



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 (17)

Le vendredi 28 juin 1985 - No 17

Président : M. Richard Guay

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

De la copropriété divise d'un immeuble	S-CI-785
De l'établissement de la copropriété divise	S-CI-785
Des fractions de copropriété	S-CI-790
De la déclaration de copropriété	S-CI-799
Des droits et obligations des copropriétaires	S-CI-808
Des droits et obligations du syndicat	S-CI-811
De l'administration du syndicat	S-CI-827
De l'assemblée des copropriétaires	S-CI-829
Intitulé amendé	S-CI-830
De l'assemblée des copropriétaires (suite)	S-CI-830

Intervenants

M. Marcel Gagnon, président
M. Germain Leduc, président suppléant

Mme Louise Harel
M. Herbert Marx

- * 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 vendredi 28 juin 1985

Étude détaillée du projet de loi 20

(Neuf heures quarante-trois minutes)

Le Président (M. Gagnon): 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. Oui, M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

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

De la copropriété divise d'un immeuble

Le Président (M. Gagnon): Lors de la suspension de nos travaux, nous étions rendus à l'article 1093. Il y avait des articles suspendus. Est-ce que vous voulez y revenir immédiatement? Non.

Mme Longtin (Marie-José): Mais il y en a certains autres qu'on va ajouter.

Le Président (M. Gagnon): On y reviendra plus tard. Article 1093. Mme la députée de Maisonneuve.

De l'établissement de la copropriété divise

Mme Harel: L'article 1093 se lit comme suit: "La copropriété divise d'un immeuble est établie par l'enregistrement d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette (André): Cet article établit la façon de constituer une copropriété. Dans son essence, il est similaire à l'article 441b du Code civil du Bas-Canada.

Commentaire supplémentaire. Des représentations ont été faites afin que le projet de loi précise si les règles de la copropriété ne doivent s'appliquer qu'aux immeubles bâtis et si la présence physique d'un immeuble bâti est un prérequis au dépôt de documents cadastraux de copropriété.

À cet égard, le service du cadastre distingue, pour la présentation de documents cadastraux, deux sortes de copropriétés: la copropriété horizontale et la copropriété

verticale. La copropriété horizontale s'occupe exclusivement de la copropriété de lots horizontaux tels que traditionnellement connus et qui partagent des services en commun. En ce cas, la présence physique d'un immeuble bâti n'est donc pas un prérequis au dépôt de documents cadastraux. Il suffit qu'il y ait un fonds de terre.

La copropriété verticale, par contre, concerne essentiellement un immeuble bâti dont les limites des parties exclusives coïncident la plupart du temps avec les limites du gros oeuvre du bâtiment. En outre, en copropriété verticale, de nombreux changements sont souvent effectués en cours de construction, lesquels affectent directement la limite entre les lots des parties communes et ceux des parties verticales, ce qui n'est pas le cas en matière de copropriété horizontale. Conséquemment, en matière de copropriété verticale, il apparaît que la présence physique d'un immeuble bâti est un prérequis au dépôt de documents cadastraux de copropriété. Cette obligation apparaîtra au titre de l'enregistrement des droits réels au Code civil actuel par une modification qui y sera apportée dans la loi d'application.

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

M. Pineau (Jean): La collectivité des copropriétaires constitue, dès l'enregistrement de la déclaration de propriété, une personne morale. Dans le deuxième alinéa, "elle prend le nom de syndicat et doit être immatriculée au registre." Que se passerait-il s'il n'y avait pas immatriculation? Il n'y aurait pas personne morale.

Mme Longtin: Je pense que c'est justement l'objectif de l'amendement de supprimer cette immatriculation pour éviter la situation où il y aurait collectivité, personne morale, sans immatriculation et un statut indéfini.

M. Leduc (Saint-Laurent): Sous l'ancienne loi, on soulevait la question à savoir s'il était possible d'établir une copropriété sur du terrain vacant. Est-ce que, avec la nouvelle loi, maintenant, il sera possible d'établir une copropriété sur du terrain vacant, et en vertu de quoi sera-t-il permis d'établir cette copropriété sur un terrain non bâti?

M. Berrouard (Yves): Dans la mesure où il est possible d'avoir des parties exclusives et des parties communes, rien ne s'y oppose. J'imagine que c'est un peu un problème que vous avez rencontré dans le droit actuel.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais tous les grands juristes prétendent que le code ne permet pas, dans la situation actuelle, l'établissement d'une copropriété sur du terrain non bâti. Je voudrais bien que le nouveau code réponde à cette situation. J'ai regardé les nouveaux articles et je ne vois pas beaucoup de changements. Je ne vois aucun changement qui puisse permettre cette nouvelle copropriété. J'ai fait une copropriété sur un terrain vacant. J'ai procédé par accession, mais je dois vous dire que cela a été contesté par beaucoup de monde.

M. Pineau: Terrain vacant veut dire terrain non bâti.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non bâti.

M. Pineau: Terrain non bâti, n'est-ce pas?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, d'accord. Alors, je voudrais bien qu'on indique que la copropriété pourra s'appliquer tant sur du terrain bâti que sur du terrain non bâti. En tout cas, qu'on le dise d'une façon ou d'une autre, mais qu'on le dise car, sans cela, la question subsiste. L'interrogation, en tout cas, subsiste. Je crois que le droit français est spécifique là-dessus. Je pense qu'il ne permet que la copropriété sur des bâtisses.

M. Berrouard: C'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'on veut que cela s'applique également aux terrains non construits?

M. Berrouard: C'est-à-dire que, dans le cas où c'est de la copropriété verticale, cela semble difficile. Dans le cas où c'est de la copropriété horizontale, ce serait possible.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous avez raison, il faudra définitivement que cela s'applique à de la subdivision à l'horizontale.

M. Berrouard: Dans cette hypothèse, il y aura un amendement dans la loi d'application qui aura pour but d'amender les dispositions sur l'enregistrement là-dessus. C'est, d'ailleurs, ce qu'on dit dans le commentaire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, je le répète, la situation est la même qu'auparavant. Auparavant, on soulevait la question et on va continuer de soulever cette

question, à savoir si c'est possible ou non. Il faut le dire, à mon avis. Si vous dites que vous êtes d'accord pour reconnaître que c'est possible, il faut donc le mettre dans le code.

M. Berrouard: On le retrouve déjà dans le Code civil du Bas-Canada, mais par un amendement à la loi d'application.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, bien sûr, l'article ne dit pas que cela doit nécessairement être bâti. Mais, pourquoi ne dirait-on pas "bâti" ou "non bâti"? À ce moment, ce serait clair et tout le monde serait heureux.

M. Berrouard: C'est parce qu'il y aurait la possibilité, à ce moment, d'avoir une déclaration de copropriété dans le cas où on veut faire du vertical, et cela pose de petits problèmes à ce moment si ce n'est pas construit.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si ce n'est pas...

M. Berrouard: Construit.

Mme Harel: De toute façon, puisque l'intention poursuivie est la même et qu'il semble que ce serait satisfait par une autre disposition dans la loi d'application, cela ne nous cause pas de problème de poursuivre.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, si je comprends bien, la loi d'application, c'est simplement pour une période donnée.

M. Berrouard: Non. La loi d'application, selon la réforme du Code civil, mettra de l'avant certaines dispositions qui sont complémentaires ou des dispositions de concordance. Mais, également, le projet de loi de réforme du Code civil impose un peu partout des modifications aux lois pour faire les concordances et les compléments nécessaires et pour donner suite aux grandes lignes contenues dans le projet.

M. Leduc (Saint-Laurent): Qu'allez-vous stipuler au juste dans la loi d'application, de façon que ce soit bien clair et que personne ne soulève cette question et ne dise: Vous n'avez pas le droit, le code ne permet pas la copropriété sur des immeubles non bâtis?

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

Mme Harel: Peut-être, M. le député de Saint-Laurent, peut-on vous inviter à relire le commentaire supplémentaire qui spécifie bien que "la présence physique d'un immeuble bâti n'est donc pas un prérequis au dépôt de documents cadastraux. Il suffit qu'il y ait un

fonds de terre." Me Cossette m'indiquait que ce qui, évidemment, pose problème - on le sait - c'est la copropriété verticale, mais les difficultés proviennent aussi de l'enregistrement. Peut-être, Me Cossette, pourriez-vous...

M. Cossette: Oui, ce sont les dispositions du Code civil relatives à l'enregistrement des documents cadastraux qui posent actuellement problème. Ces dispositions seront modifiées dans la loi d'application. Lorsqu'elles seront modifiées, je pense qu'elles ne poseront plus problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais le problème ne vient pas seulement de cette technicité. Il provient du fait, je pense, que plusieurs juristes disent que, dans la loi française, on a stipulé que cela s'appliquait seulement aux immeubles bâtis. Donc, vu que notre droit est très près du droit français, à ce moment il faut, par analogie, l'appliquer également au Code civil. C'est l'objection qu'on m'a soulevée. À ce moment-là, certains juristes prétendaient que, tant que le code ne serait pas modifié, on ne pourrait pas procéder; en tout cas, il y avait des doutes. Est-ce que le commentaire est suffisant pour enlever tout doute? Je pose la question.

M. Cossette: Si on prend l'article 1093 à la lettre, il s'agit d'un immeuble. Alors, comme on ne qualifie pas un immeuble, cela peut être un immeuble bâti ou un immeuble non bâti; cela comprend les deux. Pour une verticale, en vertu des dispositions de l'enregistrement, cela devient impossible de le déposer avant qu'il soit bâti.

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

M. Cossette: À cause des dispositions relatives aux documents cadastraux qui doivent être déposés.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis parfaitement d'accord, mais pourquoi ne pas l'indiquer? Est-ce qu'il ne serait pas possible d'ajouter une clause disant que la copropriété sera possible également sur un immeuble non construit? C'est évident que, à ce moment-là, il s'agira de subdivision à l'horizontale.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Enfin, c'est parce que parler d'un immeuble non construit, non bâti, cela peut référer tant au vertical qu'à l'horizontal.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, il semblerait que ce soit l'article 2175, alinéa

4, du Code civil du Bas-Canada qui l'empêche. Il se lit ainsi: "Aucune déclaration de copropriété, en vertu des articles 441b et suivants, ne peut être enregistrée à moins que l'immeuble devant être détenu en copropriété n'ait fait l'objet d'un plan et d'un livre de renvoi attribuant à chacune des parties exclusives, de même qu'aux parties communes un numéro cadastral qui les identifie."

M. Berrouard: À cet égard, l'article 35 du projet de loi d'application...

M. Pineau: L'article 135, oui, c'est ce que je vois.

M. Berrouard: Ah: Vous l'avez déjà.

M. Pineau: Oui. "Lorsque les parties exclusives et communes qu'il s'agit d'identifier font partie d'une copropriété verticale, le gros oeuvre du bâtiment dans lequel elles sont situées doit permettre le mesurage de leurs limites avant le dépôt des documents cadastraux."

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

M. Pineau: On dit bien: "Lorsque les parties exclusives et communes qu'il s'agit d'identifier font partie d'une copropriété verticale". Cela signifie que, lorsqu'il s'agit d'une copropriété horizontale, ce n'est pas nécessaire.

M. Leduc (Saint-Laurent): On peut déduire que la copropriété à l'horizontale est possible.

M. Pineau: C'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Même si on ne le dit pas.

M. Pineau: Ah oui! C'est un raisonnement a contrario.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1093, adopté. L'article 1094?

Mme Harel: L'amendement consiste à insérer, à la première ligne du premier alinéa, après le mot "constitue", ce qui suit: "dès l'enregistrement de la déclaration de copropriété", et à supprimer à la fin du deuxième alinéa les mots "et doit être immatriculée au registre des associations et entreprises".

Alors, l'article se lit comme suit: "La collectivité des copropriétaires constitue dès l'enregistrement de la déclaration de copropriété une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents

à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

"Elle prend le nom de syndicat."

L'amendement proposé a d'abord pour but de préciser à quel moment la collectivité des personnes morales constitue une personne morale. Il a ensuite pour but de ne plus rendre obligatoire l'immatriculation du syndicat au registre des associations et entreprises, afin d'éviter toute difficulté qui pourrait résulter d'un défaut d'immatriculation. En effet, la copropriété doit, pour être établie, être enregistrée au bureau d'enregistrement et la simultanéité entre la création de la copropriété et la naissance du syndicat doit exister.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire additionnel?

M. Cossette: Sous réserve...

Le Président (M. Gagnon): Sous réserve.

M. Cossette: ...de l'amendement et du commentaire déjà lus. Cet article est nouveau. Il a pour but de donner à la copropriété la personnalité juridique, mesure réclamée par plusieurs groupes intéressés, et de préciser la vocation de la personne morale que constitue le syndicat formé de la collectivité des copropriétaires. Certains auraient voulu que le syndicat soit une personne régie par la Loi sur les compagnies plutôt que de constituer une personne morale distincte.
(10 heures)

Or, il aurait été certes possible, sur le plan théorique, de passer par le véhicule de la compagnie pour octroyer la personnalité juridique à la copropriété. Toutefois, sur le plan pratique, les concepts contenus dans la Loi sur les compagnies cadrent plutôt mal avec ceux relatifs à la copropriété. Ainsi, si l'enregistrement d'une déclaration de copropriété créait une compagnie sans capital-actions, la partie III de la Loi sur les compagnies s'appliquerait. Ce faisant, selon l'article 224 de cette loi, l'article 12 qui prévoit que le ministre peut ordonner la correction ou l'annulation de lettres patentes, l'article 26 qui traite de la dissolution forcée d'une compagnie qui n'a pas produit les rapports prescrits par la Loi concernant les renseignements sur les compagnies, les articles 28 et 29 qui traitent de la dissolution volontaire de la compagnie, les articles 30 à 36 qui traitent des pouvoirs généraux et des devoirs de la compagnie, les articles 37 à 40 qui traitent de l'augmentation et de la diminution des pouvoirs de la compagnie, l'article 44 qui traite de l'achat d'actions d'autres compagnies, l'article 77 qui traite du pouvoir d'emprunter et d'hypothéquer et de constituer des nantissements et des gages et

l'article 83 qui traite de l'administration de la compagnie par au moins trois administrateurs s'appliqueraient.

Donc, comme on peut s'en apercevoir, le véhicule de la Loi sur les compagnies, sur le plan juridique, ne présente aucun avantage. L'utiliser nous obligerait à réécrire une partie de la Loi sur les compagnies...

Mme Longtin: On pourrait peut-être arrêter là.

M. Cossette: ...ou à faire un tas d'exceptions à cette loi. Au surplus, il faudrait quand même conserver l'ensemble de nos dispositions sur l'organisation de la copropriété car celle-ci commande une organisation fort différente de celle de la compagnie. On n'a qu'à penser au droit de vote et au nombre de voix requis pour prendre certaines décisions pour s'en convaincre.

Le Président (M. Gagnon): Ça va?

M. Marx: Ça va.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1094 est adopté. L'article tel qu'amendé est adopté. J'appelle l'article 1095.

Mme Harel: L'amendement consiste à supprimer, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, les mots "ou du tréfoncier". Alors, l'article se lit comme suit: "La copropriété divise peut être établie sur un immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficière si la durée non écoulée de ces droits, au moment de l'enregistrement de la déclaration, est supérieure à cinquante ans.

"En ce cas, chaque copropriétaire est tenu à l'égard du propriétaire de l'immeuble, d'une manière divise et en proportion de la valeur relative de sa fraction, des obligations divisibles de l'emphytéote ou du superficière, selon le cas; le syndicat est tenu des obligations indivisibles."

L'amendement proposé a pour but d'éviter une certaine redondance car le tréfoncier est celui qui, au départ, possède l'immeuble. Il est donc compris dans l'expression "propriétaire de l'immeuble".

Le Président (M. Gagnon): Y a-t-il un commentaire?

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il vise à mettre fin aux incertitudes juridiques, surtout doctrinales, relativement à la possibilité de constituer une copropriété sur un immeuble grevé d'emphytéose. Il édicte aussi des conditions minimales à respecter dans un tel cas pour protéger les acheteurs. Ainsi, en plus d'exiger que la durée du

contrat soit d'au moins cinquante ans, cet article prévoit que chacun des copropriétaires assume, d'une manière divisée et en proportion de la valeur relative de sa fraction, les obligations divisibles de l'emphytéote à l'égard du propriétaire de l'immeuble. Quant aux obligations indivisibles, elles sont assumées par le syndicat. Cet article permet, de la même manière, de constituer une copropriété sur un immeuble faisant l'objet d'une propriété superficielle.

Le Président (M. Gagnon): D'accord?

M. Pineau: M. le Président, je ferai état ici du rapport du Barreau, commentaire général, qui se prononce contre le principe d'une copropriété établie sur un immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose car c'est dangereux pour le copropriétaire. Je crois, en effet, que c'est dangereux pour le copropriétaire, mais il faudra, à ce moment-là, que les gens soient bien informés quant à leurs droits.

Il y a quand même un petit danger qui mérite d'être signalé dans ce sens qu'on nous dit qu'il y a beaucoup de municipalités, par exemple, qui sont propriétaires de terrains qu'elles ne veulent pas aliéner et qu'elles consentiraient à remettre en emphytéose. Il ne faudrait tout de même pas que l'on convienne d'un bail emphytéotique, qu'on fasse des constructions à bon marché, qu'on fasse croire aux gens qui vont payer qu'ils sont propriétaires alors qu'en réalité ils auront des droits qui s'apparenteront beaucoup plus à ceux d'un locataire qu'à ceux d'un propriétaire. Je pense qu'il y a là un danger. À partir du moment où il y a une obligation pour le preneur emphytéotique de restituer le bien à la fin de l'emphytéose, on peut être amené à laisser se dégrader la propriété très facilement, de sorte que ces immeubles vont pouvoir se transformer très rapidement en taudis.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

Mme Harel: Pourez-vous lire le commentaire supplémentaire?

M. Cossette: M. le Président, je voulais lire le commentaire supplémentaire, quitte à reprendre la discussion après que j'aurai terminé la lecture de ce commentaire supplémentaire qui me paraît important dans les circonstances.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Cossette: L'article proposé - il s'agit toujours de l'article 1095 - devrait être complété par une disposition contenue dans la loi d'application qui obligera le promoteur d'un tel projet à indiquer dans un prospectus les droits et obligations des futurs

copropriétaires et les conséquences qui en découlent, ainsi que les redevances annuelles ou autres charges qu'auront à assumer les copropriétaires, de façon à bien les renseigner.

Dans la communauté juridique, les avis sont partagés sur la question de savoir si l'on doit permettre l'établissement d'une copropriété sur un immeuble grevé d'emphytéose. Pour certains juristes, la nature du droit de l'emphytéose est incompatible avec celle du droit de propriété, l'un étant temporaire, l'autre permanent.

Toutefois, d'autres considèrent que l'emphytéose est un outil de développement de terrains urbains permettant la réalisation de projets immobiliers à des coûts moindres. Ainsi, par exemple, l'emphytéose permet l'exploitation de nombreux terrains détenus par les municipalités qui ne désirent pas généralement les aliéner. Le prix de ces terrains étant généralement très élevé, l'emphytéose permet de les exploiter à un coût relativement minime. Cela compense, d'ailleurs, l'aspect temporaire du droit, puisque le prix est fixé en conséquence.

En proposant l'article 1095, nous avons considéré ces avantages et aussi le fait que la protection de l'acheteur réside souvent davantage dans une information adéquate sur ses obligations et ses droits, plutôt qu'en une interdiction. En effet, l'interdiction pourrait entraîner la prolifération de diverses formules pour arriver aux mêmes fins.

D'autres motifs jouent également en faveur de la position exprimée dans le projet de loi. Ainsi, pour répondre à ceux qui invoquent la temporalité du droit de l'emphytéote pour en interdire son utilisation en matière de copropriété, on peut dire que la durée de l'emphytéose sur un immeuble détenu en copropriété équivaut généralement à l'expectative de vie de l'immeuble. L'importance dès lors donnée sur le plan de l'équité au fait que le droit du preneur emphytéotique soit temporaire diminue sensiblement. D'ailleurs, le caractère de permanence même du droit de propriété n'est pas un absolu intangible. Déjà, pour le titulaire, la propriété, qu'elle soit complète ou démembrée, a, dans les faits, un caractère temporaire.

En outre, la jouissance d'un bien peut compenser sa perte à long terme. L'habitation n'est pas une simple question d'investissement, mais aussi de qualité de vie. Aussi, compte tenu de tous ces éléments, il nous est apparu opportun de permettre l'établissement d'une copropriété sur un immeuble grevé d'emphytéose ou d'un droit de superficie plutôt que de l'interdire, mais en assortissant cette possibilité de conditions visant à assurer la protection de l'acheteur et à lui fournir une information adéquate.

En outre, pour atténuer la rigueur pouvant découler, pour certains, de l'absence du droit complet de propriété, nous avons jugé opportun d'accorder au syndicat, à l'article 1137 du projet, un droit de retrait sur les droits du propriétaire ou du tréfoncier de l'immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficière.

De plus, l'article 1250 du projet prévoit la possibilité de renouveler l'emphytéose dans ces cas-là sans qu'on ait besoin d'apporter à l'immeuble des améliorations.

Finalement, je voudrais préciser que le "nous" employé dans le commentaire désigne le législateur.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau?

M. Pineau: Non.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1095 est adopté. L'article 1095 tel qu'amendé est adopté. J'appelle l'article 1096. Vous n'avez plus de compétition.

Des fractions de copropriété

Mme Harel: "La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divisée est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie exclusive de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation.

"Elle est déterminée dans la déclaration."

M. Cassette: Le silence n'a pas été long. Cet article reprend en substance la partie de l'article 4411 du Code civil du Bas-Canada qui porte sur l'établissement de la valeur relative de chaque fraction, à la différence toutefois qu'il fait référence non seulement à la nature de la partie exclusive et à sa superficie, mais aussi à ses dimensions, ce qui paraît plus juste, car cela permet de tenir compte de la hauteur des lieux.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Pourquoi maintient-on la clause disant que, pour établir la valeur relative de chaque fraction, on ne doit pas tenir compte de l'utilisation?

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Sinon, on risquerait d'aboutir à des calculs considérables. Par exemple, on prend toujours le cas de l'ascenseur, dans le cas d'une copropriété de

vingt appartements en hauteur. Les gens qui habitent en bas n'utiliseront pas l'ascenseur; ceux qui habitent au deuxième l'utiliseront un peu; ceux qui habitent au vingtième, cependant, l'utiliseront beaucoup plus. À ce moment, nous serions obligés de faire des calculs incroyables pour fonctionner avec cela.

C'est le problème qu'on a connu en France, d'ailleurs. C'est pour cela que, lors de l'introduction du droit de la copropriété divisée, le législateur n'a pas voulu tenir compte de l'utilisation des parties exclusives.

M. Leduc (Saint-Laurent): Par contre, vous arrivez à un autre problème. Vous parlez de l'ascenseur, mais prenons le cas où vous auriez, à l'intérieur d'une copropriété, des unités commerciales, comme un dépanneur. L'utilisation est bien différente si on regarde l'utilisation de la copropriété.

M. Berrouard: Je comprends, mais la valeur des fractions sera en conséquence. La valeur relative de chaque fraction est établie en fonction de la nature ou de la destination, des dimensions et de la situation. On pourra, par l'un de ces critères, donner une valeur plus importante à cette fraction et, par conséquent, le propriétaire ou les copropriétaires paieront un peu plus de charges communes, ce qui rétablit l'équité.

M. Leduc (Saint-Laurent): Le mot "utilisation" peut prêter à confusion. On peut considérer l'utilisation de certains équipements et également l'utilisation même de la fraction.

M. Berrouard: Je pense qu'il a toujours été...

M. Leduc (Saint-Laurent): On utilise ici le mot "destination". Je pense que le mot "destination" peut couvrir ces cas.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1096 est-il adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): J'appelle l'article 1097. Est-ce que quelqu'un veut lire l'article?

M. Cossette: "Sont exclusives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a toute l'utilité."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. La notion de partie exclusive présente en droit actuel est ici définie. Elle l'est par

référence à deux éléments: la partie est la propriété d'une personne déterminée, ce qui s'oppose à la propriété collective des parties indivises, et toute l'utilité de cette partie lui appartient.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau? (10 h 15)

M. Pineau: M. le Président, c'est une question de vocabulaire: "dont il a toute l'utilité". L'utilité, c'est le caractère de ce qui est utile. C'est le pouvoir d'utilisation. On veut viser le pouvoir d'utilisation ou les facultés d'utilisation. C'est cela que l'on veut dire, n'est-ce pas? C'est un terme que l'on retrouve plus loin également, l'utilité de la fraction.

M. Berrouard: Je pense que la notion d'utilité, c'est une notion qui voulait recouvrir, finalement, les éléments ou les attributs actuels de la propriété, l'usus, le fructus et l'abusus. C'est un terme qui tente de recouvrir ces notions.

M. Pineau: Regardez le sens du mot "utilité" dans le dictionnaire, on ne saisit pas...

Le Président (M. Gagnon): Nous allons suspendre pour quelques minutes.

(Suspension de la séance à 10 h 17)

(Reprise à 10 h 30)

Le Président (M. Gagnon): À l'ordre, s'il vous plaît!

Article 1197?

Une voix: Pardon, c'est l'article 1097.

Le Président (M. Gagnon): Article 1097?

M. Cossette: Est-ce qu'il a été adapté?

Le Président (M. Gagnon): Non, mais l'article avait été lu. Nous sommes au débat. Est-ce qu'il est prêt à être adopté?

Mme Longtin: On déposera un amendement.

Le Président (M. Gagnon): Oui, vous avez un amendement? Allez-y!

Mme Longtin: Ce sera pour remplacer, à la suite de la discussion, les mots "l'utilité" par "le concept de l'utilisation".

Le Président (M. Gagnon): Voilà! Est-ce que cet amendement sera adopté? L'amendement est adopté et l'article tel qu'amendé est adopté.

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1098?

Mme Harel: "Les parties du bâtiment..." Ce sera le même amendement, j'imagine, à l'article 1098, afin de remplacer le mot "utilité" par...

M. Pineau: Pour l'utilisation de tous les copropriétaires?

Mme Harel: On y reviendra. Je vais en faire la lecture.

"Les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'utilisation de tous les copropriétaires sont communes.

"Cependant, certaines de ces parties peuvent n'être affectées qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint".

Alors, ce sera à usage plutôt qu'à utilisation?

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il définit la notion de parties communes et introduit, de plus, le concept de parties communes à usage restreint.

Le droit actuel ne fait pas une telle distinction entre les parties communes même si, en pratique, plusieurs parties communes sont à usage restreint, notamment les espaces de stationnement ou les balcons. D'ailleurs, on constate souvent l'ambiguïté de statut de ces parties communes dans les actes de vente des parties exclusives alors qu'un copropriétaire sans droit indiquera vendre un espace commun.

Mme Harel: M. le Président, l'amendement consiste à remplacer le mot "utilité" par le mot "usage" à la première ligne du premier alinéa.

Le Président (M. Gagnon): Voilà! Est-ce qu'il y a d'autres discussions? Cela va?

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, non, adopté.

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

Article 1099?

Mme Harel: "Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le

gros oeuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties exclusives".

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Un beau commentaire. Cet article reprend en substance l'article 441f du Code civil du Bas-Canada qui définit le concept de parties communes.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1100?

Mme Harel: "Les cloisons ou les murs non compris dans le gros oeuvre du bâtiment et qui séparent une partie exclusive d'une partie commune ou d'une autre partie exclusive sont présumés mitoyens".

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend l'article 441g du Code civil du Bas-Canada qui édicte une présomption de mitoyenneté pour les cloisons ou murs séparant des parties exclusives d'autres parties exclusives ou communes et non comprises dans le gros oeuvre des bâtiments.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je me demande l'utilité de cet article alors que, dans toutes les déclarations de copropriété, on établit toujours que ces cloisons ou murs vont être parties communes.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau?

M. Pineau: M. le Président, justement, le Barreau...

Mme Harel: Le commentaire.

M. Pineau: ...fait ce commentaire. Je connais des déclarations de copropriété où c'est véritablement partie exclusive comme l'indique l'article 1100 et comme l'indique l'article 441g. Personnellement, je tiendrais à ce que ces murs n'appartiennent pas à la collectivité, mais qu'ils soient véritablement mitoyens entre moi-même et mon voisin le plus immédiat. Les coindivisaires n'ont rien à voir avec le mur qui me sépare de mon voisin immédiat. Personnellement, j'y tiendrais beaucoup. Je serais très malheureux que la collectivité ait quelque chose à voir sur le mur de séparation.

Mme Harel: Je pense qu'on doit

chercher à éviter de surcharger le fonctionnement du syndicat par des autorisations et autres mesures concernant ces parties.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je peux vous dire que j'ai vu des déclarations de peut-être 5000 unités de copropriété et je n'ai jamais vu que ces cloisons ou murs étaient parties mitoyennes. Ils étaient toujours parties communes au même titre, en fait, que le mur extérieur, que le plafond, que le plancher. Je me demande quelle est la différence entre le plafond, le plancher et les murs. Ce sont, tout de même, les limites de l'appartement.

M. Pineau: M. le Président, c'est présumé mitoyen de par l'article 441g et ces déclarations sont allées à l'encontre de la présomption. Libre à ces copropriétaires d'aller à l'encontre de cette présomption, mais si on n'en parle pas dans la déclaration, qu'on les laisse présumés mitoyens.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Le mot renferme également une technicité. C'est que, si vous devez faire certains travaux d'amélioration sur ces murs, cela implique que vous allez devoir obtenir l'autorisation du syndicat...

M. Pineau: De l'assemblée.

M. Cossette: ...alors qu'il n'y a que deux copropriétaires qui sont impliqués.

Une voix: Exactement.

M. Leduc (Saint-Laurent): De toute façon, nos déclarations demandent toujours, dans ces cas, la permission des administrateurs de la copropriété.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si on parle du côté pratique, c'est cela qui se passe. Cela ne change rien. Ils ne peuvent pas toucher à quoi que ce soit sans toujours demander la permission des administrateurs.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, obtenir, dans le contexte actuel, la permission des administrateurs, c'est une chose extrêmement facile, mais l'obtenir d'une assemblée de copropriétaires, c'est autre chose, parce que c'est la loi de la majorité qui intervient, tandis que les administrateurs prennent la décision de vous autoriser sans consulter l'assemblée actuellement. C'est toute une différence.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je dois dire que cela ne me dérange pas du tout.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1100 est adopté. Article 1101?

Mme Harel: "Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance l'article 441b du Code civil du Bas-Canada qui reconnaît au copropriétaire un droit de propriété indivis sur les parties communes.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1102?

Mme Harel: L'amendement 1102 consiste à insérer à la troisième ligne, entre les mots "à la fraction" et le mot "aliénée", les mots "ou à la partie de la fraction". L'article se lit comme suit: "Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle; celle-ci comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente à la fraction ou à la partie de la fraction aliénée ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant."

L'amendement proposé a pour but de préciser, comme en droit actuel, qu'en cas d'aliénation partielle d'une fraction l'aliénation comprend la quote-part des parties communes afférente à la partie de la fraction aliénée.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Sous réserve de l'amendement, cet article reprend en substance l'article 441c du Code civil du Bas-Canada qui prévoit que chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle. Il prévoit aussi spécifiquement que l'aliénation de la fraction emporte aussi la cession du droit d'usage des parties communes à usage restreint.

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

M. Pineau: S'il s'agit d'une aliénation partielle, est-ce qu'on entend par là qu'une fraction pourrait être transformée en deux

fractions?

M. Leduc (Saint-Laurent): Partie indivise.

M. Cossette: Je pense que le cas est envisagé à l'article 1104.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, c'est cela. Peut-être que...

M. Pineau: Lors d'aliénation partielle.

M. Leduc (Saint-Laurent): ...dans l'article 1102, c'est le cas d'une partie indivise. C'est la question que je me posais aussi. Est-ce que cela touche seulement une aliénation de partie indivise ou bien de la partie divise?

M. Pineau: Deux personnes qui seraient copropriétaires...

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

M. Pineau: ...d'une fraction.

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

Mme Harel: Alors, le couple qui est copropriétaire d'une fraction divise.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est cela. C'est la copropriété indivise.

Mme Harel: D'une fraction divise.

M. Leduc (Saint-Laurent): D'une fraction divise. C'est cela.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1102 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Le Président (M. Gagnon): L'article tel qu'amendé est adopté. Article 1103?

Mme Harel: "La quote-part des parties communes d'une fraction ne peut faire l'objet, séparément de la partie exclusive de cette fraction, ni d'une aliénation, ni d'une action en partage, ni d'une licitation.

"Le droit d'usage d'une partie commune à usage restreint peut néanmoins, avec l'accord du syndicat, être aliéné indépendamment de la partie exclusive."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Le premier alinéa de cet article reprend le droit actuel. Quant au deuxième, il crée une exception pour permettre l'aliénation du droit d'usage d'une partie commune à usage restreint. C'est le

cas, par exemple, d'un copropriétaire qui désirerait se départir de son espace de stationnement.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: J'aurais une question. On permet donc d'aliéner une partie commune à usage restreint. Je me demande si c'est vraiment cela. Je prends l'exemple des débarras, des "lockers" dans les garages. J'ai l'usage de cela et je vais pouvoir aliéner cette partie à un étranger qui va pouvoir entrer dans le bâtiment comme s'il était copropriétaire. Je songe déjà aux problèmes de sécurité que cela peut poser. J'ai un espace de stationnement, je vais pouvoir le louer ou le sous-louer; donc, là encore...

M. Berrouard: Quand cela a été fait, c'était toujours dans l'intention que le droit d'usage puisse être cédé aux autres copropriétaires. Il s'agirait peut-être d'apporter un amendement là-dessus, si mes collègues sont d'accord.

M. Pineau: Je pense, oui.

Des voix: Oui.

M. Berrouard: C'était dans cette optique.

M. Marx: Si c'était dans cette optique, il faut préciser, faire un amendement.

Le Président (M. Gagnon): Nous allons suspendre et nous allons faire l'amendement.

Mme Harel: Oui. Évidemment, tout cela ne peut être possible qu'avec l'accord du syndicat.

M. Marx: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Justement, là-dessus, je trouve que c'est un droit qui est très aléatoire. À ce moment-là, j'ai bien l'impression, lorsqu'il s'agirait de céder un espace de stationnement, disons, que le syndicat va s'y opposer. Cela pourrait être assez frustrant de s'en remettre constamment à l'accord du syndicat qui pourrait, selon les personnes qui le composent, selon qu'elles sont conservatrices ou non, le permettre ou non. Je ne suis pas d'accord avec cela. Je ne suis pas d'accord avec le deuxième alinéa. Je pense qu'on devrait enlever le deuxième alinéa. D'ailleurs, comment, au point de vue pratique, va-t-on vendre cette partie commune à usage restreint? Est-ce qu'on va enregistrer cela? Comment va-t-on enregistrer cela? Est-ce qu'il va y avoir un index? Comment allez-vous procéder à l'enregistrement de ces ventes?

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: C'est un droit d'usage qu'on cède. C'est comme tout droit d'usage...

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, vous allez avoir des...

M. Berrouard: ...qu'on peut céder, tout usufruit qu'on peut céder, tout démembrement qu'on peut céder.

M. Leduc (Saint-Laurent): Alors, vous allez procéder à un enregistrement, comme dans un usufruit. On va référer au lot qui est affecté. Cela veut donc dire que l'enregistrement va se faire seulement sur la partie commune.

M. Cassette: Je verrais qu'il est enregistré à deux endroits. Vous êtes propriétaire du lot "101-115" et vous vendez votre stationnement au propriétaire du lot "101-116".

M. Leduc (Saint-Laurent): Non. C'est une partie commune, c'est le lot "2".

M. Cossette: Je comprends, mais je veux dire que je vends mon stationnement à celui qui est propriétaire...

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

M. Cassette: ...du lot ou de l'appartement "101-116".

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

M. Cossette: J'imagine que, dans un acte de vente comme celui-là, on établira le titre de la propriété de celui qui vend, c'est-à-dire qu'on établira sa qualité de propriétaire du lot "101-114" et qu'on indiquera que ce lot bénéficie de l'usage restreint de tel espace de stationnement.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que vous êtes au courant que la Société canadienne d'hypothèques et de logement ne consent pas d'hypothèque s'il n'y a pas une place de garage? Cela pourrait créer des problèmes au point de vue pratique. C'est pour cela que, dans les grosses copropriétés, la Société canadienne d'hypothèques et de logement exige que les espaces de stationnement soient parties communes, justement pour qu'on ne puisse pas en disposer alors que, si c'était une partie exclusive, on pourrait en disposer.

M. Cossette: Ils ne sont pas à usage restreint, à ce moment-là, ils sont parties communes seulement.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non. Ils sont à usage restreint.

M. Cossette: À usage restreint.
(10 h 45)

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui. On leur alloue un espace de stationnement, mais la Société canadienne d'hypothèques et de logement veut bien s'assurer qu'on ne pourra pas en disposer. C'est sûr que maintenant vous allez pouvoir le faire. Je pense qu'on ne doit pas bâtir un Code civil sur les desiderata de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, mais cela pourrait créer certains problèmes.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Non, je passe.

Mme Harel: Nous allons suspendre.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est tellement important, c'est quasiment une affectation à un but durable. C'est pratiquement cela. Prenez le balcon; est-ce qu'on pourrait en disposer?

M. Marx: Quand on a une maison unifamiliale, c'est rare qu'on vende le garage et qu'on reste avec la maison.

M. Cossette: Si on pense à la personne âgée, par exemple, qui a une automobile et veut s'en départir à un moment donné; elle a un terrain de stationnement. Par contre, ses voisins, c'est un jeune couple. Le mari travaille, il a son automobile, la femme travaille et elle a également son automobile, sauf que son stationnement est à un mille plus loin. Ce serait beaucoup plus commode...

M. Marx: J'ai une suggestion.

M. Cossette: ...pour elle d'acheter ce stationnement-là, cette partie à usage restreint.

M. Marx: Qu'elle loue le stationnement.

M. Cossette: C'est ce que les gens font effectivement.

M. Marx: Quand le jeune couple deviendra un vieux couple...

Mme Harel: Un couple âgé.

M. Marx: ...un couple âgé, il n'aura pas le problème d'avoir deux stationnements à vendre.

M. Cossette: Cela va arriver à tout le monde.

M. Leduc (Saint-Laurent): J'ai peur

qu'on crée un monstre avec cela. Les gens vont essayer de disposer des parties communes à usage restreint à répétition et ce seront des chicanes. J'imagine que beaucoup de gens ne seraient pas satisfaits de la décision prise par le syndicat. Ils pourraient contester ladite décision.

M. Marx: Est-ce qu'on accepte...

Mme Harel: On va le suspendre.

Le Président (M. Gagnon): On va suspendre l'article.

M. Marx: Je pense que la suggestion du député de Saint-Laurent est de biffer le deuxième alinéa.

Mme Harel: Supprimer le deuxième alinéa.

M. Leduc (Saint-Laurent): Très bien!

Mme Harel: L'amendement est prêt, M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): Vraiment: D'abord, on ne suspend pas l'article?

Une voix: Non, non.

Mme Harel: L'amendement consiste à supprimer, à l'article 1103, le deuxième alinéa.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que cet amendement est adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, c'est adopté. C'est dans ce cas-là que cela va le mieux.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1103 tel qu'amendé est-il adopté?

Une voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1104?

Mme Harel: L'amendement à l'article 1104 consiste à remplacer à la première ligne le mot "nulle" par les mots "sans effet"; à remplacer, aux deuxième et troisième lignes, les mots "les documents cadastraux" par les mots "le plan cadastral" et à insérer, à la fin, les mots "ou pour faire état des modifications apportées aux limites des parties exclusives contiguës".

L'article se lit comme suit: "L'aliénation d'une partie d'une fraction est sans effet et ne peut être enregistrée si la déclaration de copropriété et le plan cadastral n'ont pas été préalablement modifiés pour créer une

nouvelle fraction, la décrire, lui attribuer un numéro cadastral distinct et déterminer sa valeur relative ou pour faire état des modifications apportées aux limites des parties exclusives contiguës."

Les amendements proposés sont de concordance avec l'article 1154 du projet de loi. Ils ont pour but de préciser, à l'occasion d'une modification des limites de parties contiguës, que la modification est sans effet et ne peut être enregistrée si la déclaration de copropriété et le plan cadastral n'ont pas été préalablement modifiés pour faire état des modifications apportées aux limites des parties exclusives contiguës.

Les deux autres amendements visent, l'un, la précision du texte, l'autre, à tenir compte de la disparition du livre de renvoi à la loi favorisant la réforme du cadastre.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Sous réserve, toujours, de l'amendement. Cet article reprend en substance le second alinéa de l'article 441p du Code civil du Bas-Canada, tout en précisant que l'aliénation d'une partie divisée d'une fraction est non seulement sans effet, mais ne peut également être enregistrée si la déclaration de copropriété et le plan cadastral n'ont pas été préalablement modifiés pour créer une nouvelle fraction, la décrire, lui attribuer un numéro cadastral distinct et déterminer sa valeur relative.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1104 est-il adopté?

Des voix: Adopté.

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

Des voix: Adopté;

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1105.

Mme Harel: "Chaque fraction forme une entité distincte aux fins d'évaluation et d'imposition foncière.

"Le syndicat doit être mis en cause en cas de contestation en justice de l'évaluation d'une fraction par un copropriétaire."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance l'article 442n du Code civil du Bas-Canada. Il précise que chaque fraction constitue une entité distincte aux fins d'évaluation et d'imposition foncière et que le syndicat doit être mis en cause lors d'une contestation en justice sur l'évaluation d'une

fraction.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Une autre question, M. le Président. Quand on nous parle de contestation en justice de l'évaluation d'une fraction, à quoi fait-on allusion? Si je veux contester l'évaluation de ma fraction, je vais devant le bureau de révision de l'évaluation. Si je ne suis pas satisfait de la décision de ce bureau, je vais en appel devant la Cour provinciale. S'agit-il là de cette contestation judiciaire? Et le syndicat doit être mis en cause pour l'évaluation de ma propre fraction? Ce n'est pas au niveau du bureau de révision, c'est quasi judiciaire, ce n'est pas une contestation.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est parce qu'il y a une partie commune.

Le Président (M. Gagnon): Oui, on va suspendre quelques instants. Cela va? Est-ce que l'article 1105 est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1106 et il y a un amendement.

Mme Harel: L'amendement consiste à supprimer le trait d'union dans l'expression "Bas-Canada" et l'article se lit comme suit: "Malgré les articles 1983 et 2017 (du Code civil du Bas Canada), toute hypothèque, sûreté additionnelle qui s'y greffe ou privilège existant sur l'ensemble d'un immeuble détenu en copropriété se divise entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire sur le trait d'union?

M. Cossette: Cet article reprend l'article 441j du Code civil du Bas-Canada qui a pour effet de diviser l'hypothèque ou le privilège existant sur l'immeuble détenu en copropriété entre chacune des fractions, suivant sa valeur relative. Il y ajoute cependant en précisant que la sûreté additionnelle qui se greffe à une hypothèque se divise également.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Que l'hypothèque existant au moment de la déclaration de copropriété soit divisée suivant la valeur relative entre toutes les fractions, je suis parfaitement d'accord. Mais que cette hypothèque soit divisée si on place une hypothèque postérieurement à la

déclaration de copropriété, je ne suis absolument pas d'accord. À ce moment, cela voudrait dire que je ne pourrais pas affecter d'une façon conjointe, d'une façon indivise, deux ou trois unités de condominium. Je ne vois pas pourquoi on s'opposerait à cette façon de procéder. Si je prête de l'argent à quelqu'un qui a deux unités et que je mets l'hypothèque sur les deux unités, c'est exactement la même chose que si je mets une garantie hypothécaire sur deux propriétés différentes sans qu'elles soient divisées. Je crois qu'il faudrait modifier l'article de façon que ce soit bien clair que cet article s'applique pour une hypothèque existante ou une sûreté ou un privilège existant lors de l'enregistrement de la déclaration, mais non pas pour une hypothèque ou une sûreté qui est prise postérieurement. Je ne vois pas pourquoi on exigerait à ce moment...

M. Berrouard: Est-ce que vous avez eu des problèmes...

M. Leduc (Saint-Laurent): ...que l'hypothèque du prêteur soit divisée s'il ne veut pas prêter d'une façon divisée sur plus d'une fraction.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Est-ce que vous avez eu des problèmes avec le droit actuel sur cet aspect?

M. Leduc (Saint-Laurent): Certainement.

M. Cossette: Mais le fait qu'on emploie l'expression "sur l'ensemble d'un immeuble"...

M. Leduc (Saint-Laurent): La question a été soulevée maintes fois. Si on lit bien l'article, je pense que, même pour une hypothèque postérieure à la déclaration de copropriété, elle va être divisée.

Mme Harel: Si elle porte sur l'ensemble.

M. Cossette: Si elle porte sur l'ensemble, à la condition de porter sur l'ensemble.

Mme Harel: Si elle doit porter sur l'ensemble d'un immeuble.

M. Cossette: Mais, si elle porte sur deux unités, deux unités, ce n'est pas l'ensemble.

Mme Longtin: Est-ce que ce ne pourrait pas être le cas si le syndicat lui-même contractait pour garantir un emprunt? Il pourrait y avoir division de toute sa sûreté.

M. Leduc (Saint-Laurent): Même sur l'ensemble. Mettons une hypothèque sur l'ensemble qui est postérieure à la déclaration de copropriété, pourquoi devrait-elle absolument se diviser si les parties conviennent qu'elle ne se divisera pas? Est-ce le droit public?

M. Berrouard: On dit: "toute hypothèque, sûreté additionnelle qui s'y greffe ou privilège existant sur l'ensemble", cela se rapporte à hypothèque, sûreté ou privilège.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui. Est-ce que cela s'applique également à ces sûretés postérieures à l'enregistrement de la déclaration?

M. Berrouard: Non, non, c'est "existant".

M. Cossette: Il me semble qu'avec l'article 1106 j'aurais de la difficulté à arriver à cette interprétation.

M. Pineau: Qui pourrait hypothéquer l'immeuble dans sa totalité si les propriétaires ne sont pas d'accord?

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous avez deux ou trois fractions, est-ce que vous pouvez les affecter d'une façon indivise?

Mme Harel: Ce n'est pas couvert, je pense, par cette disposition.

M. Cossette: Ce n'est pas l'ensemble d'un immeuble, deux ou trois unités.

Mme Harel: Cela indique bien que c'est sur l'ensemble d'un immeuble.

M. Pineau: Ce sont deux fractions divisées; ce n'est pas l'ensemble de l'immeuble.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je sais qu'il y a une compagnie prêteuse qui s'y est opposée parce qu'elle prétendait...

Une voix: Elle ne savait pas lire.

M. Leduc (Saint-Laurent): ...que l'hypothèque devait être divisée suivant la proportion établie à la déclaration de copropriété.

Mme Harel: Là, maintenant, vous pourrez lui mettre sous les yeux le Journal des débats.

Le Président (M. Gagnon): Cela va-t-il? L'amendement à l'article 1106 est adopté? L'article tel qu'amendé est adopté?

M. Marx: Une minute. Je veux m'assurer que le député de Saint-Laurent est satisfait.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis satisfait. C'est le même texte que 441j et je sais qu'il y a certains juristes qui ont soulevé la question.

M. Cossette: Des prêteurs, probablement.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, des juristes également. Je me souviens que Me Comtois prétendait qu'il fallait que ce soit divisé.

M. Berrouard: J'ai eu beaucoup de difficulté à arriver aux mêmes conclusions que Me Comtois sans cependant l'avoir vu, mais je ne peux pas penser qu'on puisse arriver à une interprétation autre que celle que nous donnons actuellement.

M. Cossette: Si le mot "ensemble" veut dire quelque chose, il me semble que, le dictionnaire étant là, je comprendrais difficilement autre chose. Êtes-vous d'accord sur cela?

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela veut donc dire...

M. Pineau: Si "ensemble" ne signifie pas petit morceau.

M. Cossette: Si le tout ne signifie pas la partie, en somme.

M. Pineau: C'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Supposez que vous n'avez qu'un seul copropriétaire et que vous enregistriez une hypothèque postérieurement à la déclaration, est-ce qu'elle va être divisée ou non? La question se pose.
(11 heures)

M. Berrouard: On peut l'enregistrer sur tout l'immeuble.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien sûr, c'est fréquent.

M. Berrouard: Si à ce moment-là il consent, il n'y a pas de problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Comment dites-vous cela?

M. Berrouard: Si celui qui est propriétaire de chaque fraction y consent, il n'y a absolument pas de problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il consent à quoi?

M. Berrouard: À ce qu'il y ait une hypothèque globale sur l'immeuble; il n'y a pas de problème.

M. Pineau: Je ne vois pas quel est son intérêt pour la revente.

Une voix: Et quelle est son utilité.

M. Leduc (Saint-Laurent): Prenez un duplex, on va mettre une hypothèque sur l'ensemble; ensuite, on va la diviser éventuellement. On va la diviser pas nécessairement, bien des fois, suivant le Code civil. Le pourcentage qui pourrait être établi...

M. Pineau: S'il est copropriétaire, il peut le faire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je ne pense pas que vous pourriez le faire parce que c'est d'ordre public. Est-ce que l'article 441j, c'est d'ordre public?

M. Berrouard: C'est-à-dire que c'est "toute hypothèque, sûreté additionnelle qui s'y greffe ou privilège existant..."

Une voix: Sur l'ensemble.

M. Berrouard: C'est ça. À partir du moment où c'est une hypothèque globale qui existe et que les créanciers consentent, là, il y a divisibilité parce que les créanciers y consentent, mais si cela vient postérieurement, l'article ne joue pas.

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela existe sur l'ensemble. Il n'est pas dit que c'est avant la déclaration ou après.

M. Berrouard: Mais il y a le mot "existant" qui est là.

M. Leduc (Saint-Laurent): "Existant", bien oui, mais elle existe. Si je la place après, c'est une hypothèque existante. Si vous dites: Existant au moment de la déclaration, parfait, mais l'article ne dit pas cela. Est-ce que c'est de droit public? On n'a pas répondu à cette question. Si ce n'est pas de droit public, parfait.

Mme Longtin: Ce ne sont que des interprétations, mais il me semble que les articles 1983 et 2017 font que l'hypothèque, comme la sûreté, est généralement, par nature, indivisible et ça, c'est impératif. Donc, ici, on fait une exception qui me semble être tout aussi impérative que la règle qu'elle veut contrer.

M. Leduc (Saint-Laurent): Donc, c'est d'ordre public. Alors, on ne pourrait pas y déroger. Si on place l'hypothèque

postérieurement à la déclaration, à mon sens, cela va se diviser.

Mme Harel: Quel est le problème, M. le député de Saint-Laurent, dans la mesure où l'hypothèque porte sur l'ensemble et que le syndicat acquiesce, que ce soit avant ou après?

M. Leduc (Saint-Laurent): Le syndicat acquiesce? Il n'est pas question de syndicat là-dedans.

Mme Harel: Si c'est postérieurement, oui.

M. Pineau: Si c'est postérieurement, il n'y a que le syndicat qui peut. Si c'est postérieur à la déclaration de propriété, il n'y aurait que le syndicat.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais vous avez une déclaration de copropriété. Vous avez un copropriétaire qui place une hypothèque postérieure à la déclaration de copropriété.

Mme Harel: Sur l'ensemble.

M. Pineau: Un copropriétaire qui est propriétaire d'une fraction ou de l'ensemble?

M. Leduc (Saint-Laurent): De l'ensemble. C'est fréquent.

Mme Harel: Mais, s'il n'y en a qu'un.

M. Pineau: S'il est copropriétaire avec lui-même, il n'y a pas de difficulté.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, mais il place une hypothèque sur l'ensemble.

Une voix: Il n'y a pas de problème.

Mme Harel: Mais il est seul, il est tout seul, il décide...

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'elle va se diviser, oui ou non?

M. Pineau: Je pense que, s'il veut vendre des fractions, celui qui achètera la fraction, s'il ne la fait pas diviser, aura une fraction hypothéquée.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ce qu'on fait toujours, on la divise par limitation d'hypothèque parce que ce n'est pas nécessairement la proportion établie dans la déclaration qui va être acceptée. Cela dépend du montant d'hypothèque que vous voulez avoir.

Une voix: C'est ça, oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Là, vous ne voulez pas du tout. Ce sont des choses qu'on vit tous les jours.

M. Pineau: Oui, oui, oui, je comprends cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il faut absolument, à ce moment-là, qu'on prépare une limitation d'hypothèque parce que, si on tient compte de la proportion, cela va être 40 000 \$, disons, alors qu'il en veut 20 000 \$.

M. Pineau: Oui, oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il ne faut pas que cela s'applique.

M. Pineau: C'est ça, exactement.

M. Leduc (Saint-Laurent): On ne veut pas qu'elle se divise. On veut qu'elle reste indivise et, ensuite, par une limitation d'hypothèque, on va le faire.

M. Marx: C'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est une chose très réelle.

Mme Harel: M. le Président, on va suspendre cet article. Cela va nous permettre de poursuivre la réflexion et de poursuivre nos travaux.

M. Marx: D'accord.

Le Président (M. Gagnon): Vous retirez l'amendement?

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1106 est suspendu. Article 1107?

De la déclaration de copropriété

Mme Harel: "La déclaration de copropriété comprend l'acte de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions."

Je vais reprendre avec l'amendement. L'amendement consiste à insérer, après les mots "comprend l'acte", le mot "constitutif". "La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions." L'amendement proposé a pour effet d'indiquer que l'acte de copropriété est l'acte constitutif de la copropriété.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article nouveau donne

suite à deux recommandations du groupe de travail sur la copropriété. Il vise à simplifier la déclaration de copropriété en ne mélangeant pas les aspects techniques de la déclaration et les dispositions générales et réglementaires. Pour ce faire, la déclaration est divisée en trois parties distinctes: l'acte de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. Le contenu de chacune de ces parties est indiqué dans les articles qui suivent.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1107...

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): ...est adopté et l'article est adopté tel qu'amendé. Article 1108?

Mme Harel: L'amendement à l'article 1108 consiste à remplacer, au deuxième alinéa, le membre de phrase suivant: "les règles relatives à l'établissement et à la modification du règlement de l'immeuble et" par les mots "et prévoit".

L'article se lit comme suit: "L'acte de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties exclusives et des parties communes.

"Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode de calcul prise pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix qui revient à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties exclusives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires."

L'amendement proposé a pour but de ne plus rendre obligatoire l'indication des règles relatives à l'établissement et à la modification du règlement de l'immeuble dans l'acte de copropriété. Il s'avère inopportun, en effet, d'édicter une telle règle puisqu'en vertu de l'article 1109 du projet de loi 20 le règlement sera déjà établi lors de la constitution de la copropriété et que le règlement de copropriété peut être modifié par le vote de la majorité des voix des copropriétaires en vertu de l'article 1151.

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

M. Cassette: Sous réserve de l'amendement fait, cet article indique quel doit être le contenu de l'acte de copropriété. À sa lecture, on remarque que l'acte de copropriété contiendra les dispositions d'ordre général et de nature permanente qui régissent la copropriété, tels la destination de l'immeuble, la valeur relative des

fractions, le nombre de voix qui s'y rattachent. Les dispositions régissant la vie en copropriété d'application quotidienne se retrouveront dans le règlement.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Maintenant, en vertu de l'article 1108, il sera impérieux d'indiquer la méthode qui aura été retenue, la méthode de calcul prise pour établir la quote-part de chaque fraction dans l'ensemble. On dit qu'il faudra tenir compte de la superficie, du prix d'achat, de l'évaluation. Est-ce que cela ne pourra pas créer des problèmes? Parce que, souvent, la valeur relative est établie, justement, à partir de la superficie, à partir du prix, à partir de l'élévation, autrement dit de la situation dans l'immeuble. Est-ce que cela ne sera pas compliqué d'établir en vertu de quelle règle nous sommes arrivés à tel pourcentage? Prenez le cas du garage au sous-sol. On ne peut certainement pas tenir compte de la superficie. Alors, il faut tenir compte d'un ensemble de facteurs, en pratique. J'ai l'impression que l'on va difficilement arriver à établir une règle précise disant: Nous avons retenu le critère de la superficie, le critère du prix de vente et du prix d'achat. Je sais que chaque fois que l'on établit la valeur, on tient compte de tous ces facteurs. Je me demande si c'est une bonne chose, que l'on demande maintenant que la déclaration de copropriété contienne une méthode.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Si la méthode de calcul n'est pas indiquée dans l'acte, comment le copropriétaire pourra-t-il vérifier si, par rapport à un autre, le calcul, quant à lui, est bien exact? C'est tout simplement pour lui permettre de faire cette vérification.

M. Leduc (Saint-Laurent): On va indiquer, dans une déclaration, que nous avons retenu les critères superficie, prix de vente, élévation, situation? Est-ce que ce sera suffisant? Parce qu'effectivement c'est ce que l'on fait. Je sais que, dans un cas, j'avais fixé une proportion pour des places de garage au sous-sol, partie exclusive. J'avais communiqué avec Hydro-Québec pour savoir combien cela pouvait coûter de chauffer une place de garage, en tenant compte du fait que ceux qui n'avaient pas de place de garage avaient accès également au sous-sol. Vous voyez cela d'ici, n'est-ce pas? Ensuite, l'expérience a révélé qu'Hydro-Québec s'était fourvoyée. Ce n'était pas bon du tout, ce qu'elle nous avait donné. Cela coûtait nettement plus cher.

Alors, je veux bien que l'on se réfère à

certaines critères, mais, si vous pensez que vous allez avoir des critères absolus là-dedans, vous vous trompez. Je ne dis pas que c'est au pif que cela se fait, mais on tient compte de différents facteurs. C'est quasi au pif et je dois vous dire que des fois on peut se tromper.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, il ne s'agit certainement pas d'une méthode précise de calcul. On fait plutôt référence, j'ai l'impression, aux critères pris en considération pour parvenir à une évaluation pour faire le calcul. C'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est exact, mais on va indiquer à ce moment-là qu'on a retenu les critères superficie, prix de vente, élévation, situation. Autrement dit, cela ne veut rien dire, ce que l'on fait aujourd'hui.

M. Cassette: Cela ne veut pas rien dire en ce sens que, si le critère du volume de mon appartement est pris en considération et si, dans l'évaluation des charges que je dois supporter, je dois en supporter deux fois plus que mon voisin qui a le même volume, à ce moment-là, cela me fera une bonne raison pour aller demander la révision de mes charges, parce qu'il y aura une méthode de calcul de prévue dans l'acte.

M. Leduc (Saint-Laurent): Même si elle n'était pas indiquée, cela arriverait au même résultat. Si on permet de réviser la quote-part, à ce moment-là, bien sûr qu'on va tenir compte de la valeur. Si la superficie est plus grande, c'est évident que cela vaut plus.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1108 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela va. Cela ne va pas trop, mais en tout cas.

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

Une voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. L'article 1109?

Mme Harel: "Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties exclusives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété."

L'amendement consiste, au deuxième alinéa, à remplacer les mots "peut porter" par le mot "porte". "Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et

de recouvrement des contributions aux charges communes."

L'amendement proposé a pour but d'établir que le règlement devra prévoir les règles sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes. L'alinéa n'indique donc pas une simple faculté.
(11 h 15)

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article édicte le contenu du règlement de l'immeuble. Il s'inspire des articles 441 et 442c du Code civil du Bas-Canada. Le règlement, qui pourra être modifié plus facilement que la déclaration, est un instrument plus souple que l'acte de copropriété pour régir les questions de vie quotidienne en copropriété, notamment celles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des lieux.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: L'amendement apporté à 1109 suit la recommandation faite par le Barreau. Je comprends qu'on veuille indiquer dans la déclaration la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes, mais je suppose que cela ne couvre pas les cotisations spéciales qu'il pourrait y avoir lieu d'adopter au fil des ans, dans l'hypothèse où il se passe des choses, par exemple, l'ascenseur fait défaut, une grosse réparation qui implique une surcharge, n'est-ce pas, qui pourrait être réglée autrement que dans le cadre de la cotisation habituelle. Vous voyez ce que cela veut dire. C'est clair.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à 1109 est-il adopté? Adopté. L'article 1109 tel qu'amendé est adopté. L'article 1110?

Mme Harel: Article 1110. L'amendement consiste à supprimer, au premier alinéa, le membre de phrase suivant: "et un plan de l'immeuble qui indique l'ensemble du terrain et des bâtiments, la forme et les dimensions de toutes les parties exclusives et communes et leur situation dans l'immeuble". L'amendement consiste également à supprimer le troisième alinéa.

L'article se lit comme suit: "L'état descriptif contient la désignation cadastrale des parties exclusives et des parties communes de l'immeuble.

"Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques, les sûretés additionnelles qui s'y greffent et les privilèges."

Le commentaire sur l'amendement. L'article 1110 du projet de loi indique que

l'état descriptif des fractions doit contenir la désignation cadastrale des parties exclusives et des parties communes de l'immeuble, de même qu'un plan de l'immeuble qui doit, notamment, porter le certificat d'un arpenteur-géomètre.

L'obligation de fournir un plan de l'immeuble a pour but, notamment, de mieux renseigner les copropriétaires. Toutefois, étant donné que l'état descriptif fait partie de la déclaration de copropriété qui devrait être remise à chaque copropriétaire, cette obligation de fournir un plan de l'immeuble, qui porte en plus le certificat d'un arpenteur-géomètre, constitue une obligation quelque peu onéreuse.

Par ailleurs, il est possible d'arriver aux mêmes résultats sans ces inconvénients simplement en obligeant le syndicat, à l'article 1124, à tenir à la disposition des copropriétaires, en outre des choses qui y sont mentionnées, une copie du plan cadastral proposé.

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

M. Cassette: Le commentaire sur l'amendement vaut pour l'article.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'amendement est adopté? Oui? L'article 1110 est adopté tel qu'amendé. L'article 1111?

Mme Harel: L'amendement à l'article 1111 consiste à insérer, à la deuxième ligne du premier alinéa, après les mots "sauf celles", les mots "qui sont".

L'article se lit comme suit: "La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

"Sont autorisées, si elles sont ainsi justifiées, les stipulations interdisant l'aliénation d'une partie d'une fraction ou subordonnant à l'accord du syndicat l'exécution de travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article reprend en un seul article les articles 441o et 441p du Code civil du Bas-Canada. Il traite des restrictions que peut imposer la déclaration de copropriété aux droits des copropriétaires.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1111 est adopté. L'article tel qu'amendé est adopté. L'article 1112?

Mme (Harel): Alors, l'amendement à l'article 1112 consiste à déplacer l'article 1112 après l'article 1116 et à le renuméroter 1116.1; à remplacer les mots "aux ayants droit des copropriétaires" par les mots "aux copropriétaires et à leurs ayants droit, ainsi qu'aux personnes qui ont signé la déclaration".

Je vais relire l'article tel qu'amendé: "La déclaration de copropriété est opposable aux copropriétaires et à leurs ayants droit, ainsi qu'aux personnes qui ont signé la déclaration à compter de son enregistrement."

L'amendement proposé complète l'énoncé en précisant toutes les personnes à qui la déclaration de copropriété est opposable. En outre, il a paru opportun de le déplacer dans la sous-section traitant de l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Le commentaire sur l'amendement...

Le Président (M. Gagnon): Oui, sur l'amendement.

M. Cassette: ...vaut pour l'article.

Le Président (M. Gagnon): Bon. Alors, est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Cela va? L'amendement à l'article 1112 est adopté. L'article 1112, tel qu'amendé, est adopté. L'article 1113?

Mme Harel: "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): Commentaire.

M. Cassette: Cet article est nouveau. Il rend opposable au locataire ou à l'occupant d'une fraction le règlement de l'immeuble dès qu'un exemplaire lui est remis. Cela clarifie le droit actuel, car plusieurs juristes se demandaient si la déclaration de copropriété était opposable au locataire d'une unité. Cet article permettra donc de soumettre tous les occupants d'un immeuble détenu en copropriété aux mêmes règles juridiques relativement à la jouissance des lieux habités, tout en préservant les droits du locataire ou de l'occupant de ne pas se voir opposer un règlement qu'il ignore. Par ailleurs, l'exemplaire du règlement de l'immeuble pourra être remis au locataire par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat de façon à éviter que le défaut d'un

copropriétaire ne puisse nuire aux droits des autres copropriétaires.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1113 est-il adopté?

M. Pineau: M. le Président...

Le Président (M. Gagnon): Oui, Me Pineau.

M. Pineau: ...je suis tout à fait d'accord avec l'article 1113, mais il faut signaler qu'il y a une difficulté d'application, car le copropriétaire n'informe pas toujours les administrateurs de l'existence d'un bail et il ne remet pas au locataire le texte du règlement. Le règlement devrait être opposable au locataire, me semble-t-il, dès lors que ce locataire entre dans les lieux.

M. Marx: Oui.

M. Pineau: Les administrateurs n'ont, en effet, aucune sanction à l'égard du copropriétaire; ils n'ont aucun pouvoir.

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

M. Marx: Il n'y a pas de raison...

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'il est normal que les autres copropriétaires doivent souffrir du laxisme ou de la négligence du copropriétaire qui loue? Je dis non.

Le Président (M. Gagnon): M. le député de D'Arcy McGee.

M. Marx: Je pense que le locataire doit être tenu aux mêmes obligations que le propriétaire.

M. Leduc (Saint-Laurent): En fait, il sait qu'il demeure dans un condo. Je pense qu'il devrait prendre les moyens pour s'informer des règlements, obtenir une copie de la déclaration des règlements. Sans cela, on risque de pénaliser les autres copropriétaires.

M. Pineau: C'est un très gros problème, les locataires dans un condominium.

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

M. Cossette: C'est-à-dire qu'il est proposé que le règlement de l'immeuble soit opposable au locataire dès son entrée dans les lieux plutôt que dès qu'un exemplaire lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat, parce que, apparemment, ni l'un ni l'autre ne se préoccupe de porter à la connaissance du locataire...

M. Marx: C'est de biffer les mots après le mot "fraction".

M. Leduc (Saint-Laurent): J'enlèverais l'article, je supprimerais l'article.

M. Marx: Bien, ce ne sera pas opposable. Est-ce que ce sera opposable?

Mme Longtin: Si vous supprimez l'article, vous ne réglez pas votre problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il l'était.

M. Pineau: On ne règle pas le problème du tout.

Mme Longtin: Du tout, du tout.

M. Pineau: Dès lors que le locataire ou l'occupant entre dans les lieux...

M. Leduc (Saint-Laurent): ...il est opposable. Parfait!

Le Président (M. Gagnon): Alors, si je comprends bien, vous êtes tous d'accord sur cet amendement. Il s'agirait de le rédiger.

M. Cossette: C'est-à-dire qu'on va le suspendre.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Mme Harel: On va le suspendre.

Le Président (M. Gagnon): Oui, voilà!

M. Cossette: Il est toujours plus prudent de réfléchir un peu avant.

Le Président (M. Gagnon): Voilà: C'est juste pour ne pas continuer la discussion, parce que vous sembliez d'accord.

M. Cossette: C'est une règle de prudence.

M. Marx: Nous avons déjà réfléchi.

Le Président (M. Gagnon): C'est cela. L'article 1113 est suspendu. J'appelle l'article 1114.

Mme Harel: L'article se lit comme suit: "À moins que la déclaration de copropriété ne le prévoie expressément, une fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance, périodique et successif, de la fraction; elle ne peut non plus être aliénée dans ce but.

"Le cas échéant, la déclaration doit indiquer le nombre de fractions qui peuvent être ainsi détenues, les périodes d'occupation, le nombre maximum de personnes qui peuvent détenir ces fractions, ainsi que les

droits et les obligations de ces occupants."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article fait état d'un nouveau concept en propriété connu sous le nom de formule de temps partagé ou "time-sharing". Cette forme de propriété consiste à regrouper dans un même immeuble plusieurs personnes qui auront la jouissance périodique et successive d'un même appartement. Elle est utilisée généralement dans les lieux de villégiature. L'effet principal de cet article est d'obliger le déclarant à indiquer, dans la déclaration de copropriété, si cet immeuble sera détenu selon ce concept et, le cas échéant, à dévoiler certaines informations, comme les droits et obligations des acheteurs, afin de bien renseigner ceux-ci et de leur permettre d'acheter en connaissance de cause.

Cet article est complété par le paragraphe 4° de l'article 1153 du projet. On y impose une majorité spécifique au copropriétaire qui voudrait modifier la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction selon le concept de la formule de temps partagé. Cet article sera aussi complété par d'autres dispositions qui seront insérées dans la loi d'application de la réforme et qui obligeront les promoteurs d'un tel projet à dévoiler les renseignements énoncés à l'article 1114 dans un prospectus.

Le Président (M. Gagnon): D'accord? Y a-t-il des commentaires additionnels?

M. Cassette: Je suis tenté de lire le commentaire supplémentaire également. Si, dans le droit des biens, l'incursion législative demeure plutôt embryonnaire, c'est que, d'une part, les notions utilisées dans les contrats, qui sont celles d'usufruit, d'usage et de copropriété, semblent régler la plupart des questions qui se soulèvent et suffisent à régler les rapports des personnes qui détiennent des droits réels dans l'immeuble. D'autre part, cette forme de propriété est peu utilisée au Québec où son avenir, d'ailleurs, paraît incertain.

En matière de multipropriétés, les principales difficultés proviennent des pratiques de vente utilisées au Québec pour favoriser la vente de fractions de propriétés et de temps à l'étranger. Ces difficultés devraient être réglées en partie par les obligations d'information auxquelles le vendeur serait assujéti et par le resserrement de certaines pratiques commerciales.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que cet article va permettre de procéder à l'établissement de multipropriétés? Est-ce que c'est suffisant, d'après vous, pour procéder à l'établissement de "time-sharing"?

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je pense qu'il n'y a rien, actuellement, qui empêche d'établir une multipropriété en procédant par le biais de la copropriété avec une formule d'usufruit ou d'usage à l'intérieur ou en procédant d'autres façons. Ce qui est visé ici, c'est, finalement, l'information à l'intérieur de la déclaration sur ce mode de détention.

M. Leduc (Saint-Laurent): Le Barreau avait fait une représentation prétendant qu'il fallait prévoir un mécanisme qui conduirait à l'établissement de multipropriétés. Est-ce que cela voulait dire que le Barreau prétendait que la règle à l'article 1114 n'était pas suffisante pour établir une multipropriété?

M. Berrouard: Je pense que le Barreau avait deux priorités dans ce domaine. D'abord, il ne voulait pas qu'on institutionnalise comme telle la question de la multipropriété, à moins de faire des développements assez importants dans ce secteur. Vis-à-vis de cette position, nous nous sommes dit qu'on était mieux, pour l'instant, d'être plus prudents, d'ouvrir la porte, d'accord, d'indiquer que cela existe, mais sans encadrer davantage l'exercice de ce droit parce qu'on ne connaît pas encore les aboutissements possibles de cette formule. On ne sait pas si cette formule est également viable au Québec.
(11 h 30)

Deuxièmement, le Barreau avait un souci de protection des acheteurs. Dans ce domaine, dans la loi d'application par le biais, notamment, du prospectus, nous allons tenter d'informer ou de donner suite au commentaire du Barreau de façon à accorder une certaine protection aux acheteurs.

M. Marx: Mais aujourd'hui, pour le "time-sharing", les acheteurs n'ont pas vraiment de garanties, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas protégés du tout.

M. Berrouard: S'ils acquièrent un usufruit, ce sont les règles sur l'usufruit qui vont jouer et ce sont les droits que peuvent...

M. Marx: Oui, mais le promoteur va vendre des appartements avant que ces appartements soient construits, il va utiliser l'argent et, s'il fait faillite, les gens n'auront aucun droit à faire valoir. C'est déjà arrivé au Québec il y a quelques semaines, quelques

mois. Au Québec, on n'a pas de protection pour l'acheteur quoique, dans d'autres juridictions, on ait prévu une certaine protection. Je veux m'assurer, dans ce chapitre du code et dans la loi d'application, qu'on va protéger l'acheteur d'une maison à "time-sharing".

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je voulais dire, évidemment, que, dans le cas de la multipropriété, les problèmes majeurs qui se présentent sont relatifs à la protection des acheteurs beaucoup plus qu'au mode de détention de l'immeuble. Donc, c'est une question d'obligation plutôt que de bien. La solution qui est préconisée était l'introduction d'un chapitre nouveau au titre de la vente pour protéger les acheteurs d'unités de logement, qu'il s'agisse d'une fraction de copropriété ou d'un droit de jouissance à l'intérieur d'une multipropriété. Aux pages 9 à 11 du projet de loi d'application, ce sera un nouveau chapitre au titre de la vente.

Maintenant, je pense qu'il faut aussi souligner qu'avec le projet de loi 53 sur le bâtiment on a actuellement prévu l'application des pratiques interdites en matière de commerce ou de transactions commerciales qui ont lieu sur un immeuble. Donc, c'est déjà l'introduction d'une certaine protection. C'est une loi qui a été adoptée.

M. Marx: Si je comprends bien, la protection sera dans le Code civil, dans la Loi sur le bâtiment et dans la loi d'application, et cela fera un tout.

Mme Longtin: C'est-à-dire que, pour la loi d'application, c'est le Code civil qui va être modifié. Cela va être pour le contrat d'achat. Donc, c'est l'obligation d'informer, par le biais d'un prospectus, de la possibilité de résilier la vente dans un certain délai. L'obligation qui est prévue aussi, c'est le dépôt des sommes en fiducie pendant la construction des projets.

M. Leduc (Saint-Laurent): Donc, si je comprends bien...

Mme Harel: Ce qu'il faudrait peut-être examiner éventuellement, c'est la possibilité de soustraire les dispositions relatives à ces questions de la loi d'application pour, disons, en faciliter une adoption plus rapide, ce qui n'est pas nécessairement le cas, en fait, avec la loi d'application.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Donc, il est possible d'établir du "time-sharing" dans la

multipropriété, pour autant qu'on le prévoie dans la déclaration. Le dernier membre du premier alinéa mentionne qu'elle ne peut non plus être aliénée dans ce but.

Mme Longtin: Oui, mais c'est toujours "à moins que la déclaration ne le prévoie". C'est pour éviter dans une copropriété déjà établie, disons, qu'il n'y ait certaines parties que le promoteur ne réussit pas à vendre et qu'il transforme ces parties en occupation temporaire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Quand vous dites: "Elle ne peut non plus être aliénée dans ce but", si on l'a prévu, elle peut être aliénée dans ce but.

Mme Longtin: Oui, si c'est prévu dans la déclaration.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je trouvais que la phrase pouvait prêter à confusion. Je ne le sais pas.

Mme Longtin: C'est le point-virgule.

M. Cossette: Elle ne pourrait pas l'être si le nombre d'unités prévues dans la déclaration originaire est déjà atteint.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis d'accord.

M. Berrouard: Si la déclaration de copropriété le prévoit expressément, à ce moment-là il n'y a pas de problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Pour autant que vous me dites qu'il n'y a pas de contradiction avec: "elle ne peut non plus être aliénée dans ce but". On dit "à moins que..." Je pense qu'il faudrait peut-être mettre une virgule.

Mme Harel: Oui. Dans le fond, il faudrait remplacer le point-virgule après le mot "fraction" par une virgule. Un amendement...

Le Président (M. Gagnon): Il y a un amendement.

Mme Harel: ...qui va consister à remplacer le point virgule par une virgule après le mot "fraction".

Le Président (M. Gagnon): Cet amendement est-il adopté?

Mme Harel: Par le mot "et"?

M. Leduc (Saint-Laurent): Il faudrait mettre un "et".

Mme Harel: Le point-virgule sera

remplacé par "et" plutôt que par une virgule. L'amendement va consister à remplacer le point-virgule par le mot "et" après le mot "fraction".

Le Président (M. Gagnon): Voilà! Cet amendement est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1115?

Mme Harel: Il se lit comme suit: "La déclaration de copropriété doit être notariée et porter minute; il en est de même des modifications qui y sont apportées."

L'amendement consiste donc à remplacer le deuxième alinéa par le suivant: "La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble ainsi que par l'emphytéote ou le superficiaire, le cas échéant; la modification est signée par le syndicat."

Le Président (M. Gagnon): Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'amendement?

Mme Harel: L'amendement proposé a pour but de prévoir à cet article plutôt qu'à l'article 1117 la règle voulant que la déclaration de copropriété soit signée par tous les propriétaires de l'immeuble ainsi que par le superficiaire, le cas échéant.

L'alinéa remplacé est, par ailleurs, repris à l'article suivant.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire sur l'article.

M. Cossette: Cet article reprend en substance le droit actuel tel qu'exprimé à l'article 441m du Code civil du Bas-Canada.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1115 est-il adopté?

M. le député de Saint-Laurent.

M. Leduc (Saint-Laurent): On indique que la modification à la déclaration de copropriété "n'est portée que sur les parties communes à moins qu'elle n'affecte directement une partie exclusive". Je ne pense pas que ce soit la formule idéale. Il sera très difficile, à ce moment-là, de retrouver les modifications qui ont pu être faites à la déclaration. Ces modifications peuvent être très importantes. Je pense qu'on devrait les enregistrer contre les parties exclusives également. Il faut bien comprendre que, contre les parties

communes, vous avez de pleines pages d'index.

M. Cossette: Il y a de pleines pages d'index parce qu'on indexe sur les parties communes toutes les ventes de parties exclusives. Comme dorénavant il ne sera plus nécessaire d'indexer sur les parties communes les actes affectant les parties exclusives, cela va nettoyer l'index aux immeubles et là, vous pourrez facilement aller voir les modifications à la déclaration de copropriété.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je dois vous dire que c'est moi qui avais proposé cela au sous-comité à la Chambre des notaires.

M. Cossette: Alors, c'est votre suggestion qu'on a acceptée?

M. Leduc (Saint-Laurent): Je dois dire que cela m'inquiète un petit peu que les modifications ne soient pas portées contre les parties exclusives.

M. Cossette: Quand elles ne concernent pas les parties exclusives; on va aller voir cela aux parties communes.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'on peut dire que cela ne concerne pas les parties exclusives? Chaque fois qu'il y a une modification, je pense bien que la partie exclusive est affectée. Enfin, le propriétaire, en tout cas, est affecté.

M. Cassettes Oui, je pense qu'il est plus normal de retrouver cela à...

M. Leduc (Saint-Laurent): J'ai grand peur que...

M. Cossette: ...l'index sur les immeubles, sur les parties communes.

M. Leduc (Saint-Laurent): ...beaucoup d'examineurs de titres n'aiment pas voir sur les parties communes.

M. Cossette: Ils feraient mal leur travail. D'ailleurs, la Chambre des notaires est parfaitement d'accord avec cette suggestion et la rédaction de cet article.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Leduc (Saint-Laurent): Je dois vous dire que je ne vais plus aux bureaux d'enregistrement, alors...

Mme Harel: Vous n'avez pas beaucoup confiance en mon collègue.

M. Cossette: Vous faites faire cela par d'autres.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, je parle des juristes en général.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1115 est-il adopté?

M. Marx: Si le député de Saint-Laurent accepte.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien oui.

Le Président (M. Gagnon): Oui, le député de Saint-Laurent a l'air d'être d'accord.

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1115 tel qu'amendé est adopté.

M. Leduc (Saint-Laurent): Pas ce bout, pas les modifications.

Mme Harel: Alors, l'amendement consiste à ajouter après l'article 1115, l'article 1115.1. Vous avez d'ailleurs l'amendement.

Le Président (M. Gagnon): Oui.

Mme Harel: Il se lit comme suit: "L'enregistrement de la déclaration et de ses modifications se fait par dépôt. La déclaration est inscrite à l'index des immeubles et portée sur les parties communes et exclusives; la modification, aussi inscrite, n'est portée que sur les parties communes à moins qu'elle ne touche directement une partie exclusive."

C'est un amendement de concordance avec celui apporté à l'article précédent.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que cela va? Le nouvel article 1115.1 est-il adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1116?

Mme Harel: Il se lit comme suit: "L'enregistrement d'un acte contre une partie exclusive vaut pour la quote-part des parties communes qui y est afférente, sans qu'il y ait lieu d'enregistrer sur les parties communes."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau et il prévoit que l'enregistrement d'un acte contre une partie exclusive vaut pour la quote-part des parties communes qui y est afférente sans qu'il y ait lieu d'enregistrer sur les parties communes. Cet article devrait

limiter le nombre des inscriptions aux bureaux d'enregistrement.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: "L'enregistrement d'un acte contre une partie exclusive", j'imagine qu'on veut parler de l'enregistrement d'un acte qui affecte une partie exclusive.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Cet amendement est-il adopté?

Mme Harel: Oui, c'est une correction.

Le Président (M. Gagnon): Nous allons recevoir l'amendement et celui-ci...

Mme Harel: M. le Président...

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

Mme Harel: Juste quelques minutes, s'il vous plaît, concernant le remplacement de "contre" par "qui affecte".

Le Président (M. Gagnon): Nous allons suspendre pour deux minutes.

(Suspension de la séance à 11 h 43)

(Reprise à 11 h 52)

Le Président (M. Gagnon): À l'ordre, s'il vous plaît: La sous-commission des institutions reprend ses travaux. Nous étions rendus à l'article 1116. L'article 1116, Mme la députée de Maisonneuve.

Mme Harel: À l'article 1116, l'amendement consiste à remplacer, à la première ligne, le mot "contre" par les mots "qui concerne".

Le Président (M. Gagnon): Cela va. Est-ce que cet amendement est adopté? Oui. L'article 1116, tel qu'amendé, est-il adopté?

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Nous allons recevoir l'amendement. Il arrive. J'appelle l'article 1117.

Mme Harel: L'amendement consiste à remplacer, à la première ligne, les mots "l'acte de" par "la déclaration de"; et à remplacer, aux deuxième, troisième et quatrième lignes, ce qui suit: "être signé par tous les propriétaires de l'immeuble ainsi que par l'emphytéote ou le superficiaire, le cas échéant, et être accompagné", par les mots "être accompagnée".

L'article se lirait comme suit: "Sous

peine de leur être inopposable, la déclaration de copropriété doit, au moment de l'enregistrement, être accompagnée du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur l'immeuble des privilèges, des hypothèques ou d'autres sûretés enregistrés."

Le commentaire. L'amendement proposé a pour but d'indiquer d'abord que ce n'est pas l'acte, mais bien la déclaration de copropriété qui doit être accompagnée du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur l'immeuble des privilèges, des hypothèques ou d'autres sûretés enregistrés. Ensuite, l'amendement proposé établit une concordance avec l'amendement apporté à l'article 1115.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'article, Me Cossette?

M. Cossette: Cet article reprend en substance le deuxième alinéa de l'article 441m du Code civil du Bas-Canada, tout en précisant que la sanction du défaut d'obtenir la signature des propriétaires de l'immeuble, de l'emphytéote ou du superficiaire, le cas échéant, ainsi que le consentement écrit des personnes qui détiennent sur l'immeuble des privilèges ou des hypothèques enregistrés est l'inopposabilité de l'acte, sous réserve de l'amendement proposé.

Le Président (M. Gagnon): Voilà. Est-ce que l'amendement à l'article 1117 est adopté? Cela va?

M. Marx: Oui, il est adopté.

Des droits et obligations des copropriétaires

Le Président (M. Gagnon): L'article, tel qu'amendé, est adopté. Article 1118?

Mme Harel: "Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie exclusive et des parties communes, à condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article relatif aux droits du copropriétaire sur sa fraction reprend l'article 441h du Code civil du Bas-Canada. Il précise cependant l'existence d'une autre restriction au droit d'usage et de jouissance des parties exclusives et communes, soit l'obligation de respecter le règlement de la copropriété.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Adopté. Article 1119?

Mme Harel: "Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article établit la contribution des copropriétaires aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et au fonds de prévoyance. Il doit se lire avec l'article 1096 du projet, lequel énonce les critères pour établir la valeur relative d'une fraction, et l'article 1123 qui permet à un propriétaire de demander la révision de la répartition des charges communes et de la valeur relative des fractions.

Le but poursuivi par cet article est d'empêcher, comme le permet actuellement l'article 441k du Code civil du Bas-Canada, que le déclarant fixe arbitrairement les charges communes et que, notamment, il attribue une contribution peu élevée pour les fractions qu'il détient ou vend à des amis ou parents, et cela au détriment de l'ensemble des copropriétaires.

Cet article prévoit en outre que la contribution pour les parties communes à usage restreint soit à la charge des seuls propriétaires qui les utilisent.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

Des voix: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Article 1120?

Mme Harel: L'article 1120: "Le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il oblige le copropriétaire d'une fraction qu'il loue à indiquer ce fait au syndicat ainsi que le nom du locataire.

Il doit se lire avec l'article 1121 qui permet au syndicat de donner au locataire certains avis, avec l'article 1113 qui permet au syndicat de remettre un exemplaire du règlement de l'immeuble au locataire et aussi avec l'article 1133 qui permet au syndicat, à certaines conditions, de demander la résiliation du bail.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Adopté? M. le député de D'Arcy McGee.

M. Marx: On a suspendu l'adoption d'un article en ce qui concerne les règlements.

Le Président (M. Gagnon): Article 1113, n'est-ce pas?

Mme Harel: Non, on l'a supprimé, je pense.

M. Cossette: Non, non.

Mme Harel: Ah non! On l'a suspendu.

M. Marx: On l'a suspendu.

Mme Harel: Cela n'a pas d'impact en ce qui a trait... Cela n'a pas d'incidence sur...

M. Marx: D'accord. Non, parce qu'à l'article 1113, on n'a pas vu que le syndicat doit être informé. D'accord. Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

M. Marx: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Article 1121?

Mme Harel: L'amendement...

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, cela va.

Mme Harel: L'amendement à l'article 1121 consiste à supprimer le trait d'union dans l'expression "Bas-Canada". L'amendement se lit comme suit: "Aucun propriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie exclusive, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

"Lorsque la fraction est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1653 et 1654.1 (du Code civil du Bas Canada) relatifs aux améliorations et aux réparations."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article, dans un premier temps, reprend en substance le droit actuel, mais il y ajoute, en précisant, qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution à l'intérieur de sa partie exclusive de travaux urgents qui n'ont pu être décidés par l'assemblée des copropriétaires, faute de temps. Dans un deuxième temps, il indique que, lorsque la fraction fait

l'objet d'une location, le syndicat peut donner au locataire certains avis. Essentiellement, ce sont les avis que le locateur doit donner au locataire dans le cas d'améliorations majeures ou de réparations. Cette précision a pour but d'éviter qu'un locataire s'oppose à ces travaux parce qu'il n'a pas reçu l'avis prévu aux articles 1653 ou 1654 du Code civil du Bas-Canada. Une telle situation pourrait notamment se produire lorsque le copropriétaire locateur est à l'extérieur du Québec ou autrement absent.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1121 est-il adopté?

Une voix: Oui.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1121 tel qu'amendé est adopté. J'appelle l'article 1122.

Mme Harel: "Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations a droit à une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance le deuxième alinéa de l'article 442b du Code civil du Bas-Canada relatif au préjudice subi par un copropriétaire par suite de l'exécution de certains travaux. On y précise cependant que la responsabilité de l'indemnisation peut être soit à la charge du syndicat, soit à la charge de certains copropriétaires selon que les travaux sont demandés ou non par le syndicat.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Marx: Cela va, oui.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1123.

Mme Harel: "Dans le cas où la répartition des charges communes et de la valeur relative des fractions est injuste et non conforme aux critères d'établissement de la valeur relative des fractions, le copropriétaire peut, dans les cinq ans de l'enregistrement de la déclaration de copropriété, en demander au tribunal la révision pour l'avenir."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

re.

M. Cossette: Cet article est de droit nouveau. Il s'inspire du droit français et permet à un copropriétaire, à certaines conditions, de demander la révision de la répartition des charges et de la valeur relative de sa fraction. Il doit se lire avec les articles 1119 et 1096 du projet. Le but principal de ces articles est de permettre à un copropriétaire, en cas d'une répartition des charges communes injuste et non conforme aux critères d'établissement de la valeur relative des fractions, de corriger la situation, ce qui est impossible actuellement en raison de l'article 442g du Code civil du Bas-Canada.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je trouve cette règle exorbitante. Il me semble que quelqu'un qui achète une copropriété ou un condominium doit connaître les règles du jeu au départ. J'achète une fraction; ma quote-part est fixée à un pourcentage donné et, sur une période donnée, vu le principe des vases communicants, on peut changer ma quote-part. Je pense que c'est inacceptable.

Bien sûr, quelqu'un peut être lésé, mais je pense que les autres seront également très lésés. Ils n'ont participé d'aucune façon à l'établissement des quotes-parts; ils ont acheté de bonne foi en ayant une quote-part de 1 % dans l'immeuble, ou de 50 % disons, et je verrais assez mal qu'à la suite de l'achat, ils se retrouvent avec une quote-part de 60 % plutôt que de 50 %, parce qu'il y aurait peut-être eu des agissements inacceptables. Non, je pense qu'il revient à l'acheteur de bien vérifier et de bien s'assurer que sa quote-part est logique et équitable. À ce moment, il achète et il sait où il s'en va. Je ne crois pas qu'on puisse imposer des modifications aux autres copropriétaires.

M. Marx: Cet article va donner ouverture à beaucoup de litiges aussi. Cela coûte aussi de l'argent pour se défendre, même si on a raison.

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

Mme Harel: Cela ne se produit que lorsque - et c'est toujours possible - un promoteur veut favoriser ses propres unités au détriment de celles qu'il met en vente et qu'acquièrent des nouveaux copropriétaires.

M. Marx: Qu'il s'assure que le copropriétaire qui achète...

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous le

permettez, je peux vous dire qu'en pratique, je n'ai pas vu de cas où il était vraiment flagrant que le promoteur ait fait des représentations auprès du rédacteur de la déclaration pour jouer avec les pourcentages. Je n'ai pas vu cela durant une pratique d'au moins sept ou huit ans. Je ne vous dis pas que cela ne se fait pas et que c'est impossible, mais je ne pense pas que la pratique justifierait une règle aussi dangereuse.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette. Me Berrouard avait demandé la parole avant.

M. Berrouard: Quand on a formé le groupe de travail sur la copropriété, on a tenté de faire état de la plupart des problèmes qui pouvaient être rencontrés en matière de copropriété et l'exemple de l'augmentation ou de la diminution de la valeur relative des fractions ou de la répartition des charges communes a été souvent invoqué. Même récemment on a communiqué avec nous pour un problème de copropriété et je vous cite l'exemple. Le promoteur au départ avait un certain nombre d'unités, il était seul et par la suite il a vendu une dizaine d'unités; ces dix copropriétaires se sont entendus avec lui pour baisser la valeur relative de leur fraction, diminuer leur charge commune, augmenter la valeur relative des autres fractions et augmenter, par le fait même, la répartition des charges communes. La vente a continué par la suite et les copropriétaires qui se sont installés après quelques années se sont rendu compte qu'ils payaient beaucoup trop cher pour l'unité qu'ils avaient et la grandeur de l'unité qu'ils avaient, les services comparativement aux copropriétaires d'autres unités. Je pense que dans la mesure où il y a une injustice, elle doit être réparée et cela se fait quand même assez régulièrement d'après l'expérience que plusieurs nous ont transmise.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Je voulais, d'une certaine façon, dire d'une autre manière ce que mon confrère vient de dire et ajouter que le même problème existe en France, celui de la répartition inadéquate et l'on permet, à ce moment, de corriger la situation.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, c'est vrai que l'article 12 prévoit cela en France, mais ce n'est pas laissé à la discrétion du tribunal. Il s'agit d'une lésion chiffrée, on est habitué à cela, on a moins confiance là-bas au juge qu'on ne l'a ici.

M. Cossette: Je voulais l'évoquer tout

simplement pour dire que le problème existe aussi là-bas.

M. Pineau: Dans la ligne de la vente des immeubles et de la lésion des sept douzièmes en matière immobilière ce que n'a jamais connu le droit québécois. Donc, cela cadre parfaitement avec le système.

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

Mme Harel: Dans son mémoire, l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec recommandait qu'il puisse peut-être y avoir une demande de révision, mais qu'il y ait à ce moment une norme mathématique plus facile d'application et soumettait que l'article 1123 pouvait ouvrir un recours à un copropriétaire si la part afférente à sa fraction était supérieure de plus de un dixième ou si la part afférente à celle d'un autre copropriétaire inférieure de plus de un dixième à celle qui résulterait d'une répartition faite conformément aux critères d'établissement de la valeur relative des fractions énoncées par le futur article 1096. En d'autres termes, qu'on introduise une norme mathématique plus facile d'application pour faciliter cette révision judiciaire de la répartition de la valeur.

Le Président (M. Gagnon): On va suspendre l'article.

Mme Harel: Oui, M. le Président, on va le suspendre.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1123 est suspendu. J'appelle l'article 1124. Je m'excuse, si vous voulez continuer de parler de l'article, on ne le suspendra pas. L'article 1124, s'il vous plaît.

Des droits et obligations du syndicat

Mme Harel: L'article 1124. L'amendement consiste à insérer, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, après les mots "auxquels il est partie," les mots "une copie du plan cadastral".

Alors l'article se lit comme suit: "Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.

"Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble construit, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cassette: Cet article est nouveau. Il poursuit deux buts. D'abord, obliger le syndicat à tenir registres et archives et à conserver les documents importants qui concernent la copropriété et sont d'intérêt par la personne morale qu'est le syndicat; ensuite, permettre aux copropriétaires d'avoir accès aux documents de la copropriété.

Le Président (M. Gagnon): Cela va. L'article 1124 est adopté. Il y avait un amendement. L'amendement est-il adopté?

M. Marx: Adopté.

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

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): J'appelle l'article 1125.

Mme Harel: "Le syndicat constitue, en fonction du coût estimé des réparations majeures et de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds lui appartient."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il vise à obliger le syndicat à constituer un fonds de prévoyance pour faire face aux réparations majeures que peut nécessiter à un moment donné l'immeuble. Actuellement, peu de copropriétés en créent un et celles qui le font utilisent souvent ce fonds à d'autres fins.

Cet article précise, par ailleurs, que le fonds est constitué en fonction du coût prévisible des réparations majeures et de remplacement des parties communes. C'est ce coût qui permettra de fixer la contribution des copropriétaires au fonds.

Nous avons jugé opportun de préciser que le fonds de prévoyance doit être liquide et disponible à court terme pour éviter que le syndicat ne fasse des placements à long terme, se privant ainsi des liquidités requises.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je comprends que la création d'un fonds de réserve ou d'un fonds de prévoyance peut être très utile. J'ai des réticences. Je crois que ce n'est pas équitable. Lorsqu'il s'agit de propriétés

conventionnelles, que je sache, on ne laisse jamais un fonds pour réparer la bâtisse qu'on vend. L'acheteur sait pertinemment que la propriété n'est pas neuve, qu'elle a une certaine usure et qu'il devra faire les réparations qui s'imposent; il connaît encore là les règles du jeu. Qu'on me siphonne, qu'on me perçoive un montant tous les ans sur une période disons de 20 ans et qu'on ne fasse pas de réparations durant les 20 ans - disons que la couverture est toujours en bon état, la structure est en bon état - et que là on décide de dépenser une somme importante - effectivement j'ai déposé des sommes importantes pour cette période - je ne vois pas du tout pourquoi je laisserais cette somme d'argent dans le fonds de prévoyance. Cela n'existe pas pour les propriétés conventionnelles. À ce moment, on fait une exception pour la copropriété. Je le répète, je n'ai jamais vu vendre une propriété conventionnelle avec un fonds de réserve et un fonds de prévoyance. Qu'on nous dise: Bien, écoutez cela peut être difficile de percevoir auprès des copropriétaires les sommes nécessaires pour faire les réparations. Je vous dirais que c'est peut-être plus facile de faire des réparations quand on est cinquante copropriétaires que quand on est seul. J'ai de grosses réticences, je pense que ce n'est pas équitable. Si, bien sûr, on était d'accord pour rembourser ce fonds lorsqu'il y a vente, peut-être que je pourrais être d'accord là-dessus. On force quelqu'un à mettre de l'argent de côté pour les propriétaires éventuels.

(12 h 15)

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

Mme Harel: Il n'y a pas de problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il y a un problème si je laisse 10 000 \$ là.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Je comprends l'argumentation développée par le député de Saint-Laurent, mais je crois qu'il est tout aussi valable d'avoir une opinion contraire. Je crois que c'est une mesure de sécurité extrêmement valable et personnellement je crois très souhaitable dans une copropriété que d'avoir un fonds de prévoyance car lorsque l'on est dans un condominium où il y a un certain nombre d'appartements, pour ne pas dire un grand nombre d'appartements, lorsque vient le moment de faire des réparations majeures, les propriétaires ont la surprise de l'année, n'est-ce pas, parce qu'ils vont devoir déboursier, dans le cadre d'une cotisation spéciale, de très gros montants dont ils n'ont peut-être pas à ce moment-là la disponibilité, la liquidité, de sorte qu'on conseille, les administrateurs conseillent très

fortement à l'assemblée des copropriétaires de mettre de l'argent chaque année dans un fonds couvert. C'est l'argent des propriétaires des appartements, ce n'est pas...

M. Leduc (Saint-Laurent): S'il y a vente.

Une voix: Mais s'il y a vente, on tient compte..

M. Pineau: S'il y a vente, on tient compte de cela.

Une voix: C'est ça.

M. Pineau: Si je vends mon condominium et que le syndicat a un fonds de prévoyance, je pense que cela donne de la valeur à mon appartement, ma fraction...

Mme Harel: Bien oui, pour l'avoir vendu.

M. Pineau: Si je vends mon appartement quinze ans après la construction...

Le Président (M. Gagnon): Excusez! Me Pineau, vous avez la parole.

M. Pineau: Si je vends mon appartement après que l'immeuble ait été construit et que l'on arrive au moment où il faut changer l'ascenseur ou les pièces maîtresses dans l'immeuble qui demande de grands fonds, celui qui achètera mon appartement sera satisfait, sera content de voir qu'il y a là un fonds qui va lui éviter de faire des déboursés qu'il n'avait pas prévus, de sorte que je pense que je serais en mesure de mettre dans le panier des avantages, lorsque viendra le moment de vendre mon appartement, l'existence de ce fonds de prévoyance. Je crois que c'est extrêmement important.

En Ontario, par exemple, je sais que cela se pratique beaucoup. Je ne sais pas si c'est obligatoire, mais je sais que cela se pratique beaucoup. Le problème, c'est de fixer le pourcentage dans le budget annuel de la copropriété. On est dans le vague le plus complet. On ne sait pas si c'est 5 % du budget annuel ou 10 %. Je pense que c'est une mesure de sécurité très importante pour la copropriété que d'avoir un fonds de prévoyance.

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

Mme Harel: Je pense que dans toutes les consultations que le ministère a menées, personne non seulement ne s'y est opposé, mais je pense que c'était assez unanime à

souhaiter une mesure semblable.

M. Cossette: C'est une recommandation du rapport sur la copropriété également.

Mme Harel: C'est une recommandation du rapport sur la copropriété et pour avoir vécu une vente de copropriété dans la pratique, je peux vous dire que cela rassure les acquéreurs éventuels.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est parfait, c'est là qu'est le problème. Il faut bien comprendre qu'en pratique cela ne se passe jamais comme cela. Ce qui arrive quand vous vendez votre copropriété, vous n'y pensez pas, ce n'est jamais inséré à l'offre d'achat. Il ne faut pas s'imaginer que lorsque vous allez signer l'acte de vente l'acquéreur va consentir à payer 4000 \$ ou 5000 \$. Jamais! Jamais, alors, c'est perdu. Je n'en suis pas sur la constitution du fonds de prévoyance, j'en suis sur le fait que cela appartient au syndicat et, à ce moment, le vendeur - si vous ne vendez pas, parfait - subit un préjudice très important. C'est là-dessus que j'en suis, parce que jamais il n'en est question lorsqu'il y a une vente, lorsqu'il signe une offre d'achat, il n'y pense pas. Bien sûr, si on pouvait aller par un ajustement, je ne sais pas, aller chercher la quote-part dans le fonds de prévoyance, parfait. Mais jamais vous ne pourrez aller chercher... L'acheteur va dire: Ce n'est pas stipulé dans l'offre. Cela ne m'intéresse pas, je ne paierai pas 4000 \$ ou 5000 \$ et le vendeur le perd chaque fois. Je pense que c'est inéquitable.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: J'ai deux commentaires à faire: D'abord, il me semble que quand on achète une maison ou une copropriété, un des éléments qu'on doit prendre en considération, c'est l'état du bâtiment. S'il y a plusieurs réparations à faire, c'est évident que vous allez offrir un prix moindre. Vous allez prendre en considération les réparations qui devront être apportées au bâtiment. En matière de copropriété, s'il y a des réparations à faire et que vous avez un fonds de réserve, le fonds de réserve va nécessairement être pris en considération.

Comme deuxième commentaire, j'ajoute qu'on n'est pas les seuls. En Ontario, le fonds ne peut servir à d'autres fins que celles pour lesquelles il a été établi. Il constitue un actif de la copropriété et ne peut être distribué, sauf lors de la liquidation de la corporation.

Mme Harel: Peut-être, M. le député de Saint-Laurent...

Le Président (M. Gagnon): Mme la

députée de Maisonneuve.

Mme Harel: ...peut-on rappeler au notaire le devoir de conseil qu'il a à l'égard des éventuels acquéreurs?

M. Leduc (Saint-Laurent): Ce n'est pas nous qui les faisons, ce sont les agents d'immeuble, madame, pour votre information. Jamais ils ne diront à l'acheteur: Écoutez donc, vous allez être obligé de payer 5000 \$; la vente ne se ferait jamais; c'est bien évident. J'en suis, c'est une question d'équité.

Mme Harel: Ils ne sont pas obligés...

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est la chose à laquelle vous ne pensez pas. Il y a de la spoliation vis-à-vis du vendeur. J'en suis là-dessus; je n'en suis pas sur le bon sens de cela. Je suis bien d'accord que c'est beaucoup plus facile de faire des réparations et c'est bien logique qu'on puisse déboursier une somme tous les ans. Mais j'en suis sur le point que lorsqu'il y a une vente, il y a injustice pour le vendeur et une injustice grave. Oui, c'est un praticien qui le dit, pas quelqu'un qui pense que peut-être cela ne se produit pas. Cela se produit chaque fois qu'il y a une vente et cela fait huit ans que j'en fait, madame. Mais chaque fois, c'est la même chose. Je n'ai jamais vu le vendeur se faire rembourser du fonds de prévoyance. Si vous l'avez vu, madame, vous pourrez me le dire, moi, je ne l'ai pas vu.

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

Mme Harel: M. le député de Saint-Laurent, vous parlez ex cathedra, parce que pour avoir vécu une situation comme celle-là personnellement, je sais que cela fait partie de l'évaluation que le vendeur fait de la valeur de sa propriété et, donc, du prix qu'il en attend.

M. Marx: M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): M. le député de D'Arcy McGee.

M. Marx: Supposons qu'il y a deux bâtiments et il y a des condominiums dans chacun, je pense que dans le bâtiment où il y a un fonds de prévoyance, les appartements auront une plus grande valeur que dans le bâtiment où il n'y a pas de fonds de prévoyance. Je pense que c'est logique. Maintenant, est-ce que tout le monde va tenir compte de tout dans son achat, dans sa vente? C'est une autre question. Est-ce qu'on va tenir compte de tout ce qu'il y a dans la loi et dans la déclaration avant d'acheter ou avant de

vendre? Il faut engager un bon notaire ou un bon avocat, le cas échéant, pour s'assurer qu'on fait une bonne affaire.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Je ne vois pas, M. le Président, comment un syndicat pourrait accepter que le propriétaire qui vend son appartement puisse venir retirer les prestations qu'il a déjà versées sans que le syndicat n'oblige l'acquéreur à verser le même moment, car le fonds de prévoyance ne peut pas subir les fluctuations ou les aléas du marché immobilier dans le cadre du condominium en question.

M. Leduc (Saint-Laurent): Au lieu d'avoir un appartement, Me Pineau, vous avez une bâtisse, un "cottage" que vous vendez. Est-ce que vous allez donner un fonds de prévoyance à l'acquéreur?

M. Pineau: M. le Président, ma situation ne serait pas du tout la même, selon que j'ai été propriétaire d'une maison familiale ou selon que je suis propriétaire d'un condominium.

M. Leduc (Saint-Laurent): Pourquoi?

M. Pineau: Parce que j'ai à contribuer aux charges communes dans un condominium, ce que je n'ai pas à faire dans le cadre d'une propriété unifamiliale. Dans le cas d'une unité unifamiliale, je suis le seul propriétaire, je m'occupe seul de mes affaires, tandis que dans le cas d'un condominium, il y a des gens qui s'occupent de moi.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Je crois que la pratique va nous démontrer qu'il faut toujours prendre en considération le fonds de réserve. Je pense qu'un exemple peut nous aider à comprendre ce fait. Il est possible qu'il y ait, par exemple, après cinq années d'expérience, 50 000 \$ dans le fonds de prévoyance. Ce fonds n'est peut-être pas dépensé, mais s'il est dépensé, si on a procédé à des réparations, celui qui vend va forcément récupérer sa valeur, à ce moment-là. Dans l'hypothèse contraire, dans la voie vers laquelle vous nous amenez, cela veut dire que, même si on a fait des réparations, qu'il n'y a plus aucun montant dans le fonds de prévoyance, il n'aura pas plus pour la valeur de sa fraction.

Le Président (M. Gagnon): Je m'excuse. Pardon?

Mme Harel: On va l'adopter.

M. Marx: M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): Oui, M. le député de D'Arcy McGee.

M. Marx: C'est pour répondre, peut-être, au député de Saint-Laurent. Supposons que j'achète une maison unifamiliale. Je peux faire vérifier le toit. Si je vois que ce sera nécessaire de faire des réparations, je peux dire au vendeur: Je veux qu'on déduise tant du prix parce que ce sera nécessaire de refaire le toit d'ici à un an ou deux. Mais, si j'achète un condominium, je ne peux pas faire la même chose. Donc, à mon avis, le fonds de prévoyance, c'est de prévoir que je serai protégé.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1125 est-il adopté?

Une voix: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Je vous donne rendez-vous à 14 heures. Nous suspendons nos travaux pour l'heure du dîner.

(Suspension de la séance à 12 h 27)

(Reprise à 14 h 13)

Le Président (M. Gagnon): À la suspension de nos travaux, nous étions rendus à l'article 1126. Nous avons adopté l'article 1125.

Mme la députée de Maisonneuve, l'article 1126.

Mme Harel: "Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci au fonds de prévoyance, compte tenu, le cas échéant, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

"Il fixe de même la contribution aux charges communes, après avoir déterminé le montant des sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble.

"Le syndicat avise sans délai chaque copropriétaire du montant de leurs contributions et de la date où elles sont exigibles."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article reprend globalement le droit actuel relatif à la contribution des copropriétaires aux charges communes tout en tenant compte des nouvelles dispositions créant le fonds de prévoyance.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Une simple question. C'est la reproduction, effectivement, de l'article 442j qui utilise exactement la même terminologie "après consultation de l'assemblée". On veut dire par là "après le vote par l'assemblée du budget annuel", n'est-ce pas? Non?

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Une simple consultation.

M. Pineau: Une simple consultation.

M. Berrouard: Oui, en droit actuel, c'est une consultation.

M. Pineau: Je me suis demandé si c'était une simple consultation.

M. Leduc (Saint-Laurent): Qui ne fait que répartir...

M. Berrouard: Sinon, ce qui pourrait arriver c'est qu'on refuse à ce moment-là; et là, on paralyse complètement la copropriété. C'est la responsabilité des administrateurs de fixer les charges.

M. Pineau: Oui, mais si vous me le permettez, les charges sont fixées en fonction du budget annuel, et le budget est approuvé par l'assemblée.

M. Berrouard: Oui, le budget est approuvé, habituellement; en pratique, oui.

M. Pineau: N'est-ce pas?

M. Berrouard: Oui.

M. Pineau: Le budget étant approuvé par l'assemblée, dans le budget on prévoit un pourcentage quant à la contribution au fonds de prévoyance. Donc, cela fait un tout; c'est compris dans le budget. C'était une simple question d'information que je posais. Cela signifie que les administrateurs pourraient ne pas inclure la cotisation au fonds de prévoyance dans leur budget. C'est cela.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1126 est adopté. Article 1127? Mme la députée de Maisonneuve.

Mme Harel: "Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties exclusives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance est égal à la

valeur à neuf de l'immeuble.

"Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article reprend l'article 442a du Code civil du Bas-Canada tout en le complétant. Ainsi, non seulement il reconnaît un intérêt assurable au syndicat, dans tout l'immeuble, il lui crée aussi l'obligation d'assurer l'immeuble, autant les parties communes que les parties exclusives, contre les risques usuels, mais il lui fait l'obligation de souscrire également des assurances pour couvrir sa responsabilité envers les tiers.

À la différence du droit actuel qui laisse aux déclarants ou aux administrateurs la discrétion de contracter des assurances, cet article en fait une obligation pour éviter nombre de problèmes juridiques et pratiques que le droit actuel peut susciter, comme celui des lacunes d'assurance, de la réparation en cas de sinistre ou du conflit entre les multiples experts en sinistre, sur l'étendue et le montant des dommages et la suffisance des réparations.

Cet article s'inspire de l'article 27 du Condominium Act de l'Ontario...

Le Président (M. Gagnon): Point.

M. Cossette: Point, c'est cela, oui.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Cossette: Le ton aurait dû baisser.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, il y a une différence entre l'article 442a et l'article 1127, en ce sens que sous l'article 1127, il y a une obligation d'assurance; et non seulement une obligation d'assurance, mais le montant de l'assurance est égal à la valeur à neuf de l'immeuble. Cela m'apparaît vraiment excessif car...

M. Leduc (Saint-Laurent): Ce n'est pas épouvantable.

M. Pineau: C'est excessif car, actuellement, il y a une assurance; c'est la pratique courante. L'immeuble, en soi, fait l'objet d'une assurance et les propriétaires s'assurent également pour leur fraction. Or, d'après ce que j'ai cru comprendre, on ne sait pas trop. Les assureurs ne savent pas trop qui ils assurent, en définitive.

Une voix: C'est cela.

M. Pineau: Actuellement, j'ai

l'impression que les compagnies d'assurances couvrent les copropriétaires un peu comme s'ils étaient locataires. Indépendamment de cela, je pense qu'il est sage que l'immeuble soit assuré et que chacun des propriétaires s'assure pour sa propre fraction, mais de là à ce que le montant de l'assurance soit égal à la valeur à neuf de l'immeuble, cela m'apparaît inacceptable. Vous savez, les immeubles qui, au départ, valent 2 000 000 \$ ou 3 000 000 \$, au bout de quinze ans, ils n'ont plus cette valeur. Si mon appartement brûle, ce sera mon appartement qui brûlera et non point tout l'immeuble. Je ne vais pas m'assurer pour remettre à neuf, pour reconstruire un immeuble de 2 000 000 \$. D'autant plus que si je brûle, je ne ferai pas nécessairement brûler tout l'immeuble. Alors, c'est véritablement excessif que d'exiger une assurance couvrant la valeur à neuf de l'immeuble.

On retrouve ce problème d'assurance dans nombre de dispositions nouvelles que nous verrons ultérieurement, mais là il y a peut-être un abus quant à l'usage des assurances.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard. Après je reviendrai à vous.

M. Berrouard: Je voudrais bien comprendre si vous contestez le fait d'obliger le syndicat à assurer les parties exclusives et les parties communes, finalement tout l'immeuble, ou si c'est la valeur à neuf de l'immeuble qui vous cause problème.

M. Pineau: Surtout la valeur à neuf. Qu'il y ait une obligation d'assurance, c'est normal, mais pas à la valeur à neuf.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je voudrais bien m'assurer d'une chose: Qui a un intérêt assurable? Est-ce possible qu'il y en ait deux qui aient un intérêt assurable sur le même bien? On dit: Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble. Est-ce que le copropriétaire a également un intérêt assurable? Il faudrait bien s'entendre là-dessus. Si c'est simplement pour les améliorations, il faudrait peut-être dire que le syndicat a un intérêt assurable et exclusif sur l'immeuble et que les améliorations c'est la responsabilité ou c'est dans ces biens-là que le copropriétaire a un intérêt assurable. De façon qu'il n'y ait pas ambiguïté, je veux bien que l'on statue d'une façon très claire là-dessus, savoir qui a un intérêt assurable.

M. Berrouard: Il est clair que le syndicat a un intérêt assurable dans tout

l'immeuble.

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

M. Berrouard: Pour le copropriétaire qui est propriétaire, il est sûr qu'il a un intérêt assurable dans son bien également. On précise que c'est au niveau des améliorations, mais il pourrait également prendre une assurance double, si vous voulez, pour sa partie exclusive. On ne peut pas lui enlever cet intérêt assurable.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

M. Berrouard: Ce que je veux dire c'est qu'il va payer pour rien à ce moment-là.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il paie pour rien, quand même.

M. Berrouard: Mais on ne peut pas lui enlever l'intérêt assurable.

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

Mme Harel: Les compagnies d'assurances ont développé un type de police d'assurance qu'elles offrent aux copropriétaires - cela s'appelle d'ailleurs, je pense, une assurance de copropriétaire - où vous vous trouvez à assurer à la fois votre partie exclusive, mais aussi les murs mitoyens dont vous pouvez être tenu responsable. Alors, c'est comme une assurance de locataire. C'est une assurance qui... Je pense que ce n'est pas ce que vous remettez en question, M. le député de Saint-Laurent.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est-à-dire que oui, je veux bien m'assurer que l'article 1127 établit que le copropriétaire a également un intérêt assurable. Il semblerait, d'après l'article 1127, que c'est le syndicat qui a un intérêt assurable et que l'intérêt assurable pour les propriétaires est limité aux améliorations.

Mme Harel: Non, je ne crois pas qu'il faille le lire comme cela. Ce n'est pas exclusif. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui. Il doit souscrire...

Mme Harel: Il doit donc souscrire des assurances et le copropriétaire peut, en sus, certainement avoir un intérêt assurable pour sa partie exclusive. L'assurance de propriétaire n'empêche pas un locataire de vouloir se donner des garanties supplémentaires.

M. Leduc (Saint-Laurent): Là on ne parle pas d'un locataire; on parle vraiment d'un propriétaire qui a un intérêt assurable. Si l'article 1127 me dit qu'il a un intérêt assurable, je suis bien d'accord, mais je ne vois pas où il est dit qu'il a un intérêt assurable, sauf pour les améliorations.

Il dit: Il doit souscrire - c'est le syndicat - il est obligé de souscrire des assurances contre le risque usuel, tel le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire et sa partie. Là on pourrait entendre que le copropriétaire a un intérêt assurable pour les améliorations.

Mme Harel: Mais, ce n'est pas exclusif. Vous savez l'intérêt que les Québécois portent aux assurances.

Mme Longtin: Ce que je voulais indiquer c'est que l'intérêt assurable est déterminé par l'article 2580, qui dit qu'une personne a un intérêt d'assurance d'une chose lorsqu'elle peut subir un dommage direct et immédiat de la perte ou détérioration de cette chose. Évidemment, l'intérêt du copropriétaire est défini en fonction de 2580. S'il était utile d'indiquer ici l'intérêt assurable du syndicat, c'est qu'il n'est peut-être pas aussi évident que le syndicat a un intérêt assurable dans les parties exclusives. Pour le copropriétaire, il est inutile de dire quoi que ce soit puisque l'article 2580 couvre son cas.

Mme Harel: On revient à la question posée par Me Pineau: Est-ce qu'il y a une justification pour qu'on oblige à une assurance égale à la valeur à neuf de l'immeuble?

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: D'abord, je pense que c'est quand même une pratique usuelle maintenant d'assurer les biens à la valeur à neuf de l'immeuble. Les coûts ne sont quand même pas prohibitifs dans ce domaine. On a également l'exemple du législateur ontarien qui a agi dans ce sens. Le Barreau était d'accord avec cela. Également la Chambre des notaires.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est strictement une question de coût.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: C'est une question de coût qui intervient, car s'il s'agit d'un immeuble où il y a un grand nombre d'appartements. S'il y a un incendie, il serait étonnant que l'immeuble brûle totalement, n'est-ce pas? D'autant plus qu'en règle générale il y a des

systèmes antifeu, je ne sais comment on appelle cela, des systèmes de sécurité qui font que normalement cela ne doit pas brûler. Si donc on assure la totalité pour une remise à neuf, on risque de payer des surprimes, comme bien souvent d'ailleurs on le fait lorsqu'on s'assure pour ses propres affaires.

Le Président (M. Gagnon): Si je comprends bien, la difficulté n'est pas sur l'obligation de porter de l'assurance, mais sur l'obligation de la porter à la valeur de la remise à neuf.

M. Pineau: C'est ça.

Le Président (M. Gagnon): À la valeur à neuf de l'immeuble.

Mme Harel: Me Berrouard aimerait apporter un élément nouveau quant à cette question d'assurance à la pleine valeur de l'immeuble.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Dans le domaine de l'assurance, il faut toujours penser, à un moment donné, au sinistre. Si la copropriété est établie depuis cinq ans et que l'immeuble n'est pas assuré à sa valeur à neuf et qu'il y a destruction de l'immeuble, cela peut vouloir dire, dans ce cas, qu'on n'a pas suffisamment de fonds pour reconstruire la copropriété. On va être obligé de mettre fin à la copropriété et possiblement il va y avoir des pertes importantes au niveau des copropriétaires. Je pense que la mesure qui est mise de l'avant en est une de prudence.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: On me dit qu'actuellement les compagnies d'assurances exigent que l'assurance porte sur la valeur à 100 % ou à 80 %. Je ne sais si, quant aux coûts, il y a une grande différence, mais enfin. En tout cas...
(1A h 30)

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense qu'on pourrait peut-être accepter.

Le Président (M. Gagnon): Dans la pratique, c'est ce qui se fait, oui. Alors, l'article 1127 est adopté.

Mme Harel: Très bien.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1128?

Mme Harel: "La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au

syndicat."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article, qui complète le précédent, rend inopposable au syndicat la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire. Cet article s'inspire de l'article 27 du Condominium Act de l'Ontario.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Oui. L'article 1128 est adopté. L'article 1129?

Mme Harel: Alors, l'amendement à l'article 1129 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" et, à la cinquième ligne du deuxième alinéa, les mots "à même" par le mot "sur".

Alors, l'article se lit donc ainsi: "L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte 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."

Ces amendements proposés sont de nature purement formelle. Le commentaire.

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau détermine à qui l'indemnité d'assurance est versée et l'utilisation qui doit en être faite. Il prévoit la remise de l'indemnité à un fiduciaire nommé à l'acte de copropriété ou désigné par le syndicat. Le fiduciaire doit s'assurer qu'elle est utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété. Dans 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 les créanciers hypothécaires et privilégiés comme en droit actuel. Il remet ensuite le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je me posais une question, à savoir s'il est nécessaire et utile, lorsqu'il s'agit de petits dommages, que l'on utilise les services du fiduciaire. Je ne sais pas, mais si on avait une perte de quelques centaines de dollars, disons 500 \$, est-ce qu'il serait utile qu'on retienne les services du fiduciaire? L'article 1129 est certainement d'ordre public.

Mme Harel: Est-ce que, à ce moment-là, vous souhaiteriez qu'il y ait un montant d'inscrit, en deçà duquel l'indemnité n'est pas versée au fiduciaire?

M. Leduc (Saint-Laurent): Il faudrait peut-être, à ce moment-là, que le fiduciaire ne soit pas obligatoire. Je pense que dans les autres cas, il serait drôlement utile.

Mme Harel: Est-ce que vous l'introduiriez dans le code? C'est difficile, parce que toutes sortes de formes de copropriété sont possibles. Alors, un montant qui peut être raisonnable dans un cas peut ne plus l'être du tout dans un autre.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien, si c'est une institution de fidéicommiss, un trust, je pense que cela occasionnerait des dépenses importantes qui pourraient, pratiquement, prendre l'indemnité totale. Si le fiduciaire est le créancier hypothécaire, cela pourrait aller assez bien. Je pense qu'on pourrait certainement passer par le fiduciaire. Ce qui me fait peur c'est lorsque le fiduciaire est une grande institution. Dans beaucoup de cas, dans beaucoup de déclarations de copropriété, on va avoir comme fiduciaire une compagnie de fidéicommiss.

M. Cossette: Cela peut être un notaire ou un particulier aussi.

Le Président (M. Leduc, Saint-Laurent): Oui c'est possible. Je ne sais pas si on ne pourrait pas penser à une formule de façon à permettre même... Je vais vous dire que dans les déclarations, lorsqu'il s'agit de petite indemnité, je les fais payer directement aux copropriétaires, s'il ne s'agit pas de reconstruire ou de rebâtir. Oui, Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, je suis un peu de cet avis. Je pense qu'on devrait avoir recours à un fiduciaire lorsqu'il y a sinistre majeur. Autrement, c'est chaque mois ou tous les six mois qu'il y a des indemnités d'assurance qui sont versées aux administrateurs. On n'a vraiment pas besoin de fiduciaire dans ces cas-là. Mais, au cas de sinistre majeur, ce n'est peut-être pas une mauvaise chose, c'est quelque chose de conséquent.

M. Cœsette: Il s'agirait de qualifier le mot "perte".

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'on devrait indiquer un montant?

M. Pineau: Non, pas de montant.

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

M. Cassette: Pas dans le code.

M. Pineau: Pour un sinistre majeur ou quelque chose comme cela.

M. Berrouard: On pourrait peut-être régler le problème si on enlevait tout simplement, à la troisième ligne du premier alinéa, les mots "à défaut". L'indemnité due à un syndicat à la suite d'une perte est, malgré l'article 2586, versée au fiduciaire nommé à l'acte ou désigné par le syndicat. À ce moment-là, cela va être une désignation qui va être faite par le syndicat. Il va peut-être pouvoir choisir quelqu'un dont le coût des services est beaucoup moins prohibitif.

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

M. Pineau: M. le Président, s'il s'agit effectivement d'une indemnité de 500 \$, de 1000 \$ ou même de 5000 \$ destinée à couvrir les réparations d'un vice caché, d'une perte ou de la destruction d'un instrument qui appartient aux copropriétaires, à l'indivision, on n'a pas besoin de fiduciaire.

M. Berrouard: Il peut nommer un administrateur-fiduciaire.

M. Pineau: Ou un administrateur, alors.

M. Berrouard: C'est lui qui va le désigner. C'est cela. Cela réglerait le problème.

Mme Harel: Si on biffe le membre de phrase "à défaut"... Ah oui! C'est parce que le syndicat, c'est l'assemblée qui va avoir à nommer un administrateur.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui. C'est cela. On ne règle rien.

M. Marx: Oui.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Non.

Mme Harel: On va suspendre pour plus de réflexion sur...

Le Président (M. Gagnon): Alors, nous retirons l'amendement et nous suspendons l'article 1129.

M. Berrouard: Je me demande si la question n'était pas réglée. Dans la mesure où le syndicat peut désigner un de ses administrateurs fiduciaire, il n'y a pas de problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Un instant! On pourrait stipuler quoi au juste? Que cela serait payable au fiduciaire ou...? Si vous enlevez "à défaut", qui va décider que c'est payé au syndicat plutôt qu'au fiduciaire?

Mme Longtin: Le fiduciaire n'a pas besoin d'être un tiers ou une compagnie qui charge beaucoup. Un fiduciaire est une personne qui reçoit l'argent et qui s'assure que l'objectif est atteint ou que les fonds sont utilisés à cette fin. C'est donc une mission de confiance qui est accordée. Si on ne le fait pas aux administrateurs, c'est simplement parce qu'il pourrait y avoir certains conflits entre leurs intérêts et ceux des copropriétaires. C'est pour cela qu'on nomme un fiduciaire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais je pense que le fiduciaire est toujours nommé en fonction du gros sinistre. Habituellement, on va nommer une compagnie de fidéicommiss, on va nommer un trust.

Mme Longtin: L'acte de copropriété peut facilement faire la distinction entre le sinistre important et le petit sinistre, ou même placer des montants.

M. Leduc (Saint-Laurent): Qui jugerait que c'est un petit ou un gros sinistre? Est-ce que la compagnie d'assurances prendrait le risque de décider elle-même que c'est un sinistre mineur ou majeur?

Mme Harel: Cela reste bien relatif au type de copropriété. S'il s'agit d'un duplex, un montant de 5000 \$ peut être considéré comme important, mais s'il s'agit d'une copropriété de plus d'une centaine de logements, à ce moment-là, cela peut être... Je crois qu'on va suspendre.

Le Président (M. Gagnon): On suspend l'article.

Mme Harel: On comprend l'intention qui prévaut, mais...

Le Président (M. Gagnon): Article 1130?

Mme Harel: "Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels.

"L'acquisition qu'il fait d'une fraction n'enlève pas son caractère à la partie exclusive. Cependant, en assemblée générale, il ne dispose pas de voix pour ces parties et le total des voix qui peuvent être exprimées est réduit d'autant."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article reprend en substance le droit actuel exprimé aux articles 441w et 441x du Code civil du Bas-Canada relatifs aux actes d'acquisition des fractions par les administrateurs. Comme il ne paraît pas opportun que le syndicat dispose de voix pour les fractions qu'il acquiert, cet article précise que le total des voix qui peuvent être exprimées en assemblée générale est réduit du nombre de voix qui sont attachées à ses parties.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: En ce qui concerne le deuxième alinéa, je comprends que le syndicat, c'est-à-dire la collectivité, ne dispose pas de voix pour la fraction qu'il acquiert, par exemple, ce qui signifie qu'on va déduire du total des voix de l'assemblée le nombre de voix qui appartiennent à la fraction acquise.

M. Cossette: Qui appartiennent au syndicat par suite de l'acquisition de la fraction.

M. Pineau: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1131?

Mme Harel: "Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice de toute action récursoire."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance le droit actuel exprimé à l'article 441z du Code civil du Bas-Canada relatif à la responsabilité des administrateurs pour les dommages causés aux propriétaires et aux tiers, notamment par le défaut d'entretien des parties communes.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1131 est adopté. Article 1132?

Mme Harel: "Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance proportionnellement à la valeur relative de sa fraction."

"Ce jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance le droit actuel exprimé à l'article 442 du Code civil du Bas-Canada relatif au jugement qui condamne les administrateurs à payer une somme d'argent. Il y ajoute cependant qu'il ne peut exécuter ce jugement sur le fonds de prévoyance à moins qu'il n'ait été rendu pour une dette née par suite de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes.

Commentaire supplémentaire. Bien que la collectivité des copropriétaires ait la personnalité juridique, il paraît opportun de maintenir à la fois la responsabilité des copropriétaires et celle du syndicat afin de ne pas bloquer le crédit de ce dernier. Le syndicat est un organisme de gestion qui n'a pas de vocation à réaliser des bénéfices. Aussi, s'il est condamné, il n'aura pas nécessairement les fonds requis pour payer le jugement. Quant au fonds de prévoyance, étant affecté à la réparation et au remplacement de l'immeuble, il paraît opportun de limiter sa saisissabilité à l'exécution des jugements qui concernent les réparations et les remplacements; sinon, on peut craindre que le fonds serve en priorité au paiement de dettes diverses.

Cette exception à la saisissabilité ne devrait pas entraîner de préjudice majeur pour le créancier, vu les obligations d'assurance imposées, par ailleurs, au syndicat.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1133?

Mme Harel: "Le syndicat peut, après avoir avisé le bailleur, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble."

(14 h 45)

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article de droit nouveau donne au syndicat le droit de demander la résiliation d'un bail conclu par un copropriétaire lorsque le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un occupant de l'immeuble en raison de l'inexécution d'une obligation. Bien que cet article puisse paraître quelque peu exorbitant en raison du fait qu'il accorde à un tiers le droit de demander la résiliation d'un bail auquel il n'est pas partie, il a paru opportun de donner un tel droit au syndicat, celui-ci représentant la collectivité des copropriétaires et étant chargé de l'intérêt commun.

Aussi, à cause du caractère particulier de la copropriété, le comportement d'un locataire peut mettre en péril un projet de vie en copropriété, le syndicat doit pouvoir intervenir, surtout que le locateur peut être lui-même empêché d'agir.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce cet article est adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1134.

Mme Harel: "Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

"Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, en outre de toute autre peine, ordonner la vente de la fraction aux enchères publiques après avoir fixé la mise à prix. La vente est faite suivant les dispositions du Code de procédure civile."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il consacre le droit d'un copropriétaire ou du syndicat de demander au tribunal une injonction enjoignant à un copropriétaire de respecter la déclaration. Il prévoit également que le tribunal peut, en cas de transgression de l'injonction ou de refus d'y obéir, ordonner la vente de la fraction. Cet article est le pendant de l'article 1133 qui règle le cas du locataire qui viole son bail et cause un préjudice sérieux aux autres occupants de l'immeuble. Toutefois, comme la sanction à cet article est plus lourde que celle prévue à l'article 1133, il a semblé opportun d'ajouter que le préjudice doit être, non seulement sérieux, mais aussi irréparable.

À première vue, la sanction de cet article peut sembler exorbitante. Toutefois,

cette sanction attachée à la transgression d'une injonction est sous le contrôle du tribunal et elle s'apparente aux sanctions prévues à l'article 761 du Code de procédure civile. De plus, elle ne s'appliquera que dans les cas extrêmes où il s'agit de préserver tout le bien-être d'une collectivité.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): L'article 1134 me fait un peu peur. C'est évident que c'est l'équivalent d'une expropriation. Il peut avoir d'excellentes raisons, mais je pense qu'on va peut-être un peu loin. Est-ce que c'est une procédure qu'on retrouve ailleurs dans notre droit? Déposséder quelqu'un, obliger quelqu'un à vendre son bien parce qu'il a des agissements qui ne sont pas acceptables. Je n'ai jamais vu cela dans le code... Évidemment, on réfère à l'article 1133, mais je dois vous dire que cet article n'innove rien parce que c'est conforme à l'article 1655.1. Expulser un locataire et obliger un propriétaire à vendre son immeuble, ce sont deux choses.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je voulais simplement indiquer que l'équivalent de la sanction de l'article 1134, c'est celle de l'article 761 du Code de procédure civile, qui dit: Outre les amendes et tout, le tribunal peut également ordonner que ce qui a été fait en contravention à l'injonction soit détruit ou enlevé s'il y a lieu. Ce n'est pas l'équivalent d'une expropriation, mais plutôt de la sanction de l'injonction. Par ailleurs, je pense qu'il faut qu'il y ait refus de se conformer à une déclaration: préjudice sérieux, irréparable, injonction et transgression de l'injonction.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Je ne suis pas en désaccord avec cette disposition.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous vivez là-dedans.

Mme Harel: Quand vous avez passé à travers...

M. Pineau: On connaît des copropriétaires qui ne paient pas leurs cotisations...

Une voix: Des malcommodes.

M. Pineau: ...alors qu'ils ont de très grosses cotisations à payer; ils ont parfois de très beaux appartements et ont à payer des charges très lourdes. Ne payant pas leurs

cotisations pendant des mois et des mois et, parfois, pendant des années, c'est toute une histoire que de faire faire une saisie immobilière. Cela traîne devant les tribunaux pendant des années et, pendant ce temps, ce sont les autres copropriétaires qui doivent faire les avances de fonds. On est sans arme, sans munition plus précisément, devant certains copropriétaires qui causent aux autres copropriétaires préjudice sérieux effectivement. Ce serait une mesure d'injonction de demander au tribunal qu'il paie dans le délai de quinze jours ou d'un mois les cotisations dues qui peuvent s'élever à plusieurs milliers de dollars.

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

Mme Harel: En plus d'être une recommandation ferme du groupe de travail sur la copropriété, je voulais demander au député de Saint-Laurent si, par exemple, dans le cas où il y a un copropriétaire qui change la destination de son logement et qui en ferait un atelier de couture - n'importe quel autre exemple - un salon de massage ou un repaire des Hell's Angels ou quoi que ce soit...

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela va être de l'agrément avant longtemps.

Mme Harel: ...quel que soit l'exemple qu'on puisse trouver - et qui refuserait, après, l'ensemble des procédures qui sont aussi décrites, de se conformer. À ce moment, il faut pouvoir utiliser un recours comme celui prévu à l'article 1134. La copropriété, c'est une forme de propriété collective. Si on veut trop la confondre avec la formule de propriété, on peut faire, chez soi dans sa partie exclusive, ce que l'on veut, mais en respectant la destination de la copropriété.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1134 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Peut-être pour cette raison j'adhérerais à l'article 1134. Si c'est à cause du fait qu'il paie mal, sur cela, je dois vous dire que je ne serais pas d'accord du tout. Mais il y a tout de même des procédures pour qu'on le saisisse et qu'on le fasse vendre. Cela est prévu. On a tous les moyens. Évidemment, c'est peut-être plus difficile de faire respecter là la destination d'un appartement.

M. Cossette: Il me semble que, étant dans une copropriété avec un salon de la nature de celui dont on a parlé tantôt, cela devient fichûment malcommode alors que...

Mme Harel: Ou utile. .

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela pourrait servir aux gens qui habitent là.

M. Cossette: Et si cela devait continuer, même après une injonction, cela deviendrait absolument...

Mme Harel: Insupportable.

M. Cossette: ...intolérable et insupportable.

M. Pineau: Des indésirables. Il y a des critères extrêmement sérieux.

M. Leduc (Saint-Laurent): On touche quand même au droit de propriété. Je veux bien me rallier, mais je pense que c'est un autre accroc.

Le Président (M. Gagnon): Adopté.

Mme Harel: Si je comprends bien, vous avez deux grandes préoccupations. La liberté de tester et le droit de propriété.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est très important les libertés. Nous sommes le Parti libéral, nous sommes pour les libertés, madame.

M. Cossette: Il a concédé quand même pour la réserve.

Mme Harel: Oui, c'est déjà acquis.

Le Président (M. Gagnon): Si vous voulez, on reprendra...

M. Cassette: Cela a été unanime et...

Mme Harel: En sous-commission.

Le Président (M. Gagnon): ...ce débat un autre jour.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, j'avais mis des nuances. Un instant.

Mme Harel: On ne s'entend pas encore sur les modalités, mais sur le principe.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1134 est adopté. J'appelle l'article 1135.

Mme Harel: L'amendement à l'article 1135 est purement formel. Il consiste à supprimer, au troisième alinéa, ce qui suit: "par son conseil d'administration". L'article amendé se lit comme suit:

"Le syndicat a une hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire qui néglige, pendant plus de soixante jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance.

"L'enregistrement par dépôt d'un avis

de l'hypothèque conserve la préférence pour les charges et créances de l'année financière en cours et pour celles de deux années suivantes.

"Le syndicat peut donner mainlevée de l'hypothèque légale."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article modifie le droit actuel. Il accorde au syndicat une hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire en défaut pendant plus de soixante jours de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance.

Il garantit le paiement des charges communes et donne un recours efficace aux administrateurs pour assurer le paiement des charges et conserver la préférence pour l'année en cours et les deux suivantes.

Actuellement, le paiement des charges communes est garanti par un privilège en vertu de l'article 442k du Code civil du Bas-Canada. Pour être conservé, ce privilège doit toujours être enregistré dans les soixante jours qui suivent la date d'échéance de la dette. Ce privilège s'éteint faute par les administrateurs de poursuivre le copropriétaire dans les trois mois de la date d'enregistrement du privilège. Les conditions d'exercice de ce privilège, combinés avec la pratique de nombre d'administrateurs de fixer mensuellement la date d'exigibilité des charges, causent de nombreux problèmes aux administrateurs dans la perception des charges.

Ainsi, dans le cas d'un copropriétaire qui refuse de payer ces frais mensuels, les administrateurs doivent enregistrer un privilège et intenter une poursuite dans les délais prescrits. Comme les frais sont exigés mensuellement, ils sont minimes et, par conséquent, toute cette procédure de poursuite devient extrêmement onéreuse, d'autant plus qu'un privilège doit être enregistré pour chaque défaut.

Le Président (M. Gagnon): Mme la députée de Maisonneuve, est-ce que vous avez lu le commentaire à l'amendement?

Mme Harel: Oui, c'est un amendement de nature purement formelle.

Le Président (M. Gagnon): Ah bon! Alors, je n'ai pas le bon.

Une voix: Article 1135?

Mme Harel: On a subtilisé le premier amendement.

Le Président (M. Gagnon): Mme la députée de Maisonneuve, on va vous remettre

l'amendement.

Mme Harel: On va me remettre l'amendement.

Le Président (M. Gagnon): Pour les commentaires.

Mme Harel: Le commentaire à cet amendement. L'amendement a pour but d'éviter toute confusion sur les pouvoirs du conseil d'administration ou du syndicat en précisant à cet article que le syndicat, par son conseil d'administration, peut donner mainlevée de l'hypothèque légale. Il semblerait, en effet, qu'on entretient une certaine confusion sur les pouvoirs du conseil d'administration puisque, à aucun autre endroit, sauf à l'article 1154, on ne précise que le syndicat agit par son conseil d'administration.

Par ailleurs, les règles concernant les personnes morales permettent de déterminer les divers pouvoirs du conseil d'administration. Vous voyez ce n'est pas un amendement purement formel.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Si je comprends bien, dorénavant, il y aura une hypothèque pour protéger les charges et créances pour autant qu'on procédera à un enregistrement par avis de cette hypothèque. Dès ce moment-là, les charges et créances sont protégées pour l'année en cours et pour celles des deux années à venir sans aucun autre enregistrement. C'est donc dire que dans l'avis il ne sera pas question de montant parce que s'ajouteront aux charges et créances dues à ce moment-là, celles qui vont être échues, qui vont venir à échéance. C'est cela?

M. Cossette: Oui. La procédure d'enregistrement est prévue dans la loi d'application. Je pense que c'est ce que vous sortez là. Si vous voulez attendre quelques minutes, c'est précisé dans la loi d'application.

M. Leduc (Saint-Laurent): Évidemment, le gros problème dans la situation qui existait, auparavant, c'est qu'avec le privilège, on était obligé d'enregistrer tous les soixante jours. Lorsque quelqu'un ne payait pas, on n'enregistrait, il payait et, au bout des soixante jours, s'il ne payait pas, on n'enregistrait encore.

M. Cossette: C'était à recommencer tout le temps.

M. Leduc (Saint-Laurent): On ne finissait plus d'enregistrer.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: En fait, peut-être que je peux juste indiquer le contenu de la règle qui pourrait venir compléter celle-ci au titre de l'enregistrement. Ce serait une règle qui prévoirait que l'enregistrement se fait par le dépôt d'un avis soussigné sous serment par un administrateur du syndicat qui indiquerait, entre autres, la nature de la réclamation, le montant exigible au moment de l'enregistrement, le montant prévu pour les charges et créances de l'année en cours et celles pour les deux années qui suivent, ce dernier montant ne pouvant excéder celui de l'année en cours, majoré d'un taux raisonnable pour tenir compte des augmentations prévisibles. Donc, il y aurait quand même une indication chiffrée avec une date d'extension.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Je voudrais rappeler qu'on a beaucoup discuté, lors des audiences, lors de la présentation des rapports, de la question du privilège remplacé par l'hypothèque légale. Je comprends bien que l'enregistrement du privilège cause des problèmes, problèmes qui ne seraient pas causés par l'hypothèque légale, mais, d'un autre côté, l'inconvénient, c'est que l'hypothèque légale vient après le privilège. (15 heures)

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela peut venir loin.

M. Pineau: Alors, cela peut venir très loin. Si mon souvenir est exact, la question a été posée de savoir s'il n'était pas possible de conserver un privilège, tout en apportant des modifications à l'enregistrement des privilèges.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'on peut faire un aménagement du privilège?

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Dans le commentaire supplémentaire, on a expliqué un peu la position qu'on a prise devant le choix du privilège ou de l'hypothèque légale. Un des problèmes qu'on avait concernant le privilège, c'est que, accordant une priorité et pouvant s'étendre sur une période relativement importante, quand même, cela devient un montant excessivement onéreux ou important à supporter pour le créancier. C'est le danger qui nous guette.

Il y avait également le problème de savoir ce qu'on va faire ultérieurement avec les privilèges. L'office avait déjà énoncé une position là-dessus. Je ne crois pas que le gouvernement se soit prononcé sur cette

question dans l'état actuel des travaux. Mais il ne faut pas oublier que l'office recommandait l'abolition des privilèges. Alors, devant cet état de fait et devant le danger que le privilège constitue quand même des sommes importantes qui vont avoir priorité sur les créanciers hypothécaires, nous avons choisi l'hypothèque légale.

En France, d'ailleurs, le décret - je vous le souligne - 5522 du 4 janvier 1965 a transformé en hypothèque légale le privilège immobilier qu'accordait au syndicat la loi du 28 juin 1939 et cette hypothèque légale a été maintenue par la loi du 10 juillet 1965. La France a fait le même raisonnement.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: L'article 1135 concerne le copropriétaire qui ne paie pas ses cotisations. Ce faisant, il nuit aux copropriétaires. Je m'inquiète moins des créanciers hypothécaires, qui ont prêté au propriétaire de l'appartement pour acheter cette propriété, que de la collectivité des propriétaires. C'est en sens que le privilège a un mérite; il passe avant le créancier, avant le prêteur hypothécaire. Je ne fais que soulever le point.

M. Leduc (Saint-Laurent): En fait, il y a deux possibilités: Lors du prêt, il existe une hypothèque légale. À ce moment, c'est très facile pour le créancier hypothécaire de voir à ce que ces charges soient acquittées; donc, il n'a pas encore déboursé l'argent. Si c'est après la création d'hypothèque, je pense que c'est sa responsabilité; cela va de soi que les charges et les frais de copropriété doivent être payés. C'est le régime; il a accepté de prêter sur la copropriété, je pense qu'il doit accepter de subir ces charges si elles ne sont pas payées. C'est comme les taxes.

Je dirais, oui, c'est comme les taxes municipales. Évidemment, si c'est avant l'établissement de l'hypothèque, cela ne pose pas de problème. Si c'est après, non, je pense qu'il doit vivre avec cela et je ne vois pas un créancier hypothécaire qui va subir des problèmes pour cela, pas du tout. Il va suivre cela de très près et si ce n'est pas payé au bout de 60 jours, il va avoir la clause de dation en paiement; il va l'exercer. Je pense qu'il est protégé. Je ne vois pas du tout pourquoi on peut alléguer que le créancier subirait un préjudice, pas du tout. C'est comme les taxes.

Le Président (M. Gagnon): Voulez-vous que l'on suspende?

Mme Harel: On va suspendre, M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): Suspendre

l'article?

Mme Harel: Oui, on va suspendre l'article.

Le Président (M. Gagnon): Alors, l'article 1135 est suspendu. Nous retirons votre amendement. L'article 1136. Mme la députée de Maisonneuve.

Mme Harel: Oui. Remplacer le premier alinéa par le suivant: "Le syndicat peut intenter toute action fondée sur les vices cachés, ou les vices de construction, ou les vices du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties exclusives, le syndicat doit toutefois obtenir l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

"L'absence de diligence raisonnable que peut opposer le défendeur à une action fondée sur les vices cachés s'apprécie à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après le transfert du contrôle du syndicat par le promoteur."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il accorde au syndicat le droit d'intenter toute action fondée sur les vices cachés, les vices de construction ou les vices du sol affectant l'immeuble.

Si ces vices affectent les parties exclusives, le syndicat doit toutefois obtenir l'autorisation des copropriétaires de ces parties avant d'agir. L'article vise à faciliter ainsi le recours des copropriétaires dans ces types d'action.

Par ailleurs, il est peu probable que, pendant la période où il contrôle les destinées de la copropriété, un promoteur intente contre lui-même des telles actions. Aussi, a-t-il paru opportun de retarder le moment où un défendeur peut opposer l'absence de diligence raisonnable du poursuivant. À cet égard, le délai commencera à courir du jour où les copropriétaires auront pris le contrôle du syndicat.

Une voix: Est-ce qu'il y en a un troisième?

M. Cossette: Non, c'est de la prévoyance.

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

Une voix: Lequel?

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1136 est-il adopté?

Mme Harel: C'est un amendement de nature purement formelle à l'article 1136 au premier alinéa.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Je n'ai pas de commentaires. En avez-vous?

Une voix: Non.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1136, tel qu'amendé, est adopté. L'article 1137?

Mme Harel: Alors, à l'article 1137, l'amendement consiste à supprimer aux deuxième et troisième lignes du premier alinéa, ainsi qu'à la deuxième ligne du deuxième alinéa, les mots "ou du tréfoncier".

Alors, l'article 1137 se lit comme suit: "Le syndicat peut, dans les six mois à compter du moment où il apprend qu'une personne a acquis les droits du propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficielle et sur lequel la copropriété est établie, acquérir les droits de cette personne en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittés.

"Lorsque le syndicat exerce son droit de retrait, les droits qu'il acquiert du propriétaire deviennent parties communes ou exclusives, selon le cas, et le droit des copropriétaires perd son caractère temporaire."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article de droit nouveau complète l'article 1095 du projet de loi. Il accorde un droit de retrait au syndicat dans le cas où le propriétaire de l'immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficielle céderait son droit. Dans ce cas, le syndicat pourrait, dans les 60 jours de la transaction, acquérir les droits de l'acheteur en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'il a acquittés.

Le droit acquis par le syndicat deviendrait alors une partie commune ou une partie exclusive, selon le cas. Le droit des copropriétaires sur leur partie perdrait ainsi son caractère temporaire.

Cet article devrait également rassurer ceux qui s'opposent à ce qu'une propriété divise puisse être établie sur un immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose en raison de l'incompatibilité des deux droits, l'un étant absolu et permanent, l'autre étant temporaire.

En effet, désormais, le caractère temporaire du droit sera lié à la conservation du droit du propriétaire de l'immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose,

mais, dans l'éventualité où celui-ci se départit de son droit, les copropriétaires pourront, en priorité, obtenir un droit permanent.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1137 est-il adopté? Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, j'aurais simplement une question. Ici, à l'article 1137, on se réfère également au droit du propriétaire ou du tréfoncier.

Mme Harel: On l'a supprimé.

M. Pineau: Ah! vous l'avez supprimé, d'accord, parce que cela a été aussi supprimé précédemment. C'est cela.

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

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

M. Leduc (Saint-Laurent): ...évidemment, j'ai certaines hésitations parce que encore là le propriétaire n'est pas libre de disposer de son immeuble. Il faudra sûrement qu'il l'offre d'abord à la copropriété.

Mme Harel: Encore là, ce n'est pas un droit de préemption, c'est un droit de retrait.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est un droit de retrait.

M. Pineau: C'est comme l'autre disposition.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ah! oui, comme je n'étais pas trop favorable à l'autre, je ne suis pas tellement plus favorable à celle-ci.

M. Pineau: Comme la première qui a été adoptée.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Maintenant, c'est le bras dans le "tordeur".

Le Président (M. Gagnon): L'article 1137 est adopté tel qu'amendé. Article 1138?

Mme Harel: "Le syndicat peut adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts

communs."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article consacre le droit, pour un syndicat, d'adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs. Beaucoup plus informatif que créateur de droits, cet article devrait inciter les syndicats de copropriétés à se regrouper pour partager notamment le coût de certains services communs.

Il n'a pas paru opportun d'encadrer davantage et législativement ce type d'association puisque celle-ci peut édicter ses propres règles en fonction de ses besoins et de ses objectifs particuliers.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je me demandais l'utilité de cet article. Cela va de soi, je pense qu'il est toujours possible à une copropriété de partager ou d'adhérer à des services communs avec une autre copropriété. Si c'était pour régler la question de la copropriété en phases, ce serait peut-être bien différent, mais je n'ai pas du tout l'impression que cela règle ce cas.

M. Berrouard: C'est évident que l'article est didactique un peu. Il est didactique. Cependant, je pense qu'il indique une voie à la solution des copropriétés par phases, c'est-à-dire qu'il serait possible, pour un promoteur, de construire une première copropriété, avec des clauses spécifiques dans la déclaration de copropriété pour le développement par phases, afin de prévoir que certains services communs qui sont donnés aux copropriétaires de ce bâtiment pourront peut-être être partagés par la suite avec d'autres copropriétaires qui vont s'ajouter dans un autre bâtiment. Lorsque arrive le deuxième bâtiment, on fait une copropriété distincte et l'association se crée. Il est même possible, actuellement, de passer par ce véhicule pour les copropriétés existantes. On va prendre l'exemple où il y a déjà deux ou trois bâtiments. On n'a pas prévu le phénomène de la copropriété par phases, mais les personnes qui sont dans ces copropriétés aimeraient bien pouvoir partager certains services. On arrive au même résultat, sauf que là, la phase est complètement terminée. On crée une association et on se partage les services.

Mme Harel: C'est plus informatif que déclaratif de droits.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est complètement différent de ce que Me Berrouard énonçait tantôt. Lorsqu'on parle de copropriété en phases, on parle d'une seule copropriété qui est créée par phases, progressivement. Il y a une première phase d'une copropriété et ensuite la deuxième phase, qui est un amalgame des deux et une seule copropriété. Ce que vous énoncez, ce que vous évoquez, ce sont des copropriétés autonomes différentes, distinctes. Ce n'est pas la même chose du tout. Je voudrais savoir s'il n'y aurait pas moyen, à l'occasion de la réforme du code, de parler au moins de copropriétés en phases. C'est un phénomène qu'on vit tous les jours, qui est extrêmement important et qui préoccupe beaucoup de monde. On est obligé de faire des tours de force fantastiques pour établir des copropriétés en phases.
(15 h 15)

Beaucoup de juristes prétendent qu'on n'a peut-être pas tous les éléments pour créer une copropriété quand on procède par phases, mais je n'ai pas du tout l'impression que cela se réfère à la copropriété en phases. Je le répète, la copropriété en phases est une seule copropriété qui est créée sur une période de temps, peut-être deux ou trois ans.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Bien sûr que ce n'est pas la copropriété par phases que l'on entend dans la mesure où il n'y a qu'une seule copropriété. C'est une nouvelle voie d'exploration qu'on pourrait utiliser pour arriver à la copropriété par phases, un peu comme pour la multipropriété, où il y a plusieurs formules pour y parvenir. Je pense qu'il peut aussi y avoir plusieurs voies pour parvenir à la copropriété par phases.

En ce qui concerne la copropriété par phases, il faut également se rendre compte qu'un des problèmes majeurs dans la copropriété par phases est la garantie de l'exécution des deuxième, troisième et quatrième phases.

M. Leduc (Saint-Laurent): Respectives.

Mme Harel: M. le Président, je ne pense pas qu'on puisse, à l'occasion de l'étude de l'article 1138, aborder ces questions. Peut-être pourrions-nous disposer de l'article 1138?

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, à l'occasion de l'étude de cet article, est-ce que je peux comprendre qu'il y aura un article qui pourrait traiter des copropriétés par phases?

Mme Harel: Actuellement, il y a un

groupe de travail qui n'a pas complété ses travaux. Il semble que ce soit bien plus le problème de l'acquéreur en tant que consommateur, avec les garanties qui doivent lui être faites, qu'un problème qui peut être réglé à ce chapitre du code.

M. Leduc (Saint-Laurent): Dans l'intervalle, est-il possible de faire de la copropriété par phases, par tranches?

M. Cossette: La liberté des conventions autorise, je pense, la construction par phases. En fait, la construction de copropriétés par phases est davantage un problème de garantie que la dernière phase va se réaliser. Ce n'est pas le Code civil qui peut régler ce problème.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1138 est-il adopté? J'appelle l'article 1139.

De l'administration du syndicat

Mme Harel: "La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs ainsi que les autres conditions de leur charge sont fixés par le règlement de l'immeuble.

"En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article, qui reprend en substance le droit actuel exprimé à l'article 441g du Code civil du Bas-Canada, traite notamment du mode de nomination et de remplacement des administrateurs en tenant compte toutefois de l'octroi de la personnalité juridique à la collectivité des copropriétaires. Il prévoit que ces questions sont traitées au règlement de l'immeuble et non à l'acte constitutif de copropriété de manière à faciliter les modifications.

Le Président (M. Gagnon): Cela va. Adopté. J'appelle l'article 1140.

M. Pineau: M. le Président? M. le Président, s'il vous plaît:

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau, je m'excuse.

M. Pineau: Non, pas à 1139, excusez-moi.

Le Président (M. Gagnon): Adopté.

J'appelle l'article 1140.

Mme Harel: "L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires.

"Le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article prévoit que l'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant, lequel peut être un copropriétaire ou une autre personne. Il précise, par référence aux dispositions relatives à l'administration du bien d'autrui contenues aux articles 1350 et suivants du projet, les droits et obligations du gérant. Quant aux administrateurs, ils sont assujettis aux obligations des administrateurs de personnes morales prévues aux articles 354 à 363 du projet.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, sous l'article 1139, on fait allusion à un conseil d'administration du syndicat. Mais, on ne nous dit pas véritablement à quoi il sert. Et sous l'article 1140, on nous parle d'un gérant et on nous dit qu'il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui. Je me suis demandé s'il ne serait pas bon de dire clairement que le syndicat doit avoir un conseil d'administration composé d'administrateurs, lequel conseil d'administration peut choisir, après consultation à l'assemblée des copropriétaires, un gérant qui rendra compte aux administrateurs. Actuellement, c'est ce qui se passe. C'est une formule qui commence à faire ses preuves, qui semble fonctionner. Je pense qu'il faut qu'il soit dit quelque part que le conseil d'administration sert à quelque chose.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Le syndicat étant une personne morale, les dispositions générales concernant les personnes morales s'appliquent à elle. Donc, comme personne morale, à moins que la loi n'en dispose autrement, il y a nécessairement un organe qui s'appelle conseil d'administration. L'article 368 nous dit que: "le conseil d'administration gère les affaires, il peut créer des postes de direction et déléguer l'exercice de certains pouvoirs" ainsi de suite. Il me semble que ces dispositions viennent compléter le régime d'administration du syndicat.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

Mme Longtin: On a enlevé, au fond, au titre de la copropriété tout ce qui était déjà prévu aux articles 367 et suivants.

M. Pineau: Je comprends bien cela, M. le Président, mais le syndicat s'exprime par un conseil d'administration et ce conseil d'administration s'organise comme il l'entend, en ce sens qu'il administre lui-même ou, le cas échéant, il recrute un gérant. Or, la section 6 qui est intitulée: De l'administration du syndicat, il me semble, devrait traiter d'administration. Or, on nous dit simplement comment il est composé. On nous parle de sa composition, de son mode de nomination et de remplacement et de rémunération, mais on ne nous dit pas qu'il administre.

Mme Longtin: ...conseil d'administration.

M. Pineau: Pardon?

Mme Longtin: Pour faire pendant à la section VII, ce serait du conseil d'administration.

M. Pineau: L'article 1140. "L'administration courante du syndicat". Au fond, ce que vous dites, c'est que l'article 1140 dit implicitement: Le conseil d'administration administre.

M. Berrouard: Je pense que, le syndicat étant une personne morale, les règles relatives aux personnes morales s'appliquent. Alors, ce qui concerne l'administration comme telle est déjà prévu aux personnes morales. Donc, on n'a pas besoin de le répéter ici sauf, qu'il y a peut-être un petit problème en ce qui concerne l'intitulé de la section comme tel...

M. Pineau: C'est cela. Ce n'est pas l'administration du syndicat, c'est la composition...

M. Berrouard: Parce que dans les termes...

M. Pineau: C'est l'intitulé...

Mme Longtin: C'est l'intitulé de la section, qui devra peut-être s'intituler: Du conseil d'administration du syndicat.

M. Pineau: Oui, c'est cela.

Mme Longtin: Parce que, effectivement, l'administration est régie par le titre des personnes morales qui détermine de quelle façon on administre.

M. Pineau: C'est cela.

Mme Longtin: Or, on amenderait le

titre de la section VI.

M. Cossette: Nous allons revenir avec un amendement, non pas à l'article, mais à l'intitulé.

Mme Harel: À l'intitulé.

Le Président (M. Gagnon): Ce qui veut dire qu'on n'aurait pas besoin de suspendre l'article si on est d'accord sur l'amendement à l'intitulé.

M. Harel: C'est bien cela.

Le Président (M. Gagnon): On va l'adopter. L'article 1140 serait adopté. Cela va, Me Pineau?

M. Marx: Je pense qu'ils ont déjà un amendement pour l'intitulé.

M. Cossette: Cela va arriver.

Le Président (M. Gagnon): On va continuer les articles. Aussitôt que vous aurez l'amendement... L'article 1140 est adopté. Article 1141?

Mme Harel: L'amendement consiste à 1141 à remplacer à la première ligne le mot "destituer" par le mot "remplacer". Et l'article se lit comme suit: "Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance." L'amendement proposé est purement formel et de concordance avec les termes utilisés dans le projet.

M. Cossette: J'ai un petit commentaire. Cet article précise qu'un administrateur ou un gérant peut être destitué dans un cas bien particulier, celui où il néglige de payer sa quote-part des charges communes ou du fonds de prévoyance.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: J'allais proposer d'ajouter: "Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui est en copropriété et néglige pendant plus de 30 jours de payer sa contribution." On ne juge pas utile, si je comprends bien, d'ajouter cela.

M. Cossette: Cet administrateur ou ce gérant ne donne pas l'exemple.

M. Leduc (Saint-Laurent): S'il s'agit strictement d'une période de 30 jours, ce n'est pas long.

M. Cossette: Il "peut" remplacer.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

M. Cossette: Si c'était "doit", là alors...

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1141 est-il adopté? L'article tel qu'amendé est adopté. Article 1142?

De l'assemblée des copropriétaires

Mme Harel: "L'avis de convocation de l'assemblée des copropriétaires doit être accompagné, outre le bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Pour permettre aux copropriétaires de prendre des décisions éclairées, certaines informations doivent leur être retransmises. Cet article de droit nouveau précise les documents qui doivent accompagner l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires pour rencontrer cet objectif. Les règles relatives à la procédure et à la tenue des assemblées des personnes morales contenues dans le livre sur les personnes morales s'appliquent aux assemblées des copropriétaires.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1142 est-il adopté?

M. Pineau: M. le Président, s'il vous plaît!

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

M. Pineau: Je fais un parallèle avec 1143: "Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour." Dans 1142, on ne nous dit pas quand l'avis de convocation doit être envoyé avant l'assemblée annuelle. Est-il utile d'indiquer un avis? L'article 1143 précisément prévoit un délai de cinq jours, après réception de l'avis, pour ajouter les questions à l'ordre du jour, ce qui oblige le conseil d'administration à envoyer aux copropriétaires des explications supplémentaires.

M. Cossette: À l'article 380, du titre des personnes morales, il est prévu: "L'avis de convocation de l'assemblée annuelle indique la date, l'heure et le lieu... Il est envoyé à chacun des membres habiles à y assister au moins dix jours, mais pas plus de quarante-cinq jours avant l'assemblée." Cela donne...

M. Pineau: Oui, c'est exact.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1142 est adopté?
(15 h 30)

Une voix: Oui.

Intitulé amendé

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Est-ce que vous voulez revenir, Mme la députée de Maisonneuve, à l'amendement concernant l'intitulé?

Mme Harel: Certainement. A-t-on l'amendement concernant l'intitulé?

Mme Longtin: J'ai été le porter.

Mme Harel: Ah vous l'avez! L'amendement consiste à remplacer le titre de la section VI précédant l'article 1139 par le suivant: Du conseil d'administration du syndicat. C'est l'amendement à l'intitulé.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que cela va pour l'amendement à l'intitulé?

M. Cossette: L'amendement pour l'intitulé, est-ce que cela va?

Mme Harel: Du conseil d'administration du syndicat.

M. Marx: Du conseil. D'accord.

De l'assemblée des copropriétaires (suite)

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1143? Vous avez un amendement?

Mme Harel: Oui. Il consiste à insérer à la première ligne du deuxième alinéa, après les mots "le conseil", le mot "d'administration". L'article se lit comme suit: "Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour. Le conseil d'administration notifie par écrit aux copropriétaires l'état de ces questions avant la tenue de l'assemblée."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article de droit nouveau donne la possibilité aux copropriétaires de faire inscrire à l'ordre du jour les sujets qu'ils veulent voir traiter. Cet article s'inspire de la législation française relative à la copropriété.

Le Président (M. Gagnon): Cela val

L'amendement est adopté et l'article tel qu'amendé l'est aussi.

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1144.

Mme Harel: "Le quorum à l'assemblée est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

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

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article maintient le principe de l'article 442e du Code civil du Bas-Canada voulant que le quorum soit constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix. Mais il précise, pour éviter que des décisions importantes ne se prennent après qu'une partie importante des copropriétaires aient quitté la réunion, qu'un ajournement de l'assemblée doit être prononcé à la demande d'un copropriétaire lorsque le quorum n'est plus maintenu.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: La question qui se pose, M. le Président, est celle-ci: Que se passe-t-il s'il n'y a pas quorum? Les déclarations prévoient que, bien souvent, l'assemblée doit être reportée à la semaine suivante, dans huit jours, sans avoir à convoquer, et on réduit le nombre de personnes qui doivent former le quorum. Si on parle du quorum ici, je pense qu'il faut apporter des précisions supplémentaires en cas d'absence du quorum.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous me permettez, je vois très bien les copropriétaires refusant de se réunir, surtout à la demande du créancier hypothécaire, et à ce moment il n'y aurait pas quorum. Je pense qu'il faudrait au moins permettre une échappatoire pour prévoir que le quorum pourra être inférieur à 50 % lors de la deuxième séance. Sans cela, on a eu le cas à Dollard-des-Ormeaux où les copropriétaires refusaient, à la demande du créancier hypothécaire, de se réunir, autrement dit de maintenir le quorum et alors on ne pouvait pas avoir d'assemblée. C'est évident...

Mme Harel: Quelle était la sanction à ce moment?

M. Leduc (Saint-Laurent): Il n'y avait pas de solution.

M. Cossette: Est-ce que vous dites que c'est le créancier hypothécaire qui demandait

à ses emprunteurs de ne pas aller à l'assemblée, est-ce cela?

M. Leduc (Saint-Laurent): Le créancier hypothécaire demandait aux copropriétaires de se réunir et ceux-ci refusaient, ne se présentaient pas. Ils étaient inférieurs au quorum requis: pas d'assemblée possible.

M. Cossette: Est-ce à dire que le créancier hypothécaire ne s'était pas fait transporter les droits de vote de son emprunteur?

M. Leduc (Saint-Laurent): Justement, il se les était fait transporter, mais il voulait tenir une assemblée spéciale parce qu'il y avait des problèmes très sérieux. Je comprends qu'on ne peut pas forcer les copropriétaires à se réunir s'ils ne veulent pas, mais je pense que l'obligation d'un quorum de 50 % c'est très élevé lors d'une deuxième séance si on n'a pas pu l'obtenir lors de la première séance.

M. Marx: Heureusement qu'on n'a pas cela à l'Assemblée nationale.

M. Cossette: Avec 386, dans votre cas, cela réglait votre problème.

M. Pineau: Il s'agit d'une assemblée extraordinaire, M. le Président. Mais, indépendamment des assemblées extraordinaires, la pratique démontre que les copropriétaires ne répondent pas toujours à l'avis de convocation. Et il est courant que l'assemblée annuelle doive être reportée pour absence de quorum. Donc, l'assemblée ne peut même pas commencer, et on se réunit la semaine suivante avec un quorum moindre.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce qu'on va suspendre?

Mme Harel: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): On va suspendre l'article 1144.

M. Cossette: On le suspend sur le défaut de quorum, c'est ça?

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Article 1145?

Mme Harel: L'article se lit comme suit: "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, chaque copropriétaire ne peut, à l'assemblée, disposer de plus de

10 % de l'ensemble des voix des copropriétaires en plus des voix rattachées à la fraction qui lui sert de résidence. Cette règle ne s'applique pas à une personne qui est devenue copropriétaire à la suite de la réalisation d'une sûreté."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: La première partie de cet article reprend la règle énoncée à l'article 442d du Code civil du Bas-Canada relativement au nombre de voix des copropriétaires. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur de sa fraction. On y précise cependant la répartition des voix en cas d'indivision.

Le deuxième alinéa complété par les articles 1146 et 1147 modifie le droit actuel. Il limite le nombre de voix dont un copropriétaire peut disposer à 10 % de l'ensemble des voix, en outre de celles rattachées à la fraction qui lui sert de résidence. Il vise à éviter qu'une personne, un groupe de personnes ou un promoteur ne contrôle les destinées de la copropriété. Actuellement, de telles situations surviennent. Un groupe de personnes contrôle pendant une période de temps relativement longue la copropriété et impose au copropriétaire sa volonté. Des abus peuvent découler de cette situation ainsi que des déficiences dans l'administration pouvant mettre en péril l'avenir même de la copropriété.

Le bien-fondé des objectifs poursuivis aux articles 1145, 1146 et 1147 est reconnu, mais certains s'interrogent sur les moyens utilisés pour les atteindre. Ainsi, on a suggéré de remplacer les règles proposées par une autre qui réduirait le nombre de voix d'un copropriétaire possédant plus de la moitié des voix à la somme des voix des autres copropriétaires. Cette règle inspirée du droit français aurait cependant pour effet d'enlever, dès l'enregistrement de la déclaration de copropriété, le contrôle de la copropriété au promoteur. Et cet effet n'est pas nécessairement souhaitable car, outre que cela pourrait décourager les promoteurs, il peut être opportun que le promoteur contrôle pendant un certain temps les destinées de la copropriété. Il en connaît tous les aspects et il a intérêt à protéger ses investissements. Il semble aussi souhaitable que le promoteur initie graduellement les copropriétaires à l'administration de la copropriété et que le transfert de contrôle se fasse harmonieusement dans le temps.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, je crois qu'il faut lire non seulement l'article 1145

mais aussi les articles 1146 et 1147, pour la compréhension de l'ensemble.

M. Cossette: De même que les commentaires aussi.

Mme Harel: L'article 1146 se lit comme suit: "1146. Le promoteur d'une copropriété ne peut disposer 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."

Et l'article 1147 se lit comme suit: "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): Commentaire.

M. Cossette: Le commentaire, d'abord, sur l'article 1146. Cet article est de droit nouveau. Il vise à limiter le contrôle du promoteur sur les destinées de la copropriété par la réduction, sur une période de trois ans, du nombre de voix qu'il détient. Cette période de trois ans paraît suffisamment longue pour protéger les intérêts des promoteurs et suffisamment courte pour ne pas décourager l'initiative des copropriétaires.

Différentes formules législatives ont été employées dans divers pays pour limiter la période de contrôle du promoteur. Ainsi, par exemple, en Floride, des dispositions ont été adoptées pour permettre aux copropriétaires de nommer des personnes au conseil d'administration, en fonction du nombre de fractions vendues. En Virginie, les dispositions limitent la période de contrôle du promoteur sur le conseil d'administration. En Ontario, enfin, toute vente d'une fraction par un promoteur est réputée comporter une obligation à l'effet qu'il doit prendre les mesures nécessaires pour vendre, sans délai, les autres fractions.

La proposition faite est un amalgame des diverses solutions retenues en Virginie et en France. Parmi toutes celles examinées, elle paraît la plus susceptible de tenir compte, à la fois, de l'intérêt du promoteur et de celui de l'ensemble des copropriétaires.

Le Président (M. Gagnon): Article 1147.

M. Cossette: Le commentaire sur l'article 1147. Cet article est également nouveau. Il indique qui doit être considéré

comme le promoteur d'une copropriété. Est considérée comme promoteur la personne qui, au moment de l'enregistrement de la déclaration de copropriétaire, 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.

Cette définition indirecte du promoteur nous a semblé utile, puisque ce concept d'utilisation courante dans la pratique ne correspond pas à une réalité juridique précise. En effet, suivant les cas, le promoteur peut être le constructeur, un maître d'oeuvre ou un propriétaire-vendeur. Il peut aussi être un créancier qui a participé au financement du projet et qui, au moment de l'enregistrement de la déclaration, est propriétaire de plus de la moitié des fractions.

Le terme "promoteur" recouvre ces diverses réalités et vise directement la personne qui est la première intéressée dans le projet en promouvant la vente et en exerçant le contrôle dans les premières années.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, je vais partir d'un exemple et on me dira si j'ai compris. Copropriété totale, 100 000 voix réparties de la façon suivante: Nous avons un copropriétaire qui, à lui seul, a 60 000 voix et les autres copropriétaires ont un total de 40 000 voix. Si je comprends bien l'article 1145, cette disposition signifie que ce copropriétaire qui a 60 000 voix, en vérité, ne pourrait avoir, dans le calcul des voix lors de l'assemblée, que 10 000 voix.

M. Leduc (Saint-Laurent): S'il n'y réside pas.

M. Berrouard: Le copropriétaire ou le promoteur?

M. Pineau: Je prends l'exemple du copropriétaire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Article 1145.

M. Pineau: Article 1145. C'est cela?

M. Berrouard: Dans la mesure où...

M. Pineau: Où il n'est pas promoteur, c'est cela. Dans le cas du promoteur, d'abord, l'article 1147 vous dit qui est promoteur, celui qui a la moitié. Donc, dans mon exemple, serait considéré comme promoteur celui qui a au moins 50 000 voix.

Mme Harel: Au moment de l'enregistrement de la déclaration de propriété.

M. Pineau: Au moment de l'enregistrement de la déclaration.

Mme Harel: De copropriété.

M. Pineau: Je reprends l'exemple de la copropriété avec un total de 100 000 voix. Cela signifie que s'il est seul copropriétaire, au départ, et s'il a 100 000 voix, à la fin de la première année, le promoteur ne peut disposer de plus de 60 000 voix. À la fin de la deuxième année, il ne peut pas disposer de plus de 40 000 voix et à la fin de la troisième année, il ne peut pas disposer de plus de 25 000 voix.

Mme Harel: Et la quatrième année, à ce moment-là...

M. Leduc (Saint-Laurent): De 25 000.

Mme Harel: ...de 10 000.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ah, de 10 000!

M. Pineau: Mais la quatrième année...

Mme Harel: La règle de l'article 1145 s'applique.

M. Pineau: ...10 000. Alors, j'en avais déduit que l'article 1145, alinéa 2 ne visait pas du tout le promoteur, ou que, plus précisément, l'article 1145 ne devrait s'appliquer qu'à compter de la quatrième année...

Mme Harel: Quatrième.

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

M. Pineau: ...à la quatrième assemblée des copropriétaires, compte tenu de l'article 1146. C'est cela. Alors, j'ai compris; ce n'est pas si épouvantable que cela.

M. Cassette: Bravo!

Mme Harel: Il y a eu des représentations qui ont été faites de la part de certains copropriétaires - je vous en parle, MM. les députés de D'Arcy McGee et de Saint-Laurent - auprès de Mme Lavoie-Roux qui est députée de L'Acadie. Il semble qu'il y ait plusieurs très imposantes copropriétés dans ce comté. Quelques copropriétaires ont fait valoir qu'ils souhaitaient la règle de une procuration par membre; ils trouvaient dangereux qu'il puisse même y avoir un copropriétaire qui détienne 10 % des procurations. Je vous l'indique à titre d'information.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je ne sais pas si vous me permettriez...

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

M. Leduc (Saint-Laurent): ...peut-être de revenir sur l'article 1145. On dit qu'un copropriétaire ne peut disposer de plus de 10 % de l'ensemble des voix, en plus de celles rattachées à la fraction qui lui sert de résidence. Donc, prenons le cas d'un duplex, deux logements; à supposer que les voix soient égales, il aurait 50 % et l'autre copropriétaire aurait 50 %, pour autant qu'il réside. S'il ne réside pas, il a 10 % et l'autre a 50 %?

M. Berrouard: Combien de voix sont rattachées à chacune des fractions?

M. Leduc (Saint-Laurent): Disons 50-50.

M. Berrouard: De 50 voix?

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

Le Président (M. Gagnon): Alors, on va réfléchir là-dessus en fin de semaine. Je m'excuse, c'est parce qu'on va mettre fin à nos travaux jusqu'au mardi 2 juillet, en cette même salle, en matinée; et mardi après-midi, mercredi et jeudi si nécessaire, ce sera au salon rouge. Mardi, ce serait de 10 heures à 12 h 30, de 14 heures à 18 heures et, le soir, de 20 heures à 22 heures. Mercredi et jeudi, on commencera à 9 h 30, comme on l'a fait cette semaine. Alors, la sous-commission des institutions ajourne ses travaux jusqu'au mardi 2 juillet.

(Fin de la séance à 15 h 49)