



DÉBATS

de

l'Assemblée nationale

du

QUÉBEC

QUATRIÈME SESSION – 28^e Législature

Commission spéciale pour l'étude du bill 29 (5)

Loi concernant la copropriété des immeubles

Le 1er octobre 1969

Président : l'honorable Gérard Lebel

72
25

Commission spéciale pour l'étude du bill 29

**Loi concernant la copropriété
des immeubles**

Séance du 1er octobre 1969

(Dix heures sept minutes)

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

Nous commençons nos travaux immédiatement. Nous avons suspendu l'article 441 v), et deux autres paragraphes. Le premier était à l'article 441 l). Le texte se lisait comme suit: « 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. » On suggère d'enlever le deuxième paragraphe de l'article 441 l) pour le remplacer par le texte suivant que l'on retrouvera ultérieurement à l'article 9 du bill 29. Ce texte se lirait comme suit: « Aucune déclaration de copropriété en vertu des articles 441 b) et suivants ne peut être enregistrée I moins que l'immeuble devant être détenu en copropriété n'ait fait l'objet d'un plan et d'un livre de renvoi attribuant à chacune des parties exclusives de même qu'aux parties communes un numéro cadastral qui les identifie. »

M. PAUL: Si je comprends bien, M. le Président, du même coup, nous disposerions de cette difficulté sur laquelle nous nous étions arrêtés à la dernière séance et nous adopterions ou, du moins, nous envisagerions un amendement à l'article 9 en remplacement du texte que nous avons déjà?

M. LE PRESIDENT: Exactement.

M. PAUL: On m'informe aussi que le texte a été soumis pour appréciation au savant notaire, M. Théoret, de même qu'à M. Comtois. Cela semblerait la solution la meilleure à retenir dans les circonstances.

M. LE PRESIDENT: Adopté.

M. PAUL: Si je comprends bien, nous gardons le troisième paragraphe.

M. BEAUDOIN: Nous enlevons simplement le deuxième alinéa de l'article 441 l) et, quand nous serons rendus à l'article 9, nous adopterons le nouveau texte.

M. PAUL: Très bien.

M. LE PRESIDENT: L'autre changement porte sur l'article 441 s).

M. PAUL: Ah oui.

M. LE PRESIDENT: Le nouveau texte suggéré serait le suivant: « Les administrateurs doivent rendre compte de leur gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale au moins une fois par année.

« Ils doivent, de même rendre compte aussi souvent que l'exige la déclaration de copropriété ou leur contrat d'engagement et aussi lorsque cessent leurs fonctions. »

C'est à la suite des discussions que nous avons eues la semaine dernière où tous les membres semblaient d'accord pour dire qu'il fallait au moins une reddition de comptes annuelle.

M. PAUL: Adopté.

On retrouve cet amendement au document que vous nous avez remis ce matin.

Est-ce en remplacement de l'ancien...

M. BEAUDOIN: Du premier alinéa de 441 s). On laisse l'ancien premier alinéa de 441 s) comme deuxième alinéa de 441 s). Donc, 441 s) aura deux alinéas.

M. PAUL: Vous gardez le premier.

M. BEAUDOIN: Comme deuxième alinéa et l'on ajoute un premier alinéa tel qu'il est inclus.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Alors, nous allons maintenant continuer avec 441 v). Il n'y a pas de changement proposé. Le texte se lirait comme suit: « Les actes d'acquisition de parties communes ou d'autres droits réels pourvu qu'ils aient été régulièrement autorisés, sont valablement passés par les administrateurs eux-mêmes et ils lient les copropriétaires comme s'ils y étaient parties. Il en est de même des actes d'aliénation ou de constitution de droits réels. » Si vous regardez dans les commentaires, il est signalé que l'article 442 e) donne la liste des actes pour lesquels une majorité spéciale sera requise. Nous le verrons plus tard.

M. PAUL: Adopté.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Adopté.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Article 441 w). Le texte actuel se lisait comme suit:

« Les administrateurs peuvent acquérir eux-mêmes, à titre onéreux ou gratuit, des parties exclusives sans que celles-ci perdent leur caractère; ils peuvent les aliéner pourvu qu'ils soient régulièrement autorisés.

Ils ne disposent pas de voix en assemblée générale au titre des parties exclusives acquises par eux. Et là, il y a un texte proposé: « Les administrateurs peuvent acquérir ou aliéner eux-mêmes, à titre onéreux ou gratuit, des parties exclusives sans que celles-ci perdent leur caractère, pourvu qu'ils soient régulièrement autorisés. Ils ne disposent pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties exclusives acquises par eux. »

M. BEAUDOIN: L'amendement a simplement pour but d'exiger l'autorisation de nos administrateurs pour l'aliénation comme pour l'acquisition des parties exclusives.

M. PELLETIER: M. le Président, est-ce que je pourrais vous poser une question là-dessus? Est-ce que vous considérez que ce sont des acquisitions faites par les administrateurs ès qualités ou des acquisitions faites par les administrateurs personnellement? Parce qu'un administrateur peut bien être un copropriétaire.

M. BEAUDOIN: L'article a pour but de viser les administrateurs ès qualités.

M. PELLETIER: Es qualités.

M. BLAIN: Il y aurait peut-être lieu de le préciser.

M. BEAUDOIN: On peut le préciser.

M. BLAIN: Et faire la distinction.

M. LE PRÉSIDENT: Nous pourrions peut-être ajouter « ès qualités ».

M. BEAUDOIN: Je vous signale, cependant, qu'il faudrait l'ajouter partout dans la loi. Si vous regardez l'article suivant, par exemple, c'est la même chose. Les administrateurs ont qualité pour agir en justice. On parle des administrateurs un peu partout. On peut le spécifier à chaque endroit qu'il s'agit de « ès qualités », mais...

M. BLAIN: Non, bien voici, ce n'est peut-être pas nécessaire de le spécifier à chaque endroit, mais ici comme on refuse le droit de vote, alors, ce serait important, dans la déter-

mination des voix à l'occasion d'un vote, qu'un administrateur dise: Moi, je suis propriétaire personnellement de telle ou telle fraction distincte et ès qualités de telle autre.

M. BEAUDOIN: Enfin, je suis d'accord avec vous. Je vous signale qu'il y aura peut-être un petit défaut d'interprétation. Si nous plaçons « ès qualités » à certains endroits et que nous ne le plaçons pas à d'autres, nous allons peut-être en arriver à la conclusion qu'il s'agit des administrateurs ès qualités seulement aux endroits où nous aurons précisé qu'il s'agit des administrateurs ès qualités. Je ne crois pas que ce soit...

M. PAUL: Parce qu'il peut y avoir confusion à un moment donné. Je crois que cette précision deviendrait nécessaire pour l'éclaircissement du texte et éviter toute difficulté interprétative.

M. PELLETIER: Si on veut le prendre dans un autre sens, on vise ici les parties exclusives qui ont été acquises par les administrateurs en fiducie pour la copropriété afin de les redistribuer à des copropriétaires éventuels, contrairement à celles qu'un administrateur pourrait posséder parce que, lui, il demeure dans la bâtisse. Cela peut être une question de terminologie, soit dire « ès qualités » ou « en fiducie pour la copropriété ».

M. LE PRÉSIDENT: Alors, nous allons ajouter « es qualités » pour cet article.

Article 441 x. Le texte se lit comme suit: « Les administrateurs ont également qualité pour agir en justice, en demande ou en défense, même contre les copropriétaires. » Alors, il n'y a pas de changement. Adopté.

Article 441 y). Le texte actuel ne serait pas changé; il se lirait comme suit: « Les administrateurs sont responsables, en leur qualité, tant à l'égard de chaque copropriétaire qu'à l'égard des tiers, des dommages causés par le défaut d'entretien ou par le vice de construction des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

M. BEAUDOIN: Cet article donne la responsabilité délictuelle des administrateurs ès qualités. Adopté?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Adopté.

M. LE PRÉSIDENT: Article 441 z). Le texte actuel se lit comme suit: « Un jugement qui condamne les administrateurs à payer une somme d'argent est exécutoire contre chacune des per-

sonnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance dans la proportion relative de sa fraction, suivant la déclaration de copropriété. » Alors, ce texte ne serait pas changé. Deuxième paragraphe: « Le créancier peut, s'il n'a discuté les biens d'aucun des copropriétaires ni accepté paiement d'aucun d'entre eux, ou s'il a préalablement discuté les biens de chacun d'eux pour leur part respective, saisir et faire vendre sur la tête des administrateurs l'ensemble des fractions de ces copropriétaires sans qu'il soit requis de mentionner les noms de ces derniers dans le bref ni même de les assigner; il ne peut faire procéder à la vente des autres biens d'un copropriétaire qu'après discussion de toutes les fractions. » Alors, on suggérerait de remplacer ce deuxième paragraphe par le suivant: Nonobstant l'article 2017, une hypothèque consentie sur l'ensemble d'un immeuble détenu en copropriété se divise entre chacune des fractions suivant la valeur relative de chacune d'entre elles.

M. BEAUDOIN: Evidemment, le nouveau texte n'a aucun rapport avec l'ancien. L'ancien texte pouvait, éventuellement, amener certains copropriétaires à payer pour les dettes d'autres copropriétaires. A la suite de nos discussions, ici, la commission en est venue à dire qu'il fallait affirmer catégoriquement le principe qu'un copropriétaire ne pouvait pas, éventuellement, être tenu de payer d'autres dettes que les siennes propres. Alors, cela ne servait à rien d'avoir le second alinéa de 441 z); c'est pourquoi on l'a remplacé par un article qui consacre la divisibilité des hypothèques dans le cas de copropriété.

M. BLAIN: Dois-je comprendre que le nouveau texte formera le paragraphe 2 de l'article 441 z)?

M. BEAUDOIN: Oui.

M. BLAIN: Ce qui me frappe ici, c'est que le texte de l'article commence par: « Un jugement qui condamne les administrateurs à payer une somme d'argent. » Est-ce que c'est assez large pour couvrir le cas où un prêteur, au lieu de réclamer une somme d'argent, baserait ses recours sur une dation en paiement?

Parce qu'il semble qu'on a prévu uniquement le cas du jugement qui condamne à payer quelque chose. Mais qu'arrive-t-il si un prêteur exerce ses droits de dation en paiement et que le jugement ne comporte pas de condamnation pécuniaire?

M. BEAUDOIN: Est-ce qu'à ce moment votre

créancier poursuivra les administrateurs ou s'il poursuivra le copropriétaire?

M. BLAIN: Même s'il poursuit les copropriétaires, le paragraphe 2 vient-il au secours des copropriétaires? Si le paragraphe 2 fait partie de 441 z), on pourrait peut-être penser que ce paragraphe 2 prévoyant la divisibilité s'appliquera uniquement dans le cas où il y aura une condamnation en deniers, mais non dans le cas où l'on demandera...

M. BEAUDOIN: Je suis d'accord avec vous, je pense qu'en fait on l'a placé là parce que c'était plus commode. Il ne fallait pas numéroter de nouveau toute la loi. Je pense que vous avez raison. Nous pouvons peut-être l'enlever de là, en faire un nouvel article...

M. BLAIN: Complètement distinct.

M. BEAUDOIN: ... et numéroter de nouveau l'ensemble. Disons que, pour les fins de la discussion ici, cela allait mieux si l'on gardait les mêmes numéros que dans le premier projet, mais je pense qu'effectivement vous avez raison: il y aurait lieu de faire deux articles de ce nouvel article 441 z) quitte à numéroter de nouveau le tout lorsque nous réimprimerons le projet de loi.

M. LE PRESIDENT: Alors, nous ferons un article distinct pour ce paragraphe.

Deuxième alinéa de l'article 441 z), adopté?

L'article 442 se lit comme suit: « Les administrateurs peuvent, s'ils le jugent opportun, contracter des assurances contre l'incendie ou contre d'autres risques, y compris la responsabilité envers les tiers; ils sont tenus de le faire dans la mesure où la déclaration de copropriété y pourvoit. » Il n'y a pas de changement.

M. BEAUDOIN: On nous a fait des représentations à l'effet que cette assurance devait être obligatoire parce qu'on a dit: Les prêteurs ne prêteront pas s'il n'y a pas d'assurance obligatoire. Evidemment, il s'agit tout simplement, à ce moment-là, de l'inscrire dans la déclaration et les prêteurs n'auront qu'à aller voir la déclaration. Cela laisse un peu plus de souplesse. C'est, d'ailleurs, le même texte qu'en Ontario.

M. LE PRESIDENT: Adopté? Article 442 a): « Les copropriétaires doivent tenir une assemblée générale au moins une fois par année. »

M. PAUL: Pas de discussion.

M. LE PRESIDENT: Article 442 b): « Les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires ainsi que la procédure qui y est suivie sont déterminés par la déclaration de copropriété sous réserve des dispositions ci-après. »

Adopté?

M. PAUL: Un instant, M. le Président. Est-ce que nous pourrions avoir des précisions sur le sens pratique des mots: « Ainsi que la procédure qui y est suivie. » Est-ce que cela sera décrit dans la déclaration de copropriété?

M. BEAUDOIN: Oui, admettons que la déclaration devrait normalement donner la procédure qui sera suivie aux assemblées des copropriétaires, sous les restrictions qui sont prévues plus loin. Ou, enfin, la déclaration peut dire: L'assemblée des copropriétaires décidera elle-même quelle sera la procédure qu'elle respectera ou qu'elle voudra suivre.

M. BLAIN, Si, à l'occasion d'une assemblée générale des copropriétaires, ceux-ci sont d'accord pour modifier la procédure, est-ce que cela entraînera la nécessité d'une déclaration supplémentaire?

M. BEAUDOIN: Si la procédure est prévue en entier dans la déclaration, oui. Mais selon moi, cela devrait se faire de la façon suivante: dans la déclaration, on devrait tout simplement dire:

L'assemblée pourra elle-même faire ses propres règlements pour sa régie interne. A ce moment-là, elle pourra changer ces règlements sans modifier, bien sûr, la déclaration.

M. PAUL: Bien, c'est ce que vous dites dans l'article, mais cela laisse entendre que, dans la déclaration, on devra détailler...

M. BLAIN: Exactement.

M. PAUL: ... la procédure de la tenue des assemblées.

M. MORIN: Il faut dire que l'article 22 de la loi française a déjà prévu ce cas. On dit: Le règlement de copropriété qu'on peut assimiler à la déclaration détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales sous réserve des dispositions du présent article ainsi que de celles des articles 24 et 26 ci-dessous. Cela fonctionne bien en France. Je ne vois pas quels sont les problèmes particuliers qui pourraient être soulevés ici.

M. PELLETIER: Est-ce qu'on ne pourrait pas régler le problème en retombant à l'article 442 e) et en ajoutant un paragraphe prévoyant que l'assemblée, par la majorité, peut déterminer les règlements et procédures?

M. BEAUDOIN: A l'article 442 e), cela prendrait les trois quarts des lois.

M. MORIN: De toute façon, au paragraphe 2 de l'article 442 e), on dit déjà qu'on prévoit « la modification de la déclaration de copropriété ou du plan qui l'accompagne. » Alors, il me semble que cela répond...

M. PELLETIER: C'est déjà compris, j'en conviens avec vous, à l'article 442 e), paragraphe 2, mais si on le met explicitement, il n'y a plus de question d'interprétation.

M. BEAUDOIN: On pourrait le dire. On pourrait le dire et être un peu moins strict dans l'article 442 b). Ce ne sont pas des questions qui changent la philosophie de la loi. On peut certainement le dire. On pourrait enlever « ainsi que la procédure qui y est suivie », à l'article 442 b) et indiquer dans l'article 442 e) que la procédure peut être déterminée par l'assemblée des copropriétaires.

M. BLAIN: On pourrait peut-être, à l'article 442 b), prévoir que la déclaration établit les règles de procédure et prévoit également la possibilité que ces règles soient modifiées par règlement.

Si je me rapporte au mémoire que le Barreau a soumis, à l'article 441 k), sans vouloir défendre un texte particulier, on disait ceci, entre autres, en parlant de la déclaration de copropriété qu'elle « édicte les règles relatives à leur administration et prévoit la manière dont ces règles pourront être modifiées. »

M. BEAUDOIN: Oui, mais cela ne s'appliquait pas seulement à la procédure...

M. BLAIN: Non, non. Je pense aux tiers qui vont vouloir connaître comment l'assemblée fonctionne. Alors, ils vont s'en référer à la déclaration de copropriété...

M. BEAUDOIN: C'est pour ça qu'on l'a indiqué...

M. BLAIN: ... et s'il n'y a pas d'indication dans cette déclaration que la procédure établie — si elle doit être établie en détail — peut être

modifiée par un règlement interne, ils vont se limiter à cela.

M. BEAUDOIN: Moi, je pense qu'étant donné la façon dont l'article est actuellement rédigé, si la procédure peut être modifiée par un règlement interne il faudra que ce soit indiqué dans la déclaration. Et c'est pour ça qu'on l'a mis. Pour que le tiers, justement, puisse, strictement en lisant la déclaration, arriver à une conclusion précise. En d'autres termes, où la procédure est décrite dans la déclaration ou encore il est inscrit dans la déclaration que la procédure peut être établie par l'assemblée...

M. BLAIN: Oui.

M. BEAUDOIN: ... et la façon dont elle peut être modifiée. Cela donne une sécurité au tiers, si vous voulez. C'est la raison pour laquelle cette disposition avait été inscrite là-dedans. Tandis que si on l'enlève complètement de là pour la mettre seulement à l'article 442 e), le tiers pourrait avoir des difficultés à découvrir la procédure.

M. THEORET: Il n'y a, nulle part dans la loi ou dans les textes de loi que vous avez étudiés, des pouvoirs déterminés que les administrateurs pourraient exercer. Moi, ce qui me rend perplexe, c'est qu'il y aurait autant de pouvoirs et autant de façons de procéder qu'il y aurait de déclarations de copropriété. On serait obligé d'aller voir dans chacune de ces déclarations pour savoir si les administrateurs ont le droit de faire telle ou telle choses.

M. BEAUDOIN: Non, il y a quand même des limites très précises, que nous avons vues la dernière fois.

M. THEORET: Oui, mais on peut le modifier tellement par ce texte-là.

M. BEAUDOIN: Selon la responsabilité des parties. D'ailleurs, je pense que notre système d'administrateurs est un des plus rigides qui existent dans toutes les lois actuelles en Amérique du Nord. C'est chez nous que les administrateurs auront le plus d'obligations précises. Si vous regardez les lois des autres provinces, les lois des Etats-Unis, on y laisse généralement une très grande liberté. C'est justement aux parties de fixer le pouvoir des administrateurs.

M. THEORET: D'ailleurs, on verra à l'usage ce que ça peut donner.

M. BEAUDOIN: Oui, je pense que si on voit que ça ne fonctionne pas, il y a toujours moyen de...

MME KIRKLAND-CASGRAIN : Moi, il me satisfait.

M. MORIN: Je pense qu'il ne faut pas dépasser ici un seuil de rigidité par contre, parce qu'on veut couvrir à la fois les petits et les grands immeubles en copropriété. Alors il faut toujours se réserver une certaine latitude quant aux pouvoirs de l'administrateur tout en lui fixant certain...

M. THEORET: Ce qui me venait à l'idée — évidemment toute comparaison pêche par beaucoup de côtés — c'est que je pensais aux pouvoirs ancillaires de l'article 29 de la loi des compagnies. Après un certain temps on s'est rendu compte qu'on ne savait plus quels étaient les pouvoirs des compagnies. On a décidé une fois pour toutes de faire l'article 29, qui est un droit assez nouveau, et on a réglé le cas. Je me demande si mutatis mutandis il ne pourrait pas y avoir un article qui ressemblerait à ça ou si le texte de la loi y pourvoit.

M. BEAUDOIN: Je vous signale quand même que les devoirs des administrateurs sont inspirés presque mot à mot des devoirs des fiduciaires et que nos textes sur les administrateurs sont presque tirés mot à mot des textes sur la fiducie. Vous connaissez assez bien la fiducie...

M. THEORET: Oui, le pouvoir...

M. BEAUDOIN: ... les pouvoirs des fiduciaires. Cela se rejoint quand même pas mal. Si ce n'est pas satisfaisant, évidemment c'est à vous de le dire.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Personnellement je suis satisfaite.

M. LE PRESIDENT: Alors le texte est adopté tel quel?

L'article 442 c): « Chacun des copropriétaires dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. » L'article est adopté.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: L'article est adopté.

M. LE PRESIDENT: L'article 442 d): « A défaut de disposition contraire de la déclaration

de copropriété et sous réserve des dispositions qui suivent, le quorum aux assemblées est constitué par les copropriétaires ou leurs mandataires détenant la majorité des voix et les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. » L'article est adopté.

L'article 442 e): « Ne peuvent être prises que par le vote d'au moins la moitié des copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant:

1. Les actes d'acquisition immobilière et ceux d'aliénation totale ou partielle des parties communes.

Il y a ici un amendement de suggéré qui serait d'ajouter au premier alinéa, après le mot « copropriétaires » les mots « ou de leurs mandataires ». A la deuxième ligne du premier paragraphe. On lirait: « la moitié des copropriétaires ou de leurs mandataires ».

2. La modification de la déclaration de copropriété ou du plan qui l'accompagne;
3. Les travaux comportant transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
4. La reconstruction ou la réparation en cas de sinistre;
5. Les actes d'aliénation des parties exclusives dans le cas prévu par l'article 441 w).

Ici il y a un amendement de suggéré; on devrait lire: « Les actes d'aliénation ou d'acquisition des parties exclusives dans le cas prévu par l'article 441 w). »

Alors, adopté?

L'article 442 f): « Nonobstant l'article 442 e), l'assemblée des copropriétaires ne peut imposer à un copropriétaire, à l'encontre de la déclaration de copropriété, une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination des parties exclusives de sa fraction ou à l'usage qu'il peut en faire. »

Autrement dit, cet article donne, avec l'article 442 g), les cas où l'unanimité de tous les copropriétaires sera nécessaire pour prendre certaines décisions.

Adopté.

L'article 442 g): « L'assemblée des copropriétaires ne peut, sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires, changer directement ou indirectement la destination de l'immeuble. Elle ne peut, sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

M. MALTAIS (Limoulu): Nous allons un peu loin.

M. BLAIN: Voulez-vous dire l'unanimité des copropriétaires présents à l'assemblée?

M. BEAUDOIN: Non, c'est l'unanimité de tous les copropriétaires. Vous voyez ici, c'est très important car c'est le changement de la destination de l'immeuble.

M. PAUL: Quel acte va déterminer qu'il s'agit réellement de changement de la destination?

M. BEAUDOIN: Evidemment, c'est très difficile de vous donner une série d'exemples. Cela sera, ici comme en France, la jurisprudence qui, éventuellement, déterminera ce qu'est la destination de l'immeuble. Ce que nous avons comme destination de l'immeuble est strictement la définition qui en a été donnée en France c'est-à-dire... Je peux vous la donner, je l'avais donnée à l'article 441.

M. PELLETIER: M. le Président, sur cette question de l'unanimité, est-ce qu'il ne serait pas opportun d'ouvrir la porte d'une façon quelconque à un recours devant les tribunaux dans le cas où un des copropriétaires, par entêtement, s'opposerait à une décision qui est prise par tous les administrateurs et ses copropriétaires et ainsi ferait, je dirais, un abus de son droit personnel au détriment des autres? Il ne faut pas oublier que là nous avons des copropriétaires qui vivent dans une société.

M. BEAUDOIN: Il ne faut pas oublier que nous avons des propriétaires justement qui ont le droit absolu de propriété, en principe. Et en changeant la destination de l'immeuble, cela veut dire, par exemple, le transformer d'immeuble d'habitations en immeuble commercial. C'est une très grande transformation, il ne s'agit pas simplement d'ajouter une piscine ou de faire un stationnement, c'est de transformer vraiment la destination de l'immeuble. Alors, si vous avez acheté un appartement en sachant que la destination était résidentielle, comme M. le ministre l'a dit, si deux ans après vous avez une assemblée qui demande à 99% de transformer votre immeuble en habitation commerciale, c'est une question de principe à prendre bien sûr, mais vraiment là, c'est tout le droit de la propriété qui est mis en cause.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Le droit de propriété.

M. THEORET: Je partage l'idée de Me Pelletier. C'est parce qu'il peut y avoir, au cours des

années, des changements dans la destination. Par exemple, nous pouvons avoir un immeuble aujourd'hui complètement résidentiel. Et à cause de certains règlements de zonage, dans une quinzaine d'années, une nouvelle route qui va se faire à proximité de cet immeuble, il est avantageux, tout le monde en convient, qu'on doit le convertir en immeuble commercial. La destination a été changée par l'occupation, par le zonage. Et, comme cela, un malcommode pourrait bloquer l'affaire et dire: Moi, je ne demeure plus là, j'ai quand même ma copropriété et...

Je crois que cela est très rigide et pourrait causer des ennuis. S'il y avait un assouplissement — évidemment nous ne pourrions changer par l'assemblée — par un recours... Je ne sais pas comment...

M. BEAUDOIN: Comme solution — c'est à vous de prendre la décision encore une fois — il y a une solution que nous avons élaborée pour la fin, pour la dissolution, nous avons demandé 90%.

M. PELLETIER: Ce n'est pas le sens de mon intervention, M. le Président. Quand un copropriétaire s'oppose, comme on ne l'a pas supposé dans l'exemple, à une décision qui est partagée par tous les autres copropriétaires, quel est le recours que ces autres copropriétaires ont? S'ils n'en ont aucun...

UNE VOIX: Ils n'en ont aucun.

M. PELLETIER: ... on est dans un « dead-lock », pour employer une expression bien connue. Si on ouvre la porte, en disant: Ce différend-là peut être porté devant les tribunaux, alors ce sera à chacun de faire sa preuve et le tribunal décidera.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Sauf, dans le cas de mauvaise foi évidente.

M. BEAUDOIN: S'il y en a deux, c'est le même problème que s'il y en a 200. Où mettez-vous votre marge? Cela revient presque à de l'expropriation. Il ne faut pas se tromper.

M. PELLETIER: Exactement.

M. BEAUDOIN: Vous donnez aux autres propriétaires le droit d'exproprier les premiers.

M. PELLETIER: C'est la servitude qu'on doit accepter quand on vit dans une société. Plus la société est fermée — on reste entre

quatre murs dans une copropriété — plus la servitude est grande.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Me Beaudoin, dans les autres pays où il y a de la copropriété, qu'est-ce qui existe à ce point de vue là?

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): J'ai le texte français, ici, qui dit ceci: « Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. » Je pense qu'il ne faut pas oublier aussi qu'une multitude de personnes sont propriétaires.

M. MALTAIS (Limoilou): Ce n'est pas global, ce n'est pas indivisible. Il peut bien y avoir une propriété qui soit partiellement destinée à des fins commerciales et majoritairement destinée à des fins résidentielles. Voici un exemple qui se rencontre dans nos rues, tous les jours. Un endroit est zoné de façon commerciale. Nous avons des propriétés résidentielles et, tout à coup, on voit apparaître des salons de coiffure ou autres. A ce moment-là, personne ne pourrait changer cela, sauf avec le consentement unanime.

M. BEAUDOIN: Cela pourrait être prévu, M. le ministre, dans la déclaration que, par exemple, le premier étage de l'immeuble est destiné à l'habitation; que toutes les parties exclusives du premier ou des deux premiers étages peuvent être données à des commerces. Cela ne change pas la destination. La destination est une notion très complexe.

M. MALTAIS (Limoilou): Est-ce à dire qu'on pourrait, en vertu de 442 e), faire une modification à la déclaration?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Ah bon!

M. BEAUDOIN: On peut toujours faire une modification à la déclaration jusqu'à 75%, sauf si on change la destination. Evidemment, si vous acceptez que lorsque 90% des copropriétaires ou même un seul s'opposent, tous les autres puissent l'exproprier, on peut l'inscrire.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Personnellement, moi, ça me paraît abusif, mais...

M. LACROIX: Lorsqu'une charte de compagnie est émise, on prévoit des pouvoirs plus étendus que ceux qui sont réellement nécessaires. Quand on enregistre la copropriété, n'y a-

t-il pas possibilité de prévoir éventuellement qu'il pourrait y avoir un changement de destination?

M. BEAUDOIN: Si tout le monde est d'accord.

M. LACROIX: Oui, mais c'est au moment de la déclaration de la copropriété que vous en indiquez la destination.

M. MALTAIS (Limoilou): C'est vrai ce que vous dites-là, M. Lacroix.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Aux Etats-Unis, savez-vous ce qui arrive?

M. BEAUDOIN: La notion de destination de l'immeuble n'existe pas aux Etats-Unis. Notre loi est inspirée de la loi française, du droit civil. La notion de destination n'existe ni dans le reste du Canada ni aux Etats-Unis. Alors, toute cette économie n'est pas la même.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Elle est différente.

M. LACROIX: Ce serait assez difficile de prévoir un changement de zonage. En effet, aucune déclaration de copropriété ne resterait exactement pareille, parce que les règlements de zonage changent pratiquement toutes les semaines.

M. MALTAIS (Limoilou): D'un autre côté, à l'usage, on s'apercevra... Moi, je pense que nous pourrions peut-être être justifiés d'être rigides au départ, dans les circonstances.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Oui.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui, parce que nous légiférons pour les gens en général et non pas pour quelques exceptions. Si les exceptions se multiplient, nous pourrions apporter... Parce que le droit de propriété est tout de même un droit privé.

M. BLAIN: M. le Président, supposons que nous retenions le principe de l'unanimité posé ici. Je reviens un peu à ma première question. Vous m'avez précisé qu'il s'agissait de l'unanimité de tous les copropriétaires, non seulement les copropriétaires présents à l'assemblée, mais tous les copropriétaires.

M. BEAUDOIN: C'est cela.

M. BLAIN: Comment va-t-on établir la réa-

lisation de cette condition dans un cas, par exemple, d'aliénation d'une partie commune? Comment va-t-on pouvoir établir l'unanimité de tous les copropriétaires? Parce qu'il ne suffira pas d'établir cette unanimité-là par la résolution de l'assemblée, puisqu'il peut y avoir des copropriétaires absents à cette assemblée-là.

M. BEAUDOIN: La procédure n'est pas nécessairement « à une assemblée ». Il s'agit qu'il y ait unanimité. Si tout le monde a signé un document...

M. BLAIN: Parce qu'ici on emploie « l'assemblée ». Voyez-vous le texte est placé dans le cadre général de la procédure des assemblées des copropriétaires, « assemblée » dans le sens formel du terme. On parle du quorum de l'assemblée dans l'article précédent, etc. Le texte commence ici par « L'assemblée des copropriétaires ». Alors on pourrait interpréter cela comme la réunion formelle constituée en assemblée. C'est pour cela que je posais ma question: Est-ce que cela va être les membres présents à cette assemblée-là?

M. THEORET: ... ambiguïté quant au texte, parce que « sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires », ils ne parlent plus d'assemblée, ce sont tous les copropriétaires.

M. LACROIX: Il faudrait enlever le mot « assemblée » et commencer la phrase par...

M. BLAIN: L'unanimité de tous les copropriétaires présents à cette assemblée. Le mot « assemblée » domine, à mon sens, le sens général du texte.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Il faudrait le faire disparaître, peut-être.

M. BLAIN: Quant on dit « sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires, » on implique « présents à l'assemblée ».

M. MALTAIS (Limoilou): Il n'y a aucun doute, cela peut produire de l'ambiguïté.

M. THEORET: Cela présente à votre esprit une ambiguïté?

M. BLAIN: A moins que j'aie l'esprit tordu.

M. LE PRESIDENT: Pourrait-on dire: « Les copropriétaires ne peuvent, sauf à l'unanimité... »

M. BLAIN: Oui.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. LE PRESIDENT: Alors, l'article se lirait comme suit: « Les copropriétaires ne peuvent, sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires, changer... — il faudra enlever « de tous les copropriétaires » — directement ou indirectement la destination de l'immeuble. Ils ne peuvent, sauf à l'unanimité — encore ici enlever « de tous les copropriétaires » — décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

Alors, adopté?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Adopté.

M. MALTAIS (Limoilou): On dit: A l'unanimité ou qu'à l'unanimité? Qu'est-ce qui est le plus français des deux?

M. PAUL: C'est à l'unanimité.

M. LE PRESIDENT: Il faudrait demander cela à notre ami Jean-Noël.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Cela peut prendre du temps avant d'avoir une réponse.

M. LE PRESIDENT: Alors, l'article 442 h): « A défaut de disposition contraire de la déclaration de copropriété,

« 1. Les assemblées doivent être convoquées par les administrateurs au moyen d'un avis écrit mentionnant l'heure, le lieu et l'objet de l'assemblée, adressé aux copropriétaires au moins quinze jours à l'avance;

« 2. Les copropriétaires sont présumés avoir fait élection de domicile dans l'immeuble en copropriété;

« 3. Une assemblée spéciale peut être convoquée par les copropriétaires détenant le quart des voix aux assemblées, ou par leur mandataire;

« 4. Les copropriétaires indivis d'une même fraction doivent être représentés par un mandataire commun;

« 5. L'acte nommant un mandataire doit être fait par écrit, sous la signature du mandat ou de son procureur autorisé par écrit; si le mandant est une corporation, il doit être fait sous la signature d'un de ses officiers ou sous la signature d'un procureur autorisé par écrit par un officier de la corporation. »

M. PAUL: Et après résolution adoptée à cette fin.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je pense que les compagnies d'assurance-vie ont fait des représentations ici...

M. PAUL: Oui.

M. LE PRESIDENT: Les compagnies d'assurance-vie ont préconisé qu'au cas de défaut par un copropriétaire de remplir ses obligations à l'égard de son créancier hypothécaire, ce dernier soit habilité automatiquement par la loi à exercer son droit de vote lors des assemblées. Nous ne voyons pas l'utilité d'une telle disposition, étant donné que tout contrat et hypothèque peut prévoir cette éventualité et stipuler qu'au cas de défaut de remplir les obligations du débiteur, ce dernier devra laisser sa place à son créancier pour agir à sa place et exercer son droit de vote lors des assemblées. Le Barreau voudrait maintenant que l'un des copropriétaires indivis d'une même fraction puisse être le mandataire de tous. Dans le texte actuel, l'expression « un mandataire commun » réfère nécessairement à un tiers. Le Barreau suggère donc de remplacer le paragraphe 4 par le suivant: « Les propriétaires indivis d'une même fraction distincte doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un d'eux. »

Ici, il y a une explication. Nous ne sommes pas certains que l'expression « mandataire » réfère nécessairement à un tiers.

M. LACROIX: Cela pourrait en être un, s'il y avait le consentement unanime de la part de tous les copropriétaires de la partie, les copropriétaires i n d i v i s . Il n'y aurait pas d'objection. La seule objection qu'il pourrait y avoir, c'est que tous les copropriétaires indivis nomment un mandataire, même si c'est un tiers.

M. BEAUDOIN: Non, il n'y a aucune objection. C'est que le Barreau prétendait que cela ne pouvait pas être l'un d'eux, parce qu'on utilisait le mot mandataire. Nous prétendons que cela peut être l'un d'eux, même si on utilise le mot mandataire.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je pense que le Barreau a raison, parce que... là-dessus...

M. PAUL: Auriez-vous objection à adopter le texte du Barreau?

M. MALTAIS (Limoilou): Non, moi, je n'en aurais pas.

M. LE PRESIDENT: Alors, le paragraphe 4 serait remplacé par le suivant: « Les proprié-

taires indivis d'une même fraction distincte doivent être représentés par un seul mandataire et peut être l'un d'eux.

M. PAUL: Cela a aidé...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. LACROIX: Cela n'exclut pas que cela peut être un tiers.

M. THEORET: M. le Président, je me demande le pourquoi du mot « distincte » partout où l'on parle de fraction. C'est la fraction, je pense qu'il y a là abondance de mots.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: C'est un peu redondant, mais il est peut-être bon que ce soit là.

M. THEORET: Il y a redondance. La fraction, c'est toujours...

M. BEAUDOIN: Il faudrait enlever le mot « distincte » partout.

M. PAUL: Sinon, il faudrait partout...

M. BEAUDOIN: La même fraction.

M. PAUL: ... et faire disparaître « distincte ».

M. BEAUDOIN: C'est forcément « distincte ».

M. LE PRÉSIDENT: Alors, deuxième représentation...

M. LACROIX: Ce n'est pas souvent qu'on voit des notaires retrancher des mots.

M. LE PRÉSIDENT: On signale aussi que le paragraphe 5 n'offre pas de protection suffisante, étant donné, par exemple, qu'un changement dans la capacité civile du mandant, c'est-à-dire le copropriétaire, révoque automatiquement le mandat. D'accord?

UNE VOIX: Oui.

M. LE PRÉSIDENT: Les légistes répondent: « Protection pour plus, si le mandat est révoqué, le propriétaire reprend ses droits. »

UNE VOIX: Ah bon!

M. MALTAIS (Limoilou): Et l'observation 4 des compagnies d'assurance, est-ce qu'on en a tenu compte?

M. BEAUDOIN: Oui, enfin, nous y répondons dans le commentaire du numéro 3. Disons que les compagnies d'assurance voulaient que les créanciers exercent automatiquement le droit de leurs débiteurs au cas où la dette n'était pas... enfin, où les débiteurs ne remplissaient pas leurs obligations. Cela peut être prévu dans tous les contrats.

Pour ce qui est du numéro 2, je ne sais pas si le représentant du Barreau veut maintenir sa proposition et venir nous l'expliquer. Pour notre part, nous ne croyons pas que ce soit nécessaire de faire une précision supplémentaire. Maintenant, si M. Blain veut le faire.

M. BLAIN: Evidemment, si le mandataire perd sa qualité ou modifie son état, puisqu'on parle ici de mandat d'une façon explicite, les causes d'extinction et de révocation du mandat généralement prévues par la loi vont s'appliquer.

M. BEAUDOIN: Oui. Le droit commun s'applique et, à ce moment-là, le propriétaire reprend ses droits. Il n'y a pas de... Je ne sais pas... Est-ce que vous voyez un problème là-dedans où...?

M. BLAIN: J'ai devant moi les notes contenues dans le mémoire soumis par le Barreau, et je ne pense pas qu'il y ait lieu d'insister.

M. PAUL: Vous n'insistez pas?

M. BLAIN: Non.

M. LE PRÉSIDENT: Une autre représentation. Selon la corporation des courtiers en immeubles, les paragraphes 4 et 5 contiennent des dispositions exceptionnelles qui pourraient fort bien être omises pour abréger le texte. Les officiers en loi disent: Le texte serait abrégé, mais nous pourrions être mal pris en cas de silence de la déclaration.

M. MALTAIS (Limoilou): Est-ce que vous complétez le paragraphe 5? Il me semble que le ministre de la Justice a fait allusion à cela tout à l'heure.

M. BEAUDOIN: Après « une résolution »?

M. MALTAIS (Limoilou): Après « la résolution dûment... »

M. BEAUDOIN: Oui, il serait peut-être bon de préciser.

M. MALTAIS (Limoilou): Par un officier de la corporation dûment autorisé par résolution.

M. PAUL: Par résolution adoptée à cette fin ou par résolution. Autorisé par écrit, par le secrétaire... Sous la signature d'un de ses officiers.

M. MALTAIS (Limoilou): Parce que le seul écrit de l'officier n'engagerait pas nécessairement la corporation.

M. BEAUDOIN: Le texte dirait: Par un officier de la corporation autorisé par résolution.

M. BLAIN: Monsieur, je n'ai pas saisi: Un officier de la corporation autorisé...

M. BEAUDOIN: Lui-même autorisé par résolution.

M. MALTAIS (Limoilou): Ou sous la signature d'un procureur autorisé par écrit par un officier de la corporation.

M. BLAIN: Lui-même autorisé par résolution.

M. LE PRESIDENT: Est-ce que vous avez un texte à suggérer, parce que je vous avoue que...

M. PAUL: Oui.

M. DESJARDINS: Il doit être fait sous la signature d'un de ses officiers autorisé par résolution, ou sous la signature d'un procureur autorisé par écrit par un officier autorisé par résolution de la corporation.

M. PAUL: Si on ajoutait à la fin du texte seulement les mots « spécialement autorisé à cette fin », est-ce que cela réglerait le problème?

M. DESJARDINS: Cela ne couvrirait que le deuxième cas; cela ne réglerait pas le problème.

M. PAUL: Si le mandant est une corporation, il doit être fait sous la signature...

M. DESJARDINS: ... un procureur autorisé, mais il n'est pas autorisé par résolution lui-même...

M. THEORET: Si nous mettions « autorisé » au pluriel, on référerait aux deux.

M. MALTAIS (Limoilou): On pourrait mettre

que dans tous les cas l'officier doit être autorisé par résolution.

M. PELLETIER: M. le Président, est-ce que nous ne pourrions pas adopter un texte qui se lirait comme suit: « Si le mandant est une corporation, son mandataire doit être nommé par résolution ou par un officier lui-même autorisé par résolution. »

La corporation pourrait bien adopter une résolution spécifique pour dire: J'autorise le notaire Théoret à me représenter à l'assemblée. Cela serait un mandat suffisant. Le notaire Théoret deviendrait alors le représentant de la compagnie pour cette fin.

Ou bien vous avez un président de compagnie qui a des pouvoirs généraux et qui délègue une partie de ses pouvoirs à une personne déterminée.

M. PAUL: Votre texte serait quoi, au juste?

M. PELLETIER: Si le mandant est une corporation, son mandat doit être donné par résolution...

M. LE PRESIDENT: Si vous voulez ne pas aller trop vite, j'essaierai...

M. PAUL: Si le mandant...

M. PELLETIER: ... son mandat doit être fait par voie de résolution...

M. PAUL: Le mandat, pas « son ».

M. PELLETIER: Le mandat doit être fait par résolution...

M. PAUL: « Donné » plutôt que « fait ».

M. PELLETIER: Donné par résolution, ou donné par un officier...

M. LE PRESIDENT: Un instant, s'il vous plaît, je n'ai pas encore un cours de sténo. Il nous apprend des choses importantes. Je m'excuse...

Alors: « Doit être donné par résolution ou... »

M. PELLETIER: Ou par un officier...

M. PAUL: Dûment autorisé.

M. PELLETIER: Lui-même autorisé par résolution.

M. PAUL: C'est cela. Qu'en pensez-vous, M. Maltais?

M. MALTAIS (Limoilou): Moi, cela me va.

M. PAUL: Madame Casgrain? Est-ce que vous pourriez nous le relire, M. le Président?

M. LE PRÉSIDENT: Le mandat doit être donné...

M. PAUL: Si le mandant est une corporation.

M. LE PRÉSIDENT: « L'acte nommant un mandataire doit être fait par écrit sous la signature du mandant ou de son procureur autorisé par écrit. »

M. PAUL: C'est cela.

M. LE PRÉSIDENT: « Si le mandant est une corporation, le mandat doit être donné par résolution ou par un officier lui-même autorisé par résolution. »

M. PAUL: La dernière partie, s'il vous plaît.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: La dernière partie, cela sonne...

M. PAUL: Je pense que cela accroche. Cela boite.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui, je pense que oui, moi aussi.

M. MORIN: Je ne vois pas ce que cela ajoute...

M. PAUL: Ah bien, c'est un principe reconnu, que les compagnies ne peuvent pas agir comme mandataires, sans résolution...

M. MORIN: Non, non, ce n'est pas la résolution, ce sont les deux parties de phrase, je ne vois pas en quoi elles se complètent l'une et l'autre. La résolution, j'admets que c'est nécessaire, mais le mandat donné par résolution ou la personne autorisée...

M. PELLETIER: Voici, pour vous donner un exemple. Il y a certaines sociétés de fiducie dont tous les officiers signataires ne sont pas à Montréal. Us sont à Toronto ou à Vancouver. A un moment donné, ils ont un document à signer à Montréal. Alors, le président ou le trésorier de la compagnie, lui, a pouvoir, par une résolution du conseil, de déléguer le droit de signer à qui il veut. H donne alors une procuration et dit: M. Pelletier, vous allez représenter la compagnie à Montréal pour signer telle quittance. Il a

alors double mandat. La compagnie a donné un mandat à son trésorier de signer les quittances et le trésorier délègue une partie de son pouvoir à un procureur à Montréal.

M. DESJARDINS: Cela n'arrive pas tous les jours. Si le mandataire désigné par résolution n'est pas capable de se présenter à l'assemblée, il faudrait qu'il ait un pouvoir de délégation. C'est ça, l'esprit de ce qui est là, mais...

M. LE PRÉSIDENT: Messieurs, est-ce qu'on pourrait demander à nos experts de suspendre la réunion, et, d'ici quelques minutes, examiner le texte et tâcher de nous préparer une formulation?

M. PAUL: Durant ce temps-là, cela va nous permettre d'aller plus vite.

M. LE PRÉSIDENT: D'accord? Article 442 i): « Le montant et la date d'exigibilité des sommes nécessaires pour faire face aux charges d'entretien de l'immeuble, ainsi qu'aux dépenses de toute nature, sont fixées par les administrateurs après consultation de l'assemblée des copropriétaires. Les administrateurs doivent notifier sans délai chaque copropriétaire du montant qu'il doit verser. » Adopté?

DES VOIX: Adopté.

M. LE PRÉSIDENT: Article 442 j): « Le paiement par chaque copropriétaire des sommes qu'il doit aux administrateurs est garanti par un privilège sur sa fraction, prenant rang immédiatement avant la créance du vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement avant l'expiration des 60 jours qui suivent la date d'échéance de la dette, d'un avis ou bordereau, sous forme d'affidavit, indiquant le montant de la réclamation et la désignation de la fraction qui fait l'objet du privilège. Ce privilège s'éteint, faute, par les administrateurs, de poursuivre le copropriétaire dans les trois mois de la date de l'enregistrement et de mettre en cause le registraire, afin de lui faire noter l'action dans l'index aux immeubles.

« Tout administrateur nommé en vertu du présent chapitre a qualité pour enregistrer ce privilège et en donner mainlevée. »

On pourrait peut-être lire les commentaires. Oui?

Pourquoi placer le privilège avant plutôt qu'après la créance du vendeur? Nous avons longuement étudié les avantages et les désavantages de chacune des solutions et en sommes venus à la conclusion qu'il fallait laisser « avant ».

Le Barreau du Québec a suggéré « après ». Me Dessaulles, de la Chambre d'immeuble de Montréal, après avoir demandé d'insérer le mot « après » s'est rallié à notre opinion. Pourquoi? Par exemple, M. X. est propriétaire de la fraction no 25 d'un immeuble; il doit \$5,000 aux administrateurs pour des réparations. Suivant que la somme qu'il doit aux administrateurs est garantie par un privilège prenant rang avant ou après la créance du vendeur, voici quelle sera la situation: si le privilège prend rang après, M. X. pourra vendre sa fraction à M. Y et la créance de M. X passera avant celle des administrateurs. M. X pourra récolter le fruit de la vente sans avoir payé les administrateurs. Il serait illogique de permettre à la créance de M. X de primer celle des administrateurs. Si le privilège prend rang avant, en cas de vente, M. X devra rembourser les administrateurs avant de toucher le produit de la vente. Comme les administrateurs ne peuvent faire seuls que des dépenses de conservation, la fraction numéro 25 en profitera indirectement de toute façon et les droits des autres copropriétaires seront protégés.

La Chambre des notaires a proposé, de son côté, que la créance des administrateurs soit garantie par une hypothèque légale plutôt que par un privilège. Or cette solution irait à l'encontre de la philosophie de l'article. Les privilèges priment toute hypothèque, quelle que soit la date de l'enregistrement de l'hypothèque. Représentation.

M. BEAUDOIN: Evidemment, pour toute décision de principe que vous avez à prendre, Je pense que vous avez les arguments d'un côté comme de l'autre.

M. BLAIN: Si vous prenez l'exemple qui illustre la suggestion venant des légistes, ça va. Maintenant quand on parle de créance du vendeur on ne pense pas nécessairement à une vente subséquente. Supposons que je m'adresse à un promoteur et que je lui achète une fraction, il y a un solde de prix de vente. Le texte qui est là, à l'article 442 j), indique clairement que le privilège des administrateurs va avoir pré-séance sur le solde du prix de vente.

M. PAUL: Cela est fréquent. Par exemple, les articles 2013 et suivants: le privilège, dans le cas d'une maison qui est vendue, l'acquéreur ne paie qu'une partie et il reste un solde du prix de vente; si l'acquéreur décide, à un moment donné, d'apporter des améliorations, il y a le privilège en faveur du fournisseur de matériaux dans les conditions données, il y a également le privilège de l'ouvrier, de l'architecte.

M. BLAIN: Dans les cas des fournisseurs de matériaux, des privilèges des articles 2013 a) et suivants, si, au moment où le fournisseur de matériaux commence à fournir effectivement les matériaux et constate qu'il y a un solde de prix de vente affectant l'immeuble garanti par dation en paiement, il est sujet à dation en paiement de telle sorte que le vendeur pourra réaliser sa dation en paiement et provoquer la radiation du privilège. Ici, il semblerait que le privilège des administrateurs a priorité sur le solde du prix de vente dû au promoteur. Je ne sais pas si ça respecte l'ordre des choses parce qu'avant de faire faire des travaux à ma fraction, il a fallu que j'en devienne propriétaire et par conséquent mes obligations se rattachant à mon acquisition doivent être satisfaites, à mon sens, et garanties prioritairement avant les obligations que je peux assumer envers les administrateurs.

M. BEAUDOIN: C'est-à-dire que les obligations que vous assumez envers les administrateurs sont vos propres obligations. L'administrateur vous a cotisé pour une certaine somme parce que, vous, vous avez utilisé les services des administrateurs. La conséquence de ça est que si vous ne payez pas la somme aux administrateurs, ce sera les copropriétaires qui, eux, seront appelés éventuellement à la payer. Là on est vraiment sur la clôture.

Est-ce que nous le mettons avant ou après? Par exemple, vous pourriez avoir un type qui vend sa fraction. Il pourrait se payer lui-même avant de payer ses dettes envers les administrateurs. Cela aussi serait assez logique. H pourrait forcer les autres copropriétaires à assumer des frais que lui-même s'est engagé à payer et lui serait payé avant.

M. BLAIN: Mais pourquoi ne pas s'en remettre à la priorité découlant de l'enregistrement, telle qu'établie par le droit commun? Si les administrateurs enregistrent un privilège, d'après ce qui est prévu ici, évidemment, advenant une vente subséquente, l'acquéreur prendra cette fraction-là, soumise au droit réel qui existera pour le copropriétaire.

M. BEAUDOIN: Il faut que l'administrateur enregistre le privilège.

M. PAUL: Il dure 60 jours, le privilège.

M. BEAUDOIN: Nous l'avons, le droit commun, là: « Ce privilège est conservé par l'enregistrement, avant l'expiration des 60 jours qui suivent la date d'échéance de la dette, d'un avis

ou bordereau... » C'est cela; cela s'enregistre exactement comme tous les autres privilèges.

M. MALTAIS (Limoilou): Je pose cette question au notaire plus particulièrement: Qu'est-ce qui arrive, de la transaction avec un créancier hypothécaire qui, dans un cas comme celui-là, voit qu'il peut être référé à un privilège? Est-ce que cela ne rend pas la transaction beaucoup plus difficile? Cela devient une clause, en fait, dont il ne peut pas prévoir les conséquences.

M. PELLETIER: Effectivement, on voit s'insérer dans les actes de prêts, de longues dispositions établissant que le propriétaire emprunteur doit voir à acquitter tous les travaux de réparation et à éviter l'enregistrement de tout privilège. H s'engage, de plus, à faire radier tout privilège qui serait enregistré, généralement dans les huit jours de son enregistrement, à moins qu'il ne le conteste de bonne foi en justice, auquel cas il a jusqu'à huit jours après le jugement définitif pour effectuer la radiation du privilège. Nous pourrions nous retrouver avec la même situation quant au privilège des administrateurs, mais, à ce moment-là, vous vous trouveriez à imposer, à toutes fins utiles, au créancier hypothécaire l'obligation de surveiller de très près les administrateurs pour voir s'ils ont bien perçu des copropriétaires les redevances.

Alors, en guise de commentaire additionnel, je voudrais soulever un point pratique. Si nous acceptons la rédaction de l'article tel quel, on dit que le privilège de l'administrateur est conservé par l'enregistrement dans les 60 jours de l'échéance. Qu'est-ce qui arrive si, comme on peut le prévoir, les charges annuelles sont déterminées à l'avance et qu'il est convenu entre les administrateurs et les copropriétaires qu'elles seront payées par mensualités? Où se trouve l'échéance? A chaque mois? Alors, si un copropriétaire retarde d'un mois, il va falloir recourir au bordereau. Il y a peut-être une perspective plus large à adopter dans ce sens-là.

M. BEAUDOIN: L'article 442 i), qui vient d'être adopté, répond jusqu'à un certain point à votre question. On y dit que la date d'exigibilité des cotisations est fixée par les administrateurs après consultation de l'assemblée des copropriétaires.

M. PELLETIER: Je conviens que nous pouvons fixer une date d'exigibilité. Si nous la fixons le premier de chaque mois, si un copropriétaire...

M. BEAUDOIN: Nous sommes même obligés de la fixer, d'après l'article 442 i).

M. PELLETIER: Nous la fixons, nous disons: Tous les mois. Le premier du mois, un copropriétaire fait défaut de payer. Alors, à la fin du deuxième mois, les administrateurs doivent enregistrer pour deux versements, sans cela ils vont perdre leur privilège pour le mois et ils vont être obligés de répéter ainsi, de mois en mois, les procédures.

M. BEAUDOIN: Je pense que nous pouvons prévoir certaines sanctions contre ceux qui ne paient pas leur cotisation pour un ou deux mois. Nous disons bien: le montant et la date d'exigibilité sont fixés. Il y aurait également lieu de prévoir des sanctions au cas où les copropriétaires ne paient pas dans les trente jours ou quelque chose comme cela.

M. PELLETIER: Dans les deux articles, vous parlez toujours de la date d'exigibilité, particulièrement dans 442 j). L'enregistrement dans les 60 jours de l'exigibilité. Si on a fixé une exigibilité à tous les mois, cela veut dire qu'à tous les mois il faut enregistrer un avis de privilège.

M. BEAUDOIN: SI la dette échue il y a deux mois n'a pas été payée.

M. MORIN: Au bout de trois mois, il doit exercer son privilège. Cela ne pourra pas s'éterniser continuellement, on n'enregistrera pas des privilèges pendant des années. Il faut les exercer dans les trois mois; alors, la situation va s'éclaircir assez rapidement.

M. BEAUDOIN: Poursuivre dans trois mois.

M. THEORET: M. Pelletier, il faut prévoir le cas où on serait obligé de le faire presque en série et de le refaire. D'ailleurs, moi, je trouve que nous donnons ici beaucoup d'extension au mot « privilège » tel que nous l'avons dans le code civil à l'article 2013. On dit à l'article 442 j): « Le montant et la date d'exigibilité des sommes nécessaires pour faire face aux charges d'entretien. » C'est loin de la notion du privilège dont le ministre de la Justice et M. Blain ont parlé tantôt.

M. BLAIN: Il n'est pas question de plus-value ici.

M. THEORET: Non, ce sont des charges

d'entretien, et on fait passer ça avant toutes les autres charges.

M. BEAUDOIN: Ainsi qu'aux dépenses de toutes natures, pas seulement les charges d'entretien.

M. THEORET: Bien oui. Alors, je me demande si nous ne ferons pas peur un peu aux éventuels prêteurs.

M. BEAUDOIN: Ah oui!

M. THEORET: Ne pourrions-nous pas le suspendre pour le mieux digérer.

M. BEAUDOIN: Je suis d'accord que cela pose des problèmes, mais avez-vous quand même une solution à proposer? Si nous ne garantissons pas les créances des administrateurs d'une façon ou d'une autre, nous ne serons pas plus avancés. Nous allons arriver à un marasme administratif à un moment donné.

M. THEORET: Selon moi, il y a deux points en litige, les mots « avant et après » et le défaut d'enregistrement, cet autre point dont a parlé Me Pelletier. Il a parlé du mot pratique; c'est vrai qu'en pratique ce serait difficile. Je me demande si la Chambre des notaires, avec son comité de législation, ne pourrait pas soumettre un texte, parce que ce sont surtout les notaires qui auront à vérifier et à enregistrer tous ces privilèges. Me Pelletier est-il prêt à se pencher sur le problème?

UNE VOIX: La Chambre des notaires pourrait...

M. PAUL: Si vous voulez prendre la charge, après les avocats censureront le texte.

M. BLAIN: Je voudrais vous rappeler que sur ce point le Barreau et la Chambre des notaires sont unanimes.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Sont d'accord.

M. LACROIX: Cela, c'est dangereux.

M. THEORET: Ces concepts de supériorité, Me Pelletier, ne sont pas prêts de se perdre, je vous le jure.

M. BLAIN: Le texte n'est qu'un préexamen, parce que, si nous allons un peu plus loin, il faut envisager la possibilité des baux emphytéotiques. A ce moment-là, les créances résultant des baux

emphytéotiques peuvent être assimilées à la créance du vendeur jusqu'à un certain point. Alors qu'arriverait-il du privilège des administrateurs relativement aux droits du bailleur emphytéotique? Je pense qu'il faut creuser les notions assez à fond.

M. PAUL: Je me demande, M. le Président, si nous ne devrions pas consulter l'Office de révision. J'ai rencontré hier après-midi le président, M. Crépeau. Justement il a été fait mention d'un comité spécial chargé de tout cet aspect de l'enregistrement. Alors, peut-être pourrions-nous demander à un petit comité ad hoc de soumettre le problème pour indication ou pour orientation avec les membres de la Commission d'office de révision? Je crois que le notaire Comtois est dans ce comité-là.

M. BEAUDOIN: Le notaire Comtois prépare actuellement un cours de maîtrise sur un texte de loi. Il doit nous faire parvenir d'ici quelques jours un bref commentaire. Je peux quand même vous dire que sa première réaction, c'est que le texte est très bon et qu'il est supérieur à la loi française. Je ne dis pas ça parce que je veux me vanter, mais le notaire Comtois m'a dit ça après une étude de deux mois, presque à plein temps, de toutes les lois de copropriété en France et ailleurs. Alors, nous pourrions peut-être lui demander son avis sur ça, comme nous l'avons fait pour l'article 441 1), d'ailleurs.

M. PAUL: M. le Président, peut-être que nos conseillers pourraient entrer en communication ce matin et avec le notaire Comtois et avec M. Crépeau, peut-être aussi M. Beaudoin, et essayer de nous reformuler un texte ou nous déclarer que le texte que nous avons devant nous est le meilleur qu'on puisse trouver dans les circonstances. Alors, cela pourrait dissiper nos doutes.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Alors, nous allons suspendre...

M. PAUL: On suspendrait 442 j). Est-ce que cela vous va, Me Pelletier?

M. PELLETIER: D'accord.

M. LE PRESIDENT: Article 442 k): « Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution de travaux décidés par l'assemblée des copropriétaires ou requis pour l'entretien des parties communes, même à l'intérieur des parties exclusives.

« Cependant, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'un trouble de Jouissance temporaire mais grave, soit d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, a droit à une indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires en proportion de leur participation au coût des travaux.

On signale ici que cet article-là est une exception à l'article 442 f).

M. PAUL: C'est le principe du locataire qui doit subir des réparations de force majeure.

M. LE PRESIDENT: Adopté?

M. BLAIN: M. le Président, si vous me permettez, qu'arriverait-il si les réparations ou les travaux que l'on prévoit ici avaient pour effet d'entraîner une réduction de la superficie d'une fraction? A ce moment-là, le copropriétaire qui subirait cette réduction-là se trouverait en quelque sorte exproprié. Je fais cette observation en consultant le rapport préliminaire que le sous-comité de législation avait préparé à l'intention du Barreau et où on avait ajouté l'article suivant: « Dans tous les cas, aucun copropriétaire ne doit subir une diminution de superficie de sa fraction sans son consentement. »

M. BEAUDOIN: Si vous n'avez pas le consentement, qu'est-ce que vous faites?

M. PAUL: Tout à l'heure, nous nous sommes arrêtés, Justement, parce que nous respectons le droit de celui qui voulait s'opposer...

M. BLAIN: Exactement.

M. PAUL: ... et nous disions que nous trouvions cela fort que ce soit le consentement unanime. Ici, vous nous faites des remarques, vous nous faites part d'un texte où l'on sauvegarderait le droit de celui qui...

M. BLAIN: Dans le même esprit, je vois mal qu'un copropriétaire soit réduit à perdre 25 pieds carrés de superficie parce que les copropriétaires ont décidé de faire des travaux d'une nature déterminée.

M. THEORET: Oui, mais par ailleurs, Me Blain, si à cause d'un vice de construction on devait faire un mur de soutènement et prendre — pour sauver la propriété — une partie de cette fraction, on ne pourrait pas le faire si...

M. PAUL: A mon point de vue, il faut lire at-

tentivement les mots du dernier paragraphe: « ... une diminution définitive de la valeur de sa fraction. » Si les réparations ont pour effet de diminuer sa superficie ou l'étendue de sa portion, c'est certainement un dommage qui amène une diminution de sa valeur.

M. BLAIN: A ce moment-là, on prévoit une compensation.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: C'est pourquoi cela me paraît...

M. BLAIN: Encore une fois, je ne veux pas insister. Je trouve qu'on adopte deux attitudes différentes. Dans le cas précédent que nous avons examiné tantôt, on respectait le droit absolu du propriétaire de ne pas être affecté dans sa fraction. Et ici, on dit: Si vous êtes affecté, vous avez droit à une compensation.

M. BEAUDOIN: C'est-à-dire qu'il faut que le travail soit requis pour l'entretien des parties communes. Il faut vraiment que ce soit nécessaire pour le maintien de l'édifice, comme dans l'exemple que donnait le notaire Théoret. Ce n'est pas une décision arbitraire de l'assemblée qui décide: Nous faisons des travaux. Il faut que ce soit justifié pour l'entretien des parties communes.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Est-ce qu'il n'y aurait pas moyen d'ajouter un qualificatif à l'entretien... pour donner de la force...

M. BLAIN: Je m'excuse...

M. BEAUDOIN: Oui, on dit bien; Les travaux décidés par l'assemblée...

M. BLAIN: Oui, justement, ce ne sont pas uniquement les travaux requis pour l'entretien. C'est l'un ou l'autre. Les travaux décidés par l'assemblée ou les travaux requis pour l'entretien.

M. BEAUDOIN: On pourrait préciser qu'il s'agit de travaux qui sont nécessaires...

M. LACROIX: Des travaux nécessaires.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui je pense que ce serait bien.

M. LACROIX: L'exécution de travaux nécessaires décidés par l'assemblée des copropriétaires ou requis pour l'entretien...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Pas seulement

pour l'entretien. Il faudrait que ce soit quelque chose de vraiment vital à l'habitation.

M. LACROIX: Le point que le notaire Théoret a soulevé tantôt, à propos d'un mur de soutènement, par exemple, cela devient un travail nécessaire, tandis qu'un travail à l'intérieur de la bâtisse peut être un travail d'entretien.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Si c'est seulement un travail d'embellissement, par exemple, c'est tout à fait différent.

M. BLAIN: Parce que le « ou » fait une disjonction. Cela peut être des travaux décidés par l'assemblée sans aucun caractère d'urgence ou de nécessité, ou cela peut être des travaux nécessaires pour l'entretien des lieux. Alors, si ce sont des travaux de la première catégorie, je vois mal qu'un propriétaire doive subir une réduction en superficie simplement avec une compensation.

M. BEAUDOIN: Vous avez raison, il faudrait préciser « nécessaire », c'est l'article 417, qui est le suivant, je pense...

M. PAUL: A l'article 1634, au chapitre de louage, on lit: « Si, pendant la durée du bail, la chose louée requiert des réparations urgentes qui ne puissent être remises, urgentes et nécessaires, à ce moment-là, il faudrait peut-être rester dans le même contexte ou dans la même ligne de pensée.

M. BLAIN: Parfaitement, M. le ministre. Encore que l'article 1634 réfère à une perte de jouissance temporaire et ne réfère pas à une suppression des parties de propriété.

M. PAUL: C'est cela. L'article 401?

M. LE PRESIDENT: Non, d'après les articles 411 et suivants du code civil, ces principes d'amélioration...

M. PAUL: L'article 417, 411 ou 417, à moins que...

M. BEAUDOIN: Si nous parlons d'améliorations nécessaires à l'article 417, le principe est déjà reconnu dans le code, je pense qu'on pourrait parler de travaux nécessaires.

M. BLAIN: Je me rallie à cette solution, pourvu que l'assemblée n'ait pas un droit quasiment arbitraire de décider...

M. BEAUDOIN: C'est cela, vous avez tout à

fait raison. Alors, « travaux nécessaires », je pense qu'il s'agirait de mettre cela à l'article 417.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Moi, j'aurais préféré le mot « essentiel » mais...

M. BEAUDOIN: Enfin, le principe est déjà reconnu à l'article 417 du code civil...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. BEAUDOIN: ... lorsque les améliorations ont été faites, c'est le cas du possesseur qui améliore la chose. Si elles étaient nécessaires, le propriétaire du fond ne peut les faire enlever. Le mot « nécessaires » a dû déjà être interprété comme cela...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui. A pu être... oui, oui.

M. BEAUDOIN: ... quand on parle de jurisprudence.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui, oui.

M. BEAUDOIN: Il peut être nécessaire à la destination. Est-ce qu'on met ça à destination ou à conservation?

M. BLAIN: Alors, pourrait-on envisager ce texte-là...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: A conservation, oui.

M. BLAIN: « Aucun propriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux nécessaires à l'entretien des parties communes. »

M. BEAUDOIN: Si vous disiez: « Nécessaires à la conservation de l'immeuble »?

M. BLAIN: Ah, d'accord! « Nécessaires à la conservation de l'immeuble ».

M. PAUL: « Nécessaires », oui.

M. LE PRESIDENT: Alors, nous allons ajouter « nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par l'assemblée des copropriétaires ». Adopté.

L'article 442 1): le texte actuel dit: « En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, si la décision est prise de ne pas reconstruire ou de ne pas réparer, il est procédé à la liquidation des droits de copropriété par la répartition du produit net de la vente et de l'assuran-

ce entre les copropriétaires en proportion de la valeur de leur fraction respective, après déduction de tout montant dû aux administrateurs ». Le texte proposé est: « En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les 30 jours ».

M. PAUL: Comment? Prise par qui et comment?

M. LE PRESIDENT: L'article 442e, paragraphe 4. « La reconstruction et la réparation en cas de sinistre ». D'accord?

M. PAUL: Très bien.

M. LE PRESIDENT: Alors, si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les 30 jours, il est procédé à la liquidation des droits de copropriété par la répartition entre les copropriétaires du produit net de la vente et des indemnités d'assurance prises par les administrateurs en proportion de la valeur des fractions respectives après déduction de tout montant dû aux administrateurs.

Voici un autre paragraphe que l'on qualifie d'inutile. « Les numéros cadastraux donnés aux parties exclusives et communes sont annulés suivant la procédure normale ».

M. BEAUDOIN: Au deuxième paragraphe, c'est évident, nous ne sommes pas obligés de l'indiquer au paragraphe. C'est la procédure normale. Le comité l'a dit.

M. LE PRESIDENT: Commentaire: Le délai de 30 jours ne pourra évidemment trouver application qu'au cas de destruction subite de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble.

M. BEAUDOIN: Si vous avez un cas de destruction par vétusté, on va dire, à un moment donné, qu'un délai de 30 jours qui commence à s'appliquer, c'est impossible.

M. BLAIN: Mais le délai de 30 jours courrait à compter de la date de la destruction.

M. BEAUDOIN: C'est cela, dans les cas de destruction par incendie, par exemple.

M. BLAIN: Oui, mais dans ces cas, il arrive souvent qu'avant de déterminer si l'immeuble peut être réparé, ou si des travaux de réfection peuvent être faits, il faut des expertises, et il y a toutes sortes de problèmes qui se présentent, de sorte que vous pouvez avoir un incendie

le 1er octobre et ce n'est que le 30 octobre que les experts diront: Il s'agit d'une perte totale. Alors si le délai de 30 jours commence à compter du sinistre, qu'arrivera-t-il?

M. BEAUDOIN: Si vous regardez la représentation numéro 2: L'Association canadienne des compagnies d'assurance-vie a demandé que le délai soit plus long que trente jours. Et nous avons répondu que nous n'avions pas d'objection de principe. C'est à vous de fixer le délai.

M. PAUL: Si nous le mettions à 60 jours, cela irait.

M. BLAIN: Nous pourrions dire 30 jours à compter du moment où il est établi qu'il s'agit d'une perte totale.

M. BEAUDOIN: Etabli par qui? Etabli comment?

M. LE PRESIDENT: Je pense qu'il serait préférable de mettre un délai fixe.

M. PAUL: A ce moment, nous donnerions peut-être un peu de jeu aux compagnies d'assurance qui se presseraient moins, si nous disons 60 jours après tel délai.

UNE VOIX: Cela peut être très long.

M. PAUL: Si on dit 60 jours à compter du sinistre, moralement on peut forcer un peu les compagnies d'assurance à agir un peu plus vite.

M. LE PRESIDENT: Alors, 60 jours?

M. PAUL: A ce moment-là, est-ce qu'il n'y a pas contradiction avec les termes des polices d'assurance, de délais spécifiés dans les contrats de police?

M. LE PRESIDENT: Soixante jours.

M. PAUL: C'est 60 jours de la réception de l'avis de perte.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: 90 jours.

M. PAUL: C'est 60 jours, je crois, de la réception de l'avis de perte. Nous serions peut-être mieux de mettre 90 jours, à ce compte.

Est-ce que cela ne serait pas préférable 90 jours?

M. BLAIN: Oui, cela paraîtrait souhaitable.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Ici, M. Beaudoin, vous n'avez pas tenu compte des données de la loi française qui exige que s'il y a seulement une proportion du bâtiment qui est détruite on doit reconstruire.

M. BEAUDOIN: Nous pouvons toujours en tenir compte. Nous y avons pensé longtemps. Supposons que nous exigions qu'il y ait 60% de l'immeuble détruit, comment faire pour évaluer qu'un immeuble est détruit à 60%, par deux experts qui diront, l'un que l'immeuble est détruit à 45% et l'autre à 70%, suivant ce que l'on veut leur faire dire. Alors, en fixant une proportion dans la loi, nous risquons, à notre sens, d'entraîner des difficultés très, très longues, des discussions à n'en plus finir, à savoir si l'immeuble est détruit à 48% ou à 52%.

Si vous voulez avoir un principe tel que celui-ci, nous pouvons l'établir, mais je pense que cela peut poser des problèmes.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je vois qu'en Ontario, par exemple, la proportion est de 25%.

M. BEAUDOIN: Oui, en Ontario on a dit 25%.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. BEAUDOIN: Il n'y a pas d'application. Nous nous sommes demandé s'il y avait eu des problèmes en Ontario. Vous savez, la loi ontarienne existe seulement depuis deux ans. Il y a très peu d'immeubles qui ont été construits en copropriété, nous n'avons pas encore eu d'application de cet article de la loi de l'Ontario.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Ah bon!

M. BEAUDOIN: Il est difficile de dire quand un immeuble est détruit à 25%.

M. THEORET: Moi, je favorise bien le texte qui a été proposé, enfin de laisser nos 60 jours, et puis quant à la partie détruite, laisser la décision entre les mains des administrateurs. Sinon, il faudra demander des experts pour justifier cela. On les force à faire un acte qu'ils ne veulent peut-être pas faire. Alors, nous devons leur faire confiance.

M. BEAUDOIN: Et cela prend évidemment 75% des voix pour reconstruire.

M. THEORET: Ah, oui, c'est la très grande majorité qui y verra.

M. LE PRESIDENT: Si je comprends bien...

M. MALTAIS (Limoilou): ... l'article 442 e).

M. THEORET: C'est moins rigide.

M. PELLETIER: M. le Président, simplement pour ne pas ouvrir la porte trop grande à une demande de mise à fin de la copropriété, est-ce que nous ne pourrions pas dire: En cas de destruction partielle ou d'une partie importante d'un bâtiment. Parce que partielle c'est toute partie, si minime soit-elle. Alors, n'importe quel administrateur pourrait partir le processus, il pourrait avoir des objections,

M. BEAUDOIN: Vous pouvez parler de destruction d'un bâtiment dans le cas où il y a seulement un petit coin qui est affecté? Le mot destruction d'un bâtiment, est-ce que cela n'implique pas tout de même que le bâtiment est affecté dans son entier?

M. BLAIN: Le bâtiment a cessé de servir aux fins auxquelles il était destiné.

M. BEAUDOIN: C'est ça, il faut qu'il y ait destruction du bâtiment, partielle ou totale. Mais pas destruction... s'il y a un petit feu dans la piscine, évidemment il n'y a pas de destruction du bâtiment.

M. LE PRESIDENT: Si je comprends bien, nous avons...

M. BLAIN: Avec l'amendement de 90 jours suggéré par M. le ministre...

M. LE PRESIDENT: C'est d'accord pour 90 jours.
Adopté?

DES VOIX: Adopté.

M. LE PRESIDENT: Article 442 m). « Chaque fraction de l'immeuble forme une entité distincte pour fins d'évaluation et d'imposition de taxes et cotisations, y compris les taxes municipales et scolaires. » Il y a les amendements proposés: « Chaque fraction de l'immeuble forme une entité distincte pour fins d'imposition de taxes et cotisations, y compris les taxes municipales et scolaires. Pour les fins de cette imposition, l'évaluation de chaque fraction, par rapport à l'évaluation totale de l'immeuble, est proportionnelle à la valeur relative de cette fraction telle que déterminée par la déclaration.

« Les administrateurs sont seuls compétents pour contester en justice l'évaluation totale de l'immeuble. »

Commentaires: Les amendements suggérés à cet article font suite aux représentations faites devant la commission, par les avocats de la ville de Montréal et de la ville de Québec. Elles ont pour but d'éviter une foule de difficultés techniques pour les évaluateurs qui pourront se contenter d'évaluer l'ensemble de l'immeuble. Elles permettront, d'autre part, d'éviter l'encombrement des tribunaux.

M. PAUL: C'est à la lumière du mémoire qui nous a été soumis par M. Pigeon que cet amendement-là a été rédigé, je crois.

M. PIGEON: C'est ça.

M. PAUL: Est-ce que cela vous conviendrait, ce que j'ai...

M. PIGEON: Oui, cela me convient, je suis parfaitement satisfait.

M. PAUL: Je pense que la ville de Québec abondait aussi dans le même sens que...

M. PIGEON: ... abonde dans le même sens que moi. J'ai communiqué avec elle hier après-midi.

M. PAUL: Adopté, M. le Président.

M. BEAUDOIN: Excusez-moi, strictement au point de vue de la langue française, ne serait-il pas préférable de dire: « Cette fraction telle qu'elle a été déterminée par la déclaration », dans le deuxième alinéa, avant-dernière ligne, plutôt que « cette fraction telle que déterminée ». Je crois qu'en français c'est préférable...

M. LE PRÉSIDENT: Telle qu'elle a été déterminée...

M. PIGEON: Qu'elle a été déterminée.

M. LE PRÉSIDENT: Article 442 n). Texte actuel: « Il peut être mis fin à la copropriété d'un immeuble établie en vertu du présent chapitre, au moyen d'un avis qui doit être signé par tous les copropriétaires de l'immeuble. Cet avis est enregistré de la même façon que la déclaration de copropriété.

Les règles relatives au partage et à la licitation en justice de biens communs s'appliquent à compter de la date de l'enregistrement de cet avis. » Le texte proposé est le suivant: « Il peut être mis fin à la copropriété d'un immeuble établie en vertu du présent chapitre au moyen d'un avis qui doit être signé par les

copropriétaires représentant au moins 90% des voix à l'assemblée des copropriétaires et être accompagné du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur la totalité, ou une partie de l'immeuble, des privilèges ou des hypothèques enregistrés. Cet avis est enregistré de la même façon que la déclaration de copropriété. »

Encore ici un paragraphe inutile: « Les numéros cadastraux donnés aux parties exclusives et communes sont annulés suivant la procédure normale. » Les commentaires: Le principe de 90% est déjà retenu à l'article 48 de la Loi des compagnies dans le cas d'une offre d'acquisition des actions. L'autre amendement proposé a pour but de protéger les tiers au maximum.

En effet, s'il n'était pas nécessaire d'obtenir le consentement des tiers, on pourrait se trouver dans des situations très complexes. Tous les copropriétaires d'un immeuble pourraient, à un moment donné, se trouver dans l'indivision et les tiers pourraient être frustrés de leurs droits.

Le second alinéa a été reporté à l'article 442 o).

M. BEAUDOIN: Le partage et la licitation.

M. LE PRÉSIDENT: Le principe du pourcentage de la corporation présente, cela pourrait être 80% au lieu de 90%.

M. BLAIN: Si je comprends bien, pour mettre fin à la copropriété, vous êtes satisfait de 90%, mais pour changer la destination, cela vous prend l'unanimité.

M. BEAUDOIN: Si les gens veulent mettre fin à la copropriété. Au début, d'ailleurs, je dois vous dire que si vous lisez la première version de l'article 442n, on avait exigé l'unanimité également, comme dans la loi française. Mais...

M. PAUL: Dans toute l'application de la loi de la copropriété, tandis que, dans l'autre cas, ce sont des modalités où on reste encore dans le cadre de la loi de la copropriété.

M. BLAIN: Mais le propriétaire, qui a accepté d'adhérer à ce régime-là parce qu'il avait le bénéfice de la protection de la loi de la copropriété, perd cette protection-là par la déclaration de terminaison de l'indivision. Il n'a pas voix au chapitre, c'est-à-dire que son consentement n'est pas requis.

UNE VOIX: Oui, c'est mal rédigé; vous avez raison.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Cela devrait être à l'unanimité...

M. BLAIN: Il me semble que ce serait plus concordant.

MMR KIRKLAND-CASGRAIN: ... même si c'est plus rigide.

M. BLAIN: C'est, quand même, un acte définitif, c'est le cas de le dire, la terminaison de la copropriété. Or, on demande 80% ou 90%.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je serais d'accord avec Me Blain.

M. BEAUDOIN: Encore 90% aux articles 442f et g.

M. THEORET: A l'article 442g, je regrette mon absence de...

M. PAUL: De mémoire.

M. THEORET: Je me repose la question.

M. PAUL: On comprend, notaire.

M. THEORET: J'ai pris l'avion à 6 h 30. Je crois que c'est trop rigide dans un cas. Cette objection revient à l'article 442g; elle revient ici et dans le texte aussi. C'est une représentation qui a été faite par Me Blain. Je crois qu'il faudra, quand même, rayer les mots « des voix à l'assemblée » pour dire « des propriétaires » au lieu « des personnes présentes ».

M. BLAIN: D'accord.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Absolument.

M. THEORET: On retombe dans le même malaise.

M. BEAUDOIN: Je m'excuse de la différence qu'il a dans ce principe. Cet amendement a été apporté à la suite de représentations sur cet article-là même. Evidemment, on n'a peut-être pas vu assez clairement l'opposition.

M. THEORET: Si on modifiait l'article 442 g, on rejoindrait la pensée de Me Pelletier qui parlait de recours aux tribunaux au cas où l'on ne pourrait avoir l'unanimité. C'est peut-être faire marche arrière, mais ce nouvel article-là nous amène encore à penser dans le même sens.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: On n'approuve pas le principe à tout point de vue.

M. PAUL: A ce moment-là, on a deux principes: dans un cas, s'il y a unanimité et, dans l'autre cas, on accepte 90%.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Je voudrais qu'on revienne à l'unanimité ici; ce serait plus logique. C'est la première rédaction des juristes, qui nous avait été suggérée au début.

M. PAUL: Garder « l'unanimité », dans les deux cas.

UNE VOIX: Oui.

M. BLAIN: L'unanimité dans les deux cas.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Oui.

M. LE PRESIDENT: Alors, tout le monde est d'accord pour qu'on accepte le texte?

M. THEORET: Disons la majorité. Il ne faut pas dire, comme ça, que tout le monde est d'accord quand on vient d'exprimer une réticence.

M. PAUL: Vous n'avez pas compris le ton d'interrogation dans la voix?

M. THEORET: Vous passez le rouleau à vapeur trop vite sur nos idées, M. le Président!

M. LE PRESIDENT: Est-ce que le député de Papineau veut enregistrer sa dissidence?

M. MALTAIS (Limoilou): Ils ne changent pas, les notaires, vous savez. Ils sont d'accord sur la concordance, mais ils ne semblent pas d'accord quant au principe.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Cela a déjà été décidé.

UNE VOIX: Cela va être inscrit au journal des Débats.

M. LE PRESIDENT: Cette remarque passera à la postérité, M. le notaire.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Le temps lui donnera peut-être raison.

M. BLAIN: Vous prenez note de l'observation du notaire quant aux voix de l'assemblée. Il faut qu'il y ait concordance dans le texte.

M. PAUL: C'est ça.

M. MALTAIS (Limoilou): L'avis doit être signé par tous les copropriétaires.

M. LE PRESIDENT: Alors, le texte se lirait comme suit: « Il peut être mis fin à la copropriété d'un immeuble établie en vertu du présent chapitre, au moyen d'un avis qui doit être signé par tous les copropriétaires et être accompagné du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent, sur la totalité ou une partie de l'immeuble, des privilèges ou des hypothèques enregistrés. Cet avis est enregistré de la même façon que la déclaration de copropriété. » On retranche le dernier paragraphe.

L'article 442 o) est un nouvel article. Le texte proposé se lit comme suit: « A défaut de dispositions contraires dans la déclaration, les règles relatives au partage et à la licitation en Justice de bien commun s'appliquent à la liquidation des droits de copropriété à compter de la date de l'enregistrement de l'avis mentionné à l'article 442 n) ou à compter de la date d'échéance du délai mentionné à l'article 442 1) ».

Cet article reproduit l'ancien second alinéa de l'article 442 m) en tenant compte par ailleurs du cas de liquidation prévu à l'article 442 1).

Adopté.

Article 3, l'article 521 dudit code est abrogé. Adopté? Me Théoret, adopté?

M. THEORET: A l'unanimité.

M. PAUL: Même le deuxième alinéa, M. le notaire?

M. THEORET: Je vous ferai remarquer qu'on ne dit pas M. l'avocat, quand on parle d'un avocat, on dit: Me Untel, on pourrait référer à ma personne en disant: Me Théoret.

M. PAUL: Non, c'est plus expressif, M. le notaire.

M. LACROIX (I.M.): Voulez-vous que nous sortions?

M. THEORET: Cela irait peut-être plus vite.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Le journal des Débats ne rapportera pas vos sourires, seulement vos paroles. Attention!

M. THEORET: Merci de le souligner, madame.

M. LACROIX (I. M.): Si nous vous gêmons, vous savez...

UNE VOIX: Il est passé, le bill.

M. LE PRESIDENT: A l'article 4, nous disons ceci: L'article 2042 du code tel qu'il se lit à l'article 5831 des Statuts refondus 1888, et tel que modifié par l'article 1 de la Loi 23, Georges V, Chapitre 109, est de nouveau modifié en ajoutant après le deuxième alinéa, le suivant: « Dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété conformément aux articles 441 b) et suivants, une partie exclusive doit être désignée par le numéro qui lui est attribué sur le plan accompagnant la déclaration de copropriété ».

Le texte proposé, suppression de l'article 4. Commentaires. Maintenant que nous avons adopté le numéro cadastral comme devant désigner chacune des fractions, cette modification n'est plus nécessaire.

Représentations: Les arpenteurs-géomètres semblent dire que, même après avoir mis le numéro cadastral, il faut maintenir l'amendement 2042.

M. BEAUDOIN: Il n'y a pas de réponse, parce que si nous avons un numéro cadastral, de toute façon, cela ne sert à rien de modifier l'article 2042 pour dire que, dans le cas d'immeuble détenu en copropriété, une partie exclusive doit être désignée par un numéro cadastral. Nous modifions l'article 2042 au tout début, au mois de janvier dernier, avant d'avoir admis le principe du numéro cadastral. Maintenant cela n'a plus d'importance.

M. LE PRESIDENT: Adopté?

M. PAUL: A l'unanimité, M. le Président.

M. LE PRESIDENT: Article 5.

M. PAUL: Qui deviendrait l'article 4.

M. LE PRESIDENT: C'est cela. « L'article 2103 dudit code est remplacé par l'article 3 de la Loi 59, Victoria, Chapitre 42 et modifié par l'article 4 de la Loi... » — disons que je vous fais grâce là — « ... est de nouveau modifié en remplaçant dans la deuxième ligne du paragraphe 1 les mots et nombres à l'article 2013 par les mots et nombres aux articles 442 j) et 2013; b) en ajoutant à la fin du paragraphe 1 ce qui suit; « Dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété conformément aux articles 441 b) et suivants, une partie exclusive doit être désignée par le numéro qui lui est attribué sur le plan accompagnant la déclaration de copropriété ». Texte proposé, suppression de l'alinéa b. Même représentation que tout à l'heure pour les commentaires.

M. BEAUDOIN: Nous garderions à l'article 5, en enlevant évidemment l'alinéa a et en disant:

« ... est de nouveau modifié en remplaçant, dans la deuxième ligne... en enlevant l'alinéa b) parce qu'en ayant adopté le numéro cadastral, encore une fois, ça ne sert à rien, c'est de la concordance.

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Alors, à l'unanimité, nous concordons.

M. THEORET: Le bill me paraît lourd. N'aurait-on pas décidé, ou à peu près, lors d'une séance précédente qu'au lieu de dire tel article, alinéa untel, modifié par un autre, etc., on ferait un article au complet pour dire: Nous ajoutons le mot z?

MME KIRKLAND-CASGRAIN: C'est à la commission des régimes matrimoniaux que nous avons fait ça. Vous devriez suivre le bon exemple.

M. THEORET: Nous avons ici à peu près tous les mêmes membres. De toute façon, je me relis.

M. LACROIX: Il a vite appris sa leçon.

M. PAUL: Nous atteignons l'unanimité...

M. LE PRESIDENT (M. Bergeron): Article 6. L'article 2161 dudit code, modifié par l'article... etc., est de nouveau modifié en remplaçant le paragraphe 2 par le suivant:

« Un index des immeubles dressé d'après les plans et livres de renvoi et suivant une liste par ordre alphabétique de toutes les divisions cadastrales formant la circonscription du bureau, avec renvoi aux entrées et documents relatifs aux lots, subdivisions de lots, ou parties exclusives d'Immeubles détenus en copropriété compris dans chaque division ou donnant le numéro et les autres renvois mentionnés dans le paragraphe qui précède. »

Texte proposé: « L'article 2166 dudit code, modifié par l'article 12 de la loi 11, George VI, chapitre 71, est de nouveau modifié en supprimant à la sixième ligne les mots « de terre »... »

Commentaires. L'article 6 n'était plus nécessaire à ce projet de loi à cause de l'adoption du principe de la désignation des fractions par le numéro cadastral. D'autre part, il fallait modifier les articles 2166, 2167 en retranchant les mots « de terre » pour bien préciser que désormais, au Québec, les lots ne seront

plus uniquement « de terre ». Alors, c'est de la concordance.

Adopté?

M. PELLETIER: M. le Président, je ne sais pas si mon code civil est à jour, mais quand je lis l'article 2167, je ne vois pas la mention: « Lots de terre ». C'est au dernier paragraphe?

M. BEAUDOIN: Article 2166: « Loi modifiée en supprimant à la sixième ligne les mots « de terre ». Evidemment, les lignes ne sont pas les mêmes que dans votre code. Ce sont les lignes du code officiel de la province qui a été publié dans les années 1800.

M. BLAIN: Je m'excuse, mais sans vouloir faire d'intervention, j'abonde dans le sens du notaire Pelletier.

M. BEAUDOIN: Vous n'avez pas les mots « de terre » dans l'article 2166?

M. PELLETIER: Non pas dans 2166, mais dans 2167.

M. BEAUDOIN: Dans l'article 2166, moi je les ai.

M. BLAIN: Dans l'article 2103 tel qu'il existe dans le code actuel, c'est une notion absolument différente de celle de la référence qui est ici. L'article 2103 parle des privilèges, des enregistrements, etc. Je crains que si l'on dit que le texte actuel est remplacé, cela puisse créer de la confusion.

M. BEAUDOIN: Vous parlez de l'article 2103?

M. BLAIN: Oui.

Je m'excuse de vous faire revenir en arrière, mais le texte actuel de l'article 2103, dans le code civil, se lit comme suit: « Le privilège des personnes, sauf les ouvriers mentionnés à l'article 2103, est créé et conservé par l'enregistrement dans le délai voulu au bureau d'enregistrement de la division dans laquelle l'immeuble est situé, d'un avis et régi sous forme d'affidavit du créancier ou de son représentant, etc... »

M. BEAUDOIN: Oui, c'est ça.

M. BLAIN: « Cet avis enregistré par défaut doit présenter... un double au bureau d'enregistrement. Si, après l'expiration des six mois de

la date d'enregistrement d'une créance privilégiée ou à compter de la date de la fin des travaux, quel que soit le dernier ... aucune action n'a été intentée pour conserver le privilège, toute partie intéressée peut en obtenir la radiation. »

M. BEAUDOIN: Alors la... Excusez-moi, continuez.

M. BLAIN: Je signale simplement qu'ici, à l'article 5, on dit: « L'article 2103 dudit code — on réfère au code civil — remplacé par l'article 3, etc., est de nouveau modifié. » Je crains qu'il n'y ait une certaine confusion. Si on dit l'article 2103 dudit code...

M. BEAUDOIN: Oui.

M. BLAIN: Je comprends qu'on ajoute: « remplacé par l'article 3 de la loi 59, Victoria »...

M. BEAUDOIN: C'est une façon de légiférer, on ne peut pas faire autrement. C'est que l'article 2103 a été adopté en 1880 et il a été modifié cinq ou six fois par la suite. Il faut dire à chaque fois qu'il a été modifié. Et on le modifie encore en ajoutant autre chose dedans.

M. BLAIN: Oui, mais il y a évidemment une question de concordance. Il y aurait peut-être lieu d'essayer de trouver... Il y a un article du code qui reflète la dernière rédaction de l'article 2103 après avoir subi les différents amendements qui sont énumérés ici.

M. BEAUDOIN: Il n'y a pas de version officielle du code civil depuis 1880. Et à chaque fois qu'on modifie un texte du code civil, il faut reprendre tous les amendements qui ont été faits depuis 1880.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: D'ailleurs, c'est un problème qui a déjà été soulevé au début, si je me souviens.

M. BEAUDOIN: C'est cela. C'est bien malheureux, mais le code civil n'a pas été publié dans les statuts refondus de 1964. S'il avait été publié dans les statuts refondus de 1964, on pourrait dire: L'article 2103, tel qu'il se lit aux statuts refondus de 1964, est modifié. La seule façon est de référer au seul texte officiel que nous avons, celui de 1880. Il faut y remonter à chaque fois. Mais, vous savez, dans votre code cela ne paraîtra pas. On va simplement ajouter 442 j)...

M. PAUL: Le texte, pour référence devant

les tribunaux ou pour les avocats et les notaires, n'aura pas le préambule des modifications dont il est fait mention ici.

M. BLAIN: D'accord.

M. BEAUDOIN: Il faudrait publier une version officielle du code civil à un moment donné à telle année et toujours référer à cette année-là.

M. PAUL: D'accord. Avec la refonte, je crois qu'à ce moment-là il y aurait une nouvelle étape, une nouvelle époque ou point de départ

M. LE PRESIDENT: Alors, adopté.

M. BEAUDOIN: Vous n'avez pas les mots « de terre » dans 2166?

M. PELLETIER: L'article 2166.

M. BEAUDOIN: C'est vous qui me l'avez dit, je ne veux pas... « Tous les lots de terre de chaque cité, ville village, paroisse, canton, » les trois, quatre dernières lignes. On enlève les mots « de terre »

M. PELLETIER: A la troisième et avant-dernière ligne, les mots « de terre ». Vous avez la même chose à l'article 2167.

M. BEAUDOIN: C'est cela.

M. PAUL: C'est cela.

M. THEORET: Faut-il comprendre que le notaire Pelletier a un code qui date du régime de l'Union?

M. PELLETIER: C'est le code de mon confrère.

M. BLAIN: Je m'excuse, pour fins de précisions, je signale que j'ai mon code en ma possession et que le notaire Pelletier a consulté ce volume-là.

M. LE PRESIDENT: Sept. L'article 2168 dudit code modifié, etc. est de nouveau modifié en ajoutant après le premier alinéa le suivant: « Le numéro attribué à une partie exclusive sur un plan accompagnant la déclaration de copropriété d'immeubles conformément aux articles 441 b) et suivants est une désignation suffisante de cette partie exclusive. » Texte proposé: « L'article 2167 dudit code est modifié en supprimant les mots » de terre « à la pre-

mière ligne du paragraphe 1 et à la première ligne du dernier alinéa. » Commentaires: Mêmes remarques que pour l'article 6 à la page précédente.

M. PAUL: Adopté.

M. LE PRESIDENT: Huit: « L'article 2171 dudit code est remplacé par le suivant... » On nous propose de tout simplement supprimer cet article 8 pour les mêmes raisons mentionnées antérieurement. Adopté. Neuf: « L'article 2175 dudit code tel qu'il se lit, etc. est de nouveau modifié en ajoutant la fin de l'alinéa suivant: « 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. »

M. BEAUDOIN: C'est à cet article-là qu'on revient à ce que nous avons vu au début, ce matin, pour remplacer l'article 442 1), deuxième alinéa. Alors, nous avons un nouveau texte à proposer pour modifier 2175.

M. LE PRESIDENT: Aucune déclaration de copropriété en vertu des articles 441 b) et suivants ne peut être enregistrée à moins que l'immeuble devant être détenu en copropriété n'ait fait l'objet d'un plan ou d'un livre de renvoi attribuant à chacune des parties exclusives de même qu'aux parties communes un numéro cadastral qui les identifie.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Pourquoi ne mentionne-t-on pas... avec cette nouvelle proposition?

Avant, on disait: « Le terrain sur lequel est sis l'immeuble. »

M. THEORET: A cause du cadastre vertical.

M. BEAUDOIN: On n'aura plus de lots de terre; on aura des lots verticaux, dans les airs.

M. LE PRESIDENT: Commentaire: Ce texte a été rédigé à la suite de la dernière séance de la commission. Il est proposé par les légistes, après consultation avec Me Roger Comtois qui s'est déclaré d'accord sur sa formulation. Le fait d'exiger un plan et un livre de renvoi amènera nécessairement le ministère des Terres et Forêts à se prononcer sur l'exactitude du document. D'accord?

M. THEORET: Ce texte est suggéré.

UNE VOIX: C'est parce que vous n'étiez pas...

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Vous l'avez, là.

M. THEORET: Ah bon, on me l'avait remis la semaine dernière. Je m'excuse.

M. LE PRESIDENT: Bon! Où sommes-nous rendus? Article 9. Messieurs, nous arrivons à un article des plus importants: « La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction, »

Avant de terminer, nous avons aussi un texte concernant l'article 442 h).

M. DESJARDINS: A l'article 442 h), je pense qu'on ne faisait pas la distinction, au moment de la discussion. Il y a deux choses différentes: il y a le mandat qui est donné à quelqu'un et il y a la procédure suivie pour donner le mandat. Le paragraphe 5 visait uniquement la procédure suivie pour donner le mandat. Alors, je me demande si on ne pourrait pas simplifier toute l'affaire en disant tout simplement ceci: « Si le mandat est une corporation, il doit être donné sous la signature d'un de ses officiers dûment autorisé par résolution. » Alors, la résolution de la compagnie peut, soit désigner un mandataire spécifique, soit désigner un officier de la corporation qui, lui, choisira un mandataire.

M. PAUL: Me Pelletier.

M. PELLETIER: Voulez-vous reprendre le texte? J'ai perdu la première partie de votre intervention.

M. DESJARDINS: Article 442 h), paragraphe 5. Alors, je suggérerais ceci: « L'acte nommant un mandataire doit être fait par écrit sous la signature du mandant ou de son procureur autorisé par écrit. Si le mandant est une corporation, il doit être donné sous la signature d'un de ses officiers dûment autorisé par résolution. »

M. BLAIN: A ce moment-là, l'officier qui serait autorisé à donner le mandat devrait le donner à un tiers.

M. DESJARDINS: Oui.

M. BLAIN: Est-ce qu'il pourrait être autorisé, lui, à représenter la compagnie?

M. DESJARDINS: Cela dépendra de ce que la compagnie décidera dans ses résolutions.

Elle peut, soit désigner un mandataire directement ou désigner un officier qui donnera le mandat écrit.

M. BLAIN: Est-ce que le texte proposé prévoit cette alternative? Vous dites: Il doit être donné par un officier dûment autorisé par la compagnie»

M. DESJARDINS: Oui.

M. BLAIN: La compagnie autorise l'officier à donner le mandat, mais elle ne donne pas le mandat.

M. DESJARDINS: C'est-à-dire qu'elle peut donner le mandat de nommer quelqu'un spécifiquement. Elle peut donner le mandat à l'officier de choisir quelqu'un et de le nommer. Les deux possibilités sont là.

M. PELLETIER: Mais, je crois que, là, sans en avoir l'air, on passe à côté du principe de base dans le droit corporatif que « toute compagnie doit agir par un mandataire ».

UNE VOIX: Oui.

M. PELLETIER: Ce mandataire est nommé par résolution. C'est ça qu'on doit d'abord énoncer dans la loi. Si on veut aller plus loin et dire: Le mandataire lui-même aura un pouvoir de délégation, on doit le dire séparément et distinctement. Le mandat d'une compagnie ne se donne que par une procuration, pas autrement.

UNE VOIX: Je suis d'accord!

M. BLAIN: Si nous prenons comme exemple le cas des déclarations de tiers saisis par les compagnies, à ce moment-là, ça nécessite une résolution de la compagnie autorisant une personne désignée à représenter la compagnie pour les fins de la déclaration.

La résolution, à ce moment, nomme plusieurs personnes autorisées à faire la déclaration.

M. DESJARDINS: Je pense que ce que nous ne faisons pas ici, c'est que l'article 5 ne vise pas le principe de base, cela vise la procédure que la compagnie doit suivre. Il faut un mandat écrit, et ce mandat écrit doit être donné par une personne autorisée. Cela ne change pas le principe de base suivant lequel le mandataire doit être nommé par résolution.

M. PELLETIER: Vous court-circuitez le

processus normal. Si la compagnie adopte une résolution et qu'elle autorise M. Blain à me représenter, c'est un mandat qui est complet, c'est certifié par le secrétaire de la compagnie, c'est complet. C'est final. Mais on peut dire: M. Blain aura le privilège, lui, de nommer un procureur pour le représenter.

M. DESJARDINS: Cela, est-ce que c'est compris? Nous voulons l'exception.

M. THEORET: Je partage l'opinion de Me Pelletier; je relis le texte qu'il nous avait suggéré tout à l'heure. Il y aurait peut-être moyen de le rendre un peu plus souple, mais c'est très clair. Si la résolution dit que le mandataire peut déléguer son mandat, il faut le dire.

M. PAUL: Cela sera la résolution qui le dira. Ce sera le texte du mandat.

M. LACROIX: Prenons le cas du président du Trust Général du Canada. Il serait autorisé, par résolution, lui, le président ou une personne nommée par lui, à signer la chose en question. Il me semble que la résolution de la compagnie est valable, à ce moment. Cela donne une extension au pouvoir qui est accordé au président ou au secrétaire du trust.

M. MORIN: Si nous disions simplement: Si le mandant est une corporation, l'acte doit être fait sous la signature d'une personne autorisée à cette fin, conformément à une résolution de la corporation. Alors, le mot « conformément » sous-entendrait que si la résolution donne à l'officier nommé le pouvoir à son tour de déléguer, nous aurions une formule synthétique pour couvrir les deux mandats.

DES VOIX: Oui.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: M. le Président, avant de terminer, est-ce que Je peux faire motion pour que M. Louis-Philippe Lacroix, qui était ici au début de la séance, remplace M. Gérard Cadieux, qui, lui, était absent?

M. PAUL: M. le Président, puis-je faire motion pour que M. Pierre Roy, député de Joliette, remplace M. Beaulieu à la séance de ce matin?

M. SAUVAGE AU: M. Murray.

M. PAUL: Je crois que M. Murray est déjà membre de la commission.

M. LE PRESIDENT: M. Murray remplacerait M. Loubier.

M. PAUL: M. Loubier.

M. le Président, voici que nous arrivons au terme de ce travail qui nous avait été confié par la Chambre, en nous servant, comme instrument de travail, de l'ancien bill 89. Il n'y a aucun texte de loi actuellement devant la Chambre relativement à ce bill. Je me demande si la procédure la plus logique ne serait pas celle qui est habituellement suivie, à savoir que vous fassiez rapport à la Chambre à l'occasion de la reprise de nos travaux, et que le gouvernement prenne l'initiative de présenter normalement un bill pour qu'il soit adopté par l'Assemblée. Discussions et adoption par l'Assemblée. Le bill que le gouvernement pourrait imprimer serait celui dont nous avons adopté le texte à l'occasion de nos séances.

A ce moment-là, ce sera une nouvelle législation, basée sur l'étude que nous avons faite de l'instrument de travail qu'était le bill 89 qui avait été référé lors de la dernière session.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Nous nous rallions à la suggestion émise par le ministre de la Justice.

M. PAUL: J'en profiterais, M. le Président, pour remercier tous les membres de la commission, et spécialement, nos conseillers, Me Pelletier, Me Blain et Me Pigeon ainsi que tous ceux, les fonctionnaires, nos légistes, qui nous ont largement aidés dans la rédaction d'un texte de loi qui est de droit nouveau, mais qui répond à un besoin, de l'évolution de notre société.

C'est peut-être en ces termes que nous pourrions ajourner la discussion ou nos travaux sur l'étude du bill 89.

M. THEORET: M. le Président, j'aurais un mot à ajouter. Au nom des notaires qui ont pu siéger à cette commission, je souscris aux propos du ministre.

M. LE PRESIDENT: Messieurs, il y a...

M. BLAIN: M. le Président, me permettriez-vous une phrase? Je désirerais remercier les membres de cette commission de l'accueil très sympathique et très ouvert qu'ils ont accordé au Barreau et à ses représentants.

M. LE PRESIDENT: Très bien.

M. PAUL: Ainsi qu'à la Chambre des notaires.

M. LE PRESIDENT: Messieurs, avant de terminer, nous avons un article en suspens, l'article 442. Comme les membres l'ont sou-

haité tout à l'heure, les légistes vont rencontrer Me Crépeau et Me Comtois pour préparer le texte qu'on insérera dans le projet de loi.

M. PAUL: Lorsque le bill aura été appelé en première lecture en Chambre, nous pourrions peut-être — j'en discuterai avec M. Laporte — le renvoyer de nouveau devant la commission avant la deuxième lecture afin de faire un travail de vérification au cas où il y aurait des erreurs. Nous pourrions alors étudier ce nouveau texte. Je pense bien que notre travail sera très résumé, très, très succinct, à cette occasion-là, mais nous pourrions examiner...

Je m'excuse au sujet de certains renseignements que j'ai donnés tout à l'heure. Le bill a été adopté en Chambre. Il porte le numéro 29 pour cette session-ci. Et comme il était disparu assez vite du feuilleton, on l'avait probablement oublié.

Le 31 octobre — mais c'est 1968, ça... Nous sommes en 1969...

M. LE PRESIDENT: Il a été déposé en première lecture.

M. PAUL: En deuxième lecture en 1968. Il était en deuxième lecture en 1968.

MME KIRKLAND-CASGRAIN: Mais il n'a pas été adopté.

M. PAUL: Non, non. Et en 1969, il y a tout simplement eu une commission spéciale composée de douze membres avec mission de continuer le travail commencé par la commission spéciale concernant l'étude d'un projet de loi intitulé Loi concernant la copropriété des immeubles.

Par conséquent, la procédure va changer quelque peu, mais elle va rester, en principe, la même pour soumettre le rapport et le projet de loi à l'Assemblée nationale.

M. LE PRESIDENT: Très bien. Merci.

M. PELLETIER: En terminant, je voudrais joindre aux remerciements de Me Blain ceux de la Chambre des notaires et des notaires, vous faire part que je vais transmettre immédiatement à la Chambre des notaires les remarques que nous avons faites au sujet de l'article qui est resté en suspens et vous témoigner l'intérêt très grand de la Chambre des notaires de participer aux travaux qui se feront au ministère des Terres et Forêts sur la question du cadastre. C'est une question extrêmement importante en pratique.

Je vous remercie beaucoup.

M. LE PRESIDENT: Très bien, merci.

(Fin de la séance: 12 h 13)