractions, c'est un principe de liberté, cela.

Là, on dit: Messieurs, quelle que soit l'utilisation, cela n'entre pas en ligne de compte.

M. LAVOIE (Laval): Je donne un exemple. Dans un immeuble, comme j'en ai vus, disons, à l'étranger, vous avez des appartements; au premier, vous avez des boutiques. J'imagine que si un immeuble est utilisé comme banque, avec le chic et tout, cela entre en ligne de compte pour lui donner une valeur supérieure à celle d'une autre boutique, plus loin, qui vend des tripes! D'après moi, l'utilisation qu'on en fait, cela entre en ligne de compte pour déterminer la valeur. Vous avez peut-être raison, mais pourquoi cette restriction?

M. THEORET: Un autre exemple qui paraît peut-être tiré par les cheveux. Si, par exemple, dans un édifice de grand luxe, on dit: Le rez-de-chaussée sera occupé par un commerce, par exemple, de modes exclusives ou par un magasin de fourrures de luxe, l'utilisation va déterminer en diable la valeur de l'édifice. Enfin, il y a tellement de facteurs qui peuvent entrer en ligne de compte que je crois que ce membre de phrase pourrait être enlevé.

M. LAVOIE (Laval): Je vais plus loin que cela, je dirais : « Eu égard à leur nature, à leur superficie, à leur situation et à leur utilisation même. » C'est tout à fait à l'opposé de la rédaction actuelle. J'ai peut-être tort, mais...

M. BEAUDOIN: Voici, je ne sais pas exactement pourquoi c'est comme cela dans la loi française. Je pense que cela a été fait...

M. LAVOIE (Laval): Il y a certainement une raison.

M. BEAUDOIN: ... parce qu'il y a eu des difficultés, à un moment donné, dans les évaluations, de sorte que l'on a décidé, maintenant, de ne plus tenir compte de cette utilisation. Si vous croyez que c'est bon de l'inscrire, il n'y a aucune objection de principe. Cela ne change pas du tout la loi. Cela ajoute un élément.

M. LAVOIE (Laval): De toute façon, à titre de conseiller juridique, je demanderais d'en tenir fortement compte et de continuer vos recherches.

Un autre exemple. On se rappelle qu'il y a quelques années les permis de la R.A.Q. avaient énormément de valeur. On se rappelle cela. Si, dans un immeuble à loyers multiples, avec des commerces en bas, les règlements municipaux permettent qu'il y ait un bar, cela peut être un autre exemple d'utilisation. En effet, même aujourd'hui, une location de la Régie des alcools du Québec, cela donne une très forte valeur!

Je demanderais que vous continuiez, peut-être...

M. BINETTE : Alors, on peut le laisser tel quel, quitte, lorsque cela reviendra en Chambre, si on a trouvé d'autres solutions...

M. LE PRESIDENT: On pourrait peut-être demander aux officiers...

M. BINETTE: ... d'étudier la chose.

M. LE PRESIDENT: ... de préparer un rapport.

M. THEORET: Moi, M. Lavoie, lorsque je parlais d'enlever le membre de phrase, c'est que je croyais que « eu égard à leur nature », cela comprenait l'utilisation. C'est pour cela que je voulais l'enlever complètement. La nature, cela comprend l'utilisation, ce que l'on vaut en faire, sa destination propre. Alors, si nous enlevons le mot « utilisation », je pense que nous enlevons cette restriction, sans ajouter d'autres obligations.

M. LAVOIE (Laval): Oui, d'accord.

M. THEORET: On dirait « La nature d'un immeuble ou d'une partie. »

M. BINETTE: Alors, on bifferait tout simplement « mais sans tenir compte de leur utilisation »?

M. LE PRESIDENT: Pourrions-nous entendre M. Dessaulles?

M. DESSAULES: Je dois vous dire que je n'avais pas remarqué cette phrase-là. Pour l'administration des immeubles, en parlant pour les gens qui sont dans le commerce, ce serait absolument désastreux d'avoir cette phrase, du moins, pour ce qui est de l'évaluation.

Il faut absolument tenir compte de l'utilisation, par exemple, du premier étage d'un immeuble dans sa valeur locative réelle, les re-

venus qu'il peut rapporter ou à la proportion des charges auxquelles il peut contribuer. C'est absolument essentiel. Ce serait désastreux de laisser l'utilisation tel quel.

M. BINETTE: A un moment donné...

M. DESSAULLES: Il faut en tenir compte pour y ajouter de la valeur.

M. BINETTE: Dans l'optique contraire, n'y aurait-il pas danger, dans un immeuble où un commerce est établi au premier plancher, au rez-de-chaussée... Ce commerce, à cause de l'utilisation dont on a tenu compte, est évalué à une valeur relative dix fois plus grande que les autres qui sont au-dessus. Ce qui voudrait dire, à un moment donné, que le gars qui est au premier étage contrôlera tout d'après le nombre de voix qu'il aura. Les autres n'auront plus rien à dire. Il aura la majorité automatiquement du moment qu'il détiendra ce plancher-là il pourra régler le cas de tous les étages qui vont suivre. Les autres ne seront que des semblants de propriétaires. C'est le danger, cela.

M. LAVOIE (Laval): Il y a la convention des parties.

M. DESSAULLES: Disons que cela pourrait se présenter si vous n'aviez que deux étages seulement. Aussitôt que vous en auriez dix, la valeur serait au point de vue pratique à Montréal, dans un immeuble bien situé vous chargerez peut-être \$7, \$8 ou \$9 le pied au rez-de-chaussée parce que vous aurez une banque, un magasin de tabac et autres. Alors, qu'en haut, vous ne chargerez que \$4 ou \$à le pied. Cela ne prend que deux locataires en haut pour en manger un en bas. Les \$7, \$8 ou \$9 que vous recevrez sont bien importants pour la rentabilité de tout le projet. C'est pour cela qu'il faut pouvoir dire au bonhomme qui entre là qu'évidemment il va contribuer aux charges en proportion et donc, le coût de sa partie de l'édifice sera plus élevé. Alors, il faut évidemment tenir compte de l'utilisation.

M. BINETTE: Je ne sais pas. Je demeure inquiet sur le fait de retrancher cette réserve-là pour la raison que je vous ai expliquée. En fait, j'ai présentement en tête un immeuble où je sais que le bas est destiné à un commerce. Le type paie environ \$15,000 de loyer par année. La valeur du loyer du bas équivaut à la valeur des deux autres étages, où il y a peut-être une vingtaine ou une trentaine de garçonniers. Cela veut dire que le propriétaire

du magasin, en bas, peut mener le bal. Il fera ce qu'il voudra.

M. LAVOIE (Laval): Non, non.

M. BINETTE: A un moment donné, il voudra se faire un terrain de stationnement plus moderne pour son commerce, il le fera. Pour les autres, le terrain de stationnement serait suffisant tel quel, pour leur besoin comme résidents au-dessus de ce commerce-là.

M. DESSAULLES: C'est justement là...

M. BINETTE: A ce moment-là qu'est-ce qui va se produire? Le propriétaire du bas mènera l'ensemble.

M. DESSAULLES: Non, c'est là que vous avez l'article... C'est la loi française qui pourvoit à cela depuis longtemps. L'article 440-2-e décide des majorités.

M. BINETTE: Oui.

M. DESSAULLES: Alors, si vous avez des travaux comportant des transformations, agrandissements ou améliorations des parties communes ainsi que la répartition du coût des travaux c'est là que cela vous prend la double majorité. Toute l'économie de la loi est justement pour essayer d'empêcher cela. Toutes les décisions importantes qui pourraient causer préjudices et affecter les petits doivent être prises à la double majorité.

M. BINETTE: Oui, vous avez raison.

M. LE PRESIDENT: Est-ce qu'on ne pourrait pas demander aux officiers en loi d'étudier cela d'une façon plus précise et de fouiller le pourquoi de cette restriction?

M. DESSAULLES: On pourrait le leur demander. Justement, je regardais la loi française et je me demandais à quel article on peut trouver cela parce que je ne le voyais pas.

M. BEAUDOIN: C'est certainement là.

M. LE PRESIDENT: Article 8 de la loi française.

M. BINETTE: Je vais regarder la loi de l'Ontario.

M. BEAUDOIN: Il n'y a rien de semblable dans la loi de l'Ontario. C'est inspiré de l'article 8 de la loi française.

M. BINETTE: On réfère à l'article 3 de la loi de l'Ontario.

M. BEAUDOIN: On réfère à l'article 8 de la loi française.

M. TETLEY: Je ne la trouve pas.

M. MORIN: C'est à la fin de l'article à qu'on parle de la quote-part des parties communes.

M. LAVOIE (Laval): Oui, mais, si je comprends bien, l'article à de la loi française, c'est en cas de silence.

M. BEAUDOIN: Je pense bien que toute la loi française est en cas de silence. La loi française ne s'applique qu'en l'absence de dispositions contraires.

M. LE PRESIDENT: Alors, est-ce qu'on pourrait suspendre...

M. BINETTE: On va le laisser tel quel.

M. LE PRESIDENT: ... l'étude de cet article-là? Nous demanderons qu'on en fasse une étude plus approfondie et, à la prochaine séance, nous pourrions continuer.

Alors, est-ce que tout le monde est d'accord pour que l'on suspende l'étude de cet article et que l'on passe à l'article 441-1?

M. BINETTE: D'accord.

M. DESSAULLES: Ce que je voudrais vous faire remarquer là, vu qu'on réfère à la loi française, c'est que l'article à — et c'est le genre de disposition que j'aimerais avoir et qui va donner de la flexibilité à notre loi — commence par: « Dans le silence ».

M. LAVOIE (Laval): « Dans le silence ». C'est ce que j'ai mentionné.

M. DESSAULLES: Alors, si vous voulez commencer tous vos articles par « dans le silence », je vais rester complètement tranquille.

M. BINETTE: On pourrait peut-être au début de la loi écrire: « Dans le silence ». Cela s'appliquerait à tous les articles. On l'appellerait la loi silencieuse.

M. LE PRESIDENT: A l'article 441-1, il y a un amendement proposé: « Nul autre qu'un notaire ou un avocat en exercice ne peut pour autrui

rédiger une déclaration de copropriété. Il en est de même pour les modifications qui y sont apportées. »

M. BINETTE: C'est le paragraphe 1, M. le Président, qui se trouve modifié.

M. LE PRESIDENT: C'est ça.

M. BINETTE: Il est complètement remplacé par ce nouveau paragraphe. Maintenant, il s'agit ici d'un droit immobilier, qui est nouveau et très important. Originellement dans le bill, on disait: « La déclaration de copropriété doit être notariée et porter minute; il en est de même des modifications qui y sont apportées. »

Le fait de mettre un acte en minute, évidemment, favorise la conservation de ce document très important qui est la base de toute cette loi. Alors, la conservation de ce document sera beaucoup mieux assurée si on la fait en minute que si on la fait sous seing privé. Personnellement, j'opte pour que le premier paragraphe de cet article, tel qu'originellement écrit, demeure pour les raisons que je vous ai données. Vu l'importance de cette déclaration, on devrait la conserver en minute et, automatiquement, le notaire devrait être l'officier autorisé à établir ces déclarations,

M. TETLEY: M. le Président, je ne suis pas exactement de cet avis. Je préfère l'amendement. Ceux qui veulent un acte notarié pourront le demander, mais ceux qui n'en veulent pas n'auront pas d'acte notarié.

M. LE PRESIDENT: Il existe, dans le code civil...

M. THEORET: M. le Président, il semble qu'on fasse des discours pro domo, étant donné chacun nos professions.

M. TETLEY: C'est ça.

M. THEORET: Cette liberté dont vous parlez, M. Tetley, est grande, mais il ne faut pas oublier, non plus, qu'il y a une dualité de système, ici dans le Québec. Si nous avons voulu que les notaires continuent à exercer leur profession d'une façon distincte de celle des avocats, au lieu de former un tout, c'est qu'il y avait des raisons à cela. Les raisons principales, selon moi, c'est que le notaire est un spécialiste du droit de propriété. Prenez les déclarations fiscales que nous avons eues dans le passé. Nous en avons parlé lors de la refonte de la Loi du notariat; c'est toujours la même

chose. Souvent, des avocats qui sont moins rompus aux usages du droit de propriété n'attachent pas tellement d'importance à la concision et au style. Je ne dis pas que certains avocats ne font pas d'excellents notaires. C'est un compliment que je vous fais.

Maintenant, l'article 2098 du code civil qui parle de déclarations et de transmissions de propriétés, veut que ce soit fait sous forme notariée. Il y a quand même des raisons. Moi aussi je crois que c'est du droit nouveau et j'abonde dans le sens de mon collègue, le député de Deux-Montagnes. Il est notaire, mais je pense que c'est une simple coïncidence si nous sommes du même avis. De toute façon, je crois que nous devrions garder le texte tel qu'il a été rédigé au début. Il y a certainement des raisons qui ont présidé à cela; j'en ai donné d'autres. Nous voulons bien aussi admettre que cette déclaration devra être enregistrée. Maintenant, quand on parle de l'enregistrement et des modifications qui peuvent se faire par dépôt, il y a toutes les lois de l'enregistrement que certains avocats connaissent, mais que d'autres ne connaissent pas.

Par exemple, il y a les lois matérielles de l'enregistrement, la façon de disposer cela sur le papier, etc. Vous me direz que ce sont des détails, mais je vous ferai remarquer, M. Tetley, - je vous l'ai déjà dit lors de l'étude de la Loi du notariat — que je suis notaire — je veux que cela soit bien compris — dans une région où les notaires se sont fait bousculer par les avocats. Il y a, dans l'Ouest du Québec, des bureaux d'avocats qui ne sont pas des bureaux d'avocats, mais des bureaux de notaires.

Quand nous parlerons de fusion de professions, je n'aurai aucune objection. Je serais même en faveur personnellement — je le dis peut-être avant mon tour — mais pour l'instant, il n'en est pas question. Il est question ici d'une loi que nous étudions. Je suis persuadé que nous avons un domaine qui est bien particulier où le notaire, qui est un spécialiste du droit de propriété, peut agir. Combien de fois, après une vingtaine d'années de pratique, j'ai dû corriger des actes de vente — on en fait par centaines chez nous — souvent mal rédigés par des avocats. Par exemple, dans la déclaration, on n'écrit pas le nom des témoins.

On se demande pourquoi, quand on fait des examens types, des années plus tard. C'est une foule de détails dont il faut tenir compte. Je crois que cette déclaration devrait être notariée.

M. LE PRÉSIDENT: Il serait sans doute intéressant d'entendre Me Côté.

M. COTE: On a parlé des plaidoyers pro domo. Je dois dire que je ne partage pas l'opinion que vient d'exprimer le député... Théorêt?

UNE VOIX: Le député de Papineau.

M. COTE: ... de Papineau. Je ne mets pas du tout en doute le bien fondé de ce qu'il vient d'exprimer quant à ce qu'il a pu constater dans son expérience personnelle. Mais inversement, je dois dire que, de mon côté et de la part de mes associés, nous passerions des remarques de même nature quant à la qualité du travail fait par certains notaires, pas tous, par certains notaires. Je n'oserais pas affirmer que les intérêts des contractants vont être mieux protégés par les avocats. Je n'irais pas jusque-là. Mais je ne dirais pas non plus qu'ils vont être mieux protégés s'ils sont représentés par notaire pour les fins de la rédaction de la déclaration.

Je dirais que nous sommes également qualifiés pour le faire. Maintenant, pour ce qui est des règles de l'enregistrement, c'est un secret de polichinelle, en somme. C'est une recette de gâteau. Il faut laisser une marge de tant de pouces en haut, tant de pouces à droite et recto verso, etc., etc. Nous savons, par expérience, comment les registrateurs sont scrupuleux et comment ils insistent pour que nous nous conformions à ces exigences.

Il est exact que si nous n'avions pas la formalité de l'enregistrement, on pourrait, dans certaines circonstances courir le risque de voir le contrat s'égarer de sorte que les parties pourraient se trouver dans une position difficile. Mais, d'abord, il y a plusieurs parties au contrat. Il y a lieu de présumer que chacune d'elles va avoir un exemplaire de la convention, primo. En plus de ça, cela doit être enregistré. Alors, déjà, si vous voulez, un des avantages que donnait la minute, se trouve mis de côté. Je dois dire moi aussi qu'indirectement c'est un plaidoyer pro domo. Mais disons qu'avant tout, c'est l'intérêt des contractants. Je ne vois aucune raison pour que les avocats n'aient pas également le droit, comme les notaires, de recevoir ces déclarations-là.

M. BINETTE: M. le Président, sans vouloir mettre en doute, je crois bien, la compétence de qui que ce soit, ce qui a été exprimé par le député de Papineau, je crois bien que ce n'était pas son intention de mettre en doute la compétence de qui que ce soit, mais indépendamment de la compétence, je pense que c'est acquis. Il y a des avocats qui sont compétents et il y a des notaires qui sont compétents. Nous avons

— et c'est l'argument qui a été apporté par le député de Papineau — la relation qu'il y a entre la déclaration de propriété et la déclaration mentionnée à l'article 2098 du code civil» Il s'agit de déclaration de transmission, d'hérité et de choses semblables.

Alors, il s'agit de déclarations très importantes, qui doivent être conservées, qui ont une certaine similitude, j'entends sur le plan de la présentation.

Et ici je me demande à l'article 2098, pourquoi on dit: « Ces déclarations doivent être faites par acte en forme authentique et portant minute.» Si le législateur, qui a écrit le code civil, a prévu qu'il était important qu'il y ait une déclaration notariée dans le cas d'une déclaration de décès et de transmission, à mon point de vue, pas plus importante que la déclaration que nous aurons à faire ici quant à la propriété, je me demande pourquoi, aujourd'hui, nous verrions à ne pas donner la même précaution pour la déclaration de copropriété qui est prévue dans le bill 29.

Alors, sans mettre en doute la compétence de qui que ce soit, ce n'est pas une question de compétence, je dis que c'est une question de service, une question de conservation et je considère qu'il sera opportun de laisser l'article 411-1, paragraphe 1, tel qu'il était rédigé originellement. Il a été rédigé dans cette forme au début, et souvent on dit que la première idée est la meilleure. A ce moment-ci, je considère que l'article 441-1 en nous référant à l'article 2098 du code civil, ce sont des choses qui ont une certaine ressemblance, une certaine similitude et qui doivent avoir la même forme.

Donc, 441-1, en nous référant à l'article 2098 du code civil, ce sont des choses qui ont une certaine ressemblance, une certaine similitude et qui peuvent avoir la même forme. C'est la raison pour laquelle, indépendamment des plaidoyers pro domo dont on a pu penser que chacun faisait, c'est une question de l'intérêt de la communauté, d'intérêt public que nous voulons mettre en jeu lorsque nous demandons que l'article 441-1, paragraphe 1 demeure tel quel.

M. COTE: Précisément, lorsqu'on parle de 2098, on n'a qu'à lire l'article pour voir quelles sont les exigences de la loi, mais ce n'est pas parce qu'il y a cet article-là, qu'il y en a un qui est applicable aux hypothèques, un qui est applicable aux contrats de mariage, qu'ils vont exiger que ce soit le notaire qui les reçoive, que l'on doive tirer la conclusion.

M. BINETTE: Je comprends qu'il n'y a pas de similitude avec le contrat de mariage.

M. COTE: Non, à titre d'exemple, les contrats de vente, je peux vendre le Château Frontenac par un contrat sous seing privé, je peux vendre l'Empire State Building par un contrat sous seing privé.

M. BINETTE: Il s'agit de transfert d'actions.

M. COTE: Non, en somme l'importance du contrat et ses difficultés, d'après moi, n'ont rien à faire avec les exigences de l'article 2098, quant aux déclarations de transmission, aux déclarations d'hérité. Je dois vous dire en toute franchise que je ne vois pas de similitude. Je constate cette exigence-là. Maintenant, il est possible qu'à ce moment-là, je ne sais pas, certaines influences aient joué et qu'on ait adopté cet article. Mais je ne vois pas du tout de raison qui fasse qu'on ait préféré que ce soit reçu par notaire plutôt que par avocat.

M. THEORET: M. le Président, je soulève un point d'ordre. Je pense bien que le mot influence a dépassé la pensée de notre collègue, M. Côté, et j'aimerais bien que ce ne soit pas noté, car c'est enregistré.

M. COTE: Je ne parle pas d'aujourd'hui, je parle du passé. Pas une influence indue.

M. THEORET: On parle de la rédaction de cette loi-là.

M. BINETTE: Il aurait dû y avoir une influence quelconque dans la rédaction de l'article 2098, du fait que ça devait être un acte en forme authentique.

M. COTE: Pas une influence indue. On a fait valoir des arguments qui, à ce moment-là, ont été jugés valables — j'en ignore la nature — qui aujourd'hui n'existent plus.

M. BINETTE: Alors, si on se base sur votre article, rayons ce paragraphe de l'article 2098 qui n'a plus d'importance et rayons également les autres paragraphes qui prévoient que le contrat de mariage devra être fait en forme pratique.

M. COTE: C'est éventuellement ce que nous obtiendrons.

M. BINETTE: Comme ça, vous pouvez faire faire hara-kiri aux notaires. Je badinais.

M. LAVOIE (Laval): M. le Président, on

pourrait peut-être apporter un autre argument. Je ne voudrais pas qu'on le qualifie de chauvin ni de pro domo. Disons que nous discutons actuellement de la situation de la profession notariale envers et vis-à-vis la profession du Barreau. Je respecte beaucoup les deux, d'ailleurs. Je crois, personnellement, qu'il y a des spécialistes dans les deux professions qui pourraient faire des déclarations de copropriété, d'égale valeur, soit un notaire, soit un avocat. Par contre, je pense bien que tout le monde reconnaît, ici au Québec, que la profession de notaire qui existe depuis le début de la colonie est tout à fait liée à notre origine latine. Il n'y a pas d'erreur également que cette profession-là est en perte de vitesse. Il n'y a pas tellement longtemps, peut-être cinquante ou soixante-et-quinze ans, la profession de notaire avait énormément plus d'influence...

UNE VOIX: D'importance.

M. LAVOIE (Laval): ... d'importance, de prestige, si vous voulez. Il n'y a pas tellement longtemps, disons que le droit successoral était réservé pratiquement d'autorité à la profession notariale. Les questions de successions et de testaments, les ventes. Il n'y a pas tellement longtemps, pas un immeuble ne se vendait sans que ce soit un notaire qui agisse. La question des sociétés entre individus. Aujourd'hui, on se rend compte, en somme, que cette profession-là est en perte de vitesse. A tort ou à raison, je ne suis pas ici pour le décider, mais comme le disait le député de Papineau, tout à l'heure, personnellement, j'envisagerais le jour prochain où, dans notre mentalité nord-américaine, les deux professions pourraient se joindre et travailler ensemble.

Par contre, on a toujours reconnu aux notaires une certaine spécialité dans le droit immobilier, dans les questions de prêts hypothécaires, de ventes d'immeubles, d'échanges, de succession, d'évaluation et tout. Si on leur enlève aujourd'hui une autre prérogative ou un autre droit qui est plus près de la profession notariale, nous sommes aussi bien, dans ce cas-là, comme vous le disiez tout à l'heure de prendre tout ce qui reste aux notaires dans le code civil. Les contrats de mariage, aujourd'hui, dans 95% des cas, ont des clauses de donation, qui demandent l'enregistrement. Eh bien, qu'on donne également la prérogative de rédiger des contrats de mariage aux avocats. Qu'on leur donne également le droit de rédiger des contrats hypothécaires, parce que les contrats hypothécaires sont toujours sujets à l'enregistrement. Etant donné que je suis notaire moi-même,

me, je ne voudrais pas que mon argumentation ait un esprit chauvin, mais je crois que cela pourrait faciliter éventuellement un rapprochement entre les deux professions, si on laissait aux notaires la prérogative de préparer les déclarations de copropriété.

M. LE PRESIDENT: Vous me permettez, comme tous ceux qui ont adressé la parole, de me garder de faire du chauvinisme. Cependant, je pense...

M. THEORET: M. le Président, un point d'ordre encore. Je me demande si, à titre de président, vous pouvez, comme cela...

M. BINETTE: Oui, en vertu du règlement, mon cher collègue, j'aimerais connaître...

M. LAVOIE (Laval): Sortez le règlement.

M. LE PRESIDENT: Article 1 et suivants. Je pense que le but que poursuit le législateur en demandant que cette déclaration-là soit rédigée soit par un notaire, soit par un avocat, c'est précisément de protéger les personnes qui voudront se servir de cette nouvelle loi de la copropriété. A mon sens, les personnes les mieux qualifiées pour faire ce travail, ce sont, en principe, les notaires et les avocats. Le fait que les notaires seuls pourraient rédiger les déclarations, ce n'est pas cela, je pense, qui aiderait les personnes qui voudront se servir de cette loi qui est nouvelle, je le répète.

Les avocats comme les notaires peuvent prendre connaissance de la loi et s'y conformer en suivant les dispositions qui sont prévues au texte pour faire en sorte que la déclaration soit parfaitement légale. Que les notaires et les avocats aient le droit de la faire, je n'y vois aucune objection. Je pense que c'est du droit nouveau. La déclaration de copropriété devant être enregistrée, je ne vois pas quels problèmes majeurs ceci pourrait soulever.

Nous ne sommes pas ici pour faire une loi concernant les notaires ou les avocats. Je comprends que, par incidence, les deux professions sont directement intéressées. Cependant, si l'on veut protéger réellement les personnes qui vont se servir de cette loi, je ne vois pas d'objection à ce que ce soit ou un notaire ou un avocat. D'un autre côté, il y a aussi le fait que si les notaires et les avocats peuvent faire cette déclaration-là, des deux côtés, les gens vont se mettre à l'étude pour se familiariser dans le plus bref délai possible avec la loi et devenir de plus en plus compétents pour tâcher d'attirer les futurs clients à leur étude légale et pour leur rendre de meilleurs services.

Alors, moi personnellement, je suis d'avis que cette déclaration puisse être faite et par les notaires et par les avocats.

M. BINETTE: M. le Président, je suis d'avis qu'au point de vue du service professionnel, sur le plan légal, il est clair que l'avocat ne peut rendre le service comme tel. Mais, c'est relativement au service rendu sur un droit donné et il était de coutume que les droits réels soient surtout une spécialité des notaires dans la province de Québec. De plus en plus, dans toutes les professions nous tendons vers la spécialité — je prends la médecine comme exemple. Autrefois, le médecin pouvait faire tout ce qui se rapportait à la médecine. Le médecin arrachait les dents, posait des lunettes à ses clients, faisait tout. Aujourd'hui, nous avons dans la médecine, des distinctions qui sont des spécialités. Nous avons aujourd'hui, des chirurgiens-dentistes, nous avons des médecins, Le médecin n'arrache plus de dents. Le chirurgien-dentiste s'occupe de cette question. Nous avons une tendance dans notre monde moderne et de plus en plus, à aller vers la spécialité.

Même s'il y avait, un jour, fusion entre le Barreau et la Chambre des notaires, rien n'empêcherait que dans cette fusion, que dans cette profession légale il y ait des spécialistes donnés. Alors, vu qu'il existe déjà une certaine coutume que les droits réels ont été surtout le lot de la profession notariale, vu, qu'ici, dans ce bill la copropriété est un droit réel, je considère que l'on devrait donner une certaine indication vers cette spécialité qui serait peut-être le lot des notaires, avec le temps, où ils seront peut-être les seuls à faire ces transactions d'immeubles et que le notaire n'aurait plus le droit, par exemple, d'aller présenter des requêtes, en cour Supérieure, pour obtenir des homologations de tutelles ou autres choses, ceci n'est qu'un exemple, évidemment. La question des tutelles est une question très importante que le notaire a aussi le droit de faire.

Je prétends donc qu'à cause de cette spécialisation vers laquelle toutes les professions, non seulement la profession légale, tendent, il faudra que, dans le même bureau, à un moment donné, nous ayons des gens qui soient spécialisés dans tel domaine et d'autres dans tel autre. Les généralistes pourront continuer à exercer, peut-être encore, dans les campagnes reculées. Plus ça va aller plus nous allons nous industrialiser, plus la concentration de la population ira vers les villes eh bien, plus nous aurons tendance à cette spécialisation de notaire ou d'avocat ou d'homme de loi qui se grouperont ensemble et dont l'un sera le spécialiste des droits réels, l'autre le spécia-

liste des successions, l'autre le spécialiste de la plaidoirie criminelle. Même dans la profession légale, vous avez des spécialités. Il y a les gens qui plaident au criminel et il y a les gens qui plaident au civil. Ainsi, ordinairement, un type qui fait du civil ne fait pas du criminel. L'inverse est vrai aussi.

C'est une tendance qui se manifeste de plus en plus à mesure que l'on avance. Pourquoi ne pas aujourd'hui, dans cette loi, suivre cette tendance et la consacrer par un article de cette loi, en démontrant que nous tendons à ces spécialités?

C'est pourquoi, indépendamment, comme je vous le dis, de l'intérêt personnel auquel on peut penser, que l'on peut nous prêter, ceux qui ont fait des plaidoyers, indépendamment de cela, je crois que nous le faisons dans un but d'intérêt commun et du client et pour l'ensemble de la communauté.

M. LE PRÉSIDENT: M. Tetley.

M. TETLEY: Brièvement, M. le Président, je note deux points. En effet on n'enlève pas, ici, un droit acquis aux notaires, c'est un droit acquis des avocats et des notaires de consacrer au titre des ventes d'immeubles.

Donc, sans l'amendement, vous allez enlever un droit aux avocats.

Deuxièmement, nous sommes ici pour protéger le grand public, pas les avocats, pas les notaires. Pour ma part, il faut laisser l'article tel que rédigé dans l'amendement, parce que c'est comme cela dans notre code civil.

M. THEORET: M. le Président, ceci est enregistré au journal des Débats. Si j'ai pu, par mes remarques, blesser mes collègues, les avocats, je m'en excuse.

Evidemment je n'ai pas voulu blâmer le Barreau ou les avocats comme tels. Je reviens aux remarques du député de Laval, qui, soit dit en passant, est notaire. Il nous a parlé tantôt des droits réels. C'est vrai que la seule raison d'être des notaire c'est d'avoir toujours à travailler dans des droits réels ou presque.

Alors, de par la force des choses, nous devenons des spécialistes des droits réels. Qu'il y ait des notaires qui connaissent moins leur boulot les uns que les autres, cela se trouve dans toutes les professions.

Maintenant, quand on parle de protection du public, c'est que le public, justement, a besoin d'être conseillé. Il ira indifféremment chez l'un ou chez l'autre. Si le public a besoin d'un avocat par exemple, pour une cause d'accident d'automobiles, c'est curieux, mais même une personne peu avertie demandera l'avocat, qui,

dans sa région ou dans sa petite ville est spécialiste des accidents d'automobiles. Si un homme d'affaires veut fonder une compagnie, il ira voir un notaire ou un avocat qui se spécialise en droit de compagnie. Mais, il ne posera pas de question pour la vente.

M. Côté a dit qu'un avocat pouvait vendre le Château Frontenac; c'est curieux, mais il ne peut pas l'hypothéquer. Alors, on a tellement rogné et diminué, comme disait M. Lavoie, l'importance de la profession du notariat que la seule raison, quant à moi, pour la fusion, c'est que j'aimerais pouvoir tout faire au lieu d'être limité à trois actes. Plus que cela, devant la Régie des alcools, dernièrement on a conseillé charitablement £ un notaire de remettre tout cela à un avocat pour qu'il vienne discuter du cas de son client.

Alors, partout, les avocats ont droit de pratique générale, mais nous, nous sommes limités à trois actes. Moi, je ne suis pas un notaire pour trois actes; j'aimerais en avoir quatre. Et c'est le quatrième qui se présente aujourd'hui!

M. BINETTE : Dans les remarques qui ont été faites par la Chambre des notaires, f ai constaté qu'il n'y avait aucune note concernant la question de la déclaration de copropriété qui doit être notariée. Ceci s'explique par le fait que le bill original, qui a été soumis pour étude à la Chambre des notaires, a été présenté avec la clause que c'était réservé à l'acte notarié portant minute. Alors, on n'a pas fait d'objection nécessairement à cette question-là.

M. COTE: Je dois tout de même indiquer, parce que j'étais le voisin du notaire Taschereau, qu'il a reçu, en même temps que moi, livraison des amendements proposés et que je lui ai précisément indiqué l'existence de cet amendement.

Je n'en tire pas de conclusions, mais je veux seulement...

M. BINETTE: Vous lui avez indiqué l'existence de l'amendement?

M. COTE: Oui, je le lui ai montré, précisément, avec un clin d'oeil. Maintenant, je ne veux pas dire que Me Taschereau a approuvé, mais j'ai constaté qu'il n'a rien dit.

M. THEORET: Une autre raison, M. le Président, c'est que les légistes qui ont travaillé là-dessus sont tous des avocats. Je pense bien que la rédaction originale ne vient pas d'eux, mais, quand ils ont voulu consulter des spécia-

listes, la première idée qui leur est venue, cela n'a pas été d'appeler des avocats; cela a été de voir des notaires parce qu'il s'agissait du droit de propriété.

M. LAVOIE (Laval): C'était tellement naturel.

M. THEORET: On était porté vers eux.

M. LE PRESIDENT: Alors, il n'y aura pas de problème. Cela sera tellement naturel qu'au lieu d'aller voir les avocats, les gens iront voir les notaires.

M. LAVOIE (Laval): Maintenant, une autre chose. On a parlé de spécialités. Même cette spécialité existe dans les Barreaux des autres pays où le notariat n'existe pas.

Je crois que, même en Angleterre ou ailleurs, on fait justement cette différence entre les « barristers » et les « solicitors » qui deviennent des spécialistes du droit de propriété du fait que le notariat n'existe pas. Mais, du fait qu'il existe ici, je crois que cela serait naturel que cela demeure uniquement au notaire. Quitte à envisager l'union des deux professions.

M. THEORET: Pas besoin d'aller si loin, M. Lavoie. Je suis à à milles d'Ottawa. En Ontario, les avocats s'incrinvent comme avocat-notaire, « barrister-solicitor ». D'autres bureaux se spécialisent dans le droit de propriété. Ils ne font que presque seulement cela. Chez nous, nous n'avons pas cette spécialité-là. Peut-être que dans nos grandes villes des bureaux d'avocats se spécialisent, mais, dans les petits centres les avocats font peut-être toutes les compétences de droit possibles. Je crois que la protection du public demande que des spécialistes s'occupent de cette question importante.

M. LE PRESIDENT: Alors, messieurs, il est passé cinq heures et quart. Comme convenu, pour permettre à nos collègues de retourner dans leur...

M. THEORET: Je crois comprendre, M. le Président, que vous attendez la venue de vos collègues avocats pour la prochaine séance.

M. BINETTE: Est-ce qu'on ne devrait pas finir cet article-là?

M. THEORET: On en a assez discuté. J'aimerais bien qu'on prenne une décision.

M. LE PRÉSIDENT: Je pense que c'est une façon détournée de reporter le problème. Nous sommes ici en comité.

M. LAVOIE (Laval): J'ai fini de parler.

M. THEORET: Nous avons épluché le sujet, nous avons vidé la question. Je demande que l'article soit adopté tel que rédigé originalement. Je pense que remettre cela pour en discuter avec d'autres personnes qui ne seront peut-être pas au courant...

M. LAVOIE (Laval): Cela va devenir des arguments,

M. THEORET: ... c'est une façon...

UNE VOIX: Cavalière.

M. THEORET: Non, j'appellerais cela une ruse. Si mon expression n'est pas parlémentaire, je la retirerai si vous me le demandez.

M. LE PRÉSIDENT: Je pense que le député de Papineau connaît assez le président pour savoir qu'il est loin d'être rusé.

M. BINETTE: Sur la motion d'ajournement.

M. THEORET: Je propose...

M. BINETTE: Je propose l'ajournement.

M. THEORET: Non. Attendez un peu. Je n'accepte pas la motion d'ajournement.

M. BINETTE: Sur la motion d'ajournement, moi, je serais d'accord pour que nous continuions jusqu'à six heures et même que nous siégions ce soir à compter de huit heures jusqu'à dix heures au plus tard pour finir l'étude du bill aujourd'hui afin d'éviter aux gens qui sont intéressés à ce bill d'être obligés de se déplacer une autre fois. Personnellement, je serais prêt à continuer jusqu'à six heures et ce soir, si M. Tetley est d'accord.

M. TETLEY: Oui, oui.

M. BINETTE: Il m'a dit tantôt qu'il était d'accord. Êtes-vous d'accord, M. Théoret?

M. THEORET: Absolument.

M. BINETTE: Alors, M. le Président...

M. THEORET: Moi, je n'ai pas fait 100

milles pour venir siéger à ce comité durant une heure et demie.

M. BINETTE: M. le Président, si vous voulez prendre le vote sur la motion d'ajournement.

M. LE PRÉSIDENT: Je regrette, mais il avait été convenu entre les deux parties, parce que quelques-uns devaient prendre le train... Personnellement, je n'ai pas d'objection majeure. Par contre, je vous dirai que j'avais des engagements pour ce soir, sachant que M. Tetley m'avait même informé la semaine dernière qu'il devait retourner à Montréal par le train. Maintenant, si l'on veut siéger ce soir je n'ai aucune objection. Cependant, si c'est la façon dont le comité entend procéder lorsque l'on s'entend pour siéger jusqu'à telle heure et que les programmes sont organisés en conséquence, je pense qu'à ce moment-là.

De toute façon, il est clair et certain que ce projet de loi va retourner devant l'Assemblée nationale. Personnellement, je n'ai pas d'objection; si vous voulez que l'on vote, on peut le faire. Si c'est ce seul article qui peut...

M. THEORET: Je ne demande pas le vote; je demande que l'article soit adopté.

M. BINETTE: Nous pourrions continuer jusqu'à six heures, si vous êtes d'accord. Écoutez! Moi, je ne connais pas l'entente que vous avez prise et j'ignore avec qui elle a été prise. Personnellement, je n'ai pas entendu dire que nous devions siéger jusqu'à cinq heures. Vous m'en avez parlé tantôt au comité. Je n'ai pas pris d'engagement la semaine dernière à l'effet qu'on devrait siéger jusqu'à cinq heures aujourd'hui. Je serais prêt, comme je vous l'ai dit tantôt, à continuer la séance ce soir, de huit heures à dix heures, pour essayer de vider le contenu du bill aujourd'hui, afin que nous ne soyons pas obligés de revenir la semaine prochaine. J'ai, en effet, l'intention de m'absenter la semaine prochaine.

M. LE PRÉSIDENT: Je n'ai pas d'objection.

M. BINETTE: Nous pourrions continuer jusqu'à six heures et reprendre ce soir à sept heures et demie ou huit heures. Huit heures serait une heure raisonnable.

M. THEORET: Ce que je regrette, M. le Président, c'est qu'on ait vidé un article et qu'on ne prenne pas de décision quand même. C'est aussi simple que ça.

M. LE PRESIDENT: Prenez-la, la décision.

M. THEORET: Moi, je propose que l'article soit adopté tel que rédigé.

M. BINETTE: Alors, qu'on adopte pas l'amendement. On laisse l'article tel quel et on continue avec l'article 441-m.

M. LE PRESIDENT: Alors, je voudrais faire enregistrer ma dissidence du fait que cet article-là soit adopté tel quel.

M. TETLEY: Je voudrais également noter ma dissidence, M. le Président. Je préfère l'amendement tel que rédigé.

M. LE PRESIDENT: Alors, l'article 441-m. Je tiens à faire remarquer aux membres que j'avais, la semaine dernière, consenti à la demande du député, mais qu'à l'avenir les décisions seront prises par les membres du comité en séance.

M. BINETTE: Alors, l'article 441-1 serait adopté, M. le Président, avec les deux dissidences, sans amendement. Est-ce qu'on continue?

M. LAVOIE (Laval): M. le Président, où est la question des arpenteurs? Est-ce à cet article?

M. BEAUDOIN: Oui, c'est ça. Ils voudraient qu'on ajoute « cadastral » après le mot « numéro », l'article 441-1, deuxième alinéa.

Je vais vous parler de numéro cadastral, si vous me le permettez, car nous avons étudié ça assez longuement cette semaine, à la suite de représentations faites par les arpenteurs. Ce que nous vous soumettons, ce sont des suggestions, bien sûr. Il n'y a aucun doute qu'idéalement et intellectuellement parlant il serait préférable que le numéro de chaque appartement ait toujours pour racine le numéro cadastral. Je pense que cela se conçoit assez bien. Le problème qui se pose est le moyen technique de mettre ça en vigueur. Je ne suis pas du tout un spécialiste du cadastre, ni de l'enregistrement. Je vous dis ce que j'ai su. On peut faire une étude beaucoup plus approfondie, si vous voulez. Nous avons communiqué avec le directeur du cadastre et avec les gens qui s'occupent de l'enregistrement. On nous a dit, de façon générale, que ce serait très difficile d'application.

D'autre part, je pose des questions qui apparaissent au mémoire que vous avez. Par exemple, si on donne le numéro cadastral à chacune des parties exclusives, comment pourrait-on,

après ça, identifier et décrire les parties communes? Prenez, par exemple, 210-15; là, c'est l'appartement et après 16, 17 et 18. A un moment donné, on veut vendre une partie du stationnement. Il faudrait lui donner 210-28. Alors, cela crée tout de suite un élément de complexité.

M. BINETTE: Il y aurait possibilité d'identifier la subdivision qui parle d'une fraction de l'immeuble, d'une partie exclusive. Techniquement, c'est compliqué...

M. BEAUDOIN: Je ne dis pas que ce n'est pas possible.

M. BINETTE: ... D'accord.

M. BEAUDOIN: Il y a aussi, dans la région de Dorval, le problème des servitudes aériennes. On enregistre une servitude sur un... Je ne sais pas exactement comment cela fonctionne.

M. LAVOIE (Laval): Je suis un peu au courant. Continuez.

M. BEAUDOIN: Vous êtes au courant. Alors, on nous a dit que ce serait très difficile d'enregistrer de telles servitudes, si on adoptait le numéro cadastral pour chacun des appartements.

Est-ce que vous allez enregistrer la servitude sur chaque appartement?

M. LAVOIE (Laval): Il n'y a pas d'embêtement à cela, parce que vous pouvez avoir une terre qui peut être subdivisée en mille lots, et lorsqu'on enregistre une servitude d'aéroport, on va l'enregistrer sur tous les lots.

M. BEAUDOIN: En tout cas, là-dessus, excusez mon ignorance personnelle.

M. LAVOIE (Laval): Il n'y a pas d'erreur, c'est peut-être l'idéal pour la question cadastrale.

M. BINETTE: Ce serait l'idéal parce que je considère que l'arpenteur adopterait une méthode uniforme dans le numérotage des immeubles. Il pourrait les numéroter d'une façon donnée. Ils auront des règlements les obligeant, par exemple, à numéroter l'immeuble à partir d'une chaussée en montant, de gauche à droite, etc. Il y aura des façons de le déterminer en les faisant précéder d'une lettre; soit B, pour bâtisses, cela voudrait dire que c'est la subdivision de la bâtisse même. Et quand il s'agit de terrain, cela demeure comme auparavant.

M. LAVOIE (Laval): Mon opinion, de prime abord, sans avoir étudié la question à fond vous avez peut-être fait des recherches en d'autres lois étrangères — mais de prime abord, J'y vois un avantage à plusieurs points de vue. D'abord la désignation de la subdivision cadastrale fait d'une partie un tout bien déterminé apparaissant sur une page distincte au bureau d'enregistrement. Je verrais difficilement un immeuble, comme il y en a souvent, de 300 ou 400 unités, une maison à appartements, s'il faut que le seul immeuble subdivisé soit la totalité ou le fonds de terre de ce bloc-là et qu'il y ait une multitude de ventes, nécessairement 300 ou 400, avec des successions ei tout. Je plains le pauvre notaire ou avocat qui va faire l'examen des titres de cela. C'est déjà un point de vue que je soulève. Si c'est déterminé comme étant le bloc 28 du lot 300, subdivision 10.

M. BEAUDOIN: Cela va revenir exactement au même, vous allez avoir un numéro pour chacune des fractions.

M. LAVOIE (Laval): Il y aura un numéro qui constituera une entrée distincte au bureau d'enregistrement.

M. BEAUDOIN: Certainement. C'est ce qui est prévu. En fait, on va arriver exactement à la même solution.

M. LAVOIE (Laval): Vous arrivez à la même chose.

M. BEAUDOIN: Un numéro pour chacune des fractions qui n'aura pas pour racine le numéro cadastral, c'est tout.

M. THEORET: Comme j'abonde dans le sens du notaire Lavoie, d'après la loi d'enregistrement, chaque immeuble est déterminé par son numéro, en vertu aussi de l'article du code civil, le numéro et sa description. Alors, là nous aurions une description totale avec un numéro. Au point de vue des lois d'enregistrement, vous aurez tout ça comme un fourre-tout. Et après quelques années...

M. BEAUDOIN: Il y aurait un numéro global sur le lot, comme à l'heure actuelle...

M. LAVOIE (Laval): Numéro 300, subdivision 10: après cela, resubdivision 1, 2, 4...

M. BEAUDOIN: Dans ce lot-là, vous aurez la déclaration de copropriété avec le plan qui vous référera, par un numéro, à chaque partie exclusive.

M. THEORET: Ce n'est pas au point de vue du plan qu'il y aura des difficultés, c'est au point de vue de la pratique notariale, pour l'examen de titres; pas au point de vue de pratique notariale, au point de vue légal.

M. LAVOIE (Laval): Il dit que cela revient au même.

M. THEORET: Qui va obliger le registraire ou le ministre des Terres et Forêts à se prévaloir de la loi de l'enregistrement pour fournir justement au registraire le cadastre de cette partie-là? Je ne crois pas que cela revienne au même.

M. LAVOIE (Laval): Il y a un autre point de vue également. J'ai déjà étudié la loi lorsqu'elle a été déposée en Chambre, il y a deux ou trois mois, j'y ai jeté un coup d'oeil dernièrement. Est-ce qu'on dit dans la loi que la description ou le plan doit être fait par un architecte ou un arpenteur? On est encore en faveur de la spécialisation à ce point de vue-là, car si nous voulons quelque chose de bien fait, qui n'amène pas les complications que nous avons dans les campagnes et un peu partout, avec des parties de lots, des descriptions boiteuses, ce qui est un vrai cancer ici, dans la province, je me demande si nous ne devrions pas améliorer la loi pour déterminer que le plan devrait être préparé par un architecte ou un arpenteur, si nous voulons avoir du droit établi sur des bases solides.

M. BEAUDOIN: M. Rioux est ici, je ne sais pas s'il peut répondre. Il est plus expert que moi sur les numéros de cadastre et les raisons principales pour lesquelles nous n'adoptons pas les numéros de cadastre. Il faut tout recommencer au départ.

M. RIOUX: Sur cette question-là, évidemment, la première fois que la question a été soulevée, J'ai appelé M. Bouchard, je crois, au cadastre. J'en ai parlé d'ailleurs avec M. Comtois, à la Chambre des notaires. Il y a deux problèmes.

Le premier problème, c'était un problème technique à savoir où nous ferions des amendements. Tout ce qui a trait au cadastre, et dans différentes lois et dans différents articles du code civil, il y en a tellement. J'ai demandé s'il y avait quelqu'un au cadastre qui pourrait nous dire exactement comment faire les amendements, s'il y a lieu, et surtout quelqu'un pour discuter des effets qu'amèneraient des subdivisions. Personne n'a pu, jusqu'à présent, nous donner une réponse quelconque. Il y a seulement les arpenteurs géomètres qui nous ont dit: Bien, il faut

drait modifier tel, tel et tel article du code civil. J'en ai trouvés plusieurs qu'il fallait modifier et qui n'étaient même pas mentionnés.

M. BINETTE: Si vous voulez donner un exemple d'un article qui devrait être modifié, si nous mettions le mot « cadastral » après le mot « bureau »?

M. RIOUX: Bien, la Loi du cadastre au moins. Il y a la Loi des terres et forêts, et il y a plusieurs articles dans le code civil. Malheureusement, là, je les ai quelque part. J'en avais pris note, mais je ne les ai pas avec moi.

M. BINETTE: Mais si c'est pour une meilleure clarté, une meilleure désignation, une meilleure façon de se retrouver au bureau d'enregistrement, je crois qu'il vaudrait la peine de réviser ces lois-là et les corriger en conséquence. Peut-être qu'à l'usage, nous verrons quels seront les amendements qu'il faudra apporter, si nous en oublions; on peut toujours revenir en session.

M. RIOUX: Bien voici, il y a un autre problème. Cela, c'est le premier problème, mais il y en a un autre qui est plus grave que ça. C'est que jusqu'à aujourd'hui, lorsque j'achète ou que je vends, je ne vends pas un édifice, je vends une parcelle de terrain...

M. BINETTE: De terrain bâti ou non bâti.

M. RIOUX: Bâti ou non bâti. De sorte que si je vends la place Ville-Marie ou ma petite maison, je vends quand même un espace de terrain « avec circonstances et dépendances ». C'est ce que les notaires écrivent. Ils ne disent pas que j'achète un immeuble de dix étages ou de 100 étages.

M. BINETTE: Vous achetez le fonds de terre.

M. RIOUX: J'achète le fonds de terre. Si vous prenez un immeuble en copropriété.

M. BINETTE: Il y a dix étages.

M. RIOUX: Disons qu'il y a dix étages et 40 appartements. Si vous vous mettez à faire des subdivisions des appartements au cadastre, vous faussez le jeu parce que...

M. BINETTE: Le cadastre s'applique à la terre.

M. RIOUX: Il s'applique à la terre. Est-ce

que le numéro 40, du moment où il fera l'objet d'une subdivision, se trouve à être sorti, ni plus ni moins, du terrain? Est-ce que nous devons le considérer, ni plus ni moins, comme un terrain? Si oui, vous avez un donds de terre qui porte un numéro, disons le numéro 100 du cadastre, subdivision 40. Vous avez aussi en dessous un terrain qui porte encore le numéro 100. Comment allons-nous sortir de cette première difficulté-là?

De sorte que si, à un certain moment, par exemple, les administrateurs dûment autorisés consentent une servitude sur le lot numéro 100, est-ce que cette servitude-là va affecter l'appartement numéro 40? C'est un problème

me par exemple sortons de la qu
immeubles détenus en copropriété, à un moment donné, vous faites une subdivision sur le terrain, le lot numéro 100, vous en distrayez une partie que vous appelez 100, subdivision un. Si à un moment donné, vous consentez une servitude sur le numéro 100, il est bien évident que la subdivision un n'est pas affectée.

Ici, vous avez l'appartement 40 qui se trouve à être, ni plus ni moins, comme une sorte de terrain en l'air. Si vous consentez une servitude sur le lot numéro 100, est-ce que votre 40 va être couvert ou non?

M. LAVOIE (Laval): Il y a une solution à tout. Moi, je verrais une solution, qui me paraît assez simple, c'est que le fonds de terre — je ne suis pas légiste ni expert en rédaction de loi — mais je verrais la solution suivante, que le fond de terre porte un numéro, comme vous le disiez tout à l'heure, disons 100, subdivision 10, et qu'on identifie par une disposition spéciale, avec une lettre quelconque, je ne sais pas, peut-être CO ou C, 1, 2, 3, 4, à, 6, 7, 8, pour chacune des fractions.

M. RIOUX: En somme, ce que vous suggérez, ce serait un peu le système que nous avons là, mais, au lieu que ce soit les parties ou le registrateur qui numérotent, que ce soit le cadastre.

M. LAVOIE (Laval): Que le cadastre et que le registrateur tiennent une page indépendante pour chacune des fractions, pour l'examen de titres...

M. RIOUX: Oui.

M. THEORET: Ce qui va arriver, c'est qu'au point de vue pratique on va se retrouver dans un fouillis après quelques années. Comme M. Lavoie a dit, avant que vous n'arriviez, si vous avez une propriété où il y a 200 appartements, imaginez-vous...

M. LAVOIE (Laval): Avec une succession.

M. THEORET: ... quelle sorte de recherches vous allez devoir faire après quelques années, si chacune des parties n'est pas identifiée. Si on se reporte aux dispositions générales du début, on donne justement à cette fraction-là, de par sa définition...

M. LAVOIE (Laval): Par destination.

M. THEORET: ... on lui donne le titre d'immeuble, comme un immeuble, qui était physiquement un terrain avant et qui comprenait les accessoires qui étaient situés dessus. Alors là, c'est un immeuble nouveau que l'on crée de toutes pièces, de par la loi. Alors, je pense bien que les lois d'enregistrement, les lois du cadastre, les lois des terres et forêts, parce qu'on dit que c'est un immeuble avec tous ses droits et toutes ses obligations, et, quand vous parlez d'une servitude, je ne crois pas, non plus, que ce soit...

M. LAVOIE (Laval): Compiqué.

M. THEORET: ... compliqué parce que, quand nous avons une subdivision officielle, si on a une servitude, la terre, par exemple, le lot 10, dans le rang à, à Saint-Laurent, qui est affecté par une servitude de l'aéroport, s'il y a 200 lots, on va mentionner les 200 lots.

M. RIOUX: Non, mais c'est un exemple que j'ai donné.

Ce que je veux dire, c'est ceci. Va-t-on dire tout simplement que le numéro de l'appartement est assimilé à une subdivision? C'est là que nous tombons dans une difficulté. Si vous l'assimilez à une subdivision — j'ai donné un exemple, j'aurais pu vous en donner 100 — où vous pouvez avoir des terrains superposés. C'est là qu'est la difficulté. Il y aurait peut-être moyen de garder la même idée tout en allant au cadastre, mais il ne faudrait absolument pas identifier le numéro d'un appartement à une subdivision, parce que là, vous n'en sortirez pas. Vous allez avoir deux terrains, l'un au-dessus de l'autre.

M. LAVOIE (Laval): Sans l'assimiler totalement à une subdivision, mais peut-être lui donner un régime à part.

M. RIOUX: Un régime similaire.

M. BINETTE: En faisant passer cela par le cadastre, et il pourrait y avoir au bureau d'enre-

gistrement, sur cet immeuble, pour le terrain numéro 100, le cadastre qui est toujours là, et, les entrées seront là. Mais, à un moment donné, il y a une entrée qui dit: « copropriété », tel volume. Vous allez dans le volume des copropriétés, et vous avez, dans ce volume-là, tout ce qui concerne cette copropriété...

M. RIOUX: Oui, la chose est possible.

M. BINETTE: ... ainsi que toutes les transactions qui se sont faites sur chacun des lots. Je ne vois pas la complication. Il y en a peut-être une, mais je ne la vois pas.

M. RIOUX: Voici. La complication: on aurait pu faire ça; on avait le choix. D'abord, on a éliminé la subdivision tout simplement en allant dans le code civil où on disait qu'une subdivision et un appartement c'était la même chose. On l'a éliminé parce que là, vous avez des difficultés.

Si vous voulez passer par le cadastre, à ce moment-là, je peux vous dire qui a été consulté. Nous avons consulté le notaire Pierre-Paul Turgeon qui a été longtemps au ministère de la Justice, qui s'est beaucoup occupé d'enregistrement. On lui avait même confié le soin de refaire les lois de l'enregistrement, et il a dit: Je suis incapable, ça me prendrait un expert au cadastre. Au cadastre, ils ont changé récemment, de sorte que ceux qui sont là sont des gens qui ne sont pas capables de nous conseiller adéquatement; Us nous le disent: Comment le faire? Je ne le sais pas. On a le résultat suivant: Nous sommes pris devant un problème pratique, et j'ai demandé à la Chambre des notaires de regarder particulièrement la section de l'enregistrement et on a dit: Cela nous va comme ça. On n'a pas eu... Actuellement, à l'office de révision, ils veulent tout refaire.

D'un autre côté, voyez-vous, si on commence... Là, on a un système qui peut présenter des inconvénients si les parties ne se donnent pas la peine de numéroter convenablement et si les registrateurs acceptent n'importe quoi; alors d'accord.

M. THEORET: Quand même ils numérotent, M. Rioux, le registrateur n'est pas autorisé, il va falloir que ça se suive à la queue leu leu au point de vue pratique.

M. RIOUX: Je comprends mais...

M. THEORET: Même si on numérotait, vous allez trouver le numéro en examinant chacun des documents; c'est un travail impossible! C'est pourquoi je fais une suggestion, je demande que

le comité des légistes vérifie la loi du cadastre en référant à l'article 2166...

M. RIOUX: Je me déclare incompétent à faire ces amendements-là.

M. THEORET: Est-ce que d'autres personnes pourraient être consultées?

M. RIOUX: J'en ai cherché et je n'en ai pas trouvé. J'ai eu un rapport en plusieurs pages du notaire Pierre-Paul Turgeon qui est le grand expert en matière d'enregistrement, Il m'a dit: C'est un fouillis indescriptible et l'office de révision va tout refaire ça. Si vous faites un régime spécial assez compliqué, il va être valable pour deux ou trois ans. Que vont avoir les chercheurs de titres?

Ils vont avoir le régime de la copropriété à partir de 1969, qui va être bon pour deux ans. Il va falloir qu'ils gardent dans leur esprit que, de 1969 à 1970, ou en 1971 ou 1972, il y a eu un régime. Là, l'office de révision va nous arriver avec un régime complètement nouveau, et ils vont devoir tenir compte de la copropriété. De sorte que nous pouvons avoir un mois d'ouvrage là-dedans à essayer de faire cela, et cela va être bon pour quelques mois.

M. THEORET: Cela me paraît moins compliqué.

M. LAVOIE (Laval): Il pourrait peut-être nous le préparer.

UNE VOIX: Ce soir, entre six heures et huit heures.

M. THEORET: Le lot numéro 100 qui est la souche des subdivisions de 1 à 96 ou à 110. Même si le numéro 100 se répétait deux fois. Si on a le numéro 100 et qu'on examine le titre de cela, nous nous apercevons que c'est une fraction d'un immeuble; si nous voulons savoir ce qu'il y a sur le grand lot, nous y retournons au grand lot.

M. BINETTE: Mol non plus je ne vois pas de complications aussi...

M. THEORET: Je ne vois pas de montagne.

M. RIOUX: Bien, je vous suggérerais de prendre la loi du cadastre et de regarder cela. Evidemment, les notaires sont...

M. THEORET: Je me fais fort à la prochaine assemblée d'avoir...

M. RIOUX: Pour un notaire, c'est plus facile que pour nous autres.

M. THEORET: Je vous dis qu'au point de vue pratique, moi, je donne ma langue au chat. Où je pratique, nous avons déjà un village complet de 4,000 de population, dans le village Templeton, et c'est tout dans le lot numéro 12. Bien, messieurs, le bureau d'enregistrement refuse de faire des certificats de recherche, les compagnies de prêts refusent de prêter. C'est aussi bête que cela.

M. BINETTE: C'est dommageable pour le public.

M. THEORET: C'est un mauvais service, et puis nous allons arriver, dans des grandes villes où il y aura des deux ou trois cents appartements, avec le même problème en moins d'un an. Ce ne sont pas les années qui vont multiplier le problème, c'est au point de vue pratique. Cela prouve ce que l'on disait tantôt: les notaires sont quand même des gens qui sont plus près de la propriété de droit réel, n'est-ce pas?

UNE VOIX: Nous le reconnaissons.

M. TETLEY: M. le Président, en France, il n'y a pas d'enregistrement du tout, ni de cadastre...

M. LAVOIE (Laval): Le cadastre existe en France.

M. BEAUDOIN: Il n'y a pas d'enregistrement de déclarations.

M. TETLEY: De déclarations, ni de cadastre séparé pour chaque appartement. Mais en France, est-ce que nous pouvons avoir une hypothèque sur un appartement?

M. BEAUDOIN: Certainement.

M. TETLEY: Par quels moyens?

M. BEAUDOIN: Ecoutez, je n'ai pas étudié la question en détail, je peux regarder cela.

M. TETLEY: Mais, si ce n'est pas enregistré, comment pourriez-vous vérifier le titre de votre hypothèque?

M. BEAUDOIN: Le titre de propriété de l'Immeuble est enregistré, c'est le règlement de copropriété qui ne l'est pas. Voyez ici en fin de compte, nous avons évité le problème parce que

nous soumettons un immeuble à la propriété par l'enregistrement d'une déclaration, alors que là-bas, les titres de propriété sont enregistrés bien sûr, mais le règlement de copropriété qui règle l'administration de la copropriété n'est pas enregistré. Ce sont deux documents différents. Ici, c'est le même document que nous enregistrons. Alors, pour ce qui est des hypothèques, nous les enregistrons bien sûr. Techniquement, écoutez, je ne peux pas vous dire comment on le fait en France, comment on enregistre une hypothèque sur un immeuble.

M. TETLEY: Sur une fraction?

M. BEAUDOIN: Sur une fraction, je ne sais pas, je peux regarder cela.

M. LAVOIE (Laval): Une autre chose importante que je verrais, c'est que le plan qui est annexé à la déclaration de copropriété, d'après moi, devrait être préparé par un architecte ou un arpenteur. Écoutez, je vois à certains endroits un type, un entrepreneur qui va décider de bâtir un petit immeuble de quatre logements à la bonne franquette en copropriété, avec un plan qu'il va faire lui-même; il va l'enregistrer au bureau d'enregistrement, puis je vois les actions là... Écoutez, quand même, le droit de propriété, l'on sait ce que cela représente, les empiétements sur le voisin et tout.

M. THEORET: Empiètement sur un tapis de table.

M. LAVOIE (Laval): Nous avons l'exemple des parties de lots, des terres complètes où il y a 500 propriétaires sur le même lot de cadastre.

M. BEAUDOIN: Il y a des endroits où les plans ne sont pas préparés forcément par des architectes et des arpenteurs, mais où ils sont approuvés. Il faut qu'il soit approuvés...

M. LAVOIE (Laval): Par une signature.

M. BEAUDOIN: ... par les arpenteurs et les architectes.

UNE VOIX: Oui, l'on pourrait peut-être faire ça.

M. RIOUX: Voici, ici il y a eu une difficulté, c'est qu'il fallait choisir. Est-ce que ce sera l'architecte? Il y a plusieurs professions qui sont intéressées. En regardant un peu les lois, il semble que, d'après les lois actuelles des cor-

porations professionnelles, c'est couvert. Un individu ne pourrait pas préparer un plan parce que c'est du domaine exclusif, sauf s'il le prépare pour lui-même...

M. LAVOIE (Laval): Oui, oui.

M. RIOUX: ... comme dans toutes les professions.

M. LAVOIE (Laval): Oui, il arrive souvent — et c'est tout à fait légal — que quelqu'un vende une partie de lot et que le type, qui a un peu d'instruction, va faire un plan. Il ne sera pas signé par un arpenteur, mais le notaire va l'annexer à son contrat. Si c'est signé par les parties.

M. RIOUX: Oui mais est-ce que, dans nos lois actuellement, on en a une seule qui réserve aux professionnels, quels qu'ils soient, de faire du travail, n'importe quel travail, même si ce n'est pour soi-même? Aujourd'hui, moi, je peux, pour moi-même préparer n'importe quel contrat ou à peu près, sans notaire.

M. LAVOIE (Laval): Oui, on parle de plans. Aux terres et forêts, maintenant pour le cadastre, il faut un arpenteur-géomètre, je crois.

M. BINETTE: Absolument, puisqu'on a 80 numéros de cadastre spécial.

M. RIOUX: Alors, il faut choisir. Nous nous sommes dit: ce ne sera pas long avant que les professions, s'il y a des trous dans les droits, vont venir à les faire couvrir. Mais là, il faut choisir. Est-ce que ce sera un architecte? Est-ce que ce sera un arpenteur? Je ne sais pas. C'est embêtant.

M. BEAUDOIN: Cela peut être l'un ou l'autre.

M. RIOUX: Il y a déjà des querelles entre les professions et, peut-être, qu'aussi les ingénieurs ont le droit d'en faire...

M. BINETTE: Est-ce que les architectes ont fait des représentations?

M. BEAUDOIN: Ils se sont déclarés d'accord avec la loi.

M. THEORET: C'est pour ça que je crois que, si l'on se réfère à la loi du cadastre — et j'essaie encore là de simplifier, parce que c'est tellement compliqué — si on se réfère à la loi

du cadastre, celle-ci pourrait peut-être être modifiée en donnant des numéros de lots. Autrement, on va rendre un mauvais service au public. Si on dit que chacune des parties doit être numérotée selon le cadastre, celui qui fera son petit plan soit un particulier, un ingénieur ou à un homme d'affaires, devra quand même obtenir son numéro de cadastre de la part de l'arpenteur. Alors, là, nous n'aurons pas à déterminer qui va le faire. Pour la partie, ce sera l'arpenteur qui devra déterminer le numéro de la partie. Alors, s'il n'y a pas de plan d'architecte, on aura quand même un plan au point de vue de l'enregistrement. Disons pour le moment, que c'est la partie qui nous intéresse.

Il ne s'agit pas de savoir qui va faire le plan, il s'agit de savoir comment, au point de vue de l'enregistrement, on va procéder. Là, si nous ajoutons: Tel que suggéré par les arpenteurs, porte un numéro cadastral. Pour n'importe qui qui subdivise — et nous avons maintenant des règlements dans nos villes — maintenant la Loi des cités et villes le dit que les municipalités, les villes en tout cas, je ne sais si au code municipal...

M. LAVOIE (Laval): « Doivent exiger ».

M. THEORET: ... mais on exige aujourd'hui, pour installer les services d'eau et d'égout, que ce soit en bordure de terrains subdivisés officiellement. Ce n'est plus certain monsieur qui dit: « Moi, j'ai un petit lopin de dix acres et puis il faut mettre des services là-dessus ». Il faut des subdivisions. Nous pourrions avoir la même chose ici.

S'il faut des subdivisions dans la Loi des cités et villes pour mettre des services, je pense bien que, dans cette loi-là, nous pourrions demander ou voir comment modifier la loi du cadastre.

M. RIOUX: Je n'ai pas d'objection, seulement...

M. THEORET: Si nous mettons le mot « cadastral » ici, après nous verrons...

M. RIOUX: Nous ne réglons pas grand chose.

Si vous mettez le mot « cadastral », qu'est-ce que c'est ce numéro que vous donnez? Est-ce une subdivision? Si c'est une subdivision, cela ne va pas. Parce que vous avez deux plans, vous êtes obligés de l'assimiler à un terrain. De sorte que votre appartement 40, par exemple...

M. BINETTE: C'est une subdivision verticale au lieu d'être une subdivision horizontale. Verticale et horizontale, les deux!

M. RIOUX: Est-ce que le numéro 100 lui, non subdivisé, courra dans les corridors, dans les parties communes, montera dans les ascenseurs, pour s'en aller un peu comme cela? Si vous vous mettez à faire de la propriété verticale, vous allez arriver à cela.

M. LAVOIE (Laval): Je ne suis pas prêt à le considérer directement comme un numéro de cadastre qu'on reconnaît à la terre, mais qu'on lui donne un régime semblable.

M. RIOUX: C'est cela.

M. LAVOIE (Laval): Strictement pour fin d'enregistrement.

M. RIOUX: D'accord. Mais c'est là que je suis arrêté et je ne suis plus capable de...

M. THEORET: C'est parce que si, comme disait le notaire Lavoie tantôt, vous avez une terre où il y a tellement d'enregistrements, une bonne journée, on la fait cadastrer, même une fois bâtie. Alors, vous allez faire votre examen de titres sur le lot cadastré et, après, vous allez retourner au grand lot, quand même, pour savoir s'il n'y a pas d'autres servitudes, d'autres droits réels enregistrés.

C'est la même chose, je crois, qu'avec une redivision d'un grand lot ou d'un immeuble qui sert de base, il faudrait quand même référer... Si on a le lot 100, subdivision 42, on étudiera le lot 42 pour voir ce que M. Xa pu faire, comment il a pu disposer de sa propriété, mais, pour savoir quelles sont les charges totales de l'immeuble, on référerait au lot principal.

C'est à cela qu'il faudrait arriver d'une façon générale.

M. LAVOIE (Laval): Voyez-vous, ici — on parlait des arpenteurs — je jetais un coup d'oeil, par accident, sur la loi de l'Alberta, à l'article 8: « Every plan presented for registration as a condominium plan shall be endorsed with or accompanied by

a) a certificate of an Alberta land surveyor that the building shown on the plan is within the external surface boundaries of the parcel that is the subject of the plan and, if eaves or gutterings project beyond such external boundaries, that an appropriate easement has been granted as an appurtenance of the parcel;

b) a certificate of a registered architect — ils demandent les deux — that the units shown in the plan are the same as those existing and

c) a certificate of the clerk of the local authority, and so on...

M. TETLEY: Oui, mais cela commence à devenir très compliqué, très dispendieux...

M. LAVOIE (Laval): Oui, ne vous imaginez pas que les immeubles en copropriété seront des bungalows.

M. THEORET: Non.

M. LAVOIE (Laval): Ce sera des propriétés de \$1 million, \$2 millions, \$3 millions, \$5 millions!

M. BEAUDOIN: Justement, ce peut être une petite maison qui est divisée en deux. Il n'y a absolument rien qui empêche deux personnes de construire un immeuble...

M. LAVOIE (Laval): N'oubliez pas que la loi de la copropriété n'est pas entrée dans la mentalité des gens.

M. BEAUDOIN: D'accord.

M. LAVOIE (Laval): Nous faisons une loi qui aura peut-être beaucoup d'action seulement dans 25 ou 30 ans!

M. BINETTE: Peut-être.

M. TETLEY: Oui, mais la copropriété, c'est une idée nouvelle. Il faut accepter cela, à mon avis, au lieu d'imposer notre code civil et nos anciennes idées à la loi. Il faut commencer à nouveau à mon avis.

C'est pourquoi j'avais des doutes au sujet d'un acte notarié. Je vois qu'en France, la déclaration n'est même pas enregistrée. Préparer une loi d'après notre code civil vertical, c'est une erreur, à mon avis. Il faut une nouvelle loi.

M. THEORET: J'aurais quelque chose à suggérer: ON pourrait aller à Paris pour étudier cela. Que le comité se déplace à l'étranger.

M. BINETTE: En ce qui concerne le mot « cadastral », qu'est-ce qu'on fait?

M. RIOUX: La suggestion des arpenteurs-géomètres a un seul défaut, c'est qu'elle ne règle rien. Nous savons que cela doit être cadastré, mais nous n'en savons pas plus. Alors, comment cela se cadastre-t-il? Est-ce par la même voie que l'on connaît, la seule voie qu'on connaisse actuellement? Nous ne le savons pas. Ils n'ont pas modifié les textes en conséquence, ils ont modifié quelques textes, au fur et à mesure qu'ils

les voyaient. Les textes principaux à modifier sont plutôt dans la Loi du cadastre. Théoriquement, ce n'est pas le propriétaire qui choisit le numéro de cadastre, c'est le gouvernement qui les donne.

M. LAVOIE (Laval): C'est le ministère des Terres et Forêts.

M. RIOUX: C'est le ministère des Terres et Forêts. En pratique, un bon arpenteur-géomètre va faire son travail comme il le faut et le cadastre l'accepte comme tel.

M. LAVOIE (Laval): Il téléphone avant pour savoir quels sont les numéros qui sont libres. C'est comme cela que cela marche.

M. RIOUX: Mais, théoriquement, c'est le gouvernement qui les donne. C'est cela. Il y aurait sans doute moyen de le réaliser, mais...

M. BINETTE: Il y aurait peut-être lieu d'avoir, comme dans le cas des terrains, un livre de renvoi spécial qui déterminerait les mesures de tel appartement, tel mur mitoyen, etc. Quand on décrit cet appartement-là, on n'a qu'à donner le numéro avec le numéro de terrain, pas besoin de décrire la subdivision. Il y aurait un cadastre spécial pour les immeubles en copropriété. N'y aurait-il pas lieu d'avoir un cadastre spécial pour les immeubles en copropriété?

M. RIOUX: Peut-être.

M. BINETTE: A ce moment-là, cela pourrait être une solution d'avoir un cadastre spécial suivi; il aura ses livres spéciaux, même dans le bureau d'enregistrement, ce sera un cadastre spécial. Par exemple, quand on arrivera au lot numéro 100, on verra qu'à un moment donné il y a eu une subdivision aérienne, comme je pourrais l'appeler ou une copropriété, alors référence à tel volume de copropriété, et là, nous aurons tout un autre index qui recommencera pour chaque numéro d'appartement, pour qu'on ait l'histoire de chaque numéro parce que cela passera d'une main à l'autre comme les terrains. Il faut absolument que cela soit comme cela, car autrement on se perdra en conjecture, et on ne pourra jamais retracer les titres et les droits qui ont été enregistrés pour cet immeuble-là. Sinon où cela sera-t-il enregistré? Alors, cela prend un livre de renvoi comme il en faut un pour les plans de subdivisions. C'est pour cela que j'ai l'impression qu'il faudrait probablement donner un numéro cadastral spécial pour les immeubles en copropriété.

Il n'y en aura pas des millions dans la province de Québec, mais il va y en avoir.

UNE VOIX: Ce cadastre-là sera un cadastre et l'autre sera le cadastre terrien.

M. BINETTE: Cadastre terrien et cadastre aérien, si vous voulez. Il y aura deux cadastres qui se compléteront l'un et l'autre par des références.

M. RIOUX: Je me demande si le comité n'aurait pas avantage, à ce moment-là, à faire venir, je ne sais pas qui du cadastre...

M. LAVOIE (Laval): Du cadastre.

M. THEORET: A la prochaine séance.

M. BINETTE: Demandez aux arpenteurs qu'ils viennent nous donner leur avis. Le représentant des arpenteurs, l'autre jour, me disait qu'il ferait une subdivision comme le livre de renvoi qui existe pour un terrain, une subdivision de terrain, une subdivision spéciale...

M. RIOUX: Une subdivision spéciale.

M. BINETTE: Et, à ce moment-là, cette division serait dans un livre spécial au bureau d'enregistrement, et on aurait l'histoire de ce lot sur sa page, à l'index aux immeubles. On suivrait toutes les transactions qui ont eu lieu dessus. Il donnerait une lettre avant le numéro établissant qu'il s'agit d'une bâtisse, d'un numéro du cadastre aérien.

M. RIOUX: Ah oui!

M. BINETTE: Alors, comme nous le disions, nous pourrions avoir le cadastre aérien et le cadastre terrien.

M. RIOUX: Je n'ai pas d'objection.

M. BINETTE: Je pense tout haut, simplement.

M. RIOUX: Oui. La seule chose que je peux vous répondre c'est que je n'ai aucune objection, mais j'ignore comment le faire.

M. BINETTE: Probablement qu'un arpenteur pourrait nous donner des idées très valables là-dessus, en discutant avec lui.

M. RIOUX: Je me demande s'il ne faudrait

pas la présence, en même temps, des gens du cadastre qui connaissent bien leur affaire et aussi la présence de quelqu'un qui viendrait pour les arpenteurs.

M. BINETTE: Oui.

M. RIOUX: Ce serait peut-être le seul moyen d'avoir ces gens-là devant vous et d'en arriver à une conclusion.

M. THEORET: Au service du cadastre figurez-vous qu'il y a là beaucoup d'arpenteurs. Alors, M. le Président, est-ce que vous pourriez convoquer ou faire convoquer des gens du service du cadastre pour la prochaine réunion?

M. BINETTE: Les gens du service du cadastre ainsi que la corporation des arpenteurs.

M. LE PRÉSIDENT: Même, je me demande si M. Rioux ne serait pas l'homme tout désigné pour convoquer les gens qu'il faut...

M. BINETTE: Pour convoquer qui de droit.

M. THEORET: Bien oui.

M. RIOUX: Il y aurait le notaire Pierre-Paul Turgeon qui est au ministère des Institutions financières, compagnies et coopératives. Je crois qu'il connaît très bien son enregistrement, en conjonction avec des gens du service du cadastre et des arpenteurs-géomètres. Je crois qu'à ce moment-là on pourrait...

M. BINETTE: Oui.

M. LE PRÉSIDENT: Alors, je demanderais à Me Beaudoin de bien vouloir s'occuper de...

M. THEORET: Communiquer avec la corporation des arpenteurs, ils délégueront...

M. BEAUDOIN: D'accord!

M. BINETTE: C'est ça!

M. LE PRÉSIDENT: Alors, nous suspendons cet article.

M. LAVOIE (Laval): Qui avez-vous décidé de convoquer?

M. BINETTE: Les gens du service du cadastre, le notaire Turgeon et les arpenteurs.

M. THEORET: Est-ce que les architectes ont fait des représentations?

M. BINETTE: Ils n'ont fait aucune remarque.

M. LE PRESIDENT: Aucune remarque. Ils se sont déclarés d'accord. J'ai reçu une lettre.

M. BEAUDOIN: Il serait bon de les convoquer aussi, si on traite de leurs droits.

M. BINETTE: Oui.

M. LAVOIE (Laval): J'insiste tellement sur la descriptions, vous savez, les murs mitoyens, etc. Ce sont des droits de propriété, et ça amène des actions devant les tribunaux.

M. BINETTE: Tout cela pourrait être décrit dans le livre spécial de renvoi.

M. BEAUDOIN: Il faudrait leur dire que ça va se discuter.

M. TETLEY: Sans doute, il y a un système en Ontario et en France. J'aimerais voir ce livre.

M. RIOUX: Leurs systèmes sont bien différents. Malheureusement, en matière d'enregistrement, nous pouvons difficilement aller voir ailleurs. Les provinces anglaises, par exemple, ont des systèmes tellement différents des nôtres.

Nous étions tellement tracassés par ce problème-là que nous avons pris la peine de communiquer avec tout le monde, et nous n'avons pas eu comme vous pourriez le faire tous les gens ensemble. Parce que nous n'avons pas eu de suggestions vraiment positives sur l'enregistrement. Personne ne nous a fait de remarques bien particulières.

Et la Chambre d'immeubles, ce n'était pas compliqué, elle n'avait aucun article sur l'enregistrement. C'était aussi simple que ça. S'il y en avait un, c'était d'une simplicité tellement...

M. LE PRESIDENT: Alors, le député de Notre-Dame-de-Grâce voudrait obtenir les livres concernant l'enregistrement. C'est ça?

M. TETLEY: J'aimerais voir un titre, en réalité, en Ontario. Comment on fait ça, et surtout en France, s'il n'y a pas d'enregistrement ou s'il y en a. Une hypothèque, comment...

M. BEAUDOIN: Vous voulez avoir des exemples concrets de la France?

M. TETLEY: Oui, comment pouvez-vous hypothéquer un...

M. BEAUDOIN: Comment on fait ça en France et en Ontario?

UNE VOIX: Oui, c'est ça.

M. TETLEY: Oui, exactement.

M. BINETTE: Il y en a des modèles là-dedans. Il y en a des modèles de description... Mais, ils ne donnent pas l'enregistrement; ils n'en ont pas. Ils décrivent complètement l'appartement.

M. BEAUDOIN: Il y en a ici aussi.

M. BINETTE: Cela, c'est le problème de la propriété en France aussi.

M. LE PRESIDENT: Alors, messieurs, il est six heures passé. Nous ajournons nos travaux à huit heures.

M. THEORET: Si vous ajournez à huit heures, M. le Président, je dois vous dire que j'ai des cours à l'université d'Ottawa, demain matin à huit heures. Je ne veux pas m'en aller de nuit. Alors, si le comité veut continuer, moi, je n'y serai pas.

M. BINETTE: Bon, de toute façon, nous ne finirons pas cela ce soir.

UNE VOIX: On siège ce soir?

M. LE PRESIDENT: Alors, nous avons adopté jusqu'à l'article 441-k, et nous sommes rendus à discuter l'article 441-1. Alors, est-ce que nous siégeons ce soir ou si...

M. THEORET: Moi, je vais m'en aller, je n'ai pas le choix. Il faut que je sois demain matin à huit heures à Ottawa. Je ne veux pas faire ça de nuit.

UNE VOIX: Vous vous rendez comment?

M. THEORET: En auto.

M. TETLEY: Le train est parti.

M. LE PRESIDENT: Chose certaine, c'est que, s'il n'y a pas plus de monde, nous n'aurons pas quorum, si le député de Papineau ne peut pas rester.

M. BINETTE: Si nous n'avons pas quorum, nous allons partir.

M. LE PRESIDENT: Alors, nous ajournons à mercredi prochain.

M. TETLEY: Peut-être le matin.

M. LAVOIE (Laval): Moi, je trouve que c'est embêtant de faire trois cent milles pour siéger trois heures, pas même trois heures, deux heures et demie.

M. LE PRESIDENT: Chose certaine, c'est qu'il n'y aura pas quorum ce soir.

M. LAVOIE (Laval): Je m'excuse pour la semaine dernière, j'étais en dehors de la ville, j'ai eu à mon retour...

M. THEORET: Moi aussi, c'est pareil, je l'ai su la veille. Maintenant le comité de l'Éducation siégeait hier, moi, cela m'aurait fait plaisir de siéger ici toute la journée aujourd'hui, même dès le matin. Le comité a ajourné hier soir à 6 heures à ce matin. D'habitude un comité ne siège pas deux jours de suite. Là, j'ai des choses à préparer.

M. LE PRESIDENT: A part de cela, n'oubliez pas qu'il y a trois comités qui siègent, moi, je siège au comité du Haut-Commissariat des Sports et des loisirs. Demain matin, j'ai le comité du code de la route, je ne peux pas me séparer en quatre.

Il y en a qui siègent à ce comité-ci, au comité de l'Éducation, alors il faut essayer...

M. TETLEY: Est-ce possible de siéger, mercredi prochain, l'après-midi et le soir?

M. LE PRESIDENT: Je n'ai pas d'objection.

M. THEORET: Si j'ai décidé cela, c'est parce que justement vous deviez retourner à Montréal pour prendre votre train à 6 heures. Je le savais, il m'en avait parlé la semaine dernière.

M. LAVOIE (Laval): Est-ce qu'il n'y aurait pas moyen, je ne sais pas, je serais très peiné de l'absence du député de Papineau, mais est-ce que nous ne pourrions pas, du fait que, pour l'article 441-1, actuellement, nous avons décidé de convoquer des parties. Normalement, il faudrait suspendre cet article-là, est-ce que c'est la coutume, messieurs des comités?

M. LE PRESIDENT: C'est cela.

M. LAVOIE (Laval): Cela ne change pas grand-chose.

M. LE PRESIDENT: Nous avons déjà deux articles de suspendus, maintenant l'article suivant est peut-être moins...

M. LAVOIE (Laval): Si nous pouvions nous avancer ce soir au moins à la moitié du projet de loi.

M. BINETTE: Finir l'article 441, toujours.

M. LE PRESIDENT: Voici, l'équipe ministérielle sera limitée à qui? Il faudrait tout de même...

M. LAVOIE (Laval): Ce n'est pas une question de ligne de partis.

M. LE PRESIDENT: Non.

M. LAVOIE (Laval): Je pense bien que nous allons nous entendre.

M. LE PRESIDENT: Personnellement, je n'ai pas d'objection. Je peux siéger, mais cela me dérange, parce que mon programme était organisé.

M. TETLEY: Moi, je suggérerais de fixer la date à mercredi prochain 2 h 30 ou 3 heures jusqu'à 6 heures et de 8 heures jusqu'à 10 heures.

M. LAVOIE (Laval): La semaine prochaine, deux séances dans la journée.

M. TETLEY: C'est ça.

M. THEORET: A trois heures.

M. LE PRESIDENT: Alors, mercredi à trois heures et on siégera l'après-midi et le soir.

M. LAVOIE (Laval): C'est le 22 janvier ça.

M. LE PRESIDENT: C'est ça.

Alors, le comité ajourne ses travaux à 3 heures le 22 janvier.

(Fin de la séance: 18 h à)