



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

CINQUIÈME SESSION

TRENTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

## Journal des débats

### Commissions parlementaires

---

Sous-commission des institutions

Étude détaillée du projet de loi 20 — Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens (20)

Le jeudi 4 juillet 1985 - No 20

Président : M. Richard Guay

---

QUÉBEC

## Débats de l'Assemblée nationale

### Table des matières

#### Articles en suspens

Du respect de la réputation et de la vie privée	S-CI-985
De l'ordre de dévolution de la succession	S-CI-987
Des testaments	S-CI-992
Du partage de la succession	S-CI-993
De la propriété	S-CI-996
De la copropriété divise d'un immeuble	S-CI-999
De l'usufruit	S-CI-1010
De l'usage	S-CI-1010
De l'emphytéose	S-CI-1011
De l'administration du bien d'autrui	S-CI-1011
De la copropriété divise d'un immeuble (suite)	S-CI-1013

Effet et entrée en vigueur	S-CI-1013
----------------------------	-----------

#### Intervenants

M. Marcel Gagnon, président

M. Herbert Marx, président suppléant

Mme Louise Harel

M. Germain Leduc

M. Maximilien Polak

\* Mme Marie-José Longtin, ministère de la Justice

\* M. André Cossette, idem

\* M. Yves Berrouard, idem

\* M. Jean Pineau, professeur à la Faculté de droit de l'Université de Montréal

\* Témoins interrogés par les membres de la sous-commission

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec

ISSN 0823-0102

Le jeudi 4 juillet 1985

## Étude détaillée du projet de loi 20

(Dix heures)

**Le Président (M. Gagnon):** À l'ordre, s'il vous plaît! La sous-commission des institutions se réunit avec le mandat de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 20, Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens. Il y a un remplacement, M. le secrétaire?

**Le Secrétaire:** Oui, M. Johnson (Anjou) est remplacé par Mme Harel (Maisonneuve).

**Le Président (M. Gagnon):** Mme Harel a été remplacée par M. Johnson (Anjou) pour une demi-heure hier. Nous étions à quel article, Mme la députée?

## Articles en suspens

Du respect de la réputation  
et de la vie privée

**Mme Harel:** L'article 38. Nous avons tenté une nouvelle rédaction de l'article 38. L'amendement consiste à remplacer l'article 38 par le suivant: "38. Sous réserve des autres dispositions de la loi, toute personne peut gratuitement consulter et faire rectifier un dossier qui la concerne et qu'une personne a constitué ou détient sur elle soit pour informer un tiers, soit pour prendre une décision à son égard; elle peut aussi le faire reproduire à ses frais.

"Elle peut faire corriger une information inexacte, incomplète ou équivoque, faire supprimer une information périmée ou non pertinente par rapport à l'objet du dossier ou formuler par écrit des commentaires et les verser au dossier. La rectification doit être notifiée à toute personne qui a reçu l'information dans les six mois précédents. Il en est de même de la demande de rectification si elle est contestée."

**M. Marx:** Les mots "soit pour prendre une décision à son égard", c'est-à-dire que chaque personne qui fait une lettre de recommandation pour quelqu'un peut être contrainte de montrer le dossier à la personne pour qui il fait une lettre de recommandation. Disons que l'étudiant qui demande une lettre de recommandation de son professeur peut, quelques semaines plus tard, demander à son professeur de voir son

dossier pour le corriger, pour le rectifier, etc. Le problème, c'est que les gens ne diront pas la vérité. Déjà, là, les gens ont peur de dire ce qu'ils pensent vraiment de quelqu'un lors d'une évaluation ou lors de la préparation d'une lettre de recommandation parce qu'ils ont peur que cela sorte.

Même aux États-Unis où ils ont des lois sur l'accès à l'information sur certaines formules de recommandation que j'ai déjà remplies pour des étudiants de l'Université de Montréal qui voulaient aller dans une université américaine, il y a un carré où l'étudiant peut renoncer à son droit d'accès à cette recommandation ou non qui serait faite par quelqu'un.

**Mme Harel:** Vous pensez que la recommandation est différente selon qu'il y a renonciation ou pas? Le ton ou la...

**M. Marx:** Bien oui, faites une recommandation. Souvent c'est difficile dans la vie ordinaire comme dans la vie politique d'être un messenger. Ici, je pense que j'ai donné l'exemple du professeur qui fait une lettre de recommandation, mais c'est dans tous les domaines; c'est dans les compagnies, dans les journaux.

**Mme Harel:** En fait, je pense qu'il y a différentes voies dans lesquelles il pourra y avoir réflexion sur l'application ou l'élargissement. Peut-être que, pour les fins de nos travaux, nous pourrions simplement retirer cet amendement de façon à reprendre un amendement, M. le Président, après avoir supprimé entre la virgule: "soit pour prendre une décision à son égard" et souhaiter que la loi particulière puisse venir établir les modalités dans lesquelles pourra s'élargir cette notion, soit pour informer un tiers.

**M. Marx:** L'article 38, tel que rédigé, peut-être faut-il...

**Mme Harel:** La difficulté, c'est que, selon les légistes, je pense, il y a la constatation que, souvent, les lois particulières viennent restreindre l'application... Donc, à partir du moment où nous introduirions cette notion essentielle qui consiste à vouloir informer un tiers qui voudrait obtenir une information sur son dossier, c'est-à-dire que cette information soit transmise à un tiers pour qu'il puisse obtenir l'information, ça va restreindre

énormément toute application éventuelle.

**M. Marx:** Oui, mais la liberté est celle de ne pas être tenu de dévoiler cette information. Je pense que c'est ça.

**Mme Harel:** En fait, dans l'exemple que vous donnez, dans la mesure où cette lettre de recommandation serait justement transmise à un tiers, elle serait évidemment couverte par la disposition, puisque cette lettre que vous adressez pour recommander ou non un étudiant serait nécessairement transmise à un tiers. L'exemple que vous apportiez en est un justement où la personne concernée pourrait demander à voir le dossier.

**M. Marx:** Oui, parce qu'hier, il a été dit que c'était surtout pour couvrir le cas des personnes qui constituent des dossiers dans le but de faire un profit. C'est ce qu'on veut vraiment. Hier, j'ai soulevé cette question parce que ce sont des agences de crédit, des agences de recouvrement, dont l'Association des locateurs, le cas échéant. Ce sont ces associations, ces organismes qu'on veut couvrir; on ne veut pas couvrir l'individu qui donne une lettre de recommandation. C'est différent, si vous voulez dire que les universités sont tenues de respecter la Loi sur l'accès à l'information; si on veut dire que les universités y sont tenues, si un étudiant veut voir son dossier, il a le droit de voir son dossier. Mais si on le fait chaque fois qu'on va demander à un professeur d'écrire une lettre de recommandation, ce ne sera peut-être pas dans le dossier de l'université, ce seront ses notes.

**Mme Harel:** Cela peut être diverses pièces qui sont versées également au dossier.

**M. Marx:** Oui, mais je pense que, comme vous l'avez dit hier, il faut mettre les détails dans une loi particulière. Si on accepte l'article 38 tel que proposé, il n'y aura pas nécessité d'une loi particulière, parce que tout est déjà couvert. Ce sera nécessaire d'avoir une loi particulière pour restreindre l'article 38; mais je pense que ce n'est pas la façon de travailler, je pense que ce doit être l'inverse.

**Mme Harel:** Vous souhaitez que cette loi particulière vienne élargir l'application de l'article 38.

**M. Marx:** Oui et qu'elle donne les détails, c'est ça.

**Mme Harel:** Les droits qui sont ici en jeu sont soit celui d'avoir accès à un dossier qui concerne la personne pour qui une décision sera prise, ou, à l'inverse, de

protéger la personne qui transmet une décision, une recommandation. On a à décider lequel de ces droits doit prévaloir.

**M. Marx:** On ne peut pas donner le droit absolu à tout le monde de consulter tout dossier qu'on peut avoir constitué sur lui parce que cela n'a pas de bon sens. En pratique, cela est impossible. Je trouve que c'est une question importante et je ne veux pas qu'on tergiverse davantage, mais peut-être peut-on revenir sur cet article avec les autres sur la réserve successorale. Cela va vous donner l'occasion de consulter la régie de l'accès à l'information et de voir les études qui ont été faites pour juste un article. D'accord?

**Mme Harel:** Oui. Je pense, M. le député de D'Arcy McGee, que c'est une excellente suggestion.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 38 demeure suspendu?

**Mme Harel:** Oui.

**M. Marx:** En revenant, on va faire l'article 38 parce que c'est trop important pour rédiger un amendement à ce moment-ci.

**Le Président (M. Gagnon):** Nous allons retirer l'amendement. Quel article maintenant?

**Mme Harel:** Il s'agit maintenant de l'article 693?

**Mme Longtin (Marie-José):** Non, tout est réglé...

**Mme Harel:** Tout est réglé? D'accord.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 695?

**Mme Harel:** C'est-à-dire que, M. le Président, nous avons maintenant terminé, je pense, l'étude des articles suspendus au chapitre des personnes.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 38.

**Mme Harel:** À l'exception de l'article 38 sur lequel nous reviendrons lors de la commission parlementaire du mois d'août.

**Le Président (M. Gagnon):** Alors, est-ce qu'on peut adopter l'article... Pardon? Sauf l'article 38? Est-ce que cela peut se faire comme cela?

**Une voix:** Quel article?

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 1.

**Mme Harel:** L'article 1.

**Le Président (M. Gagnon):** À l'exception de l'article 38?

**Mme Longtin:** On sait que ce sont des articles qui sont en suspens et qu'on serait...

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 1 ne peut pas être adopté tant qu'on n'aura pas décidé ce qu'on fait avec l'article 38. Il ne faudra pas l'oublier à ce moment-là.

**M. Marx:** Mais cela ne change absolument rien.

**Le Président (M. Gagnon):** Vous avez parlé de l'article 195, c'est cela?

**Mme Harel:** Non, nous avons terminé le chapitre des personnes. Nous allons maintenant entreprendre l'étude des articles suspendus au chapitre des successions. Si vous le voulez, je vais vous faire lecture de l'ensemble des articles qui sont suspendus et de ceux qu'il faudrait rouvrir ou ajouter. En suspension, il y a donc les articles 730, 735, 737, 740, qui peut nous amener à rouvrir 739...

**Le Président (M. Gagnon):** Les articles 738 et 739 sont suspendus.

**Mme Harel:** Nous allons vérifier. Vous nous dites 738 et 739?

**Le Président (M. Gagnon):** C'est ce qu'on me dit, là. Effectivement, oui, les articles 738 et 739.

**Mme Harel:** Les articles 738 et 739 sont donc suspendus et, également, 754.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 740 est aussi suspendu.

**Mme Harel:** L'article 740 est suspendu et il y a une proposition de rouvrir 739. Donc, puisqu'il est suspendu, nous n'aurons pas besoin de le rouvrir. Articles 754, 816, 899, 914, 954 et nous proposons d'ajouter un nouvel article, 913.1.

**Le Président (M. Gagnon):** Voilà:

**Mme Harel:** Alors, quant aux articles 703 à 716, nous avons convenu d'en faire l'étude ultérieurement lors de la sous-commission parlementaire qui se tiendra au mois d'août et, évidemment, cette étude pourra nous amener à rouvrir divers autres articles.

**Mme Longtin:** J'oubliais, on rouvrirait 952.  
(10 h 15)

**M. Marx:** 703.

**Mme Harel:** L'étude de l'article 954 est suspendue, ce qui nous amènerait à rouvrir 952 également. Je l'avais omis dans la liste.

**Le Président (M. Gagnon):** Nous allons entreprendre 730.

**Mme Harel:** C'est bien cela.

**Le Président (M. Gagnon):** À l'article 730, je présume que vous avez un amendement.

**Mme Harel:** Oui.

#### De l'ordre de dévolution de la succession

**Le Président (M. Gagnon):** 730. L'amendement à l'article 730 serait de remplacer le deuxième alinéa par le suivant: "Le conjoint recueille la moitié de la succession et les descendants l'autre moitié." C'est cela?

**Mme Harel:** C'est bien l'amendement.

**Le Président (M. Gagnon):** Le commentaire.

**Mme Harel:** L'article se lisant, avec le premier alinéa: "Si le défunt laisse un conjoint et des descendants, la succession leur est dévolue." C'est, en fait, l'amendement qui consiste à remplacer le deuxième alinéa.

Le commentaire. Cet amendement vise à accorder en tout temps au conjoint survivant la moitié de la succession, quel que soit le nombre de descendants avec lesquels il concourt. Il tient compte des représentations faites par les principaux intéressés en ce domaine. La majorité d'entre eux conclut, en effet, à la nécessité d'augmenter ainsi la part du conjoint survivant, malgré le fait qu'il pourra désormais cumuler ses droits successoraux et les droits et avantages lui résultant du régime matrimonial ou encore malgré le fait que les descendants du défunt ne sont plus nécessairement ceux du conjoint survivant en raison des situations de remariage de plus en plus fréquentes.

À l'égard du conjoint survivant, l'amendement apporté concrétise davantage les affections présumées du défunt envers son conjoint et l'existence de liens prioritaires qui les unissent, ce que confirmerait d'ailleurs la pratique en matière de testament.

Quant aux descendants du défunt, ils ne sont que peu affectés par l'amendement s'ils sont aussi les descendants du conjoint survivant, car ils bénéficient déjà de l'obligation alimentaire de ce dernier envers

eux. S'ils ne sont pas les descendants du conjoint survivant, même par adoption, il demeure que le testateur pourvoira vraisemblablement alors à leurs besoins par testament.

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que cela va? Cet amendement à l'article 730 est-il adopté?

**M. Marx:** Oui.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 730 tel qu'amendé est-il adopté?

**M. Marx:** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** Nous avons maintenant l'article 735. L'article 735 se Usait comme suit: "À défaut de descendants, d'ascendants et de collatéraux privilégiés, la succession est dévolue pour le tout au conjoint survivant." Est-ce qu'il y a une modification à apporter?

**Mme Harel:** M. le Président, vous vous rappelez, nous avons fait l'étude des articles 735, 736 et 737 concurremment.

**Le Président (M. Gagnon):** Oui.

**Mme Harel:** Nous avons également suspendu l'article 735 jusqu'à ce que nous ayons convenu du mode de dévolution à l'article 737.

L'article 737 prévoit donc qu'à défaut de descendants et d'ascendants privilégiés, la succession puisse être dévolue pour deux tiers au conjoint survivant et aux collatéraux privilégiés pour l'autre tiers. Le droit actuel prévoit moitié au conjoint survivant et moitié aux collatéraux privilégiés. Donc, la proposition du gouvernement est d'augmenter la part du conjoint survivant aux deux tiers et qu'elle soit d'un tiers pour les collatéraux privilégiés.

La difficulté qui s'est présentée lors de l'étude de cette disposition se situe particulièrement en ce qui a trait à la représentation. On peut habituellement convenir qu'à défaut de descendants et d'ascendants, le conjoint décédé, qui n'a pas laissé ses biens au dernier vivant, ait entretenu des liens plus étroits avec ses frères et sœurs, donc qu'on puisse concevoir que ses affections présumées puissent permettre une dévolution aux frères et sœurs. La difficulté qui se présentait était: Faut-il qu'il y ait représentation pour les neveux et nièces? En fait, si ce n'était pas là l'objet du débat qui a eu lieu, est-ce que la remise en question portait sur le fait même d'une dévolution aux collatéraux privilégiés, frères et sœurs? Est-ce qu'on avait bien saisi que le député de Saint-Laurent souhaitait que la dévolution soit

faite entièrement au conjoint survivant?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Lorsqu'il y a des ascendants, je crois qu'il serait sage qu'on donne aux ascendants et qu'on fasse partager entre les ascendants et le conjoint, et peut-être qu'on pourra établir la proportion. Je n'étais pas d'accord pour que les collatéraux viennent concurremment avec les ascendants et le conjoint. On veut absolument protéger les enfants, bien sûr, et surtout le conjoint. Rendu aux collatéraux, les affections commencent à être assez loin et assez tièdes. Je crois qu'on ne devrait pas faire hériter les collatéraux. C'est mon opinion.

**Le Président (M. Gagnon):** Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** Là, il faut bien voir qu'il n'y a ni descendant, ni ascendant. Donc, il n'y a qu'un conjoint survivant et des frères et sœurs, éventuellement, donc en l'absence de tout ascendant et de tout descendant. Après de longues réflexions et un débat de fond, au ministère, il nous semblait souhaitable de maintenir une dévolution au conjoint survivant et aux collatéraux, le conjoint survivant pour les deux tiers, contrairement à la moitié qu'il reçoit actuellement dans le droit actuel, et les collatéraux pour l'autre tiers, étant présumé ici que l'absence complète de descendants et d'ascendants doit présumer des relations peut-être plus suivies, des affections plus étroites entre les membres restants de la famille.

Il nous semblait également que, sur le plan sociologique, la famille se rétrécissant beaucoup - au Québec, on sait maintenant que le taux de fécondité est bien en deçà de celui qui permet simplement de maintenir les générations - il y aura présumément des relations plus suivies de divers ordres que celles que l'on a pu connaître avec des familles, qui étaient en usage jusqu'à maintenant.

**M. Marx:** Cela veut dire qu'on n'a pas de preuve scientifique. On pense que cela devrait être comme ça. Ce sont des sentiments, il n'y a pas de preuve scientifique. Je comprends la position du député de Saint-Laurent aussi, mais je n'ai pas d'idée fixe sur cette question.

**Mme Harel:** C'est très difficile d'en avoir.

**M. Marx:** C'est ça.

**Mme Harel:** C'est très difficile d'en avoir, mais peut-être faut-il souhaiter qu'il y ait ces liens plus étroits et, à ce titre-là, souhaiter que la dévolution vienne les

présumer et les renforcer.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est bien sûr que dans ce cas-là il n'y a pas de testament, c'est la dévolution légale. C'est évident que, si le testateur avait voulu que ses biens aillent d'une façon très spécifique, il aurait fait un testament. Je ne pense pas qu'on puisse comparer dans le degré d'affection avec un conjoint et des frères et soeurs. C'est tout de même loin. Remarquez bien que c'est une question d'opinion. C'est évident... Moi, j'ai une opinion. Moi, je dis que le conjoint doit être préféré aux frères et soeurs, s'il vient concurremment avec les frères et soeurs. Les ascendants, c'est différent. Je pense qu'on a un lien beaucoup plus privilégié avec nos père et mère. Bien des fois, nos frères et soeurs, on ne les voit même plus dans beaucoup de cas.

**M. Marx:** Cela dépend des familles.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, moi, je dois vous dire que je vois souvent mes frères et soeurs, mais je dis qu'en principe, si j'ai amassé de l'argent, c'est pour mon conjoint et mes enfants. Je pense que cela est assez admis. Si je veux en donner à mes frères et soeurs, je pourrai toujours le faire par testament. Si je n'ai pas fait de testament, est-ce que c'est parce que je voulais leur en donner? Je ne le sais pas.

**M. Marx:** C'est quoi dans d'autres pays? En France par exemple.

**Le Président (M. Gagnon):** Me Pineau?

**M. Pineau (Jean):** Si on laisse tout au conjoint, on réduit, me semble-t-il, considérablement encore le concept de famille. C'est aussi simple que cela. Cela signifie qu'en définitive la famille se réduit au mari et à la femme, point. Or, il y a quand même une question de consanguinité qui existe et je ne pense pas qu'on puisse dire que des frères ou soeurs sont des parents éloignés. Tout de même Je préciserai qu'entre conjoints il n'y a aucun lien de parenté, c'est un lien sui generis.

**M. Marx:** Un lien...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je lui dis cela souvent, moi: Tu es une étrangère.

**M. Pineau:** Exactement.

**Le Président (M. Gagnon):** Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** Parce que, évidemment, à ce moment-là, on réduit la famille à la famille nucléaire, au concept de famille nucléaire que l'on connaît présentement,

mais qui peut tendre à se modifier.

D'autre part, M. le député de Saint-Laurent, vous avez raison de souhaiter une préférence pour le conjoint, mais il y a une telle préférence dans cette disposition, il y a une préférence nette pour le conjoint puisque la dévolution lui accorde les deux tiers de la succession contrairement à la moitié de la succession qu'il recueille présentement. Alors, il y a une préférence.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je dis que, dans les successions importantes, il y aura toujours un testament. Les gens auront été prudents, auront été sages, auront fait un testament; donc, il n'y aura pas de difficulté. La difficulté se présentera quand la succession ne sera pas importante. Comment accepter à ce moment-là, à cause de la négligence, je dirais une négligence grossière dans beaucoup de cas, comment accepter qu'à cause d'une négligence l'épouse n'ait que les deux tiers d'une succession réduite, d'une succession qui n'est pas importante? On doit accepter, je pense, ici, alentour de la table, que, dans le cas d'une succession qui est en bas de 100 000 \$ actuellement, parce qu'il faut se loger et tout cela, normalement, cela devrait aller à l'épouse. Je pense qu'on accepte cela assez facilement. Est-ce que cela serait normal, si nous avons une succession de 60 000 \$, que les collatéraux en aient 20 000 \$ et que l'épouse n'en ait que 40 000 \$? Elle va être dans la misère. Moi, je dis: Bien sûr, que c'est une question de philosophie, une question de perception. Je suis très lié à mes frères et soeurs, mais je pense surtout à ceux qui décèdent sans avoir laissé de testament, qui n'ont pas laissé de succession importante. Je pense que dans ces cas-là il faudrait que le tout aille au conjoint parce qu'on n'aura pas fait de testament à cause d'une négligence.  
(10 h 30)

**Une voix:** Exactement.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Peut-être qu'on aura pensé que ce serait un acte dispendieux et qu'on a laissé faire, pensant, évidemment, qu'on serait immortel.

**M. Marx:** Le droit actuel, c'est 50-50.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui.

**M. Marx:** Donc, on augmente cela à 2/3-1/3. Je pense que, là où vous avez des hésitations, on fait des améliorations. Est-ce qu'on veut aller jusqu'à la limite? Je pense que le sentiment... On n'est pas allé jusqu'à 100 %.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Est-ce qu'on est d'accord, ici, à cette table, que, si la succession n'excède pas, disons, 100 000 \$,



normalement, ça devrait aller au conjoint? Est-ce qu'on est d'accord?

**M. Marx:** On ne peut pas mettre... On a évité de mettre des montants dans le Code civil, on a toujours procédé par pourcentages. Sinon, il serait nécessaire de changer le montant chaque année, avec l'inflation.

**Le Président (M. Gagnon):** On va essayer de parler un à la fois.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je pense que c'est une question de minimum vital. Comment une personne peut-elle vivre décemment, aujourd'hui, si elle n'a pas au moins 100 000 \$? Cela suppose, évidemment, que, s'il y a 100 000 \$, il y a une propriété pour se loger. Si c'est là-dedans, il ne reste à peu près rien pour vivre. C'est surtout ce point-là. Je dis qu'à cause d'une négligence le conjoint en souffrirait. S'il y a un testament, évidemment... Dans les successions importantes, ou d'une certaine importance vous aurez toujours un testament.

**M. Marx:** M. le Président, dans ces matières, on pourra toujours me raconter une histoire qui va me faire pleurer, mais on n'est pas ici pour se faire pleurer par des cas extrêmes. On est ici pour légiférer.

**Mme Harel:** M. le député de Saint-Laurent, à ce moment-là...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Pas dans l'abstrait, on légifère dans le concret.

**M. Marx:** Est-ce qu'on peut me donner des exemples où le conjoint a souffert à cause de la règle de 50-50 qu'on a eue jusqu'à aujourd'hui? Si on peut me faire une liste, c'est une autre chose.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** La personne qui a 50 000 \$ et qui laisse 25 000 \$ à ses frères et soeurs et 25 000 \$ au conjoint, c'est évident que c'est une injustice inqualifiable, à mon sens.

**M. Marx:** Oui, mais est-ce que ça arrive?

**Le Président (M. Gagnon):** Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** M. le député de Saint-Laurent, je pense bien que c'est contraire à l'esprit de l'ensemble de ces dispositions que d'introduire un montant parce qu'il faudrait, à ce moment-là, utiliser les mêmes notions dans la dévolution entre les ascendants et le conjoint. Pourquoi, par exemple, à l'article 736 ne pas réutiliser ce critère des 100 000 \$ par rapport aux ascendants? Si cela vaut pour le conjoint survivant, dans

l'exemple que vous me donniez, par rapport aux collatéraux, ça doit valoir également par rapport aux ascendants. Il vaut mieux introduire des dispositions simples et facilement compréhensibles. Si le défunt n'a aucune affection à l'égard de ses frères et soeurs et s'il est vraiment brouillé à leur égard, il fera un testament.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Remarquez bien que, quand j'ai mentionné 100 000 \$, ce n'était pas pour établir un montant, c'était seulement pour dire que c'est surtout dans les petites successions que ce serait pénible et que c'est surtout dans ces cas qu'il n'y a pas de succession. Pour les successions importantes, les gens font des testaments. Donc, on suppose que le conjoint sera protégé. Je respecte l'opinion des autres. C'est sûr qu'on s'éloigne un peu des personnes les plus importantes, celles qui sont le plus près de lui, soit le conjoint et les enfants. C'est sûr que c'est moins important, mais, personnellement, je pense qu'on devrait tout donner au conjoint parce que je pense également que la succession sera minime dans ces cas.

**M. Marx:** On va régler une partie de ce problème avec la réserve successorale.

**Mme Harel:** Il faut souhaiter, à ce moment-là, que le défunt fasse un testament laissant ses biens au dernier vivant.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Vous connaissez certainement, Mme la députée, des gens qui, par négligence, n'ont pas fait de testament, alors qu'ils auraient dû en faire.

**Mme Harel:** Il faut présumer...

**M. Marx:** Il ne faut pas être négligent.

**Mme Harel:** Il faut certainement présumer que, dans toutes les questions de succession, même pour le sens commun de nos concitoyens, il s'agit là d'une question familiale

**M. Marx:** Je pense qu'on fait une amélioration dans le sens exprimé par le député de Saint-Laurent, parce qu'on augmente: cela passe de 50 % à 2/3 pour le conjoint. Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que l'article...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Si vous permettez, est-ce qu'il y a des pays, des endroits où, dans ces cas, les collatéraux n'héritent pas? Est-ce que cela existe? J'ai parcouru le document. De mémoire, vous n'avez pas de cas.



**M. Cossette (André):** Dans la plupart, on peut dire...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** ...qu'ils héritent. Est-ce qu'il y a des endroits où ils n'hériteraient pas?

**M. Cossette:** Il y a très peu d'endroits où les collatéraux n'héritent pas.

**M. Marx:** Une minute! Avant de voir ce qu'on fait dans d'autres pays, il ne faut pas oublier qu'ici les collatéraux ont toujours hérité.

**M. Cossette:** C'est la tradition.

**M. Marx:** C'est dans la tradition, mais avant de briser la règle, il faut avoir une bonne raison. Ce n'est pas comme si les gens n'étaient pas au courant. Ils sont censés être au courant depuis au moins un siècle.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** On parle de briser la liberté de tester.

**M. Marx:** Cela est une autre chose. C'est imposé...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Que faites-vous de la tradition, M. Marx?

**Mme Harel:** Comme c'est la règle légale, on peut concevoir que c'est maintenant un usage social.

**Le Président (M. Gagnon):** Je comprends qu'on est un peu en vacances en cette matinée. Il ne faudrait pas parler les trois en même temps quand même. L'article 735 est adopté. L'article 737 est-il adopté? Article 738?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Si vous permettez, y aurait-il représentation en faveur des collatéraux? Est-on rendu à cet article? Pas encore.

**Mme Harel:** C'est à l'article 737. Me Longtin.

**Mme Longtin:** C'est que la notion de collatéraux privilégiés inclut les frères et soeurs et les neveux et nièces du premier degré lorsqu'un frère ou une soeur est prédécédé.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Les neveux hériteraient, prendraient la place par représentation.

**M. Cossette:** Comme en droit actuel. En fait, c'est seulement la proportion qui est changée en somme. Au lieu de la moitié, ce sont les deux tiers.

**Le Président (M. Gagnon):** Article 738?

**M. Cossette:** À défaut de descendants.

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que vous faites la lecture de l'article ou si nous sommes prêts?

**Mme Harel:** Nous ne l'avions suspendu, l'article 738, que pour l'étude de l'ensemble des dispositions concernant la dévolution.

**Le Président (M. Gagnon):** Les articles 738, 739 et 740.

**Mme Harel:** Nous avons un amendement à l'article 739 seulement.

**Le Président (M. Gagnon):** Bon. L'article 738: "À défaut de descendants et de conjoint survivant, la succession est partagée également entre les ascendants privilégiés et les collatéraux privilégiés.

"À défaut d'ascendants privilégiés, les collatéraux privilégiés succèdent pour la totalité, et inversement." Est-il adopté?

**Des voix:** Oui.

**Le Président (M. Gagnon):** Article 739?

**Mme Harel:** C'est le droit actuel, à l'article 738.

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté. Article 739? On attend un amendement à l'article 739.

**Une voix:** Effectivement, il y a un amendement.

**Mme Harel:** L'article 739 l'amendement consiste, à la fin du premier alinéa, à ajouter le membre de phrase suivant, et je vais faire lecture du premier alinéa: "Lorsque les ascendants privilégiés succèdent, ils partagent par égales portions. Si l'un d'eux seulement succède, il recueille la part qui aurait été dévolue à l'autre."

Au deuxième alinéa, l'amendement consiste à remplacer le deuxième alinéa par le suivant: "Lorsque les collatéraux privilégiés succèdent, ils partagent par égales portions ou par souches, le cas échéant."

Le commentaire. Cet amendement n'est que de concordance avec l'amendement apporté à l'article 740. À l'article 740, l'amendement, comme vous le savez déjà, consiste à supprimer l'article. L'amendement à l'article 739 vise donc à rapatrier une règle que comportait cet article qui concerne les modalités de l'attribution des parts

successorales entre les collatéraux privilégiés.

Je vais faire lecture du commentaire sur l'amendement qui consiste à supprimer l'article 740: Cet amendement supprime la règle de la fente telle qu'elle existe actuellement en présence des collatéraux privilégiés qui ne sont pas tous issus du même lit que le défunt. Compte tenu du nombre de plus en plus fréquent de divorces et de remariages, cette règle constituait un accroc grandissant au principe d'égalité entre les enfants mis de l'avant par la réforme récente du droit de la famille. L'amendement vise donc à corriger cette situation en éliminant toute distinction entre les frères et sœurs du défunt ou de leurs descendants qui serait basée sur le fait qu'ils soient ou non issus des mêmes parents que le défunt.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à l'article 739.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Cela veut donc dire qu'il n'y a plus de fente maintenant.

**M. Cossette:** On ne distinguera plus entre les germains, les utérins ou consanguins.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Les consanguins. Bon! Je n'ai pas objection.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à l'article 739 est-il adopté? L'article 739 tel qu'amendé est adopté?

**Une voix:** Oui.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à l'article 740 qui a pour effet de supprimer l'article 740 est adopté? Voilà, M. le secrétaire. Article 754?

**M. Marx:** Cela rend plus simple l'enseignement des successions.

**Mme Longtin:** Oui, hélas!

**M. Marx:** Je pense qu'il sera nécessaire pour les professeurs, de toute façon, de faire état de cette situation possible.

**M. Cossette:** Cela fait une belle question d'examen de supprimée:...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** ...le droit ancien.

**M. Cossette:** ..."Quel était le droit de l'article 633 dans le Code civil du Bas-Canada?"

**Le Président (M. Gagnon):** Article 754?

#### Des testaments

**Mme Harel:** L'article 754 n'avait été suspendu que pour permettre l'étude de la

section portant sur la créance, 703 à 716, mais nous vous suggérons de l'adopter puisque, compte tenu des travaux que nous ferons ultérieurement, il faudra rouvrir certains articles et si c'était le cas, nous rouvririons à ce moment-là l'article 754.

**Le Président (M. Gagnon):** Même l'article 754 n'aurait peut-être pas besoin d'être rouvert.

**M. Cossette:** S'il n'y avait pas de réserve...

**M. Marx:** On va l'adopter.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 754 est adopté. L'article 816?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Est-ce que l'article 755 avait été suspendu?

**Le Président (M. Gagnon):** Il avait été adopté. L'article 816? Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** Il se pose ici, à l'article 816, la question, en fait, de savoir ce qui résultera de nos travaux concernant la réserve héréditaire et peut-être pourrions-nous le suspendre et en faire l'étude au moment où nous reprendrons l'étude des articles 703 à 716.

**M. Marx:** D'accord.

**Le Président (M. Gagnon):** Article 899?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Juste un moment, s'il vous plaît!

**Le Président (M. Gagnon):** Oui, M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Si vous le permettez, je croyais que l'article 800 n'avait pas été adopté. Je devais être absent, parce que cela me préoccupait beaucoup, la représentation en matière de testament.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 800 a été amendé et adopté.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Amendé à quel effet?

**Le Président (M. Gagnon):** Je n'ai pas d'amendement. Ah! Excusez. À 800, oui. Il a été suspendu, M. le député de Saint-Laurent et par la suite, on est revenu et nous l'avons adopté, amendé.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je n'étais pas

là.

**Mme Harel:** Avez-vous l'amendement?

**Une voix:** Oui.

**M. Marx:** La représentation existe.

**Une voix:** Oui.

**Une voix:** 816.

**Le Président (M. Gagnon):** Non, l'article 816, on vient de... L'article 899?

**Une voix:** Est-ce que vous voulez le lire?

**Le Président (M. Gagnon):** Je ne le pense pas. On va le demander. Laissez-le... Nous suspendons.

(Suspension de la séance à 10 h 46)

(Reprise à 10 h 49)

**Le Président (M. Gagnon):** À l'ordre, s'il vous plaît! La sous-commission des institutions reprend ses travaux. Si je comprends bien, l'article 800 a été adopté tel qu'amendé. J'appelle l'article 899.

**M. Pineau:** Ce n'est pas l'article 816?

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 816, on l'a laissé suspendu en attendant la réserve.

**M. Pineau:** Ah bon!

#### Du partage de la succession

**Le Président (M. Gagnon):** Article 899? Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** Nous maintenons l'article tel que rédigé, à 899, qui se lit comme suit: "Le maintien de l'indivision peut être demandé au tribunal par tout héritier qui, avant le décès, participait activement à l'exploitation de l'entreprise ou habitait la résidence principale de la famille." Il nous semble que "participait activement à l'exploitation" réfère, même dans les dictionnaires, à faire fonctionner un bien exploité. C'est faire fonctionner un bien en vue d'un profit. Donc, celui qui exploite n'occupe pas une fonction subordonnée dans l'entreprise.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va? Me Pineau.

**M. Pineau:** Pour quelle raison avait-il été suspendu?

**Mme Harel:** Pour pouvoir certainement clarifier la notion de participation active à l'exploitation? De quoi s'agissait-il?

**M. Pineau:** Ah oui!

**Mme Harel:** Qu'est-ce que cela recouvrait?

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que cela recouvrait l'administration ou...

**Mme Harel:** Oui, Me Cossette?

**Le Président (M. Gagnon):** Me Cossette.

**M. Cossette:** Je me demande si, à cette occasion, on ne s'était pas posé la question à savoir s'il fallait aussi, en même temps, être propriétaire soit de....

**M. Pineau:** Comme dans le 815.1 français.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va, l'article 899?

**M. Marx:** Cela va.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va. Il n'y a pas de problème. Adopté. L'article 899 est adopté, Mme la députée de Maisonneuve. L'article 913.1?

**Mme Harel:** Oui, l'amendement consiste à insérer, entre les articles 913 et 914, l'article suivant: "913.1 Le conjoint survivant peut, par préférence à tout autre héritier, exiger que l'on place dans son lot la résidence principale de la famille et les meubles affectés à l'usage du ménage.

"Si la valeur des biens excède la part due au conjoint, celui-ci les conserve à charge de soulte."

Le commentaire sur cet amendement: Cet amendement vise à accorder au conjoint survivant un droit de préférence à l'égard de la résidence principale de la famille et des meubles affectés à l'usage du ménage, quel que soit son régime matrimonial.

Il faut le mettre en référence avec l'article 913 qui stipule que chaque héritier reçoit en nature sa part des biens de la succession. Donc, chaque héritier peut demander qu'on lui attribue par voie de préférence un bien ou un lot. C'est une préférence prioritaire qui est accordée au conjoint survivant, si je peux m'exprimer ainsi, un privilège. D'aucuns diraient un droit, d'aucunes.

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

**M. Pineau:** Qu'il s'agisse de dévolution ab intestat ou de dévolution testamentaire?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, mais pas le legs particulier.

**M. Pineau:** C'est dans toute succession, ab intestat et testamentaire.

**Une voix:** Oui.

**M. Pineau:** Si la résidence principale, les meubles en question ou certains de ces meubles ont fait l'objet d'un legs particulier?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est sûr que cela ne s'applique pas.

**M. Cossettes:** Je pense que cela ne s'appliquerait pas.

**M. Pineau:** J'imagine que cela ne s'applique pas.

**M. Cossette:** Cela ne s'appliquerait pas, non.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Bien non.

**M. Cossette:** On réfère à tout autre héritier; on dit que c'est de préférence à tout autre héritier.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** ...avec la loi ontarienne.

**M. Pineau:** Oui, absolument.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va?

**M. Pineau:** Est-ce que c'est clair?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, je veux bien m'assurer que c'est clair.

**M. Cossette:** Est-ce que c'est suffisamment clair que...

**Mme Harel:** Est-ce que c'est suffisamment clair?

**M. Cossette:** ...le légataire particulier...

**Mme Harel:** À préférence.

**M. Cossette:** ...a préférence sur le conjoint survivant?

**Mme Longtin:** Je pense qu'en cas de testament, si on parle de l'article 913.1, il se situe dans le processus de partage, donc, cela veut dire que les legs particuliers sont déjà payés. Donc, si les legs particuliers visaient la maison, elle est versée et l'article 913.1 prend effet après. Maintenant, il y a la dynamique qui peut être différente, mais c'est un autre problème à l'article 515.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article

913.1 est adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 914?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** L'article 914?

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 914 était aussi suspendu.

**Mme Harel:** M. le Président, l'article 914 est maintenu tel que rédigé, compte tenu de l'amendement apporté à l'article 913.1.

**Le Président (M. Gagnon):** Voilà. Est-ce que l'article 914 est adopté? M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est "celui ou ceux", je suppose. S'ils sont deux ou plus qu'un, ils pourraient se partager...

**Le Président (M. Gagnon):** C'est cela.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Cela appartiendrait à ces personnes.

**Mme Harel:** C'est bien le cas. "Sauf les droits du conjoint survivant" réfère à l'article 913.1 et également à l'article 515 dans la société d'acquêts.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Le singulier comprend le pluriel.

**M. Cossettes:** Le mot "celui" de la troisième ligne à l'article 914 cela comprendrait deux héritiers.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Deux ou trois. Non, parce qu'on pourrait prétendre qu'à ce moment-là ce serait difficilement partageable et que la préférence tomberait.

**Mme Longtin:** Je pense qu'il y a eu un amendement aussi qui a été apporté à l'article 916. On dit: Si plusieurs héritiers ont le même droit de préférence et qu'il y a contestation sur une demande d'attribution, la contestation est tranchée par le tribunal dans le cas où il y a ...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** ...poursuite, à ce moment. Donc, cela ne veut pas dire "ceux". Cela veut dire "celui", c'est-à-dire...

**Mme Longtin:** C'est-à-dire que celui qui y résidait a la préférence, mais s'il y a trois personnes qui y résidaient les trois ont la préférence, et si elles ne règlent pas cela entre elles c'est quelqu'un d'autre qui va trancher.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est l'article 916.

**Mme Longtin:** C'est sous l'article 916. On va alors tenir compte de différents facteurs, dont les intérêts en cause, le temps de résidence.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** D'accord.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté? L'article 914 est adopté. L'article 954?

**Mme Harel:** Nous allons maintenant examiner l'article 952. Nous allons réouvrir l'article 952 en y apportant un amendement de façon - espérons-nous - à régler le sort de l'article 954, qui est suspendu.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va-t-il? La commission accepte de réouvrir l'article 952. Vous avez votre amendement?

**Mme Harel:** Voilà! L'amendement consiste à ajouter à l'article 952 l'alinéa suivant et, conséquemment à supprimer l'article 954. Nous y reviendrons plus tard. Je fais lecture de l'article 952:

"Le partage, même partiel, peut être annulé pour les mêmes causes que les contrats."

Le nouvel alinéa se lit comme suit: "Toutefois, plutôt que d'annuler, on procède à un partage supplémentaire ou rectificatif dans tous les cas où cela peut être fait avec avantage pour les copartageants."

Le commentaire sur l'amendement: Cet amendement vise à favoriser l'utilisation du partage rectificatif ou supplémentaire lorsque cela peut être fait avec avantage. En effet, la nullité entraîne pour tous les copartageants remise en état et les conséquences sont donc lourdes, surtout que des droits ont pu être acquis par des tiers. Par ailleurs, dans d'autres cas, le vice qui est invoqué peut n'être pas très déterminant.

Par ailleurs, dans la majorité des cas, l'objectif recherché par l'action en nullité est de rétablir une égalité entre les copartageants dans la composition des lots, légalité non atteinte en raison d'une erreur ou d'un dol. Dans ces cas, il peut être avantageux de procéder à un partage supplémentaire ou rectificatif qui peut suffire à rétablir l'égalité. Notons que ce partage peut se traduire alors par le paiement d'une soulte.

**Mme Longtin:** Il peut se traduire par le paiement d'une soulte.

**Mme Harel:** Peut alors se traduire par le paiement d'une soulte.  
(11 heures)

**Le Président (M. Gagnon):** M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Cela veut donc dire qu'on ne pourra plus invoquer la nullité ou demander l'annulation d'un partage. Qui établira qu'on doit procéder à un partage supplémentaire ou rectificatif? Est-ce que c'est le tribunal?

**M. Cossette:** Les parties, les copartageants d'abord entre eux.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** S'ils s'entendent, il n'y a pas de problème, mais supposons qu'ils ne s'entendent pas?

**M. Cossette:** S'ils ne s'entendent pas c'est le tribunal qui pourra soit annuler ou ordonner un partage supplémentaire ou rectificatif.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Quelle est l'utilité de l'article 952 si tout le monde s'entend? Cela me semble évident à ce moment-là qu'ils vont procéder à un partage supplémentaire ou à un nouveau partage. Je pense que l'article 952, c'est dans le cas où vraiment on ne s'entend pas, où il y a un problème. Si tout le monde est d'accord, ils peuvent stipuler ce qu'ils veulent. J'essaie de comprendre le sens. Il semblerait que l'article 952 force les gens, au cas de cause d'annulation, à s'entendre et à procéder à un partage supplémentaire ou rectificatif. Est-ce que c'est ce qu'on veut dire?

**Mme Longtin:** Je pense que ce qu'on veut dire c'est que, s'il y a une cause de nullité, il y a quelqu'un qui peut se présenter devant le tribunal pour demander la nullité du partage. Dès ce moment-là, il peut soit en aviser ses copartageants et leur dire qu'il le fait ou le faire. Et là, on a deux choix: ou il y a une transaction qui intervient et à ce moment-là cela peut se faire au choix des parties par un partage supplémentaire rectificatif ou même un nouveau partage, ou c'est le tribunal qui va décider. Le critère qu'on lui donne c'est que si cela peut être fait avec avantage pour tous les copartageants, compte tenu des inconvénients de l'annulation, on procéderait plutôt au partage rectificatif.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Vous êtes d'accord pour reconnaître que, si toutes les parties en conviennent, elles peuvent certainement procéder à un nouveau partage.

**Mme Longtin:** Les parties peuvent toujours procéder à un nouveau partage.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Bien sûr.

**Mme Longtin:** Maintenant, s'il y a une cause de nullité, le tribunal qui est saisi d'une demande en annulation, dans les contrats, normalement, il va annuler le

contrat. Dans certains cas, il va peut-être réduire l'obligation. Ici, compte tenu que ce n'est pas une question qui est exactement sous le même pied que les autres types d'obligations de nature contractuelle, puisqu'on a partagé un bien, on dit: Plutôt que de faire des réductions, procédons autant que possible au partage rectificatif.

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

**M. Pineau:** M. le Président, je comprends que lorsque le contrat est annulable pour un vice quelconque, les parties peuvent demander au tribunal de prononcer la nullité; mais si elles le préfèrent, elles peuvent demander au tribunal, dans la mesure où elles ne s'entendent pas, de procéder à un partage supplémentaire ou rectificatif. C'est cela. Je pense que s'il y a ambiguïté, elle provient tout simplement du fait que l'on a dit "toutefois, plutôt que d'annuler, on procède", au lieu de "on peut procéder".

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Est-ce qu'à ce moment-là, il n'y aurait pas lieu de dire: "le tribunal", si c'est vraiment le tribunal, parce que les parties, je le répète, pourront toujours convenir. C'est vraiment dans le cas où il y a un vice et que les parties ne s'entendent pas.

**M. Pineau:** Je pense que cela va de soi.

**Mme Longtin:** Si le tribunal peut le faire, les parties peuvent nécessairement le faire. Je n'ai pas d'objection à dire que le tribunal peut procéder. On va l'insérer dans notre amendement.

**Le Président (M. Gagnon):** Le tribunal peut procéder...

**Mme Harel:** On peut procéder.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** On peut procéder.

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que ça va?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je pense que c'est dans les cas où le jugement n'est pas encore rendu sur la nullité.

**Mme Longtin:** Les parties devront transiger avant le jugement; elles peuvent même transiger après, parce qu'on peut se désister d'un jugement qui est rendu en sa faveur.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Mais dans le cas du tribunal, s'il devait intervenir, ce serait avant de rendre le jugement.

**Mme Longtin:** Ce serait son jugement.

**M. Pineau:** C'est son jugement.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est son jugement.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à l'article 952 est adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** D'accord.

**Le Président (M. Gagnon):** Et l'article 952 tel qu'amendé est adopté. L'amendement à l'article 954 consiste à supprimer l'article et le commentaire. Cet amendement n'est que de concordance avec l'amendement apporté à l'article 952.

**Mme Harel:** C'est bien ça, M. le Président.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à l'article 954 est adopté; donc, l'article 954 est supprimé.

**Mme Harel:** Cela va. Au chapitre des successions, nous maintenons suspendus les articles 703 à 713, de même que l'article 816 pour étude ultérieure par la sous-commission.

**Le Président (M. Gagnon):** Dans les successions.

**Mme Harel:** Au chapitre des successions.

**Le Président (M. Gagnon):** Qu'est-ce qu'il nous reste à faire?

**Mme Harel:** Le chapitre des biens. Les articles qui sont suspendus.

**Le Président (M. Gagnon):** Les articles suspendus, dans les biens, c'est 1087...

**Mme Harel:** M. le Président, nous allons vérifier au fur et à mesure. Il s'agit d'abord de rouvrir l'article 1042; de disposer de l'article suspendu 1087; de rouvrir 1089.1; d'étudier les articles 1106, 1113, 1123, 1129, 1135, 1144, 1145, 1146, 1147, 1161, 1209, 1227, 1248, 1250, 1358, 1370, 1374, 1375; de rouvrir 1378; d'étudier 1384, 1391 et 1394. Nous sommes gagnants!

### De la propriété

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 1042, qui a été adopté et amendé. La sous-commission est d'accord pour qu'on rouvre l'article 1042 pour étude. Voilà.

**Une voix:** C'est l'amendement Gagnon.

**Mme Harel:** C'est l'amendement du président de la sous-commission. L'amendement à l'article 1042 - je reprends, en fait, un amendement qui a déjà été adopté - consiste: 1. à remplacer la troisième ligne par ce qui suit: "sur une largeur qui ne peut excéder cinq mètres, les arbres qui nuisent sérieusement"; 2. à ajouter à la fin, après le mot "érablière", ce qui suit: "qui sont conservés pour l'embellissement de la propriété".

Je fais lecture de l'article tel qu'amendé: "Le propriétaire d'un fonds exploité à des fins agricoles peut contraindre son voisin à faire abattre, le long de la ligne séparative, sur une largeur qui ne peut excéder cinq mètres, les arbres qui nuisent sérieusement à son exploitation, sauf ceux qui sont dans les vergers et les érablières ou qui sont conservés pour l'embellissement de la propriété."

Le commentaire. Le premier amendement visait à réserver l'application de la règle du découvert en exigeant que les arbres à couper nuisent effectivement à la culture et sérieusement. Tout en ne limitant pas de façon excessive l'exploitation d'un fonds à des fins agricoles, le second amendement a pour but d'assurer la conservation des arbres servant à l'embellissement d'une propriété, notamment les rangées de peupliers ou de chênes. Cette modification reprend une exception prévue actuellement à l'article 237 du Code municipal.

**Le Président (M. Gagnon):** Je présume que l'amendement est adopté.

**M. Marx:** Le député de Saint-Laurent est-il d'accord?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, pour l'embellissement. Je ne veux pas qu'on m'oblige à couper mes chênes.

**Le Président (M. Gagnon):** C'était dans le sens de ses interventions.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Très bien.

**M. Marx:** Parfait.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 1042 tel que réamendé est-il adopté? Adopté.

**Mme Harel:** L'amendement à l'article 1087 consiste: 1. à supprimer, à la troisième ligne du premier alinéa, le mot "expresse"; 2. à la quatrième ligne du premier alinéa, à remplacer les mots: "qu'il ne soit impossible", par les mots "qu'il n'ait été rendu impossible"; 3. à supprimer le deuxième alinéa.

L'article se lirait comme suit: "Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision. Le

partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été reporté par une convention, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi, ou qu'il n'ait été rendu impossible en raison de l'affectation du bien à un but durable".

Le commentaire. Outre une modification d'ordre formel, le troisième amendement proposé supprime le deuxième alinéa qui est repris, cependant, à l'article suivant. Quant au deuxième amendement, il vise à clarifier la partie du concept impossible, lequel ne doit pas être compris comme visant le seul état de fait où le partage est physiquement impossible, mais également le cas où il est rendu impossible par l'affectation qui est faite du bien à un but durable, tant que ce but demeure.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va? M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** On parle toujours d'impossible. Je pense que le mot est fort. Moi j'aurais peut-être préféré, pour être bien certain qu'on va couvrir tous les cas, qu'on enlève "qu'il ne soit impossible". À ce moment, on dirait: "Le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été reporté par une convention expresse, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi ou en raison de l'affectation du bien à un but durable." Rendu impossible: il faudrait établir que c'est vraiment impossible. C'est quoi "qui est impossible"? Si je prenais le cas que j'avais mentionné, le cas du pavillon récréatif, il est toujours possible de s'en défaire, d'en disposer.

Est-ce qu'on peut dire que c'est rendu impossible par l'affectation? Non, c'est toujours possible de le vendre. Dire: "en raison de l'affectation"; moi je préférerais qu'on enlève "ne soit impossible". On dirait: "ou en raison de l'affectation du bien à un but durable". Là on pourrait évaluer. (11 h 15)

**Mme Longtin:** ...pas de couvrir trop de choses, parce que l'indivision cela peut s'appliquer à une multitude de choses. Qu'est-ce qu'une affectation à un but durable? Si les parties l'ont fait dans une convention et qu'ils l'aient dans leur convention et que cette affectation est faite, à ce moment-là, la question d'impossibilité découle du fait que, parce qu'ils l'ont affecté spécifiquement à tel but, ils l'ont rendu impossible. Mais si on dit que le partage ne peut pas être demandé "en raison de l'affectation du bien à un but durable", cela veut dire sans doute... est-ce que ce n'est pas trop compréhensif? Je ne suis jamais bonne sur les exemples. Tout immeuble peut être affecté à un but durable.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Est-ce qu'on



peut considérer que c'est rendu impossible en raison de l'affectation du bien à un but durable dans le cas d'un pavillon récréatif?

**Mme Longtin:** Je pense que oui, en raison de la vocation et en raison de la convention des parties.

**Mme Harel:** Une convention qui perd son caractère d'expressé, parce que l'amendement consiste à supprimer le mot "expressé".

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Vous pensez à ce moment-là que c'est impossible d'en disposer? C'est toujours possible.

**Mme Longtin:** Ce n'est pas une impossibilité de fait. C'est pour cela qu'on fait l'amendement, justement parce qu'on dit ici "qu'il ne soit impossible". Cela peut référer à un état de fait. Donc, à ce moment-là, cela veut dire un bien qu'il est matériellement impossible de diviser ou même en numéraire...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** On peut toujours en arriver à une...

**Mme Longtin:** ...tandis que si on dit "qu'il n'ait été rendu impossible", là, je pense qu'on introduit un autre élément qui est un élément intentionnel: du fait que les parties ont affecté leur bien à une vocation dans un but durable et par leur convention, il est rendu impossible tant que le bien demeure affecté à ce but.

**M. Pineau:** C'est rendu impossible...

**Le Président (M. Gagnon):** Juste avant, si vous me le permettez...

**M. Pineau:** Pardon!

**Le Président (M. Gagnon):** ...je voudrais que la sous-commission accepte le remplacement du député de D'Arcy McGee par le député de Sainte-Anne. Cela va?

**M. Polak:** Pour fortifier les travaux. Pour fortifier l'équipe...

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

**M. Pineau:** M. le Président, il faut comprendre que le partage peut être provoqué à moins qu'il ait été rendu impossible du fait de l'affectation du bien à un but durable. C'est ce que veut dire "rendu impossible en raison de l'affectation".

**Le Président (M. Gagnon):** M. le député de Sainte-Anne.

**M. Polak:** Oui, M. le Président. Quoi

qu'il en soit, la cour peut toujours décider. Donc, si on laissait le texte tel quel, le tribunal pourrait décider dans chaque cas particulier s'il s'agit d'une affaire impossible ou non. Donc, est-ce que j'ai bien compris, madame, qu'il y a toujours la cour qui tranche des deux bords? Même si on change la terminologie, cela ne va pas résoudre le problème. Cela va être décidé cas par cas et, s'il y a des problèmes, on n'a qu'à se présenter devant la cour pour présenter les faits de chaque cas particulier. Pour moi, il ne s'agit que d'un principe qui doit être interprété cas par cas.

**M. Cossette:** Vous référez à la possibilité d'obtenir un jugement déclaratoire pour faire établir cela.

**M. Polak:** Oui, c'est ce que j'ai pensé.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Il faudrait donc, dans la convention, bien établir que justement, c'est en raison ou du fait de l'affectation que cela devient impossible. Il va falloir établir le fait que c'est impossible.

**Mme Harel:** L'amendement qui consiste à remplacer "qu'il ne soit impossible en raison" par "qu'il n'ait été rendu impossible du fait" va justement permettre, non seulement de viser le seul état de fait physique, mais également l'intention.

**M. Cossette:** Cela va permettre de rendre...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, rendre cela impossible. Le fait de l'établir, on va le rendre.

**M. Cossette:** Comme vous dites...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Il va être possible, en fait, de le rendre impossible.

**Le Président (M. Gagnon):** Me Cossette.

**M. Cossette:** Oui. Comme vous le mentionnez...

**M. Pineau:** C'est l'affectation du bien qui rend impossible.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Non, ce n'est pas l'affectation du bien. C'est la déclaration qu'on va faire de le rendre impossible.

**Le Président (M. Gagnon):** Me Pineau, tantôt, je crois que j'ai donné la parole au député de Sainte-Anne et vous n'aviez pas terminé. Non? Cela va?

**M. Pineau:** M. le Président, je disais simplement que c'est parce que le bien en question a été affecté de façon particulière

à un but durable que cela rend impossible l'indivisible.

**Le Président (M. Gagnon):** Me Cossette.

M. Cossette: Dans le même sens, j'allais ajouter que l'acte d'acquisition d'un immeuble bâti qui contiendrait une déclaration d'affectation remplirait les conditions imposées par l'article 1087, je pense.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Il faudra, dans la convention, que l'affectation soit très expresse. Je veux bien que ce soit clair parce que vous pouvez être certain que les parties vont se servir souvent de cet article.

**M. Cossette:** C'est un fait.

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que l'amendement à l'article 1087 est adopté?

**Mme Harel:** L'amendement, M. le Président, est complété par le fait de remplacer "en raison" par les mots "du fait" de l'affectation du bien à but durable.

**Le Président (M. Gagnon):** Cet amendement est adopté. L'article 1087, tel qu'amendé, est adopté.

M. le député de Sainte-Anne.

M. Polak: M. le Président, excusez-moi, je réalise que je suis arrivé plus tard, mais pourriez-vous m'expliquer le sens de l'article 1087? J'ai toujours compris et aimé le principe que nul n'est forcé de rester dans l'indivis. À un moment donné, quelqu'un a une petite portion dans quelque chose, il va être capable de se débarrasser de ce morceau à des conditions raisonnables. Quelle est la raison - il y a ici des exceptions - pour laquelle on reste dans l'indivis? Quelle est la pensée philosophique, en quelques mots, de tout cela?

**Le Président (M. Gagnon):** Me Berrouard.

**M. Berrouard (Yves):** M. le député, je pense que les législateurs actuellement ne favorisent pas l'indivision tout au contraire, ils la défavorisent en prévoyant qu'on peut toujours, malgré les conventions, sortir de l'indivision. Dorénavant, le législateur prend une position beaucoup plus neutre face à l'indivision. Il permet de rester dans l'indivision, il permet de reporter le partage par convention pendant une certaine période et on prévoit ici, à l'article 1087, d'autres cas où il serait possible de rester dans l'indivision. La philosophie, c'est tout simplement d'avoir une position neutre du législateur face à l'indivision contrairement à ce qui se passe actuellement.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va: J'appelle l'article 1089.1, c'est un nouvel article.

**Mme Harel:** L'amendement consiste à insérer - c'est un nouvel article - après l'article 1089 l'article suivant: "1089.1 Si les indivisaires ne s'entendent pas sur la part à attribuer à l'un deux, en nature ou en numéraire, l'expertise ou l'évaluation est faite par une personne désignée par tous les indivisaires ou, s'ils ne s'accordent pas entre eux, par le tribunal."

Cet article, à l'instar de l'article 516 en matière de société d'acquêts, prévoit spécifiquement les règles de désignation de l'expert qui, au besoin, pourra déterminer la part à attribuer en nature la plus facilement détachable ou la moins nuisible au maintien de l'indivision ou encore la valeur de la part.

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

**Mme Harel:** Je pense que cet amendement est apporté pour répondre, entre autres, aux préoccupations du député de Saint-Laurent qui nous demandait qui allait être désigné pour procéder à une telle attribution.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Cela va.

**Le Président (M. Gagnon):** Le nouvel article 1089.1 est adopté.

**Mme Harel:** L'article 1106.

#### De la copropriété divisée d'un immeuble

**Le Président (M. Gagnon):** Article 1106?

**Mme Harel:** L'amendement consiste à remplacer l'article 1106 par le suivant: "Malgré les articles 1983 et 2017 (du Code civil du Bas-Canada) l'hypothèque, les sûretés additionnelles qui s'y greffent ou les privilèges existants, lors de l'enregistrement de la déclaration de copropriété, sur l'ensemble de l'immeuble détenu en copropriété, se divisent entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles ou suivant toute autre proportion prévue.

"Ils peuvent néanmoins demeurer indivis sur l'ensemble des fractions détenues par le promoteur de la copropriété."

L'amendement apporte une précision au droit actuel en indiquant que la sûreté, l'hypothèque ou le privilège qui se divise doit exister lors de l'enregistrement.

Deux autres modifications sont apportées à l'article initial afin de mieux refléter la pratique en ce domaine, soit que la division puisse être établie suivant une autre proportion et que l'indivision puisse demeurer à l'égard des fractions invendues.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va-t-il?

**M. Pineau:** Faudrait-il mettre une virgule s'il vous plaît, M. le Président, après "détenu en copropriété", à la sixième ligne?

**Mme Longtin:** Oui, d'accord.

**Le Président (M. Gagnon):** Après "détenu en copropriété". Cet amendement à l'article 1106 est adopté.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Si vous permettez.

**Le Président (M. Gagnon):** M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Pourquoi indique-t-on, au deuxième alinéa, "le promoteur"?

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

**Mme Longtin:** En fait, c'est parce que si la règle énoncée est celle de la division et qu'on veut maintenir l'indivision sur quelques fractions, il faut qu'on puisse déterminer quelles sont ces fractions? Évidemment, la notion de promoteur est utilisée aussi par ailleurs dans le projet. C'est, au moment de l'enregistrement, celui qui détient plus de la moitié des fractions. Donc, sur ces fractions, il peut conserver l'indivision. Mais autrement, je ne vois pas comment on peut maintenir l'indivision sans critère. On ne peut pas parler de...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** J'aurais préféré qu'on enlève "le promoteur" pour couvrir le cas également de l'hypothèque qui serait placée par un même prêteur sur plus d'une fraction.

**Mme Longtin:** Je pense qu'en spécifiant au premier alinéa qu'on vise les situations qui se produisent lors de l'enregistrement de la déclaration de copropriété, à ce moment, si, par la suite, quelqu'un achète trois fractions et émet une hypothèque indivise sur ces trois fractions, elle n'est pas divisée, elle demeure indivise.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va. L'amendement à l'article 1106 est adopté. L'article, tel qu'amendé, est adopté. Article 1113?

**Mme Harel:** L'article 1113 est maintenu tel que rédigé. J'en fais lecture.

"Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une fraction dès qu'un exemplaire lui en est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat."

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

**Mme Longtin:** En fait, c'est que dans le chapitre sur la copropriété, lorsqu'il y avait des questions qui se posaient par rapport aux locataires, on a essayé d'avoir une situation identique pour eux ou le plus possible similaire ou analogue à celle qu'ils ont en vertu des dispositions sur le louage d'un logement.

À l'article 1651, qui prévoit de quelle façon devient opposable le règlement de l'immeuble locatif, on prévoit la remise du règlement au locataire et c'est cette remise qui introduit le règlement dans le bail. Si on ne lui remet pas, à ce moment, cela ne fait pas partie de son bail. Ici, on a ce même élément de remise qui était à l'article 1113. Maintenant, pour éviter la difficulté qui se soulevait justement par le fait que les copropriétaires peuvent être absents, que les copropriétaires peuvent être négligents et qu'on ne veut pas par ailleurs pénaliser les autres copropriétaires de cette négligence, on a toujours donné au syndicat le droit de se substituer aux copropriétaires locataires soit pour donner des avis, soit pour remettre un des documents qui vont créer l'opposabilité.

Il ne faut pas oublier, je pense, que la situation en droit actuel, pour un locataire dans une copropriété, le règlement ne lui est pas comme tel opposable. C'est déjà, je pense, un pas important.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 1113 est-il adopté?  
(Il h 30)

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je trouve cela assez fort l'obligation, mais en tout cas.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté, c'est ça?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui.

**Le Président (M. Gagnon):** Article 1123?

**Mme Harel:** L'amendement consiste à remplacer l'article 1123 par le suivant: "1123. Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'enregistrement de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision pour l'avenir de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.

"Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande."

L'amendement proposé a pour but de

substituer à l'article initial la norme subjective qui était proposée par une norme mathématique.

**Le Président (M. Gagnon):** M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** J'ai des réserves lorsqu'on parle de proportion. Le un dixième pour trois propriétaires égaux de trois fractions, cela ne veut rien dire, c'est 33 %, mais sur 250 fractions, c'est énorme.

**Mme Harel:** Je vais laisser la parole à Me Longtin, peut-être pourriez-vous reprendre votre question, M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je disais que dans le cas de petites copropriétés, disons trois fractions, un dixième ne représente pas un écart important, c'est négligeable, chaque copropriétaire ayant 33 % ou enfin un tiers. Mais prenez le cas d'une copropriété de 225 fractions, un dixième, je pense, représente beaucoup.

**Mme Longtin:** Si vous vous rappelez nos discussions lors de l'étude de cet article, j'avais fait référence à une recommandation en ce sens de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec qui recommandait que la demande de révision judiciaire de la répartition de la valeur relative et des charges communes ne soit possible que si la part afférente à sa fraction est supérieure de plus d'un dixième ou si la part afférente à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un dixième à celle qui résulterait d'une répartition faite conformément aux critères d'établissement de la valeur relative des fractions.

Nous avons vu que dans le droit français, il y avait une norme mathématique qui était de l'ordre de 25 %. Je pense que le quart, c'est entre la valeur relative qui est accordée et celle qui aurait dû être accordée.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est bien cela qu'on veut dire.

**M. Berrouard:** L'exemple patent, c'est que vous avez deux fractions situées sur le même étage et elles sont identiques au niveau de la superficie, au niveau des vues, etc. Ils ont tous les mêmes services. C'est la même chose, sauf qu'il y en a un qui a des charges communes supérieures à 10 % ou un dixième ou mettons 15 %; à ce moment-là, l'article 1123 pourrait s'appliquer.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je voudrais revenir sur ce que je disais l'autre jour. J'ai des réserves concernant cet article. Je disais

qu'au départ un acheteur connaît les règles du jeu, il est certain de payer le montant X; évidemment, celui qui a une part inférieure à ce qu'il devrait normalement supporter, je dirais que c'est injuste pour les autres. Comme je le mentionnais également, c'est le principe des vases communicants, cela veut dire que si on diminue quelqu'un, on va augmenter les autres. Je suis bien conscient de l'injustice qui peut exister. Je pense qu'on va en créer une autre et je me demande si on ne serait pas mieux d'accepter cette injustice, au départ, que d'essayer de la corriger et ensuite de causer un préjudice sûrement aux autres copropriétaires qui, au départ, savaient qu'ils devaient payer une quote-part X et ensuite, en cours, c'est-à-dire sur une période de cinq ans - on mentionne - durant les cinq premières années - changer cette quote-part.

**Le Président (M. Gagnon):** Mme la députée de Maisonneuve. Me Berrouard.

**M. Berrouard:** Ce qui arrive, M. le député, dans ces cas, c'est que finalement le promoteur au début contrôle entièrement la copropriété et le copropriétaire qui rentre par la suite n'a aucun schème de référence à savoir si véritablement les charges communes sont exactes, s'il paie en conséquence proportionnellement à ce qu'il a. Le promoteur a tout le contrôle et ce qui arrive souvent, c'est qu'il peut vendre des fractions à des amis, à des frères, à des parents et diminuer la valeur relative, diminuer les charges communes de ces gens pour augmenter les charges communes des autres copropriétaires. Cela me paraît quand même difficile d'accepter une situation comme celle-là.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Vous avez peut-être raison, mais par contre, lorsqu'ils ont acheté, ils connaissaient les quotes-parts, ils connaissaient les pourcentages, ils ont accepté d'acheter dans ces conditions.

**M. Berrouard:** Ils connaissaient très bien la quote-part qu'ils avaient eux, mais ils ne pouvaient comparer avec les autres fractions. D'autant plus que - probablement que la pratique le révèle - le copropriétaire, quand il a la déclaration de copropriété, la déclaration est tellement volumineuse qu'il en prend rarement connaissance. Il va signer en bas du document et cela s'arrête là. C'est plus tard, quand il va vivre en copropriété pendant un certain temps, qu'il va s'apercevoir des problèmes que cela peut causer ou des injustices qu'il peut y avoir à ce moment-là.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je ne veux pas défendre du tout cette pratique. C'est évident que c'est inacceptable, mais je dis

qu'on va en créer une autre. Les autres copropriétaires qui avaient une quote-part s'attendaient à payer suivant cette quote-part, mais à un moment, ils vont voir leur quote-part augmenter.

**Le Président (M. Gagnon):** Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** Je ne sais pas si c'est une expérience fréquente, celle que j'ai vécue, mais je connaissais la valeur relative de ma fraction, mais pas la valeur relative d'une fraction identique. La répartition des charges communes s'est faite par la suite.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Normalement, vous avez un tableau dans votre déclaration, vous avez toujours un tableau. La répartition est faite dans la déclaration de copropriété, vous pouvez voir votre quote-part et celle des autres.

**Mme Harel:** Oui, mais c'est difficile, surtout lorsque c'est en construction, de comparer sa valeur relative à celle d'une fraction qu'on ne sait pas être identique.

**Le Président (M. Gagnon):** M. le député de Sainte-Anne.

**M. Polak:** L'article amendé parle d'un écart en faveur d'un autre copropriétaire. Comment l'autre propriétaire va-t-il être avisé du fait qu'il y a une demande de révision devant la cour? Est-ce qu'il y a quelque part un article qui dit qu'il doit être mis en cause?

**Le Président (M. Gagnon):** Me Berrouard.

**M. Berrouard:** C'est une question de procédure et tout ce qui concerne la procédure va apparaître dans la loi d'application à ce moment. Si je ne m'abuse, je pense qu'il y a avis qui va être donné au syndicat qu'une telle action a été intentée et le syndicat va devoir aviser les copropriétaires, à ce moment.

**M. Polak:** C'est parce que je lis qu'il prétend, par exemple, qu'il n'a pas assez obtenu. Il y a une autre partie qui est affectée directement pour dire: Ce n'est pas vrai. Il peut y avoir une contestation. D'accord. Dans la procédure, c'est prévu.

**M. Berrouard:** Dans la loi d'application, oui.

**Le Président (M. Gagnon):** Article 1123?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Sur division.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté.

L'amendement à 1123 est adopté sur division. L'article...

**M. Marx:** 1123...

**Le Président (M. Gagnon):** Je vous ferai remarquer, M. le député de D'Arcy McGee, que c'est maintenant le député de Sainte-Anne qui a votre droit de parole.

**M. Polak:** Je le redonne.

**Le Président (M. Gagnon):** Si la commission est d'accord, je veux bien vous céder la parole, mais il faut que les membres de la commission soient d'accord.

**M. Marx:** Merci.

**Le Président (M. Gagnon):** On me fait signe que oui, M. le député de D'Arcy McGee.

**M. Marx:** On a discuté cette question l'autre jour. Cela donne la possibilité, pendant cinq ans, pour un des copropriétaires d'intenter une action en ce qui concerne sa partie des charges communes.

**Une voix:** Exactement.

**M. Cossette:** L'autre jour, la discussion a porté sur le fait que le critère n'était pas mathématique dans l'article 1123 surtout.

**Mme Harel:** Avec l'amendement, on introduit maintenant une norme mathématique qui est l'équivalent d'un écart de plus de 10 %.

**M. Marx:** D'accord.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté?

**M. Marx:** Adopté sur division, comme l'a dit le député de Saint-Laurent.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté sur division. L'article 1123, tel qu'amendé, est adopté sur division. Article 1129?

**Mme Harel:** L'amendement consiste à supprimer, à la deuxième ligne du premier alinéa, le trait d'union dans l'expression "Bas-Canada"; à remplacer, à la troisième ligne du premier alinéa, la préposition "à" qui suit le mot "nommé" par le mot "dans"; à remplacer, à la cinquième ligne du deuxième alinéa, les mots "à même" par le mot "sur" et à insérer, à la première ligne du premier alinéa, après les mots "d'une perte" le mot "importante".

L'article se lit donc comme suit: "L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2586 du Code civil du Bas Canada, versée au

fiduciaire nommé dans l'acte de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

"Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie sur cette part les créanciers hypothécaires et privilégiés suivant les règles de l'article 2586. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport."

Le commentaire sur les amendements. Les amendements proposés sont purement formels, sauf celui qui vise à limiter l'appréciation de la règle à la seule perte importante. Ce critère est évidemment relatif à la valeur du bien assuré. Dès lors, pour les pertes mineures, les règles de l'assurance jouent.

**Le Président (M. Gagnon):** Voilà. Est-ce que l'amendement à l'article 1129...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Si vous me permettez, quelques minutes...

**Le Président (M. Gagnon):** Je vais vous donner le temps, M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** On parle d'"importante". Où est-ce que cela commence?

**Mme Harel:** M. le Président.

**Le Président (M. Gagnon):** Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** C'est évidemment ce qui pose la difficulté parce que c'est relatif à la valeur du bien assuré. Si le bien assuré est de 200 000 \$, cette perte importante sera certainement évaluée différemment que si le bien assuré est de 2 000 000 \$. On ne peut pas introduire un critère semblable dans une disposition.

D'autre part, les copropriétaires pourront, entre eux, déterminer ce qu'ils considèrent comme une part importante relativement à la valeur du bien qui est assuré.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** J'avais pensé que vous indiqueriez peut-être un pourcentage de la valeur assurée ou du montant de l'assurance.

**M. Berrouard:** C'est très difficile. L'immeuble peut valoir 2 000 000 \$. Si c'est 25 %, ce sera de déterminer les 25 %. Si, par exemple, on faisait référence à une norme de pourcentage, c'est de déterminer

s'il y a eu destruction pour 25 % ou non. Cela devient quasi impossible.

(11 h 45)

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Vous n'avez pas pensé mettre un montant de base? Bien sûr, cela pourrait être soumis à l'inflation, mais, si on reçoit une somme de 5000 \$, pourquoi utiliser tout ce mécanisme? Ce n'est pas nécessaire.

**M. Berrouard:** À ce moment, je pense qu'on n'aura pas besoin d'utiliser ce mécanisme, selon la valeur du bien. Si le bien vaut 15 000 \$, c'est une autre histoire, mais, si le bien vaut 200 000 \$, je pense que pour une somme de 5000 \$... De toute façon, c'est l'article 2586 qui va jouer.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Qui va établir l'importance? Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu d'indiquer qui pourrait déterminer l'importance, que ce soit le syndicat, les administrateurs du syndicat, de concert avec l'assureur?

**M. Berrouard:** Je pense qu'il pourrait y avoir des indications à cet effet dans la déclaration.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** À ce moment, on pourrait mettre un seuil dans la déclaration.

**M. Berrouard:** Oui, je pense qu'il n'y a absolument rien qui défend le contraire.

**Le Président (M. Gagnon):** M. le député de Sainte-Anne.

**M. Polak:** On parle d'un cas de perte importante. L'article dit que l'indemnité doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble. Qu'est-ce qui arrive dans un cas de perte qui n'est pas importante? Je vais vous donner un exemple. Dans l'édifice où on est à Québec, il y a des "craques" dans le sous-sol, dans la fondation. Ce n'est pas une perte importante, mais c'est une perte de 4000 \$ ou 5000 \$ en réparation. Je n'aimerais pas voir ces 4000 \$ ou 5000 \$ que l'assurance paiera au syndicat qui va organiser un party de Noël et inviter le député de Saint-Laurent. J'aimerais mieux réparer le sous-sol de l'édifice où j'ai une mince partie. Comment peut-on forcer, dans un cas mineur, à utiliser cet argent, le produit de l'assurance, pour la réparation et non à d'autres fins?

**Le Président (M. Gagnon):** Me Berrouard.

**M. Berrouard:** C'est l'article 2586 du Code civil qui va s'appliquer à ce moment-là. L'indemnité va être versée aux créanciers hypothécaires qui vont procéder à la



réparation, qui ont le choix ou non de procéder à la réparation. Dans le cas où c'est une perte qui n'est pas importante, ils procèdent à la réparation; sinon, c'est leur garantie qui est affectée.

**M. Polak:** D'accord.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à l'article 1129 est adopté. L'article tel qu'amendé est adopté. J'appelle 1135. Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** L'amendement consiste à remplacer l'article 1135 par le suivant: "Le syndicat a un privilège sur la fraction d'un copropriétaire qui fait défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance.

"L'enregistrement d'un avis du privilège conserve la préférence pour les charges et créances de l'année financière en cours.

"Le syndicat peut donner mainlevée de ce privilège."

Le commentaire: L'amendement proposé a pour but de substituer à l'hypothèque légale le privilège. Le privilège comporte les mêmes avantages que l'hypothèque légale, mais, en outre, il présente l'avantage de subsister en cas de faillite et il accorde une priorité à son détenteur. À cet égard, dans la loi d'application assurant la réforme du Code civil, des amendements seront apportés au Code civil du Bas-Canada pour prévoir que ce privilège prend rang immédiatement après la créance du vendeur et pour indiquer également ce que doit contenir l'avis.

**Le Président (M. Marx):** L'article 1135 est-il adopté?

**M. Polak:** Une question là-dessus: un copropriétaire qui fait défaut pendant plus de trente jours de payer sa quote-part. Je vais vous donner un exemple: j'ai reçu mon compte de taxes de la ville de Québec et l'enveloppe est arrivée ici à Québec. C'est peut-être un peu ma négligence, j'aurai dû faire envoyer ce compte à Montréal. Je peux vous assurer que j'ai déjà passé les trente jours. Théoriquement, je n'avais pas payé ma quote-part et la ville aurait pu enregistrer ce privilège. Ne faut-il pas donner un avis ou quelque chose avant?

**M. Berrouard:** Dans l'exemple que vous donnez, il s'agit des taxes de la ville de Québec?

**M. Polak:** Oui.

**M. Berrouard:** Les taxes sont déjà privilégiées par la Loi sur les cités et villes. Les taxes ne font pas partie des charges communes. Vous devez les payer vous-même,

personnellement.

**M. Polak:** De toute façon, on dit ici: "qui fait défaut." De quelle manière constate-t-on le défaut?

**M. Berrouard:** Si vous me permettez, M. le député, c'est le conseil d'administration qui va fixer les charges communes et la date d'exigibilité de ces charges lors de l'assemblée des copropriétaires. Les copropriétaires connaissent à l'avance les dates d'exigibilité.

**M. Polak:** D'accord.

**M. Berrouard:** D'autre part, il serait très onéreux pour une copropriété de l'obliger à aviser chacun des copropriétaires chaque fois que le montant des charges communes est dû.

**Le Président (M. Marx):** Est-ce que l'amendement est adopté?

Une voix: Adopté.

**Le Président (M. Marx):** Est-ce que l'article tel qu'amendé est adopté? Je veux juste assurer le député de Sainte-Anne que, lors de la session, il ne peut pas être emprisonné pour un délit civil. Donc, il n'y a pas tellement de problèmes.

**M. Polak:** À quel article? Sans doute que je n'étais pas là quand cela a été adopté.

**Le Président (M. Marx):** Adopté. L'article 1144.

**Mme Harel:** L'amendement consiste, à l'article 1144, à insérer, après le premier alinéa, un alinéa qui se lit comme suit: "Le quorum à l'assemblée est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix."

"Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date dont avis est donné à tous les copropriétaires et les trois quarts des membres présents ou représentés à cette assemblée constituent le quorum.

"L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame."

**Le Président (M. Marx):** Le commentaire.

**Mme Harel:** Le commentaire: L'amendement proposé a pour but d'indiquer ce qui arrive dans le cas où le quorum à une assemblée n'est pas atteint; cette assemblée doit alors être ajournée à une autre date et les administrateurs doivent en aviser les



copropriétaires. Les trois quarts des membres présents ou représentés à cette nouvelle assemblée constituent le quorum.

**Le Président (M. Marx):** Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Si vous permettez...

**Le Président (M. Marx):** M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Quand on parle de trois quarts des membres présents ou représentés, cela veut dire que, si j'ai 100 fractions et que j'ai quinze personnes présentes, à ce moment, le quorum serait formé de trois quarts.

M. Cossette: Trois quarts de quinze.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** De quinze.

**M. Cossette:** On a déjà manqué la première assemblée et la deuxième...

**M. Berrouard:** C'est notamment en fonction aussi de l'alinéa qui suit, qui dit que l'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame. Cela veut dire que, dans le cas que vous prenez, si c'étaient tous les copropriétaires présents ou représentés qui constituaient le quorum, il ne faudrait pas qu'un copropriétaire quitte l'assemblée; sinon, un des copropriétaires présent à l'assemblée pourrait demander un autre ajournement. Alors, on a prévu une marge de manoeuvre d'un quart.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Ne croyez-vous pas que l'obligation maintenant est trop basse ou trop minime?

**M. Berrouard:** L'obligation qui...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** J'en prends connaissance à l'instant, mais cela veut dire que vous avez...

**M. Berrouard:** ...a été faite, c'est que d'abord il y a une première assemblée. Si on n'atteint pas le quorum, à ce moment, on ajourne, on a une deuxième assemblée et le quorum est constitué par les trois quarts des copropriétaires présents ou représentés. Mais il ne faut jamais oublier le dernier alinéa qui dit que, s'il n'y a plus quorum durant l'assemblée, un copropriétaire peut demander l'ajournement. Comme dans l'exemple qu'on prenait tantôt, si c'étaient quinze personnes et qu'un seul copropriétaire s'absente, on serait obligé à nouveau de convoquer une assemblée.

**M. Pineau:** M. le Président.

**Le Président (M. Marx):** Oui.

**M. Pineau:** Cela signifie que, si, à la seconde assemblée dans une copropriété qui a cent copropriétaires, deux copropriétaires se présentent, l'assemblée se tiendra.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Si vous permettez, disons dix. On pourrait prendre le vote pour autant que les trois quarts se prononcent?

**M. Pineau:** Non. S'il y a dix copropriétaires présents, les trois quarts de dix, mettons huit, il faut qu'il n'y ait pas trois propriétaires qui quittent les lieux, n'est-ce pas, pour que l'assemblée puisse continuer. C'est-à-dire que l'assemblée pourra continuer avec huit copropriétaires, mais non point avec sept.

**Le Président (M. Marx):** M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Cela veut donc dire - vous aviez raison, Me Pineau - s'il n'y avait que deux copropriétaires présents, que l'assemblée pourrait se tenir.

**M. Berrouard:** Il ne faut pas oublier qu'il y a eu une première convocation de l'assemblée, qu'on n'a pas constitué le quorum, que par la suite on a avisé les copropriétaires qu'il y aurait une deuxième assemblée. Si les copropriétaires s'en désintéressent, bien, mon Dieu, que peut-on faire? Sinon, on va paralyser complètement l'assemblée des copropriétaires.

**M. Pineau:** Mesure destinée à...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je dois vous dire que je mettais au moins 33 %, moi, lors de la deuxième assemblée. Bien sûr, on aurait pu ne pas avoir 33 %, c'est vrai.

**Le Président (M. Marx):** Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, d'accord.

**Le Président (M. Marx):** Adopté. Est-ce que l'article tel qu'amendé est adopté?

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Marx):** Article 1146, Mme la députée de Maisonneuve?

**Mme Longtin:** Article 1145.

**Le Président (M. Marx):** Article 1145?

**Mme Harel:** Article 1145. L'amen-

dement consiste à remplacer le deuxième alinéa de l'article 1145. Je fais lecture du premier alinéa qui est maintenu: "1145. Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

"Toutefois, lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose à une assemblée est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée."

**Le Président (M. Marx):** Le commentaire.

**Mme Harel:** L'amendement proposé a pour but d'introduire une nouvelle règle plus équitable concernant la réduction du nombre de voix des copropriétaires. Cette règle réduit le nombre de voix dont peut disposer un copropriétaire à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Cette règle ne jouera cependant que dans le cas où le copropriétaire dispose d'un nombre supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires et dans le cas où la copropriété compte moins de cinq fractions.

**Le Président (M. Marx):** L'amendement est-il adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Mais je reviens au deuxième paragraphe de l'article 1145. Personnellement, j'aurais préféré la règle française. On me dit: Écoutez, pour les promoteurs, cela pourrait être ennuyeux. Cela pourrait ne pas les inciter à bâtir, à construire des copropriétés. Je ne sais pas s'ils s'accommoderaient mal de la règle française qui, tout de même, leur donne 50 %. Je pense que cette règle est équitable. En tout cas, je la préfère à ce qu'on propose. Je pense que, si on a au moins le même nombre de voix que l'ensemble des autres copropriétaires, au moins, on est en position de discuter, de négocier afin d'en venir à une entente. À la limite, il peut y avoir une impasse, 50-50. À ce moment-là, je pense que c'est l'occasion d'essayer de discuter, de négocier et de s'entendre. Ici, on établit des règles d'une façon arbitraire.  
(12 heures)

Je mentionnais l'autre jour que 89 % ne l'emporte pas sur 11 %. Cette règle-là est maintenue pour les copropriétés où vous aurez plus de cinq fractions. Je pense que c'est inéquitable, que c'est inacceptable. Évidemment, on peut se préoccuper du

promoteur, mais il n'y a pas simplement durant la période des deux ou trois premières années ou quatre années. Également, il y a le fonctionnement postérieur de la copropriété. Je pense que la règle française est très équitable. Elle permet au moins de discuter et ramène le propriétaire majoritaire à un nombre de voix équivalant à l'ensemble des autres. Est-ce que cela a si mal fonctionné en France?

**M. Berrouard:** Il y a l'application de la règle française, M. le député, pour le copropriétaire dans ce cas.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, mais ici c'est strictement pour cinq fractions.

**M. Berrouard:** Par contre, le promoteur n'est pas visé à l'article 1145. Son cas va être traité à l'article 1146, je crois.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** J'aurais préféré une règle générale s'appliquant à tous.

**M. Berrouard:** Je pense qu'il y a deux volets à cette situation. C'est que la règle française n'est quand même pas satisfaisante. Elle permet quand même les jeux d'affiliation. Elle permet quand même les mandats. Elle permet quand même les ventes. Aussitôt qu'il y a une vente par le promoteur à un de ses frères, il conserve le contrôle de la copropriété. Comme je vous le disais, les jeux d'intérêt également, étant donné que le promoteur est celui qui a construit l'immeuble, c'est bien sûr qu'il va y avoir une influence déterminante au niveau des copropriétaires et il est fort possible, par intérêt ou par confiance envers le promoteur, que plusieurs copropriétaires votent en sa faveur. Le contrôle de la copropriété par le promoteur est facile à assurer par la règle française. C'est d'ailleurs une critique que lui font souvent maints auteurs français, dont Mme Edith Keschinewsky-Broquisse.

**Le Président (M. Marx):** L'amendement est-il adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je trouve que vous allez trop loin dans l'autre sens, je le répète, 11 % sont supérieurs à 89 %.

**M. Berrouard:** Pas dans cet exemple-ci.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Non, pas dans ce cas, mais dans le cas de l'article... C'est-à-dire également ici, si vous avez plus de cinq fractions, bien sûr, je comprends bien.

**M. Berrouard:** Dans le cas où vous avez plus de cinq fractions, vous êtes copropriétaire, le nombre de voix dont vous

pouvez disposer est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

**Mme Longtin:** On est dans une copropriété de plus de cinq fractions, disons 100 fractions, comme vous le mentionniez tout à l'heure. Supposons que vous êtes propriétaire de dix fractions et que vous n'êtes pas promoteur parce que vous êtes copropriétaire, la règle qui joue c'est 1145, premier alinéa. Vous avez tous les votes rattachés aux fractions. Le deuxième alinéa proposé ne joue que dans les cinq fractions ou moins.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Ah! Il ne joue que dans le cas des cinq fractions ou moins.

**Mme Longtin:** Ou moins cinq, c'est-à-dire quatre. C'est le cas des petites copropriétés où vous pourriez avoir un rez-de-chaussée pour une personne et deux étages divisés et où le propriétaire du rez-de-chaussée se conserve 51 % des votes pour éviter qu'ils ne contrôlent ad vitam aeternam. On a enlevé la règle qui était déjà dans l'article initial. On a réduit plus les votes des copropriétaires.

**Le Président (M. Marx):** ...l'objection de l'Opposition.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Les articles 1146 et 1147...

**M. Berrouard:** Pour les copropriétés de cinq fractions.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Les articles 1146 et 1147, particulièrement 1146, va demeurer tel quel.

**M. Berrouard:** Non, il y a un amendement qui va être apporté. Cela va être pour les copropriétés comptant plus de cinq fractions.

**Mme Longtin:** Comme vous l'avez mentionné, évidemment il va toujours y avoir les voix, rattachées à la fraction qui lui sert de résidence, indépendamment des autres pourcentages.

**Le Président (M. Marx):** Oui, M. Pineau.

**M. Pineau:** Il faudra quand même qu'il y ait, pour les copropriétés de plus de cinq fractions, une règle identique à l'alinéa premier de l'article 1145.

**Mme Longtin:** Est-ce que vous considérez que l'article 1145 n'est pas général auquel cas, je pense que la seule solution serait de détacher le deuxième alinéa et d'en faire un article distinct. À ce moment, on verrait très bien que le principe

de l'article 1145 est un principe général qui s'applique à toutes les copropriétés et qui vaut pour tous les copropriétaires. On aurait une règle pour la limitation des votes dans les moins de cinq et une autre pour les promoteurs dans les plus de cinq.

**M. Berrouard:** Je crois qu'il apparaît, à sa face même, qu'il est général parce que le deuxième alinéa est quand même une exception avec le commencement. Toutefois, cela constitue une exception.

**M. Pineau:** C'est cela, mais j'avais cru comprendre au départ que l'alinéa premier était la règle générale et que l'alinéa deuxième était une restriction. Dans le commentaire qui a été fait ultérieurement par Me Longtin, on nous a dit que l'article 1145 ne s'appliquait qu'aux articles...

**M. Berrouard:** Le deuxième alinéa.

**Mme Harel:** On pourrait peut-être justement retenir la suggestion de Me Longtin d'en faire deux articles distincts. La règle générale à l'article 1145...

**M. Pineau:** Ce n'est pas nécessaire.

**Le Président (M. Marx):** Ce n'est pas nécessaire.

**Mme Harel:** Je pense que vous le souhaitez, Me Longtin, pour des raisons...

**Mme Longtin:** Personnellement je trouverais cela plus clair.

**Mme Harel:** Ah bon! Je pensais que c'était pour...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je voudrais y revenir. Dans tous les cas, la règle c'est l'article 1145, alinéa premier. La règle s'applique à tous.

**M. Berrouard:** C'est cela. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est la règle actuelle.

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

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Mais dans le cas où il s'agit d'une copropriété comptant moins de cinq fractions, l'alinéa 2 s'applique.

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

**Le Président (M. Marx):** Est-ce que l'amendement est adopté? M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Cela veut dire qu'à ce moment-là, c'est la règle française qui s'applique.

**M. Berrouard:** C'est cela. On a considéré que la règle française s'appliquait très bien dans le cas des petites copropriétés alors que la règle qu'on proposait avec certaines modifications qui y seront apportées s'applique mieux dans les cas de copropriétés plus importantes.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Cela veut dire quatre fractions et moins.

**Mme Harel:** On en fera deux articles distincts: 1145...

**Le Président (M. Marx):** Un instant, Mme la députée de Maisonneuve. Est-ce que l'amendement est adopté? Ah boni on va faire deux articles.

**Mme Harel:** L'amendement consistera à introduire un nouvel article: 1146.1.

**Le Président (M. Marx):** 1145.1.

**Mme Harel:** 1145.1.

**Le Président (M. Marx):** D'accord. Est-ce que cet amendement est adopté? Adopté. Est-ce que l'article 1145.1 est adopté?

**Mme Longtin:** En enlevant le mot "toutefois" au début.

**Mme Harel:** Oui.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** En enlevant le mot "toutefois".

**Le Président (M. Marx):** On enlève le mot "toutefois".

**M. Berrouard:** En mettant un "L" majuscule...

**Le Président (M. Marx):** On met un "L" majuscule. J'ai pensé à cela aussi. On enlève la virgule qui précède le "L" majuscule. Est-ce que l'article est adopté, M. le député de Saint-Laurent? Adopté.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** D'accord.

**Mme Harel:** À l'article 1145, il nous faut maintenant supprimer le deuxième alinéa. L'amendement consiste à supprimer le deuxième alinéa de l'article 1145 puisque nous venons d'introduire le nouvel article 1145.1.

**M. Marx:** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** C'est un

autre amendement à l'article 1145. L'amendement à l'article 1145 consiste à supprimer le deuxième alinéa. C'est cela?

**Mme Harel:** C'est bien cela.

**Le Président (M. Gagnon):** Cet amendement est adopté. On introduit le nouvel article 1145.1.

**M. Marx:** Qui était déjà adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** Qui était déjà adopté. Cela va?

**M. Marx:** Oui. L'article 1146.

**Le Président (M. Gagnon):** J'appelle l'article 1146.

**Mme Harel:** L'amendement consiste, à l'article 1146, à remplacer la première ligne du premier alinéa par la suivante: "Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, en plus des voix rattachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la première année de la date d'enregistrement de la déclaration de copropriété.

"Ce nombre est réduit à 40 % à l'expiration de la deuxième année et à 25 % à l'expiration de la troisième année."

Commentaire: L'amendement proposé a pour but de ne rendre applicable qu'aux copropriétés comptant cinq fractions ou plus la règle proposée à cet article et d'exempter de la réduction des voix le nombre de voix rattachées à la fraction qui sert de résidence au promoteur. La règle proposée à l'article 1145 s'appliquera, par ailleurs, au promoteur d'une copropriété comptant moins de cinq fractions, dans le cas où la copropriété comptera cinq fractions ou plus, c'est la règle édictée à l'article 1146 qui s'appliquera. Il faut faire les concordances avec les amendements. C'est la règle proposée à l'article 1145.1. Il faudrait substituer aux mots "en plus" les mots "en outre". Cela pourrait se lire comme suit: "Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, en outre des voix rattachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus..." et ainsi de suite.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à l'article 1146... M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** J'avais certaines réticences, j'en ai encore certaines. Cela veut dire que le promoteur est protégé pour deux ans. On prend le cas où vraiment il a des problèmes à disposer, à vendre ses fractions. Je comprends qu'il faut protéger

les copropriétaires, ceux qui achètent une fraction qui n'ont pas le même intérêt que le promoteur. Il y a une chose à considérer également, c'est que le promoteur investit beaucoup d'argent. Il faut qu'il ait une certaine protection car s'il investit, c'est sûr qu'il va avoir à payer les dépenses proportionnellement à sa quote-part réelle, j'aurais peut-être accepté le principe de cet article si on avait prolongé les 60 % pour une troisième année au lieu des 40 % et par la suite descendre à 25 % pour lui donner, si vraiment il a la majorité, une majorité sur une période de trois ans. Il faut être réaliste. Il y a tout de même des projets qui se sont mal vendus. La copropriété actuellement, dans certains cas, cela fonctionne bien, dans d'autres cas cela fonctionne beaucoup moins bien en ce qui concerne les ventes. Je me dis qu'au bout de trois ans, il devra ensuite en prendre son parti.

Il faut bien comprendre que deux ans, sur une copropriété qui est importante, la copropriété est enregistrée et la bâtisse est terminée, bien des fois, six mois après. Cela comprend le terrassement, cela comprend beaucoup de choses. Ce sont des bâtisses très importantes, les grosses particulièrement. Je voudrais bien qu'on lui donne cette période de trois ans.

**Le Président (M. Gagnon):** La deuxième année, ce serait 60 % au lieu de 40 % tel que lu actuellement et la troisième année ce serait 40 %.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui.

**Le Président (M. Gagnon):** C'est cela votre suggestion?  
(12 h 15)

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est cela. Je ne voudrais pas qu'il y ait copropriétés qui ne se réalisent pas parce que le promoteur craint de tout perdre dans deux ans. Je le répète, la plupart du temps la construction est complètement terminée et dans bien des cas six mois après l'enregistrement de la déclaration.

**Mme Harel:** Dans la proposition telle que rédigée, le promoteur a le contrôle pendant deux ans. Vous souhaitez qu'il l'obtienne pendant trois ans, et qu'après ces trois ans, on revienne à la règle du 25 % qu'il peut garder tout au moins à perpétuité.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui.

**Mme Longtin:** En l'absence de vente.

**Mme Harel:** En l'absence de vente, évidemment.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est cela.

**Mme Harel:** Donc, nous pourrions faire l'amendement d'un contrôle possible durant les trois premières années à raison, en pratique, du tout la première année, de 60 % au début de la deuxième année et de 50 % au début de la troisième année.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** S'il a le 60 %, bien entendu.

**Mme Longtin:** De toute façon, il n'y a pas de problème. S'il a 50 % plus les voix de ce qui lui sert de résidence, il a la majorité.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je suis d'accord. Mais, à ce moment-là, pourquoi pas 60 % s'il l'a? Mais vous avez raison, 50 % cela veut dire la majorité.

**Le Président (M. Gagnon):** Si je comprends bien...

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je ne voudrais peut-être pas avoir les 50-50.

**Le Président (M. Gagnon):** En ce sens. Nous allons suspendre immédiatement parce qu'on se rend...

**Mme Harel:** Nous allons préparer une rédaction que nous allons soumettre à la sous-commission.

(Suspension de la séance à 12 h 19)

(Reprise à 12 h 24)

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à l'article 1146 va être modifié, si j'ai bien compris?

**Mme Harel:** Oui, nous allons vous soumettre un autre amendement.

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que vous voulez qu'on passe à un autre article en attendant que vous le rédigiez?

**Mme Harel:** Très bien.

**Le Président (M. Gagnon):** On va retirer l'amendement que nous avons devant nous et nous allons attendre le prochain amendement. On suspend l'article 1146 pour y revenir tantôt. Article 1147?

**Mme Harel:** L'article 1147 est maintenu tel que rédigé. "1147. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'enregistrement de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses successeurs, sauf celui qui acquiert de bonne foi une fraction pour un prix égal à sa

valeur marchande."

**Le Président (M. Gagnon):** Ça va?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est correct, oui.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 1147 est-il adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** Par la suite, l'article 1161.

**Mme Harel:** L'amendement consiste à remplacer l'article 1161 par le suivant: "1161. Le nouveau conseil d'administration peut, dans les soixante jours de l'élection, mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou d'autres services antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an."

L'amendement vise à éviter les difficultés qui pourraient résulter de l'interprétation du critère proposé au texte initial, soit celui du préjudice subi, en le remplaçant par un critère objectif.

Il y aura une virgule qui précédera "antérieurement".

**Le Président (M. Gagnon):** M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** L'article n'indique pas qu'à ce moment-là, le contrat pourrait être ramené à un an. On pourrait y mettre fin. Est-ce qu'on ne pourrait pas indiquer qu'il serait possible de réduire la période, le terme excédant un an?

Je prends le cas du contrat donné pour l'entretien des ascenseurs. Peut-être qu'il n'y a pas avantage à l'annuler complètement?

**M. Cossette:** Il peut l'annuler et en faire refaire un autre pour un an.

**Mme Harel:** Ou il peut simplement le reconduire. Le nouveau conseil n'est pas tenu d'y mettre fin.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement est corrigé par une virgule à la cinquième ligne, après "d'autres services, antérieurement". L'amendement est-il adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 1161 tel qu'amendé est-il adopté?

**Une voix:** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté. Article 1209?

## De l'usufruit

**Mme Harel:** L'amendement consiste, à l'article 1209, à remplacer l'article par le suivant: "L'usufruit à titre particulier peut, s'il est forcé de payer une dette de la succession"... C'est l'usufruitier. Il faudrait lire l'usufruitier dans l'amendement, M. le Président. "L'usufruitier à titre particulier peut, s'il est forcé de payer une dette de la succession pour conserver l'objet de son droit, en exiger le remboursement du débiteur immédiatement ou l'exiger du nu-propriétaire à la fin de l'usufruit."

Le commentaire: L'usufruitier à titre particulier, étant un légataire particulier, sa responsabilité quant au paiement des dettes de la succession sera réglée par le droit des successions. Le premier alinéa est alors inutile.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va? Adopté.

**Une voix:** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement est adopté. L'article 1209 tel qu'amendé est adopté. Article 1227?

## De l'usage

**Mme Harel:** L'amendement consiste: 1. à supprimer à la deuxième ligne et jusqu'à la fin tout ce qui suit le mot "contraire"; 2. à ajouter l'alinéa suivant: "Si la convention est muette sur la cessibilité ou la saisissabilité du droit, le tribunal peut, dans l'intérêt de l'usager et après avoir constaté que le propriétaire ne subit aucun préjudice, autoriser la cession ou la saisie du droit."

L'amendement vise à mieux préciser le cas où le tribunal peut intervenir pour permettre la cession ou la saisie du droit d'usage; la convention doit être muette sur la question.

Je vais relire l'article tel qu'amendé.

"Le droit d'usage est incessible et insaisissable, à moins que la convention des parties ne prévoie le contraire. Si la convention est muette sur la cessibilité ou la saisissabilité du droit, le tribunal peut dans l'intérêt de l'usager et après avoir constaté que le propriétaire ne subit aucun préjudice autoriser la cession ou la saisie du droit".

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va?

**Des voix:** Oui.

**Le Président (M. Gagnon):** Cet amendement à 1227 est adopté. L'article 1227 tel qu'amendé est adopté. Article 1248? (12 h 30)

**Mme Harel:** À 1248, l'amendement consiste à remplacer la deuxième ligne du



premier alinéa par ce qui suit. Je fais lecture de l'article: "L'emphytéote est un droit résultant d'un contrat par lequel une personne acquiert le droit, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui, à condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur ou qui le mettent en valeur." C'est un amendement de nature purement formelle.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement est adopté. L'article tel qu'amendé est adopté. Article 1250?

#### De l'emphytéose

**Mme Harel:** L'amendement consiste à remplacer l'article 1250 par le suivant: "Le contrat d'emphytéose portant sur un immeuble sur lequel est établie une copropriété divise peut être renouvelé sans que l'emphytéote soit obligé d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui mettent l'immeuble en valeur ou augmentent la valeur de celui-ci." C'est un amendement de nature purement formelle.

**M. Marx:** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement est adopté. L'article tel qu'amendé est adopté. Article 1358?

#### De l'administration du bien d'autrui

**Mme Harel:** À l'article 1358, l'amendement consiste à supprimer à la deuxième ligne, les mots "de charges ou". L'article se lit donc comme suit: "L'administrateur peut, pour exécuter ses obligations, aliéner le bien à titre onéreux, le grever d'un droit réel ou en changer la destination et faire tout autre acte nécessaire ou utile, y compris toutes espèces de placements." Cet amendement vise à éviter une difficulté d'interprétation inutile considérant que l'administrateur peut, par ailleurs, faire tout acte nécessaire ou utile dans l'exécution de ses obligations d'administrateur.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va?

**M. Marx:** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté. L'amendement à l'article 1358 est adopté et l'article tel qu'amendé est adopté. Article 1370?

**Mme Harel:** L'amendement consiste à remplacer l'article 1370 par le suivant:

"Lorsqu'il apprécie l'étendue de la responsabilité d'un administrateur et fixe les dommages en résultant, le tribunal peut les réduire ou les modérer en tenant compte des circonstances dans lesquelles l'administration est assumée ou du fait que l'administrateur agit gratuitement ou qu'il est mineur ou majeur sous un régime de protection."

Le commentaire: Cet amendement vise à indiquer clairement que l'appréciation de la responsabilité que doit faire le tribunal porte bien sur l'étendue de l'obligation de réparation qui pèse sur l'administrateur et non sur la faute de celui-ci. Il supprime aussi toute référence à la responsabilité de l'administrateur désigné par sa compétence professionnelle, dont la conduite sera appréciée en fonction des critères généraux de comportement établis à l'article 1360.

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

**M. Pineau:** Et fixe les dommages-intérêts.

**Mme Longtin:** D'accord.

**Mme Harel:** Ce sera introduit à l'amendement, M. le Président, à la troisième ligne.

**Le Président (M. Gagnon):** Après le mot "dommages"...

**Mme Harel:** C'est bien cela: dommages-intérêts.

**M. Pineau:** Trait d'union, intérêts.

**Le Président (M. Gagnon):** Trait d'union, intérêts. Cet amendement est adopté. L'article 1370 tel qu'amendé est adopté.

**Une voix:** Adopté.

**Le Président (M. Gagnon):** Article 1374?

**Mme Harel:** L'amendement consiste, à la troisième ligne, à remplacer les mots "qu'il en a retiré" par les mots "qu'il a retiré de l'acte." C'est un amendement de nature purement formelle. L'article se lit comme suit: "Le bénéficiaire ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute de l'administrateur dans l'exercice de ses fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte. En cas de fiducie, ses obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire."

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va? L'amendement à l'article 1374 est adopté. L'article tel qu'amendé est adopté. Article 1375?

**Mme Harel:** L'amendement consiste à



insérer, à la première ligne, avant le mot "capable", le mot "pleinement", et à remplacer, à la deuxième ligne, les mots "à croire" par les mots "des motifs raisonnables de croire". L'article amendé se lit comme suit: "Celui qui, pleinement capable de l'exercice des droits civils, a donné des motifs raisonnables de croire qu'une personne était administrateur de ses biens est responsable, comme s'il y avait eu administration, envers les tiers qui ont contracté de bonne foi avec cette personne."

Le commentaire: Outre un amendement formel, l'amendement proposé marque le caractère juridique de la capacité requise.

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va? L'amendement à l'article 1375 est adopté et l'article tel qu'amendé est adopté. L'article 1384?

**Mme Harel:** M. le Président, nous allons vous proposer de rouvrir l'article 1378.

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que la sous-commission est d'accord pour réouvrir l'article 1378?

**Des voix:** Oui.

**Le Président (M. Gagnon):** Oui.

**Mme Harel:** De façon à supprimer à la deuxième ligne du premierement le mot "juste". Le commentaire sur l'amendement: Cet amendement vise à éviter que l'on puisse interpréter la disposition comme obligeant qu'il soit procédé dans tous les cas à une évaluation par expert. L'amendement proposé devrait permettre d'indiquer que l'évaluation des biens doit être faite à leur valeur la plus juste selon l'appréciation de l'administrateur.

**Le Président (M. Gagnon):** Cet amendement que je vais recevoir est adopté?

**Mme Harel:** Peut-être pour le bénéfice du député de Saint-Laurent: c'est un amendement qui consiste à supprimer, à la deuxième ligne du premierement, le mot "juste".

**Le Président (M. Gagnon):** C'était à la suggestion du député de Saint-Laurent, si je me souviens bien.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté. L'article tel qu'amendé est adopté. J'appelle l'article 1384.

**Mme Harel:** L'amendement consiste à remplacer le deuxième alinéa par le suivant: - je vais faire lecture de l'article tel

qu'amendé - "L'administrateur peut, aux frais du bénéficiaire ou de la fiducie, assurer les biens qui lui sont confiés contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie.

"Il peut aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité. Il le fait aux frais du bénéficiaire ou de la fiducie si l'administration est gratuite."

Le commentaire: L'amendement vise à préciser que l'administrateur peut toujours souscrire une assurance, mais qu'il ne peut en demander le remboursement aux bénéficiaires ou à la fiducie que si l'administration est gratuite.

**Le Président (M. Gagnon):** Cet amendement est-il adopté? Adopté. L'article 1384 tel qu'amendé est adopté. J'appelle l'article 1391.

**Mme Harel:** L'amendement consiste à remplacer les deuxième et troisième lignes du premier alinéa par ce qui suit: - je vais donc faire lecture de l'article tel qu'amendé - "Le bénéficiaire qui subit un préjudice peut répudier les actes de la personne mandatée par l'administrateur s'ils sont faits en violation de l'acte constitutif de l'administration ou des usages.

"Il peut aussi, même si l'administrateur pouvait valablement confier le mandat, exercer ses recours contre la personne mandatée."

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va? M. le député de Saint-Laurent, il a de la difficulté à parler.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** C'est correct.

**Le Président (M. Gagnon):** Adopté. À l'article 1391, l'amendement est adopté et l'article tel qu'amendé est adopté. J'appelle l'article 1394.

**Mme Harel:** L'article 1394 est maintenu tel que rédigé. Je vais en refaire lecture: "L'administrateur peut déposer les sommes d'argent dont il est saisi dans une banque, une banque d'épargne, une société de fiducie ou une société d'entraide économique ou une caisse d'épargne et de crédit, si le dépôt est remboursable à vue ou sur un avis d'au plus trente jours.

"Il peut les déposer pour un terme plus long, avec l'autorisation du tribunal et aux conditions fixées par ce dernier."

**Le Président (M. Gagnon):** Cela va-t-il?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Cela ne va pas.

**Le Président (M. Gagnon):** M. le député de Saint-Laurent.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** J'ai posé une question sur la pertinence de cet article. Beaucoup de gens placent leur argent auprès de ces institutions, dans les banques, dans les compagnies et les sociétés de fiducie, dans les caisses populaires etc. Ils le placent pour un terme donné et de cette façon ils obtiennent un taux d'intérêt supérieur. Pourquoi ne permettrait-on pas à l'administrateur d'investir auprès de ces institutions?

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

**Mme Longtin:** À dire vrai, pour répondre à la question posée, je crois que c'est tout simplement une question de temps. Pour modifier une règle de cette nature il nous faudrait quand même faire des consultations auprès de tous les organismes ou les responsables de l'application de plusieurs lois qui ont exactement ces règles ou des règles similaires. À savoir pourquoi, par exemple, la Commission des valeurs mobilières ne les recommande pas comme des placements sûrs, ou pourquoi l'inspecteur général, dans tous ses projets de loi, a la même attitude, quant à nous, on pourrait peut-être s'engager à répondre de façon plus complète au député de Saint-Laurent lorsque la commission va reprendre ses travaux, ce qui nous donnera le temps de faire toutes ces vérifications.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** D'accord. Ce serait important tout de même.

**Mme Harel:** Oui. Je crois qu'on peut s'engager à en faire les vérifications et à répondre à la question que vous avez posée.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article 1394 est adopté. Ce qui termine nos travaux. Non. Il y a l'article 1146.

#### **De ta copropriété divisée d'un immeuble (suite)**

**Mme Harel:** L'amendement qu'on vous propose est en ce sens. Je vais en faire lecture. Vous avez déjà l'amendement qui vous a été déposé.

"Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, en outre des voix rattachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60 p. 100 de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et troisième années de la date d'enregistrement de la déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à 25 % par la suite."

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que cela fait votre affaire, M. le député de Saint-Laurent?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui. Cela veut donc dire qu'on remplace les 40 % par 60 %.

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

**Mme Harel:** Donc, il y a contrôle majoritaire pour trois ans.

**Le Président (M. Gagnon):** L'amendement à 1146 est adopté.

**Mme Harel:** À moins qu'il y ait vente.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, bien sûr.

**Le Président (M. Gagnon):** L'article tel qu'amendé est adopté.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Adopté.

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

**M. Pineau:** M. le Président, que reste-t-il exactement? Les articles 703 à 716? L'article 816?

**Mme Longtin:** Et l'article 38.

**M. Pineau:** L'article 38.

**Le Président (M. Gagnon):** Me Pineau, il nous restera l'article 38 du premier livre, l'article 816 du troisième livre, et les articles 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 et 716 qui traitent de la réserve. C'est cela.

**M. Pineau:** Je vous remercie.

**Le Président (M. Gagnon):** Nous allons adopter les articles 3 et 4 du projet de loi. Est-ce que l'article 3 du projet de loi est adopté?

**Mme Harel:** Je vais en faire lecture.

**Le Président (M. Gagnon):** Oui, au complet.

#### **Effet et entrée en vigueur**

**Mme Harel:** Oui. L'article 3 se lit comme suit: "3. La présente loi a effet, indépendamment des dispositions des articles 2 et 7 à 15 de la Loi constitutionnelle de 1982 (annexe B de la Loi sur le Canada, chapitre II du Recueil des lois du Parlement du Royaume-Uni pour l'année 1982)."

**Le Président (M. Gagnon):** Est-ce que l'article 4 du projet de loi est adopté?

**M. Leduc (Saint-Laurent):** L'article 3, sur division.

**Le Président (M. Gagnon):** Il est adopté sur division.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Oui, c'est ça.

**Le Président (M. Gagnon):** Et l'article 4?

**Mme Harel:** "4. La présente loi entrera en vigueur au temps et suivant les modalités qui seront fixées dans la Loi sur l'application de la réforme du droit des personnes, des successions et des biens."

**Le Président (M. Gagnon):** Ça c'est adopté. L'article 4 est adopté.

Juste avant de terminer, je voudrais vous rappeler que cela prendra tout de même un ordre du leader, mais j'ajourne les travaux au 27 août pour traiter de la réserve, des articles dont on a parlé tantôt sur la réserve.

**Mme Harel:** Peut-être avant que vous ajourniez, M. le Président,

**Le Président (M. Gagnon):** Oui, je vais juste finir ma phrase et après cela je vous donne la parole. Je voudrais rappeler que le ministre de la Justice nous a promis les documents nécessaires sur la réserve pour qu'on puisse faire le travail pour le 27 août, dans quinze jours. Mme la députée de Maisonneuve.

**Mme Harel:** M. le Président, j'aimerais vous remercier en mon nom, mais je pense aussi le faire au nom des membres de la sous-commission et des personnes qui nous ont servi d'experts pour cette patience qui est maintenant légendaire et l'intérêt que vous avez porté à nos travaux. Je remercie également le secrétaire, M. Maranda pour l'expertise qu'il a démontrée durant toute la sous-commission. J'aimerais également, puisqu'on a passé près de six semaines, je pense, au-delà de six semaines que l'on siège, et sans doute avons-nous passé plus de temps entre nous que nous l'avons fait avec nos conjoints respectifs. Je remercie les membres de la commission. Je pense que nous avons fait de l'excellent travail, je pense en particulier à nos experts tant ceux du ministère de la Justice que Me Pineau qui nous a assistés. Je crois que la société québécoise va bénéficier du travail que nous avons fait ensemble.

**Le Président (M. Gagnon):** Merci.

**M. Leduc (Saint-Laurent):** Je voudrais faire miennes, les remarques de Me Harel, députée de Maisonneuve et remercier bien sûr les gens compétents qui ont pu nous éclairer, Me Longtin, Me Berrouard, Me Cossette, Me Charbonneau, Me Frénette, Me

Pineau. Je suis bien d'accord pour dire que nous avons fait un excellent travail. Je pense que le Code civil pourra être utile et être un Code civil qui est bien fait.

**Le Président (M. Gagnon):** À mon tour je voudrais vous remercier parce que j'ai appris beaucoup en votre présence, avec la chance que j'ai eue de présider cette commission sur la réforme du Code civil. Je ne croyais pas que ce serait moi qui ferais un travail aussi important pour l'avenir.

Je voudrais vous souhaiter à tous de bonnes vacances, et surtout à Me Pineau qui s'envole vers les vieux pays. Alors, bonnes vacances!

**M. Polak:** Juste une question! Pour l'autre documentation concernant la réserve, est-ce qu'il y a moyen, vu que le domaine m'intéresse beaucoup, de m'inscrire par exception sur la liste et d'envoyer cela à mon bureau de comté à Montréal?

**Le Président (M. Gagnon):** Nous allons recevoir la documentation au Secrétariat de la commission, puis nous vous la ferons parvenir.

Bonjour et bonnes vacances à tout le monde. N'oubliez pas le 27 août pour terminer le Code civil.

(Fin de la séance à 12 h 50)