



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 (16)

Le jeudi 27 juin 1985 - No 16

Président : M. Richard Guay

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Livre quatrième

Des biens

De la propriété

De la nature et de l'étendue du droit de propriété

S-CI-695

De l'accession immobilière

S-CI-702

Des règles particulières à la propriété immobilière

S-CI-714

De l'accès au fonds d'autrui et de sa protection

S-CI-723

Articles en suspens

S-CI-751

Des modalités de la propriété

S-CI-756

De la copropriété par indivision

S-CI-757

Intervenants

M. Marcel Gagnon, président

M. Herbert Marx, président suppléant

Mme Louise Harel

M. Germain Leduc

* M. André Cossette, ministre de la Justice

* Mme Marie-José Longtin, idem

* M. Yves Berrouard, idem

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

* Témoins interrogés par les membres de la sous-commission

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec

ISSN 0823-0102

Le jeudi 27 juin 1985

Étude détaillée du projet de loi 20

(Neuf heures quarante 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. M. le secrétaire, est-ce qu'il y a des remplacements.

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

Le Président (M. Gagnon): Nous étions rendus à l'article 1004.

De la nature et de l'étendue
du droit de propriété

Mme Harel: Il y a un amendement. À l'article 1009, l'amendement proposé supprime...

Le Président (M. Gagnon): L'article 1004?

Mme Harel: L'article 1004, excusez-moi, M. le Président. L'amendement supprime, à la première ligne du premier alinéa, les mots "pour une personne". L'article se lit comme suit: "La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions fixées par la loi.

"Elle est susceptible de modalités et de démembrement."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette (André): Cet article reprend en substance l'article 406 du Code civil du Bas-Canada, quoiqu'il nuance un peu plus la définition donnée au droit de propriété, tenant compte en cela des restrictions qui y ont été apportées depuis la codification en 1866, tant dans l'intérêt public que dans l'intérêt privé, et des changements intervenus depuis dans l'exercice de ce droit. Il indique ainsi que la propriété est susceptible de modalités et de démembrement.

Le projet de loi...

Le Président (M. Gagnon): Allez, Me Cossette.

M. Cossette: ...distingue entre les

modalités et les démembrements du droit de propriété. On traite des modalités de la propriété lorsque les règles de droit régissent les rapports de plusieurs personnes qui ont un droit de propriété complet comportant tous les attributs de la propriété; à titre d'exemple, l'usage, la jouissance et la libre disposition du droit sur un même bien.

On parlera cependant d'un démembrement lorsque deux ou plusieurs personnes possèdent chacune un ou plusieurs attributs du droit de propriété, mais non tous.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que cela va? Oui?

M. Pineau (Jean): M. le Président, on nous dit que la propriété c'est le droit d'user, de jouir et de disposer d'un bien et non point d'une chose. Le Barreau, je pense, quelque part, a soulevé ce point. Je comprends bien l'idée de la proposition puisque dans les biens, on regroupe les choses et le droit. Ce qui me gêne un petit peu plus, c'est de devoir dire qu'on est propriétaire d'un droit en définitive, alors qu'en réalité on est titulaire d'un droit. S'agit-il d'un refus délibéré de parler des choses?

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Un instant;

Mme Longtin (Marie-José): Il ne s'agit pas, je pense, d'un refus délibéré, c'est tout simplement que, comme on a utilisé le mot "biens" pour indiquer les choses appropriées ou susceptibles de l'être, c'était un peu dans la même ligne de pensée, ici, qu'on utilisait le mot "biens".

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, je pose cette question parce que dans le Code civil du Bas-Canada, déjà, lors de la réforme du droit des assurances, on a vu certaines dispositions dans lesquelles il était question du propriétaire d'un droit à cette assurance. On n'est pas propriétaire d'un droit. On a parlé du droit subsidiaire, rappelez-vous, en droit d'assurance, le propriétaire subsidiaire...

M. Cossette: Le propriétaire subsidiaire.

M. Pineau: ...et cela a été modifié

ultérieurement, si mon souvenir est exact.

M. Cassette: Est-ce qu'on le réserve?

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que vous voulez suspendre l'article?

Mme Harel: Oui, c'était la proposition de l'office, également. Enfin, cela ne confirme pas pour autant le bien-fondé de cette utilisation.

Le Président (M. Gagnon): Nous allons suspendre l'article?

Mme Harel: Pour une réflexion sur un réaménagement éventuel.

M. Cossette: En fait, il s'agirait tout simplement de changer le mot "biens" par le mot "choses".

Une voix: C'est cela.

Le Président (M. Gagnon): Alors, on va retirer l'amendement. On y reviendra.

M. Cossette: C'est-à-dire qu'on garde...

Une voix: On va le retirer pour l'amendement.

M. Cossette: Ah! oui, parce que l'autre partie de l'amendement, ça va.

Le Président (M. Gagnon): Je voulais vous demander - parce qu'on entreprend un nouveau chapitre et je sais qu'il y avait un article qui était resté en suspens, hier, car il devait être reformulé - est-ce qu'on est prêt à le refaire immédiatement? Il s'agit de l'article 987.

Mme Harel: Est-ce que c'était le seul article suspendu?

Le Président (M. Gagnon): Je crois que oui. On a à peu près passé... C'est le seul dans le livre quatrième, oui; mais on peut y revenir plus tard.

M. Cossette: Les frais de production, je pense qu'on n'a pas travaillé dessus, hein?

Mme Longtin: On a une formulation possible, ce serait: "il supporte les frais qu'il a engagés pour les produire". Le verbe produire s'applique tant aux fruits qu'aux revenus. Alors, ce serait la formulation qu'on pourrait utiliser.

Mme Harel: Ce serait donc comme ceci: "Il supporte les frais qu'il a engagés pour les produire."

Mme Longtin: Oui, enfin, c'est celle

que j'avance.

Mme Harel: L'article se lirait comme suit: "Le possesseur de bonne foi est dispensé de rendre compte des fruits et revenus du bien et il supporte les frais qu'il a engagés pour les produire."

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Leduc (Saint-Laurent): Les frais de production, ce seraient les frais qu'il a engagés pour produire.

M. Pineau: Oui, je préfère.

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

Mme Longtin: Le verbe "produire" s'applique mieux que le mot "production" peut-être aux revenus...

M. Pineau: Oui, je préférerais.

Mme Longtin: ...mais on produit des revenus assez aisément.

M. Pineau: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que cela irait?

Mme Harel: Alors, l'amendement va vous être transmis.

Mme Longtin: À ce moment, au deuxième alinéa de l'article 987, on supprimerait "de production", la notion de frais étant expliquée par le premier alinéa.

Le Président (M. Gagnon): J'ai de la difficulté à vous comprendre.

Mme Longtin: À l'article 987, on supprimerait, au deuxième alinéa, dans l'expression "les frais de production", les mots "de production".

Le Président (M. Gagnon): Voilà. Est-ce que cet amendement à l'article 987 est adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'au deuxième alinéa, on dirait "le possesseur de mauvaise foi doit, après avoir compensé, remettre les fruits"?

Mme Longtin: Compensé les frais.

M. Leduc (Saint-Laurent): Après avoir compensé les frais. Les frais?

M. Cossette: Dans le deuxième, on pourrait l'enlever.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

M. Cassette: [1 est dans deux alinéas dans le même article.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, cela pourrait aller.

Le Président (M. Gagnon): Cela irait?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 987 est adopté. L'article tel qu'amendé est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Nous allons recevoir... On est train de préparer l'amendement. Article 1005?

Mme Harel: "La propriété d'un bien donne aussi droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore au bien dès l'incorporation."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance les articles 408 et 413 du Code civil du Bas-Canada ainsi que l'article 72 du projet de l'office relatif au droit d'accession. Il précise que la propriété d'un bien donne aussi droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore au bien dès l'incorporation. L'article 408 du Code civil du Bas-Canada a été divisé en deux articles: celui qui traite de l'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore au bien, et le suivant qui traite de l'accession sur ce qui est produit par le bien. Quant à la rédaction de l'article 1005, elle diffère de celle proposée par l'office en identifiant le droit d'accession comme une conséquence du droit de propriété.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1005...

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien sûr...

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous me le permettez, est-ce qu'il y avait une raison pour ajouter "dès l'incorporation"?

M. Cossette: C'est pour la certitude du droit, pour éviter qu'on discute sur le moment où la propriété est acquise à celui qui est propriétaire du bien. Alors, c'est "dès l'incorporation".

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela ne

devrait pas créer de problème. Cela va.

M. Cossette: De toute façon, en le précisant cela va en éviter.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1005 est-il adopté?

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

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1006?

Mme Harel: "Les fruits et revenus du bien appartiennent au propriétaire qui en supporte les frais de production."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance les articles 408 à 410 du Code civil du Bas-Canada ainsi que l'article 35 du projet de l'office. Il précise l'étendue du droit de propriété en décrétant que le propriétaire du bien acquiert les fruits et revenus du bien, mais en supporte les frais de production.

Mme Harel: Évidemment, M. le Président, on va amender l'article pour remplacer à la deuxième ligne par "Il supporte les frais qu'il a engagés pour les produire".

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

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1007? Oui.

Mme Harel: "Le propriétaire du bien assume les risques de perte et de détérioration."

M. Cossette: C'est un bel article. Cet article, quoique nouveau, codifie la règle générale à l'effet que les risques du bien sont liés au droit de propriété, res périt domino, règle sous-jacente à divers articles du Code civil actuel. Il reprend en substance l'article 36 du projet de l'office.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, j'aurais une question parce que la règle res périt domino ne s'applique que dans les contrats qui impliquent un transfert de propriété et non point dans les autres, la règle concernant les contrats qui ne transfèrent pas la propriété étant res périt debitori. Alors, est-ce à dire que l'article 1007 vient supprimer la règle

res périclitent débitori?

M. Cassette: Non, parce que la règle au chapitre des obligations va demeurer.

M. Pineau: Je me suis demandé si l'article 1007 avait sa place ici. La règle res perit domino ou res périclitent débitori ou res périclitent creditor est applicable dans le cadre de la théorie des risques au niveau de l'exécution des obligations ou de l'inexécution des obligations résultant d'un cas fortuit de force majeure.

Mme Longtin: Est-ce qu'en matière d'obligation cela ne découle pas du fait que c'est finalement lié à la propriété du bien ou de la chose que, si elle périclitent, c'est le propriétaire qui perd.

M. Pineau: Pas nécessairement. Cela dépend de ce que voulez entendre par là. La règle res perit domino signifie tout simplement que la charge des risques suit la propriété - c'est tout ce que cela veut dire - dans les contrats translatifs de propriété. Prenez le cas d'un contrat de transport, de la perte de la chose par cas fortuit alors qu'elle se trouve entre les mains du transporteur: on va se demander qui va assumer les risques de l'obligation inexécutée, indépendamment de la propriété des marchandises, n'est-ce pas?

Mme Longtin: À ce moment, dans un contrat de transport, je vais l'analyser en fonction du contrat de transport. J'ai confié mon bien à quelqu'un pour qu'il le transporte, et cela fait partie du contrat que d'assumer cette responsabilité de la chose, alors qu'ici c'est une indication du même principe général que celui qui est indiqué en droit des obligations. Je ne pense pas que cela veuille dire plus que cela.

M. Pineau: À ce moment, l'article 1007 ne règle aucun problème, c'est l'évidence même. Si je suis propriétaire...

Mme Longtin: C'est une évidence.

M. Pineau: C'est une évidence. C'est inutile.

M. Cossettes: Tout ce que l'on dit, c'est que le propriétaire assume les risques de la chose. Plus tard, au chapitre des obligations on viendra préciser à quel moment d'un contrat cela devient l'obligation, soit de l'acheteur soit du vendeur selon le cas, de l'une ou de l'autre des parties contractantes.

M. Pineau: Je veux bien, mais à ce moment c'est une règle qui ne veut rien dire, qui exprime l'évidence même. Si on dit: Le propriétaire du bien, c'est le propriétaire

d'une chose, mais aussi c'est le propriétaire d'un droit... Qu'est-ce que cela veut dire le propriétaire d'un droit assume les risques de perte et de détérioration?

M. Cossette: C'est une chose certaine, il n'y a pas de doute; mais ce n'est pas mauvais de l'exprimer, je pense.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1007 est adopté?

M. Marx: D'accord.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1008.

Mme Harel: L'amendement à l'article 1008 concerne le deuxième alinéa. Je vais lire le premier: La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous dans toute la hauteur et la profondeur utiles à l'exercice du droit de propriété. L'amendement consiste, à la troisième ligne du deuxième alinéa, à insérer le membre de phrase suivant "entre autres" après le mot "respecter". Le deuxième alinéa se lit comme suit: "Le propriétaire peut faire au-dessus et au-dessous toutes les constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à propos; il est tenu de respecter, entre autres, les droits publics sur les mines, les nappes d'eau et les rivières souterraines."
(10 heures)

Le Président (M. Gagnon): Cela va. Le commentaire, excusez.

Mme Harel: Le commentaire sur l'amendement c'est qu'il veut accentuer le caractère non exhaustif de l'énumération qui suit.

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

M. Cossette: Cet article précise et modifie quelque peu le droit actuel que reprend l'office relatif à la propriété du dessus et du dessous du sol.

Actuellement l'article 414 du Code civil du Bas-Canada décrète que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous.

Ce principe n'est toutefois pas absolu. Le législateur l'a, en effet, restreint tant au niveau du tréfonds, par l'adoption de la Loi sur les mines, qu'au niveau de la colonne d'air qui s'élève au-dessus de la surface, par l'adoption d'un règlement de construction notamment.

L'article tient compte de cette situation en prévoyant que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous dans toute la hauteur et la profondeur utiles à l'exercice du droit de propriété.

Il précise aussi que, si le propriétaire peut faire au-dessus et au-dessous toutes les

constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à propos, il est néanmoins tenu de respecter les droits publics sur les mines, sur les nappes d'eau et les rivières souterraines.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est évident qu'il faut insérer "entre autres". Vous avez le cas des servitude de tréfonds. Vous avez les limites quant aux aéroports, je pense; on restreint le droit de bâtir en hauteur près des aéroports. Si c'était limité strictement aux mines, aux nappes et aux rivières souterraines je pense que ce serait inexact.

M. Cassette: Oui, c'est la raison pour laquelle on ajoute "entre autres" dans cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ce n'est pas de droit public. Cela veut donc dire que le propriétaire peut y déroger.

M. Cassette: C'est-à-dire que s'il s'agit du règlement concernant les aéroports en particulier, on ne peut jamais y déroger. On ne pourrait pas aller construire à l'intérieur de la zone un édifice plus haut qu'une certaine...

M. Leduc (Saint-Laurent): Quand on dit à l'article 1008, "la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous dans toute la hauteur et la profondeur utiles à l'exercice du droit de propriété", ce n'est pas de droit public. Cela veut dire qu'on peut y déroger, c'est-à-dire que le propriétaire peut déroger à cette règle; il peut céder.

M. Cossette: C'est sûr que je peux céder un droit de superficie à l'intérieur de la terre pour le passage du métro ou le passage d'un égout ou d'un aqueduc, dans ce sens oui.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Il y a une question que je me suis posée, c'est l'utilisation dans le premier alinéa de cette expression " hauteur et profondeur utiles à l'exercice du droit de propriété". Qu'est-ce qui est utile à l'exercice du droit de propriété? Supposez qu'un hélicoptère vienne stationner au-dessus de ma propriété, mais à une altitude suffisamment haute pour qu'il ne me gêne pas, indépendamment de toute atteinte au droit à l'intimité... L'hélicoptère stationne, c'est cela.

M. Cossette: Sans toucher à rien d'autre.

M. Pineau: Il stationne à 200 mètres au-dessus de ma propriété.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est la même chose dans le cas des limites quant aux aéroports. La question à se poser: Quand peut-il être utile pour ces aéroports d'obtenir une servitude? On pourrait dire: Écoutez, on passe tellement en haut que ce n'est pas nécessaire d'obtenir une servitude. Si l'on donne au mot "utiles" un sens restrictif, seulement pour les fins d'utilisation du propriétaire, je ne pense pas que ce soit nécessaire qu'il puisse aller aussi haut que 1000 pieds ou je ne sais quoi.

M. Cossette: Je ne pense pas à première vue qu'il soit utile de préciser davantage le mot "utiles". C'est un peu comme les bonnes moeurs. L'utilité pour la propriété sera variable suivant la localisation de la propriété. Près d'un aéroport cela voudrait dire quelque chose et ailleurs cela voudrait dire autre chose, j'ai l'impression.

M. Pineau: Oui, c'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela veut dire que la règle selon laquelle, si on est propriétaire du sol on est propriétaire également du dessus et du dessous, ça n'existe plus; il y a une réserve maintenant, il y a une restriction. D'ailleurs, l'Office de révision du Code civil proposait de maintenir l'ancienne règle qui disait que quand on est propriétaire du sol, on est propriétaire pratiquement à l'infini, en dessous et au-dessus.

M. Cassette: Je pense que l'article 1008 traduit en fait l'état du droit actuel sur le droit de propriété.

M. Pineau: Dans le cas de l'application de la théorie de l'abus des droits.

M. Cossette: Exactement.

M. Leduc (Saint-Laurent): Moi, je trouve que c'est dangereux un peu. À ce moment-là, le gouvernement, l'État pourrait dire: Ce n'est plus nécessaire maintenant qu'on obtienne ta permission pour passer, pour que les avions puissent atterrir aux aéroports. On considère que ton droit de propriété se limite à une certaine hauteur et nous, quand nous passons, nous n'avons pas à obtenir une servitude, surtout nous n'avons pas à vous indemniser. Je peux vous dire que les propriétaires près des aéroports ont été indemnisés. Il y a eu la restriction quant au droit de construire. À ce moment-là, c'était peut-être très bas, c'était près des aéroports, près des pistes. Est-ce que l'État ne pourrait pas dire: Écoutez, non, on pense que ton droit de propriété est limité pour des besoins jusqu'à une profondeur et jusqu'à une hauteur utiles. Qui va déterminer une hauteur utile dans ces cas-là, dans les cas près des

aéroports où cela s'applique? Ailleurs, je ne pense pas que cela puisse tellement être utile. L'exemple de l'hélicoptère, je pense bien que cela peut avoir une certaine importance, mais je pense que c'est surtout près des aéroports. Là, cela peut s'appliquer, je pense que cela peut restreindre les droits des propriétaires.

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

M. Marx: Je pense que le droit de propriété, en principe, doit être le plus large possible dans le Code civil. C'est évident que ce n'est pas illimité, ce sera restreint par les autres articles dans le Code civil le cas échéant et par des lois spéciales.

Je ne vois pas l'utilité de restreindre le droit de propriété au premier alinéa de l'article 1008. S'il s'agit d'une question d'abus de droit, c'est déjà dans notre droit civil et ce n'est pas nécessaire de le spécifier, parce qu'en mettant le mot "utile"...

Une voix: C'est sujet à interprétation.

M. Marx: Oui, comment dirais-je? c'est une diminution du droit de propriété, mais on ne sait pas de quelle ampleur? On ne peut pas prévoir de quelle ampleur. Il y a l'abus de droit, la théorie des abus de droit, mais c'était déjà défini par la jurisprudence et cela serait impossible... On ne veut pas, j'imagine, circonscrire la théorie des abus de droit dans l'article 1008. Je ne vois pas l'utilité vraiment de restreindre le droit de propriété dans cet article.

M. Cossette: De toute façon, je pense que tout le monde admet que dire que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous...

M. Marx: Point.

M. Cossette: ...point, ce n'est absolument pas vrai. Alors pourquoi...

M. Marx: Pourquoi cela ne serait-il pas vrai?

M. Cossette: ...pourquoi répéter cela dans le Code civil?

M. Marx: Dans le Code civil il y a un article qui dit qu'on ne peut pas exproprier sans indemnité. Il y a beaucoup de tempérament à cet article. On sait que ce n'est absolument pas vrai. Le principe est posé, mais il y a des tempéraments, des modifications, des contraintes en ce qui concerne le droit de propriété. Je ne vois pas la nécessité de mettre ce tempérament dans l'article 1008; c'est ailleurs, dans les lois spéciales.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je voudrais peut-être juste indiquer qu'évidemment cela fait référence aussi - c'est possiblement l'expression qu'on va utiliser assez régulièrement - au fait que le propriétaire a toute l'utilité du bien ou tout ce qu'on peut retirer de ce bien-là. C'est un peu aussi une norme abstraite dans ce sens que s'il est possible de construire actuellement des gratte-ciel jusqu'à 50, on a toujours cette possibilité, lorsqu'on est propriétaire d'un immeuble, de construire jusqu'à 50. On a toujours aussi le droit à la jouissance paisible. Donc, c'est pour cela que ça ne m'inquiétait pas par rapport aux avions. Mais ceci étant, on peut quand même suspendre.

M. Marx: Non, mais cela ajoute quoi de mettre le mot "utile". L'idée, c'est quoi?

Mme Harel: C'est de faire reconnaître.

M. Cossette: Autrement dit, si ce n'est pas utile à l'exercice de mon droit de propriété, normalement... Ce n'est pas utile pour mot d'être propriétaire à 6000 pieds au-dessus de mon terrain; ce n'est pas utile, parce que...

M. Marx: Donc, cela n'a pas...

M. Cassette: ...je ne pourrai jamais construire à cet endroit.

M. Marx: Donc, si c'est impossible, cela ne donne rien de mettre cela dans l'article. En 1866, on a peut-être pensé que c'était inutile de penser qu'on peut construire au-dessus de 1000 pieds. Maintenant, on sait que ce n'est pas impossible et on le fait.

M. Cossette: Quand ce sera possible, j'en serai propriétaire.

M. Marx: Bien, oui, d'accord.

Mme Longtin: Je ne suis pas propriétaire de satellite.

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

M. Pineau: M. le Président, je vais prendre un exemple un peu stupide, mais je pense qu'il démontrera bien le problème. Je suis propriétaire d'un terrain et, à droite et à gauche, je suis encadré par le propriétaire des deux terrains adjacents au mien. Ce propriétaire voisin construit une passerelle de son terrain de droite vers son terrain de gauche, en passant au-dessus de mon terrain une passerelle construite à 200 mètres d'altitude.

M. Marx: Ce n'est pas un exemple stupide, c'est un exemple très possible.

M. Pineau: À 200 mètres, je n'ai rien à faire de ma colonne d'air située là-haut, ce n'est pas utile pour moi; sauf que j'ai cette passerelle au-dessus de mon terrain, et elle est chez moi.

M. Cossette: À 200 mètres, cela fait 600 pieds. L'Empire State est à combien de pieds de hauteur?

M. Pineau: Disons 100 mètres...

M. Marx: Empire State, c'est 1500 pieds...

M. Pineau: ...une hauteur de clocher.

M. Marx: ...à peu près, 110 étages.

Mme Longtin: Oisons que même si vous n'utilisez pas actuellement cette hauteur, vous pourriez l'utiliser et, en même temps, cela porte atteinte à votre jouissance...

M. Cossette: À cette hauteur, oui, je la ferais démolir...

Mme Longtin: ...et à votre sécurité. À ce moment, je pense que c'est une profonde... Pour nous, cela rentrait dans la notion de ce qui est encore utile pour vous.

M. Pineau: Exactement. C'est cela. Oui, mais...

M. Cossette: À cette hauteur, je la ferais démolir.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il peut avoir de l'ombre.

Mme Longtin: Pour nous, cela rentrait dans la notion de ce qui est encore utile pour vous.

M. Pineau: Hauteur utile?

Mme Longtin: Abstraitement.

M. Pineau: C'est là où ce serait discutable.

M. Marx: Mais ce serait impossible pour M. Pineau d'atterrir dans son hélicoptère.

M. Pineau: C'est cela. La passerelle générerait mon...

Mme Harel: Alors, on suspend.

Le Président (M. Gagnon): L'article est suspendu. M. le député de Saint-Laurent.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense qu'évidemment, ce sont des exemples qui ne sont peut-être pas stupides, mais qui sont plutôt rares. Mais si on prend le cas des avions près des aéroports, je pense que c'est quelque chose de très réel. La question à se poser: Quand est-ce que nous allons demander une servitude et quand est-ce que nous n'en demanderons pas? Est-ce qu'on va dire: Au-delà de 100 mètres, de 200 mètres, on doit obtenir une servitude? En-deça, on ne doit pas en obtenir? Je pense que c'est dangereux et on devrait maintenir le texte tel qu'il existait auparavant à l'article 414 et tel que proposé par l'Office de révision. Je pense que cela pourrait entraîner certaines conséquences.

M. Marx: Adopté.

Mme Harel: On suspend.

Le Président (M. Gagnon): On va suspendre l'article et on retire l'amendement. L'article 1008 est suspendu. Article 1009?

Mme Harel: "Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité".

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend, en substance, l'article 407 du Code civil du Bas-Canada relatif aux droits d'un propriétaire de ne pas être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. Bien que l'office dise reprendre l'article 407 du Code civil du Bas-Canada en y ajoutant la mention de l'expropriation, il a omis de préciser que l'indemnité doit être versée préalablement à toute expropriation. Alors, même si certaines modalités dans le paiement et le transfert de propriétés ont pu être rapportées par la Loi sur l'expropriation, le principe demeure valable et doit être respecté.
(10 h 15)

M. Marx: Oui, le principe doit être respecté, mais on sait qu'il est violé dans beaucoup de lois. Concernant...

M. Cossette: Oui.

M. Marx: ...l'expropriation des routes, on exproprie une fois que les plans et devis sont déposés au bureau d'enregistrement. Vous êtes exproprié et après cela vous pouvez négocier.

M. Cassette: C'est-à-dire qu'on verse un acompte et, pour le restant je pense qu'on négocie.

M. Marx: Oui, d'après certaines lois on verse un acompte, d'après d'autres non.

M. Cassette: C'est mieux qu'il y a 20 ans...

M. Marx: C'est mieux qu'il y a 20 ans.

M. Cossette: ...alors qu'on ne donnait rien.

M. Marx: Le principe n'est pas respecté intégralement mais c'est un bon principe. Je pense qu'il faut le laisser sûrement dans le Code civil. Après cela, il y a des tempéraments dans des lois spéciales.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1009 est-il adopté? Adopté. Article 1010?

Mme Harel: "Le propriétaire d'un bien a le droit de le revendiquer contre le possesseur ou celui qui le détient sans droit; il peut s'opposer à tout empiètement ou à tout usage que la loi ou lui-même n'a pas autorisé."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article consacre le droit du propriétaire d'un bien de le revendiquer contre quiconque le possède ou le détient sans droit ainsi que son droit de s'opposer à tout empiètement ou à tout usage que la loi ou lui-même n'a pas autorisé.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1010 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que cela vous va, Me Pineau?

M. Pineau: Oui, oui.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1010 est adopté.

Juste avant d'appeler l'autre article, je suspends pour 30 secondes.

(Suspension de la séance à 10 h 18)

(Reprise à 10 h 32)

De l'accession immobilière

Mme Harel: "L'accession à un immeuble d'un bien meuble ou immeuble peut être volontaire ou indépendante de toute volonté. Dans le premier cas, l'accession est ar-

tificielle; dans le second, elle est naturelle."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau dans sa formulation reprend, avec l'article 1005, la substance de l'article 908. Il reproduit l'article 73 du projet de l'office et donne une définition de l'accession immobilière artificielle et naturelle.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, je n'ai pas d'observation à faire sur l'article 1011. Il va être question, dans ce chapitre, d'impenses. Le Barreau, dans son deuxième rapport, a fait certaines observations sur le vocabulaire, à la page 3. Je cite: "Une deuxième source de confusion provient de l'emploi de diverses expressions sans que l'on sache si elles décrivent la même réalité. Les articles 1015, 1076 et 1192, se rapportant respectivement au possesseur, à l'indivisaire et à l'usufruitier, utilisent l'expression "impenses nécessaires"; on retrouve cependant les mots "travaux ou dépenses nécessaires" à l'article 1184, "réparations majeures" aux articles 1205, 1207 et 1255 et "actes nécessaires" à l'article 1278. Y a-t-il un lien à faire entre ces articles à part celui que le législateur fait lui-même en référant à l'occasion au possesseur de bonne foi?"

Je crois, M. le Président, qu'il serait peut-être bon de préciser ici que les impenses se définissent comme étant les dépenses faites par un possesseur pour la conservation ou l'amélioration d'un immeuble dont il a la jouissance.

L'article 1184, je crois, utilise à bon escient les mots "travaux ou dépenses" parce que cette disposition réfère à la production des fruits.

L'article 1205 utilise à bon escient, je pense, les mots "réparations majeures" qui sont à la charge du nu-propriétaire, c'est tout à fait autre chose, et de la même façon dans l'article 1207 et dans l'article 1255.

Je pense qu'il faut s'entendre là-dessus. Je crois que le commentaire qui est au chapitre deuxième de l'accession indique bien quel est ce concept d'impenses nécessaires, d'impenses utiles et d'impenses d'agrément.

M. Marx: "Impenses", c'est l'ancien mot pour dire "compensation", est-ce que c'est cela?

M. Cossette: Non.

M. Pineau: Non. Dépenses faites par le possesseur...

M. Marx: Dépenses?

M. Pineau: Dépenses faites par un...

Mme Longtin: Ce sont les dépenses faites par un possesseur pour la conservation ou l'amélioration d'un immeuble dont il a la jouissance.

M. Marx: C'est "compensation" dans la version anglaise. D'accord.

Mme Harel: Est-ce que vous trouveriez pertinent qu'on fasse lecture du commentaire général du chapitre deuxième de l'accession?

M. Marx: Oui, je voulais suggérer au début de nos travaux qu'on fasse toujours lecture de ces commentaires qui, souvent, sont assez longs, qui ont trois ou quatre pages.

M. Cassette: Celui-là en particulier, je pense que, pour les raisons invoquées par Me Pineau, il vaudrait la peine de le lire au complet.

Le Président (M. Gagnon): Alors, vous voulez le lire?

Mme Harel: Est-ce qu'on pourrait également, pour l'ensemble des autres commentaires, les déposer comme s'ils avaient été lus au Journal des débats?

M. Marx: À la fin.

Mme Harel: À la fin.

M. Cossette: Il faudrait toujours le faire, quand même, sous réserve des amendements qu'on a apportés parce que certains de ces commentaires ne sont plus adéquats dans les circonstances, vu les amendements faits.

M. Pineau: Certains de ces commentaires, M. le Président, si vous permettez, tracent une vue d'ensemble du chapitre. Donc, ce n'est pas véritablement un commentaire explicatif.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que vous en faites la lecture?

Mme Harel: Très bien. Me Cossette?

M. Cossette: Cela va.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette, vous avez la parole.

M. Cossette: Je lis le commentaire général sur le chapitre de l'accession: Au chapitre de l'accession, le projet de loi aborde la question des règles relatives à l'accession immobilière, artificielle et naturelle et à l'accession mobilière. Dans la section relative à l'accession artificielle, le

projet de loi reprend globalement les règles fondamentales du code actuel qui traitent des ouvrages, constructions et plantations faits par un possesseur.

Cependant, le projet introduit le concept d'impenses nécessaires, utiles ou d'agrément pour clarifier les règles et remplacer le concept d'amélioration souvent utilisé dans le droit actuel et repris par l'office. En outre, tout en clarifiant les règles actuelles, le projet en propose une nouvelle qui permettra au possesseur de bonne foi qui a fait des impenses pour son propre agrément de les abandonner et que le propriétaire manifeste son intention de les conserver, il a droit au moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble.

Quant à l'accession naturelle, le projet reprend les règles du Code civil actuel relatives aux relais, aux alluvions, aux avulsions, aux îles qui se forment dans les cours d'eau, aux bras des cours d'eau et à leur lit, à l'exception d'une seule qui est édictée par l'article 427 du Code civil du Bas-Canada. En effet, le projet propose, dans le cas où un fleuve ou une rivière navigable abandonne son lit pour s'en former un nouveau, que l'ancien lit appartienne au propriétaire des fonds nouvellement occupés dans la proportion du terrain qui leur aura été enlevé, et non au gouvernement, comme c'est le cas actuellement, ce qui constitue un cas d'expropriation sans indemnité.

Quant aux règles sur l'accession mobilière, le projet reprend les règles actuelles en les synthétisant et en les simplifiant. Il s'agit avant tout de règles d'équité qui ont été éprouvées. Voilà!

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1011 avait été lu, son commentaire aus3i. Êtes-vous prêts à l'adopter? L'article 1011 est adopté. L'article 1012?

Mme Harel: "Les constructions, ouvrages ou plantations sur un immeuble ou à l'intérieur de celui-ci sont présumés avoir été faits par le propriétaire, à ses frais, et lui appartenir."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend, dans une formulation légèrement différente et simplifiée, l'article 74 du projet de l'office, lequel reprend en substance l'article 415 du Code civil du Bas-Canada. Cet article édicte trois présomptions: d'abord, que les constructions, ouvrages ou plantations sur un immeuble ou à l'intérieur de celui-ci sont présumés avoir été faits par le propriétaire; ensuite, que ces constructions, ouvrages ou plantations ont été faits à ses frais et, enfin, que ces constructions, ouvrages ou plantations lui appartiennent.

Ces présomptions peuvent cependant être repoussées, comme nous le verrons plus loin aux articles 1013, 1014 et 1164.

Le Président (M. Gagnon): Cela va pour l'article 1012? M. le député de Saint-Laurent.

M. Leduc (Saint-Laurent): Lorsqu'on dit à l'article 1012: "Les constructions, ouvrages ou plantations sur un immeuble ou à l'intérieur de celui-ci" à ce moment-ci, on entend le terrain par "immeuble".

M. Cassette: Mais, à l'intérieur d'une bâtisse aussi.

M. Leduc (Saint-Laurent): À l'intérieur d'une bâtisse. Cela couvrirait également ces cas-là. C'est-à-dire qu'on entend ici également qu'un immeuble comprendrait des constructions, des ouvrages. Cela veut dire que cela comprendrait le terrain, les constructions et les ouvrages.

M. Cossette: Je pense que l'immeuble il faut lui donner un sens plus général que celui de terrain.

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

Le Président (M. Gagnon): L'article 1012 est adopté. L'article 1013?

Mme Harel: "Le propriétaire de l'immeuble qui fait des constructions, ouvrages ou plantations avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, en acquiert la propriété par l'effet de l'accession; néanmoins, il est tenu de payer la valeur au moment de l'incorporation des matériaux utilisés."

"Le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever ni ne peut être contraint à les reprendre."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article complète l'article précédent. Il consacre le droit d'accession du propriétaire sur les matériaux qu'il a utilisés pour faire des constructions, ouvrages ou plantations sur son immeuble, même s'ils ne lui appartiennent pas.

Sa seule obligation est d'en payer la valeur au propriétaire des matériaux, lequel n'a pas le droit de les enlever, ni ne peut être contraint à les reprendre.

Cet article est par ailleurs conforme à l'article 416 du Code civil du Bas-Canada et à l'article 75 du projet de l'office, sauf que, contrairement à l'office, l'article indique que le propriétaire de l'immeuble est tenu de payer la valeur au moment de l'incorporation des matériaux utilisés et non leur valeur

actuelle, ce qui semble plus équitable.

L'article n'indique pas, en outre, que le propriétaire de l'immeuble peut être condamné à des dommages et intérêts, puisque cela est une règle générale du droit des obligations.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1013 est-il adopté? Me Longtin.

Mme Longtin: Une question de virgule, peut-être. Si on conserve celle qui suit le mot "pas" à la troisième ligne du premier alinéa, je pense qu'il faudrait peut-être en ajouter une après le mot "l'immeuble" à la première ligne, puisque autrement cela sépare le sujet du verbe.

Le Président (M. Gagnon): Il va falloir que vous répétiez un peu plus fort, s'il vous plaît!

Mme Longtin: Que je fasse des efforts. C'est une question de virgule pour, soit enlever la virgule qui suit le mot "pas" à la troisième ligne, ou en ajouter une après le mot "l'immeuble" à la première ligne, parce que autrement on sépare le sujet du verbe.

M. Cossette: On a gagné la virgule qu'on avait perdue hier.

Le Président (M. Gagnon): C'est un amendement. Cet amendement est adopté. Et l'article 1013, tel qu'amendé, est adopté. Nous allons recevoir l'amendement. L'article 1014?

Mme Harel: "Le propriétaire de l'immeuble acquiert la propriété des constructions, ouvrages ou plantations faits sur son immeuble par un possesseur, que les impenses soient nécessaires, utiles ou d'agrément."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article, à l'instar de l'article 76 du projet de l'office, exprime une autre façon de l'accession. Il indique que le propriétaire du sol acquiert la propriété des constructions, ouvrages ou plantations faits sur son immeuble par un possesseur.

Par contre, cet article ne retient pas le concept d'amélioration proposé par l'office, mais utilise plutôt le concept d'impenses, c'est-à-dire les dépenses faites par le possesseur, eu égard à l'immeuble et traduites par un bien incorporé ou adjoind à l'immeuble.

Ces impenses peuvent être nécessaires, utiles ou d'agrément, selon qu'elles sont faites pour la conservation de l'immeuble, son amélioration ou simplement pour l'agrément du possesseur.

Ces catégories recouvrent celles des articles 417 et 418 du Code civil du Bas-Canada et celles utilisées en doctrine...

Le Président (M. Gagnon): Voilà!

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1014 est adopté.

M. Cossette: ...la doctrine employant le mot "dépenses voluptuaires" pour remplacer "les impenses d'agrément".

Le Président (M. Gagnon): L'article 1015?

M. Cossette: Alors, on a laissé la volupté pour l'agrément.

Une voix: Cela doit être moins le "fun".

M. Pineau: Abandonner la volupté.

Mme Harel: "Le propriétaire doit rembourser au possesseur les impenses nécessaires, même si les constructions, ouvrages ou plantations n'existent plus. (10 h 45)

"Cependant, il y a lieu, après déduction des frais de production, à compensation des fruits et revenus perçus si le possesseur est de mauvaise foi." Évidemment, je pense qu'il faut lire "après déduction des frais engagés pour les produire..."

M. Cossette: Ce sont les fruits et revenus. Oui, on a fruits et revenus, il faut...

Le Président (M. Gagnon): Cela va être de la concordance.

M. Cossette: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance une partie de l'article 417 du Code civil du Bas-Canada et des articles 77 à 79 du projet de l'office. Il indique le sort réservé aux impenses nécessaires faites par le possesseur. Peu importe la bonne ou la mauvaise foi du possesseur, ce dernier a droit d'être remboursé de ses impenses, même si les constructions, ouvrages ou plantations n'existent plus, car ces impenses ont, par leur nature même, servi à la conservation du bien. Il n'y a donc pas lieu ici de pénaliser la mauvaise foi d'un possesseur en lui refusant le droit d'être remboursé, puisque l'intérêt présumé du propriétaire est que le bien soit conservé.

Cependant, dans le cas où le possesseur est de mauvaise foi, il peut y avoir compensation pour les fruits et revenus qu'il a perçus, déduction faite des frais de production.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1015 est adopté. Il y a un amendement à l'article 1015. Alors, l'amendement est adopté. L'article est adopté tel qu'amendé. Nous allons recevoir l'amendement. L'article 1016?

Mme Harel: "Le propriétaire doit rembourser les impenses utiles faites par le possesseur de bonne foi, si les constructions, ouvrages ou plantations existent encore; il peut aussi, à son choix, lui verser une indemnité égale à la plus-value.

"Il peut, aux mêmes conditions, rembourser les impenses utiles faites par le possesseur de mauvaise foi, sauf le droit de compenser, après déduction des frais engagés pour les produire, les fruits et revenus perçus.

"Il peut aussi contraindre le possesseur de mauvaise foi à enlever ces constructions, ouvrages ou plantations et à remettre les lieux dans leur état antérieur; si la remise en état est impossible, le propriétaire peut les conserver sans indemnité ou contraindre le possesseur à les enlever." Alors, il y a un amendement, M. le Président, au deuxième alinéa.

Le Président (M. Gagnon): Le même qu'à l'article précédent.

Mme Harel: Voilà. C'est un amendement de concordance.

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Complémentaire au précédent, cet article est conforme au droit actuel et aux propositions de l'office. Il indique le sort réservé aux impenses utiles faites par un possesseur, impenses qui, par leur nature, augmentent la valeur du bien et sont ainsi objectivement considérées utiles.

Dans le cas où le possesseur est de bonne foi et que les constructions, ouvrages ou plantations existent encore, le propriétaire de l'immeuble doit les retenir. Son choix porte sur le mode d'indemnisation du possesseur. Il a le choix de lui rembourser le coût des impenses ou de lui verser une indemnité égale à la plus-value donnée au bien. Il n'y a donc pas possibilité de pénaliser le possesseur de bonne foi, même si les travaux ne conviennent pas au propriétaire ou ne répondent pas à ses choix.

Dans le cas où le possesseur est de mauvaise foi, le code reconnaît au propriétaire la possibilité de retenir ou non les constructions, ouvrages ou plantations

faits, mais que ceux-ci lui conviennent ou non, sa discrétion est entière. Il peut donc, si elles existent encore, conserver les dépenses utiles, sauf son droit de compenser pour les fruits et revenus perçus par le possesseur. Il peut également contraindre le possesseur à enlever ces constructions, ouvrages ou plantations et à remettre les lieux dans leur état antérieur. S'il est impossible de remettre les lieux dans leur état antérieur, le propriétaire pourra conserver les additions faites ou contraindre le possesseur à les enlever.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): J'essaie de comprendre le dernier alinéa. On dit que si le possesseur est de mauvaise foi, on peut le contraindre à enlever ces constructions, ouvrages ou plantations et à remettre les lieux dans l'état antérieur. Cela va. Si ta remise en état est impossible, donc, le propriétaire peut les conserver sans indemnité. Cela va encore. Mais là où je comprends moins, c'est lorsqu'on dit: Ou contraindre le possesseur à les enlever. Mais, est-ce que ce n'est pas ce qu'on a dit au début?

M. Pineau: Sans remise en état, à ce moment-là, puisque c'est impossible.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais on dit, au début de l'alinéa, qu'on peut le contraindre à enlever. De toute façon, on peut toujours le contraindre à enlever.

M. Pineau: Et à remettre les lieux dans l'état.

M. Leduc (Saint-Laurent): Et à remettre les lieux dans leur état antérieur.

M. Pineau: Dans l'hypothèse où la remise...

M. Leduc (Saint-Laurent): ...est impossible...

M. Pineau: ...est impossible.

M. Leduc (Saint-Laurent): Le propriétaire peut les conserver sans indemnité.

Mme Harel: Il peut aussi...

M. Pineau: Il va pouvoir le forcer à l'enlever même si...

M. Cossette: Même si cela brise un peu sa...

M. Pineau: Même si cela brise un peu

sa...

M. Leduc (Saint-Laurent): Qu'est-ce qui va se produire si la remise est impossible? On dit qu'on va le contraindre, le forcer à les enlever.

M. Pineau: La remise en état.

Mme Harel: C'est au choix du propriétaire.

M. Cossette: C'est lui qui choisit à ce moment-là.

Mme Harel: C'est lui qui choisit la balance des inconvénients.

M. Cossette: Il dit: Va-t-en avec tes cochonneries.

Mme Longtin: C'est qu'à ce moment-là il n'a pas à payer les frais pour enlever...

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est cela! Est-ce qu'il va être obligé de payer? C'est cela qui m'inquiète.

Mme Longtin: Non. C'est le possesseur qui va payer parce qu'il va le contraindre à enlever. Parce que, autrement, s'il les enlève lui-même...

M. Leduc (Saint-Laurent): À ce moment-là, il ne sera pas du tout obligé de le dédommager?

Mme Longtin: Non.

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

Mme Harel: M. le Président, je sens que vous nous sermonnez, là, de ne pas prendre l'habitude de vous demander la parole.

Le Président (M. Gagnon): Il faut faire attention pour ne pas parler deux ensemble parce que je suis certain qu'il y a des bouts qu'il serait important de lire dans le Journal des débats et qu'on ne pourra pas lire parce qu'on ne peut pas enregistrer deux conversations en même temps.

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela veut donc dire que, dans le dernier membre du dernier alinéa, il pourrait simplement le contraindre à les enlever sans exiger de dédommagement.

M. Cassette: C'est cela. Ou la remise en état.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ou sans exiger la remise en état.

M. Pineau: Parce qu'elle est impossible.

M. Leduc (Saint-Laurent): Parce qu'elle est impossible.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ça va.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, la Chambre des notaires, à la page 6 de son deuxième rapport, suggère de dire, à l'alinéa 2: "Il peut, aux mêmes conditions, conserver les impenses utiles", au lieu de rembourser. Mais, je pense qu'on ne peut pas suivre cette suggestion puisque les impenses sont des dépenses. Donc, il s'agit bien d'un remboursement. C'est un premier point.

Le deuxième point est que je trouve que la phrase de ce deuxième alinéa est difficile à comprendre immédiatement: "Il peut, aux mêmes conditions, rembourser les impenses utiles faites par le possesseur de mauvaise foi, sauf le droit de compenser, après déduction des frais de production, les fruits et revenus perçus." Il faut lire cela plusieurs fois pour... Enfin, j'ai dû le lire plusieurs fois pour comprendre. Cela signifie que le possesseur de mauvaise foi ne garde pas les fruits et revenus perçus. Il doit les rembourser, sauf les frais engagés pour les produire.

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

M. Pineau: Est-ce qu'on ne pourrait pas, M. le Président, modifier: sauf le droit de compenser, après déduction, etc., pour que cela soit peut-être plus clair? Il peut, aux mêmes conditions, rembourser les impenses utiles faites par le possesseur de mauvaise foi...

M. Cossette: Si, tout simplement, on faisait un déplacement en disant: sauf le droit de compenser les fruits et revenus perçus après déduction des frais, est-ce que cela se lirait mieux comme cela? Non, je n'ai pas l'impression.

M. Pineau: Il peut obtenir le remboursement des fruits et revenus perçus, déduction faite des frais engagés par la production.

M. Cassette: C'est cela. Mais, tel quel, le deuxième paragraphe serait un beau sujet de réflexion pour les étudiants.

M. Pineau: Ah oui! Mais, il ne faut pas les obliger à réfléchir trop!

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

Une voix: Il veut leur faciliter la...

Une voix: N'aggravez pas mon cas!

Le Président (M. Gagnon): On va suspendre?

Mme Longtin: Peut-être, pour qu'on essaie une autre rédaction.

Le Président (M. Gagnon): Nous allons suspendre l'article et on y reviendra. L'article 1016 est suspendu. L'article 1017?

Je peux suspendre pour deux minutes.

(Suspension de la séance à 10 h 56)

(Reprise à 10 h 57)

Le Président (M. Gagnon): C'était l'article 1017? C'est cela?

Une voix: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article avait été lu?

Mme Harel: Non. "Le propriétaire peut contraindre le possesseur à acquérir l'immeuble et à lui en payer la valeur estimée, si les impenses utiles sont coûteuses et considérables par rapport à sa valeur."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance l'article 418 du Code civil du Bas-Canada ainsi que l'article 83 du projet de l'office. Il accorde au propriétaire le droit de contraindre le possesseur à acquérir son bien et à en payer la valeur estimée dans le cas où les impenses utiles sont coûteuses et considérables par rapport à la valeur du bien. Il sert donc de complément à la règle précédente.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1017 est adopté. Article 1018?

Mme Harel: "Le possesseur de bonne foi qui a fait des impenses pour son propre agrément peut abandonner ou enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. Il a droit, s'il les abandonne et que le propriétaire manifeste son intention de les conserver, au moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il indique le sort réservé aux impenses d'agrément faites par un possesseur de bonne foi.

Celui-ci peut abandonner ou enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. Il a droit, s'il les abandonne et que le propriétaire manifeste son intention de les conserver, au moins de la plus-value accordée à l'immeuble.

Cet article diffère de l'article 81 du projet de l'office en ce que celui-ci ne distingue pas entre la bonne et mauvaise foi du possesseur. Il faudrait dire: "en ce que celui-ci ne distingue pas entre la bonne et mauvaise foi du possesseur". En outre, il accorde un droit qui apparaît quelque peu exorbitant, celui de retenir des impenses d'agrément faites par un possesseur de bonne foi sans aucune indemnité. Or, même si ces impenses n'accroissent pas nécessairement la valeur de l'immeuble, leur conservation par le propriétaire indique qu'il les accepte et qu'il les utilise aussi pour son propre agrément.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, une question. Que se passerait-il si le propriétaire refusait de conserver?

Une voix: Oui, c'est cela.

M. Pineau: Est-ce que le possesseur de bonne foi pourrait alors enlever et remettre en état à ses frais?

M. Leduc (Saint-Laurent): La remise en état est importante.

M. Cassette: Si c'est de la possession de bonne foi, il peut enlever. Il peut abandonner ou enlever. C'est l'un ou l'autre.

M. Pineau: S'il enlève, il doit remettre...

M. Cossette: Oui.

M. Pineau: ...à ses frais. En état à ses frais.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais si la remise est impossible, qu'est-ce qui se produit?

M. Cossette: "Il a droit, s'il les abandonne et que le propriétaire manifeste son intention de les conserver, au moins de la plus-value accordée à l'immeuble." Alors, voulez-vous répéter l'option, c'est-à-dire la...

M. Leduc (Saint-Laurent): Si la remise en état est impossible, est-ce qu'il aurait, à ce moment, le droit de les conserver sans indemnité?

Mme Harel: Évidemment, il ne s'agit

pas d'impenses utiles au sens de l'article 1016, mais d'agrément. Il s'agit d'impenses d'agrément. Contrairement, j'imagine, à la règle de 1016, où le possesseur de bonne foi reçoit une indemnité... Dans le cas de 1018, il n'en recevrait pas s'il les abandonne.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: L'article 1018 se lit aussi par rapport à l'article 1019, qui envisage la situation du possesseur de bonne foi et du possesseur de mauvaise foi. Le possesseur de mauvaise foi étant peut-être contraint à remettre les lieux dans leur état antérieur tandis que l'article 1018 voulait donner le choix au possesseur de bonne foi, soit d'abandonner, soit de partir avec les constructions sans cette obligation de remettre les lieux dans l'état antérieur, ce qui était un bénéfice pour sa bonne foi.

M. Leduc (Saint-Laurent): Donc, il serait obligé de déboursier, de payer une indemnité à l'article 1018?

Mme Longtin: Le propriétaire a toujours, au fond, une indemnité à verser puisque, si le choix étant donné au possesseur d'abandonner ou d'enlever, s'il enlève, il part avec et, à ce moment-là, l'indemnité qui se trouve à être due est indirecte pour le propriétaire puisque c'est à lui qu'incombe la charge de remettre en état. Si, par ailleurs, le possesseur de bonne foi abandonne, le propriétaire se trouve à recueillir et à payer...

Mme Harel: S'il manifeste son intention de les conserver.

M. Leduc (Saint-Laurent): Supposons qu'il ne manifeste pas son intention, ce qui sera bien probable, je pense...

Mme Longtin: C'est-à-dire que si le propriétaire ne les détruit pas, c'est la manifestation de son intention de les conserver.

M. Pineau: Alors, il doit indemniser.

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela me semble une obligation assez sévère.

Mme Longtin: À ce moment-là, il s'enrichit.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Mme Harel: Alors, il faut qu'il les détruise? Par exemple, une piscine. Je pense que c'est le plus bel exemple d'une impense faite pour son propre agrément. Une piscine s'enlève difficilement. Cela dépend si c'est une piscine extérieure en surface ou en

profondeur, mais si le propriétaire ne veut pas la garder, il devrait la détruire?

Mme Longtin: Oui.

M. Pineau: Ou la payer.

Mme Longtin: Ou la payer.

M. Pineau: Même s'il ne sait pas nager.

Le Président (M. Gagnon): C'est un excellent moyen d'apprendre, avoir une piscine.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il faudrait qu'il la détruise, mais il faudrait également qu'il remette en état.

Mme Longtin: Le propriétaire, oui. En fait, c'est clairement ici un avantage qui est donné au possesseur de bonne foi. On songe à un héritier qui serait entré en possession de biens ou quelqu'un qui croit clairement posséder telle propriété. Il s'y installe, il fait des choses à son avantage et s'il est obligé de partir et que l'autre propriétaire en prend possession, il se retrouve avec une piscine, il peut soit la conserver ou l'enlever. On ne voulait pas pénaliser le possesseur de bonne foi qui avait agi en se croyant propriétaire.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'on suspend l'article? Non? Cela va?

M. Cossette: L'exemple de la piscine est peut-être mal choisi parce qu'il y a beaucoup d'attraits pour une piscine. On pourrait parler d'une chambre de bains avec un beau mur en or.

Mme Harel: C'est moins fréquent.

M. Leduc (Saint-Laurent): Elle me semble grande. L'obligation me semble grande parce qu'on parle bien, ici, "des impenses pour son propre agrément". Je pense que l'obligation est très grande pour le propriétaire d'être obligé de rembourser ces impenses qui pourraient, en fait, ne pas intéresser du tout ou n'être d'aucune commodité pour le propriétaire.

M. Berrouard (Yves): C'est que, généralement ces impenses ou ces dépenses n'apportent pas tellement de valeur à l'immeuble. Je pense, par exemple, à une statue. Si, sur le terrain, on érigeait une statue, cela n'accorde pas tellement... Cela peut être pour l'agrément de la personne, mais cela n'apporte pas tellement de valeur à l'immeuble. Le propriétaire peut être intéressé à la conserver parce qu'il la trouve très jolie, mais pour ce qui est de l'indemnisation, je crois qu'elle serait quand même assez basse.

M. Leduc (Saint-Laurent): D'accord, vous prenez le cas qui est le moins patent. Prenons le cas de la piscine, j'y reviens...

M. Berrouard: La piscine pourrait se situer...

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que c'est de l'agrément une piscine?

M. Berrouard: Je pense...

Mme Longtin: Chez moi, oui.

Une voix: Vu que l'été dure un mois.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'il serait obligé de payer la piscine?

Mme Harel: Vous considérez que la piscine est une dépense utile.

M. Berrouard: Utile. Je considère que la piscine peut être considérée, en tout cas, par certaines personnes comme une dépense utile.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je dirais que cela dépend des moyens du propriétaire. Dans beaucoup de cas, ce n'est certainement pas utile. Il y a peut-être beaucoup d'autres dépenses qui peuvent être plus importantes que la construction d'une piscine.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Ce qui peut être considéré comme un agrément pour le possesseur peut constituer un désagrément pour le propriétaire. Si vous reprenez la statue, elle peut peut-être ne pas plaire au propriétaire qui va la récupérer.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous connaissez les dépenses rattachées à une piscine. C'est très dispendieux. Ce n'est certainement pas, pour certains, un agrément.

Mme Longtin: Il reste quand même que si le propriétaire conserve le bien et que c'est son intention, il va en jouir. Il devrait quand même indemniser, je pense, le possesseur de bonne foi.

M. Pineau: Non. Il ne va pas en jouir nécessairement. Si la piscine, pour lui, il ne s'en sert absolument pas, il préférerait avoir de la pelouse.

Mme Longtin: Ce que je voulais dire, c'est qu'on pourrait considérer dans l'article 1018...

Mme Harel: Je viens tout juste de vérifier. Je crois que c'est le ministère de la

Justice qui appelle, je reviens tout de suite.

Le Président (M. Gagnon): On va continuer la discussion. Si cela prend trop de temps, on suspendra. Cela va? Me Longtin, vous aviez la parole.

Mme Longtin: Ce que je voulais indiquer, c'est que si on veut revoir le principe de l'article 1018, je pense qu'il faut peut-être distinguer les deux situations. Si le propriétaire conserve le bien, il me semble qu'il doit indemniser le possesseur de bonne foi qui a agi vraiment en toute bonne foi lorsqu'il l'a fait. Mais si, par après, il prend la piscine et en jouit, il l'aurait payée. Ici, on l'oblige au moindre du coût de la plus-value. Ce n'est pas un coût supérieur, c'est le coût moindre. S'il s'agit d'enlever, on peut peut-être... S'il n'en veut pas, c'est par cette hypothèse qu'il faudrait peut-être réenvisager.

M. Cossette: C'est à l'article 1018 qu'il faut corriger et non à l'article 1019, c'est ça?

M. Leduc (Saint-Laurent): Il faut bien reconnaître, je pense, que, dans certains cas, cela ne serait pas pour le propriétaire un agrément. Cela serait un désagrément. Quelqu'un d'un certain âge préférerait peut-être avoir une belle pelouse qu'une piscine qui prend peut-être à peu près toute la cour.

M. Cossette: Toujours dans le cas d'un possesseur de bonne foi. Dans le cas du possesseur de mauvaise foi, il faut quand même faire un traitement différent pour celui qui est de mauvaise foi.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis parfaitement d'accord. Lorsqu'on parle de dépenses, d'impenses utiles ou nécessaires, je pense que les règles établies sont excellentes. Ici, on ne parle que de dépenses d'agrément. Je pense qu'on doit faire une différence...

Mme Harel: On va suspendre.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1018 est suspendu. Par ailleurs, est-ce qu'on adopte l'article 1019 immédiatement?

Mme Harel: Je vais en faire la lecture.

Le Président (M. Gagnon): Oui.

Mme Harel: "Le propriétaire peut contraindre le possesseur de mauvaise foi à enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits pour son agrément et à remettre les lieux dans leur état antérieur; si la remise en état est impossible, il peut les conserver sans indemnité ou contraindre

le possesseur à les enlever."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article complète le précédent. Il indique le sort réservé aux impenses d'agrément faites par un possesseur de mauvaise foi. Le propriétaire peut le contraindre à enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits pour son agrément et à remettre les lieux dans leur état antérieur. Si la remise en état est impossible, il peut les conserver ou il peut, sans indemnité, contraindre le possesseur à les enlever. Cet article est conforme à la solution proposée par l'office en ce qui concerne ce type d'impense, mais son application est restreinte au seul possesseur de mauvaise foi.

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

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1019 est adopté. J'appelle l'article 1020.

Mme Harel: "Le possesseur de bonne foi a le droit de retenir l'immeuble jusqu'à ce qu'il ait obtenu remboursement des impenses nécessaires ou utiles.

"Le possesseur de mauvaise foi n'a ce droit qu'à l'égard des impenses nécessaires qu'il a faites."

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que c'est adopté? Le commentaire... Excusez!

M. Cossette: Cet article maintient le droit de rétention accordé à l'article 419 du Code civil du Bas-Canada au possesseur. Toutefois, ce droit est plus restreint, car il est accordé uniquement au possesseur de bonne foi pour les impenses nécessaires ou utiles qu'il a faites. Pour le possesseur de mauvaise foi, il n'a un droit de rétention que pour les impenses nécessaires qu'il a faites puisque ce sont les seules qui lui sont toujours dues. Actuellement, ce droit est accordé au possesseur qui a droit d'être remboursé pour les impenses qu'il a faites. Par ailleurs, cet article diffère de l'article 84 du projet de l'office, car l'office maintient, sous une forme différente, le droit de rétention accordé en droit actuel au possesseur.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1020 est adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1021.

Mme Harel: "Les impenses faites par un détenteur sont traitées suivant les règles établies pour celles faites par un possesseur de mauvaise foi.

"Le détenteur ne peut, toutefois, être contraint d'acquérir le bien."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau, il exprime une règle sous-jacente à diverses dispositions du droit actuel et il consacre les solutions élaborées par la doctrine dans le cas où l'auteur des impenses est un détenteur. Celui-ci, sachant la précarité de son titre, est traité comme un possesseur de mauvaise foi. Cet article reprend en substance l'article 82 du projet de l'office, sauf qu'il y ajoute que le détenteur ne peut être contraint d'acquérir le bien.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1022.

Mme Harel: "L'alluvion profite au propriétaire riverain.

"Les alluvions sont les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un cours d'eau."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est conforme à l'article 420 du Code civil du Bas-Canada et à l'article 85 du projet de l'office. Il indique que l'alluvion profite au propriétaire riverain tout en définissant le terme "alluvion". Les alluvions sont les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un cours d'eau.

Commentaire supplémentaire. Le droit actuel aux articles 420 du Code civil du Bas-Canada et suivants réfère au concept de rivière navigable ou flottable ou non. Comme cette mention n'avait pas d'effet, sauf à l'article 427, elle n'est pas retenue comme le suggère l'office.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1022 est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1023.

Mme Harel: L'amendement consiste à supprimer, à la dernière ligne du premier alinéa, le mot "ne" et à remplacer, à la fin du deuxième alinéa, le mot "public" par les

mots "de l'État". L'article 1023 se lit comme suit: "Les relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une des rives en se portant sur l'autre profitent au propriétaire de la rive découverte sans que le propriétaire riverain du côté opposé puisse rien réclamer pour le terrain perdu.

"Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer qui font partie du domaine de l'État."
(11 h 15)

Le Président (M. Gagnon): ...du domaine de l'État. Le commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance l'article 421 du Code civil du Bas-Canada et l'article 86 du projet de l'office. Il traite des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une des rives en se portant sur l'autre. Ceux-ci profitent au propriétaire de la rive découverte sans que le propriétaire riverain du côté opposé puisse rien réclamer du terrain perdu.

Contrairement à l'office, cependant, mais conformément au droit actuel, il est précisé à cet article que ce droit d'accession naturelle n'a pas lieu à l'égard des relais de mer qui font partie du domaine public.

Rappelons, à cet égard, que, dans son projet, l'office n'a pas abordé la question du domaine public de l'État, proposition qui n'a pas été suivie.

Le Président (M. Gagnon): Cela va. L'article 1023 est-il adopté?

L'amendement à l'article 1023, la correction sera faite. Vous aller corriger l'amendement. Est-ce que l'amendement tel que corrigé sera adopté? L'article 1023 tel qu'amendé est-il adopté?

Une voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): J'appelle l'article 1024.

Mme Harel: "Si un cours d'eau enlève, par une force subite, une partie considérable et reconnaissable d'un fonds riverain et la porte vers un fonds inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut la réclamer.

"Il est tenu, à peine de déchéance, de le faire dans l'année à compter de la prise de possession par le propriétaire du fonds auquel la partie a été réunie."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Ce sont des choses qui n'arrivent pas tous les jours évidemment. Cet article est conforme à l'article 423 du Code civil du Bas-Canada et à l'article 87 du projet de l'office.

Il indique que, dans le cas où un cours d'eau enlève, par une force subite, une partie considérable et reconnaissable d'un fonds riverain et la porte vers un fonds un fonds inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de cette partie enlevée peut la réclamer.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Adopté? J'appelle l'article 1025.

Mme Harel: "Les îles qui se forment dans le lit d'un cours d'eau appartiennent au propriétaire du lit."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article reproduit l'article 88 du projet de l'office, lequel remplace les articles 424 et 425 du Code civil du Bas-Canada.

Il précise que les îles qui se forment dans le lit d'un cours d'eau appartiennent au propriétaire du lit.

Comme commentaire supplémentaire: Que la rivière soit navigable ou flottable ou non et que le lit appartienne à l'État ou à un ou plusieurs particuliers, l'effet de l'article proposé est le même que celui prévu aux articles 424 et 425 actuels.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1025 est adopté. J'appelle l'article 1026.

Mme Harel: "Si un cours d'eau, en formant un bras nouveau, coupe un fonds riverain et en fait une île, le propriétaire du fonds riverain conserve la propriété de l'île ainsi formée."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance l'article 426 du Code civil du Bas-Canada et l'article 89 du projet de l'office.

Il indique que, dans le cas où un cours d'eau, en formant un bras nouveau, coupe un fonds riverain et en fait une île, le propriétaire du fonds riverain conserve la propriété de l'île ainsi formée.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Si on suppose le cas où on avait un cours d'eau qui est désaffecté et que, on creuse un cours d'eau à côté ou à une certaine distance, est-ce qu'à ce moment le lit de l'ancien cours d'eau va appartenir au propriétaire qui doit donner le lit du nouveau cours d'eau?

M. Cossette: Cela va venir plus loin cela.

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

M. Cossette: Le cas est réglé à l'article 1027, je pense, oui, c'est à l'article 1027.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1026 est-il adopté? J'appelle l'article 1027.

Mme Harel: "1027. Si un cours d'eau abandonne son lit pour s'en former un nouveau, l'ancien est attribué aux propriétaires des fonds nouvellement occupés dans la proportion du terrain qui leur a été enlevé."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: L'article reproduit en substance l'article 90 du projet de l'office. Il modifie toutefois l'article 427 du Code civil du Bas-Canada. Actuellement, si un fleuve ou une rivière navigable ou flottable abandonne son lit pour en former un nouveau, l'ancien lit appartient au souverain. Si la rivière n'est ni navigable, ni flottable, l'ancien lit est attribué aux propriétaires des fonds nouvellement occupés dans la proportion du terrain qui leur a été enlevé. Cette dernière solution est appliquée dans cet article même au cours d'eau qui fait partie du domaine public, ce qui semble plus équitable pour les propriétaires riverains.

Cette solution paraît d'autant plus équitable que l'État n'a pas d'intérêt véritable à la propriété de l'ancien lit d'une rivière, car son droit à la propriété du lit lui était reconnu en raison de l'intérêt public au maintien d'un cours d'eau navigable ou flottable.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Maintenant, si le cours d'eau est désaffecté, si on ne l'utilise plus, il va appartenir aux deux riverains, moitié-moitié, quoi?

M. Cossette: Non, cela dépend du caractère navigable...

M. Leduc (Saint-Laurent): Ou non navigable du cours d'eau.

M. Cossette: ...ou non navigable du cours d'eau.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il pourrait appartenir à l'État.

M. Cassette: S'il s'agit d'une rivière non navigable, les propriétaires se partagent le fonds riverain, mais, dans le cas d'une rivière navigable, le fonds appartiendra au

souverain.

M. Leduc (Saint-Laurent): À ce moment-là, il appartiendra à l'État.

M. Cossette: Mais un cours d'eau navigable qui s'assècherait complètement...

Le Président (M. Gagnon): C'est plutôt rare?

M. Leduc (Saint-Laurent): On pourrait ne plus l'utiliser.

M. Pineau: C'est le cas du cours d'eau qui...

M. Cossette: C'est assez problématique, je pense.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): L'article 1027 est adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1028.

Mme Harel: "1028. Lorsque des meubles appartenant à plusieurs propriétaires ont été mélangés ou unis de telle sorte qu'il n'est plus possible de les séparer sans détérioration ou sans un travail et des frais excessifs, le nouveau bien appartient à celui des propriétaires qui a contribué davantage à sa constitution par la valeur du bien initial ou par son travail."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article traite de l'accession mobilière. Il indique que, lorsque des meubles appartenant à plusieurs propriétaires ont été mélangés ou unis de telle sorte qu'il n'est plus possible de les séparer sans détérioration ou sans un travail et des frais excessifs, le nouveau bien appartient à celui des propriétaires qui a contribué davantage à sa constitution par la valeur du bien initial ou par son travail.

Cet article ainsi que les suivants reprennent, en fait, les règles actuelles en matière d'accession mobilière et couvrent l'ensemble des cas décrits aux articles 430 à 441 du Code civil du Bas-Canada et apportent les mêmes solutions. Cependant, ils synthétisent et simplifient les règles actuelles; ce sont des règles d'équité qui ont été éprouvées. Cet article, par ailleurs, est conforme à la proposition de l'office.

Le Président (M. Gagnon): Ça va? Adopté?

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

Le Président (M. Gagnon): Article 1029?

Mme Harel: "1029. La personne qui a travaillé ou transformé une matière qui ne lui appartenait pas, acquiert la propriété du nouveau bien si la valeur du travail ou de la transformation est supérieure à celle de la matière employée."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article complète le précédent. Il règle le sort de la personne qui a travaillé ou transformé une matière qui ne lui appartenait pas. Ce nouveau bien devient sa propriété si la valeur de son travail ou de la transformation est supérieure à celle de la matière employée. Cet article est conforme au droit actuel et à l'article 91 du projet de l'office.

Le Président (M. Gagnon): Ça va? Adopté. Article 1030?

Mme Harel: "1030. Le propriétaire du nouveau bien doit payer la valeur de la matière ou de la main-d'oeuvre à celui qui l'a fournie.

"S'il est impossible de déterminer qui a contribué davantage à la constitution du nouveau bien, les intéressés en sont copropriétaires indivis."

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Cet article est conforme au droit actuel. Il reprend en substance l'article 92 du projet de l'office. Il précise que le propriétaire du nouveau bien doit payer la valeur de la matière ou de la main-d'oeuvre à celui qui l'a fournie. Dans le cas où il est impossible de déterminer qui a contribué davantage à la constitution du nouveau bien, ceux-ci en sont copropriétaires indivis.

Le Président (M. Gagnon): Ça va? L'article 1030 est adopté. Article 1031?

Mme Harel: "Celui qui est tenu de restituer le nouveau bien peut le retenir jusqu'au paiement de l'indemnité qui lui est due par le propriétaire du nouveau bien."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article accorde un droit de rétention à celui qui est tenu de restituer le nouveau bien. Il est conforme à l'article 441 du Code civil du Bas-Canada et à l'article 93 du projet de l'office.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Adopté. Article 1032?

Mme Harel: "Dans les circonstances qui ne sont pas prévues, le droit d'accèsion en matière mobilière est entièrement subordonné au principe de l'équité."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article est conforme à l'article 429 du Code civil du Bas-Canada. Il indique que le droit d'accèsion en matière mobilière est entièrement subordonné aux règles de l'équité pour les cas qui ne sont pas réglés par le projet.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Des règles particulières à la propriété immobilière

Le Président (M. Gagnon): Article 1033?

Mme Harel: "Les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les documents cadastraux et la démarcation du terrain ainsi que, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article est nouveau et il codifie une règle jurisprudentielle en édictant que les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les documents cadastraux et la démarcation du terrain ainsi que, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles.

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

M. Pineau: La Chambre des notaires propose un second alinéa qui se lirait ainsi: S'il y a contradiction, les limites indiquées aux titres prévalent. Ce n'est peut-être pas une mauvaise suggestion. Page 7, article 1033.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Voici, je pense qu'il est impossible de donner suite à la suggestion de la Chambre des notaires pour diverses raisons. D'abord, Fortunat Lord, dans son volume "Termes et bornes", énonçait à peu près 22 règles dont il faut se rappeler dans l'application des titres. Alors, il n'y a pas seulement les règles qui sont énoncées là qui comptent. Il peut, par ailleurs, arriver - et tous les arpenteurs-géomètres peuvent en témoigner, selon l'ordre des arpenteurs-géomètres - que la différence constatée entre

les limites du plan, celles établies par les titres et la démarcation sont dues à une erreur de contenance dans les titres. Comment, dans un tel cas, appliquer les titres sans causer un préjudice grave?

M. Leduc (Saint-Laurent): Personnellement, je préférerais l'occupation. Cela m'a surpris de voir que la Chambre des notaires recommandait que les limites aux titres prévalent. Non, je m'opposerais à cet ajout.

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

M. Pineau: Non, je ne faisais que poser la question posée par le notariat.

Mme Harel: Non, tel que rédigé.

Le Président (M. Gagnon): On est d'accord avec l'article, tel que rédigé. L'article 1033 est adopté. Article 1034?

Mme Harel: Un amendement à l'article 1034 est apporté afin d'insérer, au deuxième alinéa, après les mots "Il doit au préalable", les mots suivants: "en l'absence d'accord entre eux".

Alors, l'article 1034 se lit comme suit: "Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës pour établir les bornes, rétablir des bornes déplacées ou disparues, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier la ligne séparative de leurs fonds.

"Il doit au préalable, en l'absence d'accord entre eux, mettre le voisin en demeure de consentir au bornage et de convenir avec lui d'un arpenteur-géomètre pour procéder aux opérations requises, suivant les règles prévues au Code de procédure civile.

"Le procès-verbal de bornage doit être enregistré par dépôt."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

Mme Harel: L'amendement proposé vise à introduire expressément le concept de bornage, de concert, que l'on retrouve à l'article 504 du Code civil du Bas-Canada.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

(11 h 30)

M. Cossette: Cet article est conforme à l'article 504 du Code civil du Bas-Canada et à l'article 44 du projet de l'office relativement au droit d'un propriétaire d'obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Comme l'indique l'office, la mention dans l'article 504 du Code civil du Bas-Canada selon laquelle le bornage peut être fait à l'amiable ou au

moyen de l'intervention de l'autorité judiciaire a été remplacée par un renvoi au Code de procédure civile.

Par ailleurs, deux précisions de nature plus substantielle contenues au Code de procédure civile ont été rapatriées à cet article. D'abord, l'article énonce dans quel but un propriétaire peut obliger son voisin au bornage, que ce soit pour établir des bornes, rétablir des bornes déplacées ou disparues, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier la ligne séparative de leurs fonds. Ensuite, l'article indique que le propriétaire doit au préalable mettre son voisin en demeure de consentir au bornage et de convenir d'un arpenteur-géomètre pour procéder aux opérations requises, suivant les règles contenues au Code de procédure civile. Par ailleurs, l'article précise que le procès-verbal de bornage doit être enregistré par dépôt.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1034 est adopté. L'article, tel qu'amendé, est adopté. L'article 1035?

Mme Harel: "Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement.

"Le propriétaire du fonds inférieur ne peut élever aucun ouvrage qui empêche cet écoulement. Celui du fonds supérieur ne peut aggraver la situation du fonds inférieur; il n'est pas présumé le faire s'il fait des travaux pour conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle ou si, son fonds étant voué à l'agriculture, il exécute des travaux de drainage."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance l'article 501 du Code civil du Bas-Canada et l'article 45 du projet de l'office. Il n'a pas paru nécessaire à cet égard de modifier le droit actuel, puisqu'il codifie un principe de physique élémentaire, soit qu'on ne peut empêcher les eaux d'un fonds supérieur de s'écouler naturellement vers un fonds inférieur.

Cependant, cet article innove, d'abord, en précisant que le propriétaire d'un fonds supérieur n'est pas présumé aggraver la situation d'un fonds inférieur s'il fait des travaux pour conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle et, ensuite, en codifiant une règle développée par la jurisprudence qui accepte que le propriétaire d'un fonds dominant voué à l'agriculture creuse sur celui-ci des fossés, sillons et rigoles pour fins de drainage, même si ces travaux aggravent, techniquement parlant, la servitude en y faisant couler un volume d'eau supérieur. Cette règle est nécessaire puisque le drainage fait partie des activités

inhérentes à l'agriculture.

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

M. Cossette: De beaux commentaires, n'est-ce pas?

M. Leduc (Saint-Laurent): On parle ici de drainage agricole. Bien sûr que c'est une chose très importante. Maintenant, il y a beaucoup de cas où l'agriculteur n'a pas accès à la décharge ou au fossé qui lui permettrait de drainer son terrain, sa terre. À ce moment-là, il doit obtenir le consentement du voisin et qu'arrive-t-il si le voisin s'oppose? Je dois dire que cela se produit souvent. On devrait, à mon sens... Évidemment, je veux bien que l'on respecte le droit de propriété, mais je pense que l'on devrait permettre à cet agriculteur de pouvoir drainer sa terre; sans cela, il y a impossibilité. Si le voisin s'oppose, que va-t-il se produire?

On a des cas où il peut y avoir un espace de 100 pieds pour avoir accès à la décharge, pour permettre le drainage. À ce moment-là, est-ce que l'agriculteur sera empêché de drainer?

M. Cossette: Je voudrais avoir un exemple de la situation que vous exposez.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous avez une ferme, l'agriculteur fait un drainage...

M. Cossette: Qui est en...

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, il n'est pas question... On suppose que le niveau est égal à celui du voisin, mais qu'il n'a pas accès à la décharge qui passe sur la terre du voisin. Autrement dit, il fait le drainage, mais il n'a pas accès au fossé qui va lui permettre de drainer sa terre.

Mme Harel: Mais votre recommandation, c'est qu'un tribunal puisse disposer de questions comme celles-là?

M. Leduc (Saint-Laurent): Je dis que oui. Je pense que l'on devrait.

Le Président (M. Gagnon): M. le député de Saint-Laurent, est-ce qu'actuellement, dans le cas dont vous parlez, l'agriculteur peut obliger son voisin?

M. Leduc (Saint-Laurent): Sûrement pas! Je ne vois pas en vertu de quel article il pourrait le faire.

Le Président (M. Gagnon): En pratique, dans le milieu agricole, je peux vous dire que je ne sais pas sur quoi on se base, mais en pratique c'est cela. Le voisin ne peut pas

empêcher l'écoulement des eaux et, s'il le faut... Je ne sais pas sur quel article ou sur quelle loi on se base, mais je sais qu'en pratique c'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): J'ai l'impression que c'est parce que le voisin consent.

Le Président (M. Gagnon): Non. Bien...

M. Leduc (Saint-Laurent): Sans cela, je pense qu'il ne pourrait pas le faire. Non, il n'y a aucun article. Je me suis aussi posé la question, mais je n'ai vu aucun article, nulle part, qui pourrait permettre ce drainage.

Mme Harel: Un malcommode pourrait refuser.

M. Cossette: Oui, mais, de toute façon, quand on est en présence de deux terrains qui sont voisins et d'une rigole, d'un petit cours d'eau, qu'il y a de l'eau, il est nécessaire que cette eau prenne une direction ou une autre.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, là, ce n'est pas le cas. On parle d'un drainage souterrain, avec un tuyau qui va passer chez le voisin pour atteindre la décharge. Cela est très fréquent.

M. Cossette: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela se produit tous les jours.

M. Cossette: La situation envisagée à l'article 1035, il s'agit de fonds inférieurs par rapport à des fonds supérieurs.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ce n'est pas ce cas-là du tout.

Mme Harel: Non?

M. Cossette: Bon.

Mme Harel: Peut-être qu'on peut garder en suspens cette question. On adopte, en fait, la section et on pourra éventuellement...

M. Cossette: Oui, cela viendra...

Mme Harel: ...y réfléchir avec vous.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense qu'on pourrait le faire surtout parce que l'article 1035 parle de fonds voués à l'agriculture. Or, c'est vraiment dans ce cas que cela s'impose. Dans les autres cas, je ne verrais pas que dans un milieu urbain j'aie le droit de passer chez mon voisin pour drainer mon morceau de terrain, mon emplacement,

sûrement pas. Mais je pense que l'agriculture est très importante et on doit permettre aux agriculteurs de drainer leur terre. S'ils n'ont pas accès à une décharge, à un fossé leur terre sans obtenir le consentement du voisin. Je ne vois pas en vertu de quoi on peut forcer le voisin, avec les lois actuelles, à permettre à cet agriculteur qui veut drainer sa terre d'avoir accès à la décharge.

M. Berrouard: Actuellement, moi aussi, je pense qu'on ne peut pas forcer à faire le drainage parce que c'est le respect du droit de propriété, en somme, qui s'impose à ce moment-là. Cela veut dire également que, si l'on envisage cette hypothèse, on porte atteinte au droit de propriété.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

M. Berrouard: Il faut penser à la question de la remise en état et, possiblement, d'une indemnité également.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Mme Harel: Je pense aussi, M. le député de Saint-Laurent, qu'il nous faudra faire des consultations auprès des gens du ministère de l'Agriculture, parce que ces articles ont été discutés très sérieusement avec eux. Je crois bien qu'il ne serait pas possible qu'on procède, par exemple, à des amendements sans retourner et s'assurer auprès d'eux que cela ne pose pas de problème,

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis un peu surpris, si cela leur a été soumis, qu'ils n'aient pas fait de recommandations à cet effet. C'est une situation qui se présente... Je ne suis pas cultivateur, mais je sais pertinemment qu'il faut permettre le drainage, et on voit, effectivement, les tuyaux qui passent chez les voisins. En fait, c'est une situation qui existe. Alors, pourquoi ne pas, je dirais, la légaliser, enfin, permettre un mécanisme pour qu'on puisse drainer ces fonds voués à l'agriculture?

M. Cossette: Mais ce serait surtout... Ce que vous proposez pourrait se joindre à l'article 1035, mais la situation envisagée par 1035, c'est celle d'un fonds inférieur par rapport à celle d'un fonds supérieur.

Mme Harel: Je pense qu'on devrait disposer de l'article 1035 et prendre en réserve la recommandation que vous faites, voir s'il est possible, en fait, d'introduire une telle disposition.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

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

Le Président (M. Gagnon): L'article 1035 est adopté?

Une voix: Oui.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1036?

Mme Harel: "Le propriétaire qui a une source dans son fonds peut en user et en disposer.

"Il peut, pour ses besoins, user de l'eau des lacs et étangs qui sont entièrement sur son fonds."

M. Cossette: Cet article reprend en substance le droit actuel, comme le propose l'office. Il maintient, en effet, le droit pour le propriétaire qui a une source dans son fonds d'en user et d'en disposer. Il exprime aussi le droit du propriétaire du fonds d'user pour ses besoins de l'eau des lacs et étangs qui sont entièrement sur son fonds. Le droit d'user et de disposer d'une source est cependant limité par l'article suivant qui précise les droits du propriétaire riverain de se servir de la source, si elle est tête d'un cours d'eau.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

Une voix: Cela va.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1036 est adopté. Article 1037?

Mme Harel: "Le propriétaire riverain peut, pour ses besoins, se servir d'un lac, de la source tête d'un cours d'eau ou de tout autre cours d'eau qui borde ou traverse son fonds. À la sortie du fonds, il doit rendre ces eaux à leur cours ordinaire, sans modification excessive de la qualité et de la quantité de l'eau.

"Il ne peut, par son usage, empêcher l'exercice des mêmes droits par les autres personnes qui utilisent ces eaux."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article précise l'article 503 du Code civil du Bas-Canada et l'article 41 du projet de l'office relativement à l'usage des eaux bordant ou traversant un fonds. En droit actuel, le propriétaire riverain peut se servir des cours d'eau qui traversent ou bordent son fonds, mais à la condition de rendre ces eaux, à la sortie de son fonds, à leur cours ordinaire et de ne pas empêcher l'exercice du droit d'utilisation par les autres propriétaires riverains. L'article proposé reprend ce principe. Il précise, cependant, que le propriétaire riverain peut, pour ses besoins, se servir d'un lac, de la source tête d'un cours d'eau ou de tout

autre cours d'eau qui borde ou traverse son fonds, mais à la condition de rendre ces eaux à leur cours ordinaire, sans modification excessive de la qualité et de la quantité de l'eau.

Ces précisions mettent davantage en évidence que le droit du propriétaire riverain doit s'exercer d'une façon raisonnable, de manière à ne pas nuire au droit de propriété et au droit d'usage des autres riverains, et de manière à ne pas dégrader la qualité de l'eau ou à réduire sa quantité. Par ailleurs, il n'est pas apparu opportun de préciser, comme le faisait l'office à l'article 41 du projet, que le droit d'usage du propriétaire riverain est sujet aux lois spéciales puisque les dispositions impératives des lois particulières s'imposent d'elles-mêmes.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1037 est-il adopté? Pas d'autres commentaires? Adopté? Oui, M. le député de Saint-Laurent.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous permettez, est-ce qu'il serait permis de faire des travaux d'irrigation?

M. Cossette: Sur les terrains riverains?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

M. Cossette: Sur les terrains riverains, oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Même si on réduit le débit d'eau d'une façon très importante.

M. Cossette: Il ne faudrait pas qu'il y ait une modification excessive de la quantité.

M. Leduc (Saint-Laurent): Qui déterminerait cela?

Mme Longtin: Il ne faudrait pas que cela puisse empêcher son voisin agriculteur de faire des travaux d'irrigation.

M. Cossette: Évidemment, quand il pleut beaucoup comme au mois de juin, cela représente moins de problème.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien sûr que c'est le tribunal qui devra apprécier dans tous les cas. Cela va.

Le Président (M. Gagnon): Article 1038?

Mme Harel: À l'article 1038, l'amendement consiste à remplacer, au début du premier alinéa, le mot "Celui" par ce qui suit: "À moins que cela ne soit contraire à

l'intérêt public, celui qui a droit à l'usage d'une source, d'un lac, d'une nappe d'eau ou d'une rivière souterraine, ou d'une eau courante peut, de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau, exiger la destruction ou l'aménagement de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article est nouveau. Il accorde à celui qui a l'usage d'une source, d'un lac, d'une nappe d'eau ou d'une rivière souterraine, ou d'une eau courante le droit d'exiger l'aménagement ou la destruction de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau dont il a l'usage. Cet article poursuit la philosophie de l'article 1037 du projet, à savoir mettre un frein à l'absolutisme du droit de propriété sur les eaux. L'eau doit être considérée comme un bien commun et certaines règles doivent être édictées pour préserver la qualité de cette eau, ainsi que le droit d'usage des autres propriétaires.

Mme Harel: Je vais faire lecture du...

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

Mme Harel: Oui.

M. Cossette: Vous n'avez pas fait le commentaire sur l'amendement? Je m'excuse.

Mme Harel: Vous avez terminé le commentaire général.

M. Cossette: Je lirai le commentaire supplémentaire après.

Mme Harel: Oui, le commentaire sur l'amendement est le suivant: L'amendement proposé a pour but de tempérer le droit de celui qui peut exiger la destruction ou l'aménagement de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau en prévoyant comme condition à l'exercice de son droit que cela ne soit pas contraire à l'intérêt public.
(11 h 45)

Le Président (M. Gagnon): Avez-vous d'autres commentaires, Me Cossette?

M. Cossette: Je voulais donner le commentaire supplémentaire et dire ceci: la Loi sur la qualité de l'environnement et la Loi sur les mines, ainsi que les règlements adoptés sous leur empire, contiennent certaines dispositions qui limitent les droits du propriétaire. Ainsi, par exemple, l'article 11 du règlement sur les eaux souterraines prévoit que le puisatier doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas

contaminer l'eau.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, le Barreau a fait un commentaire dans son deuxième rapport suggérant de supprimer une partie de phrase qui était dans le projet qu'il a commenté et qui ne se trouve pas dans le projet que nous avons sous les yeux, lequel article 1035 vient faire l'objet d'un amendement qui rétablit le texte qu'a commenté le Barreau. En d'autres termes, le Barreau a recommandé de supprimer: "à moins que cela ne soit contraire à l'intérêt public". C'est ce qui avait été fait dans le projet qui nous a été soumis, mais l'amendement rétablit ce que le Barreau demandait de supprimer. Le Barreau considère que cet article, tel que rédigé, permettrait à l'usager d'une source, d'un lac, d'une nappe d'eau, d'une rivière souterraine, ou d'une eau courante d'exiger l'aménagement de tout ouvrage qui pollue l'eau; de même, il pourrait être exigé la destruction de tout ouvrage qui épuise l'eau.

La sous-commission reprend la rédaction de l'article 1039 de l'avant-projet, été 1984, qui est d'éviter toute ambiguïté d'interprétation à cet égard. Quant au retrait de l'amendement apporté par le ministère, voir les commentaires généraux sous le titre Des eaux: la notion d'intérêt public. Effectivement, dans ce commentaire général, page 5, le Barreau fait état de la difficulté qu'il y a à faire intervenir cette notion d'intérêt public. Je cite un exemple que le Barreau indique: "Prenons le cas d'une industrie, embauchant plusieurs centaines d'employés, qui déverse ses déchets industriels dans une rivière environnante. Où se situera l'intérêt public? Considérera-t-on la population du secteur ou de la région qui voit la pollution de l'eau augmenter jour après jour ou le bien de la communauté qui risque d'absorber le chômage de quelques centaines de travailleurs par suite de la fermeture de l'usine occasionnée par des installations trop coûteuses?"

Mme Harel: Il faudrait faire état également de la page 8 de son mémoire portant sur les biens, du second mémoire.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est la Chambre des notaires.

Mme Harel: De la Chambre des notaires. Ah ouïl C'est juste.

M. Pineau: C'est la Chambre des notaires, page 8, qui suggère qu'on restreigne cette règle au rapport de voisinage en insérant, dans la dernière ligne de l'article 1038: "ou l'aménagement de tout ouvrage avoisinant qui pollue ou épuise l'eau".

Mme Harel: Je pense que maintenant il faut reconnaître que des dispositions de certaines lois particulières - je pense, entre autres, à la Loi sur la qualité de l'environnement - permettent à des groupes de citoyens, qui ne sont pas nécessairement voisins de telles installations, de poser des actions ou d'interpeller les industries qui ont de telles installations. Je pense que c'est même prévu dans la loi que ces groupes peuvent mener des actions concertées. Cela n'exclut pas le voisinage, mais cela ne le restreint plus au simple voisinage.

M. Pineau: Et concernant la notion d'intérêt public?

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je pense que c'est vraiment un tempérament qui est apporté parce que, même si l'article tel que proposé affirme un droit absolu à la destruction ou à l'aménagement de tout ouvrage... Cependant, je crois qu'il y a aussi des considérations autres, ne serait-ce que de temps et de planification dont il faut tenir compte également. C'est cette réserve que l'article voulait introduire.

Il est certain que cela peut effectivement être un cas où il y a un choix à faire entre la fermeture d'une industrie et une pollution à l'eau. La simple injonction peut quand même nécessiter des ouvrages qui s'étendent sur un certain temps. Je crois que le tribunal, avec une disposition comme celle-ci, pourrait prévoir un jugement progressif.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: De toute façon, je crois que, même si on n'indiquait pas "à moins que cela ne soit contraire à l'intérêt public", il est clair que, si ça va à l'encontre de l'intérêt public, le tribunal devra prendre les mesures qui s'imposent.

Le Président (M. Gagnon): Cela va. Est-ce que l'amendement à l'article 1038 est adopté?

M. le député de Saint-Laurent.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non pas sur l'amendement, mais sur la dernière ligne de l'article 1038. Il est dit que celui qui a un droit d'usage peut exiger la destruction ou l'aménagement de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau. Pour "destruction" cela va bien, mais il "peut exiger l'aménagement de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau"?

M. Berrouard: Je pense qu'il faut lire la ligne antérieure qui dit "...de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau..." Ce qui vient tempérer ce qui suit.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis bien obligé de lire ce qui est là. Cela me semble prêter à confusion. De façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau, il va pouvoir exiger l'aménagement de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau.

Pour le mot "destruction", cela va très bien. On ne peut parler de destruction ou d'aménagement.

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

M. Cossette: Je crois peut-être deviner la pensée de mon confrère. Est-ce que vous voulez faire allusion à l'obligation, par exemple, pour un pollueur de construire une espèce de bassin ou d'usine d'épuration avant de rejeter ses...

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, je lls simplement l'article et je constate le non-sens de la dernière ligne où on y dit: "Celui qui a droit à l'usage d'une source, d'un lac, d'une nappe d'eau (...) peut, de façon à éviter la pollution (...) exiger la destruction (...) de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau." Cela va très bien. Il peut "...exiger (...) l'aménagement de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau".

M. Pineau: Afin qu'il ne pollue plus ou n'épuise plus.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est cela. Afin qu'il ne pollue plus ou n'épuise plus, là cela va.

Le Président (M. Gagnon): Là, cela semble contradictoire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien oui! On ne peut pas dire qu'on va exiger la destruction de tout ouvrage. Un aménagement, normalement, c'est une amélioration. Est-ce qu'on va demander d'améliorer tout ouvrage qui va polluer ou épuiser l'eau?

Mme Harel: Est-il bien utile de répéter le dernier membre de phrase puisque l'objectif c'est: "...peut, de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau, exiger la destruction ou l'aménagement de tout ouvrage"? Est-il nécessaire de répéter?

M. Leduc (Saint-Laurent): Ne pourrait-on pas seulement indiquer "exiger la destruction de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau"?

Mme Harel: Me Cossette m'indique qu'on pourrait simplement inverser la phrase de façon qu'on lise: peut exiger la destruction ou l'aménagement de tout ouvrage de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau.

Le Président (M. Gagnon): Cela va. Est-ce qu'on peut corriger l'amendement que nous avons déjà à l'article 1038? Est-ce que ce nouvel amendement est adopté?

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1038 tel qu'amendé est adopté. J'appelle l'article 1039.

M. Marx: Peut-on demander qu'on relise l'article tel qu'amendé?

Le Président (M. Gagnon): Oui.

Mme Harel: "À moins que cela ne soit contraire à l'intérêt public, celui qui a droit à l'usage d'une source, d'un lac, d'une nappe d'eau ou d'une rivière souterraine, ou d'une eau courante peut exiger la destruction ou l'aménagement de tout ouvrage, de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau."

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Marx: Oui, c'est parfait, merci.

Le Président (M. Gagnon): J'appelle l'article 1039.

Mme Harel: À ce moment, en faisant l'inversion, il faudrait laisser le membre de phrase: "la destruction ou l'aménagement de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau, de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau".

M. Cossette: Il faut presque le laisser. Autrement, c'est... En tout cas, on le suspend pour songer à une nouvelle...

Le Président (M. Gagnon): Il est adopté. Alors, nous allons le suspendre et le rouvrir.

M. Marx: On va le suspendre, oui.

M. Cossette: Oui.

Mme Harel: Oui, c'est cela.

M. Cossette: Le "resuspendre".

Le Président (M. Gagnon): J'appelle l'article 1039.

Mme Harel: "Les toits doivent être établis de manière à ce que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance l'article 539 du Code civil du Bas-

Canada et l'article 46 du projet de l'office relativement aux eaux et aux neiges qui s'écoulent des toits. On y ajoute cependant les glaces, puisqu'il s'agit d'un élément très commun. Les toits doivent donc être établis de manière que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1039 est adopté.

Mme Harel: M. le Président, pouvons-nous suspendre? J'aimerais faire un appel téléphonique avant que les bureaux ne ferment.

Le Président (M. Gagnon): Oui, d'accord. Nous suspendons pour quelques minutes.

(Suspension de la séance à 11 h 57)

(Reprise à 12 h 7)

Le Président (M. Gagnon): L'article 1039 est adopté, n'est-ce pas? L'article 1040? Mme la députée de Maisonneuve.

Une voix: On a fait 1039.

Le Président (M. Gagnon): Oui, c'est fait. L'article 1040?

Mme Harel: "1040. Les fruits qui tombent d'un arbre sur un fonds voisin appartiennent au propriétaire de l'arbre."

M. Cossette: C'est un bel article.

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: C'est un bel article. Cet article est nouveau. Il s'inspire des articles 408 et 409 du Code civil du Bas-Canada et exprime à l'égard des fruits tombant sur le fonds voisin un droit prioritaire en faveur du propriétaire de l'arbre.

La règle à l'article 1044 proposé complète cet article quant à la recherche ou à l'abandon des fruits.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Je ne suis pas contre cette disposition. Si les fruits de l'arbre de mon voisin tombent chez moi, cela signifie que l'arbre me fait de l'ombre. Je ne vois pas pourquoi je ne pourrais pas manger les fruits.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous êtes gourmand.

M. Berrouard: Les manger, cela irait très bien; le problème, c'est qu'il peut y

avoir plusieurs fruits et vous n'êtes peut-être pas intéressé à les ramasser, ces fruits-là. À ce moment-là, s'ils appartiennent à ce monsieur, vous pouvez lui demander de venir les chercher.

M. Pineau: Oui, mais, enfin...

M. Cossette: Les glands, entre autres...

M. Pineau: Ils tombent chez moi.

Une voix: Si ce sont des oranges?

Le Président (M. Gagnon): Vous êtes certain que cet article-là ne créera pas plus de problèmes qu'il ne va en régler?

M. Cassette: Non.

M. Pineau: Je suis persuadé qu'il y a beaucoup de gens qui sont empoisonnés par les arbres de leurs voisins, les branches viennent jusque chez eux.

Une voix: Ils peuvent les couper.

M. Cossette: Les branches, cela va venir un petit peu... Cela peut peut-être se régler.

M. Pineau: Oui, mais les fruits qui sont là.

M. Leduc (Saint-Laurent): On peut les couper, les maudites branches!

M. Pineau: Pourquoi je ne cueillerai pas les fruits qui sont au-dessus de ma tête? Je suis propriétaire du dessus.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1040 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Apparemment, pas les branches.

M. Pineau: S'ils sont destinés à être vendus. Ah oui! ils sont immeubles. S'ils sont destinés à être vendus, ils sont meubles.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1040 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): On ne fera pas de procès avec l'article 1040. Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1041?

Mme Harel: "1041. Le propriétaire peut, si des branches ou des racines venant du fonds voisin s'avancent sur son fonds et nuisent sérieusement à son usage, demander à son voisin de les couper; en cas de refus, il peut les couper lui-même aux frais du

propriétaire de l'arbre.

"Il peut aussi, si un arbre du fonds voisin menace de tomber sur son fonds, contraindre son voisin - et l'amendement consiste à remplacer le mot "arracher" par le mot "abattre" - à abattre l'arbre, à le couper ou à le redresser." C'est un amendement de nature purement formelle.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'amendement à l'article 1041 est adopté?

M. Marx: Le commentaire, M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): Ah, le commentaire, oui.

M. Cossette: En droit actuel, selon l'article 529 du Code civil du Bas-Canada, un propriétaire ne peut couper lui-même les branches s'avancent sur son fonds, même s'il peut couper les racines.

L'article proposé modifie cette situation en permettant au propriétaire d'un fonds sur lequel s'avancent des branches ou des racines qui nuisent à l'usage de son fonds, si cette nuisance est sérieuse, de demander à son voisin de les couper ou, à défaut, de les couper lui-même.

L'office, à cet égard, à l'article 39 du projet propose un droit relativement similaire, quoique plus discrétionnaire. L'article proposé, pour sa part, ne permet la coupe que si les branches ou les racines nuisent sérieusement à l'usage du fonds. Par ailleurs, cet article introduit une nouvelle règle visant à protéger les biens situés sur un fonds voisin contre la négligence d'un propriétaire en permettant à son voisin de le contraindre à couper, à redresser ou à abattre un arbre qui menace de tomber.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous permettez, c'est strictement une question de sémantique. Quand on dit: Abattre l'arbre, ce n'est pas le couper? Ça doit être cela?

M. Cossette: Il s'agit de l'ôter, de l'enlever, de toute façon, de l'arracher.

M. Marx: C'est la meilleure façon de l'abattre.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1041 tel qu'amendé est adopté. L'article 1042?

Mme Harel: "Le propriétaire d'un fonds exploité à des fins agricoles peut contraindre son voisin à faire abattre, le long de la ligne séparative, sur une largeur d'au plus cinq mètres, les arbres susceptibles de nuire à son exploitation, sauf ceux qui sont dans les

vergers et les érablières."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend le principe du droit au découvert, pour le propriétaire d'un fonds en état de culture, contenu à l'article 531 du Code civil du Bas-Canada. Ce propriétaire peut contraindre son voisin à faire abattre le long de la ligne séparative les arbres qui sont de nature à nuire à son exploitation, sauf ceux qui sont dans les vergers et les érablières.

L'article ajoute, par ailleurs, au droit actuel en précisant sur quelle largeur doit s'étendre le découvert. L'office, relativement au découvert, proposait sa disparition. Il n'apparaît pas toutefois opportun de donner suite à cette recommandation, notamment à cause du fait que le Code municipal contient, aux articles 195 et suivants, des dispositions à ce sujet et dont le fondement est l'article 531 du Code civil du Bas-Canada.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je trouve l'obligation très sévère. Je suis près d'un fonds agricole et je vais être obligé de couper tous les arbres sur une largeur de cinq mètres. Je trouve que c'est une véritable expropriation.

M. Cossette: C'est le droit actuel.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, le droit actuel ne parle pas de cinq mètres. Il parle d'une largeur ou d'une longueur, en la manière et au temps déterminés par la loi.

M. Cossette: Oui, mais c'est déterminé dans le Code municipal, par ailleurs.

M. Leduc (Saint-Laurent): Qu'est-ce qu'on dit dans le Code municipal?

M. Cossette: Le Code municipal dit que, c'est l'inspecteur agraire qui doit faire la visite des lieux, constater si les arbres nuisent à l'agriculture et dresser le procès-verbal.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, là, on n'aura même plus à se poser la question s'ils nuisent ou non. On dit qu'il doit couper et qu'il doit maintenir un découvert de cinq mètres. Je ne suis pas d'accord avec cette obligation. Je le répète, c'est une véritable expropriation. Je me vois avec de beaux érables - enfin, pas des érables parce qu'on les a enlevés - avec des ormes de 50 ans ou 60 ans, et on va m'obliger à les abattre, parce que je joins immédiatement un fonds

agricole. Je trouve que c'est peut-être aller un peu loin. Je préférerais qu'on maintienne l'ancienne rédaction. À ce moment, vous dites: L'inspecteur vient et constate si vraiment c'est nécessaire ou non.

Mais là, automatiquement, sans aucune discussion, on va imposer au riverain de maintenir un découvert de cinq mètres. Je ne voudrais pas avoir des beaux arbres près d'un fonds agricole. Cela me dérangerait beaucoup qu'on m'oblige à abattre mes ormes, mes frênes ou mes chênes.

(12 h 15)

M. Pineau: Vos ormes vont crever.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mes ormes, peut-être; c'est vrai, ils sont crevés, de toute façon; ils sont tous morts. Mais d'autres arbres qui peuvent avoir 50 ans... C'est bien sûr que cela peut créer un ennui. Cela peut déranger l'agriculteur. Mais je pense que le riverain a certains droits, également. Si vraiment cela cause un préjudice à la culture, si c'est vraiment un dommage important, à ce moment-là, ce serait normal que l'inspecteur agraire puisse venir constater et peut-être demander au riverain du fonds agricole de faire certains aménagements, mais pas m'obliger à couper d'une façon systématique et sans appel sur une largeur d'au plus cinq mètres ou de seize ou dix-sept pieds.

Il faut dire également, M. le Président, que l'office de révision recommandait tout simplement la disparition de ce découvert.

M. Cossette: Oui, mais sans avoir précisé les raisons pour lesquelles on recommandait la disparition, parce que j'imagine qu'en ville ce n'est plus nécessaire, dans les campagnes, je pense que le découvert, c'est une chose qui se pratique fréquemment et cela se pratique d'autant plus que même la coutume de Paris prescrivait le découvert. Alors, c'est une coutume, quand même, de plusieurs centaines d'années qu'il s'agit de faire disparaître.

Mme Harel: Il n'y aurait plus beaucoup d'arbres à couper.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est cela. Il ne reste plus d'arbres; on les a tous... Non, mais il faut regarder la situation actuelle. Il faut dire que près...

Le Président (M. Gagnon): Mme la députée de Maisonneuve, avec cet article, il y aurait beaucoup d'arbres à couper, en tout cas, si je regarde dans mon comté.

Mme Harel: Oui, je retire... En fait, cette remarque n'était pas sérieuse. M. le Président, d'abord, on pourrait suspendre et peut-être pourrait-on examiner et ne pas

indiquer de largeur et laisser, enfin, l'appréciation: Les arbres susceptibles de nuire sérieusement à une exploitation. Alors, on va suspendre.

M. Casette: Chez vous, cela ne nuit pas, probablement, le fait d'avoir des arbres le long de certaines terres; c'est pour cela qu'on n'a pas demandé la...

Mme Harel: Cela nuit.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je dirais que cela peut nuire un peu, mais il faut tout de même considérer que le riverain du fonds agricole a certains droits, aussi. Je pense qu'il a droit d'avoir des arbres. Évidemment, si cela nuit d'une façon très importante et sur, je dirais, une distance qui est importante également, peut-être. Ce serait à l'inspecteur ou à une personne neutre à évaluer quel devrait être le découvert.

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

De l'accès au fonds d'autrui et de sa protection

Le Président (M. Gagnon): L'article est suspendu. Cela va? L'article 1043?

Mme Harel: "Tout propriétaire doit, après avoir reçu un avis préalable, permettre à son voisin l'accès à son fonds si cela est nécessaire pour ériger, réparer ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation fait sur le fonds voisin."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il donne à un propriétaire un droit d'accès au fonds d'autrui pour réparer, construire ou entretenir un ouvrage ou une plantation fait sur le fonds voisin. Cet article a pour but de permettre au propriétaire d'un fonds de construire, réparer ou entretenir un ouvrage ou une plantation situé près de la limite de son fonds. Cet article, par ailleurs, diffère quelque peu de l'article 69 proposé par l'office en ce que ce dernier donnait un accès au fonds d'autrui à un propriétaire uniquement pour réparer un mur ou une construction édifié sur un fonds voisin, ce qui apparaît trop limitatif. En outre, la proposition de l'office voulant que le propriétaire puisse interdire à autrui l'entrée sur son fonds n'est pas reprise, cette règle étant déjà exprimée à l'article 1010. Celle voulant que le propriétaire subisse un préjudice en raison du fait qu'un propriétaire a accédé sur son fonds pour construire, réparer ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation est reprise à l'ar-

ticle 1045 du projet de loi.

Un commentaire supplémentaire: Le principe reconnu par cet article est déjà connu en droit sous le nom de servitude de tour d'échelle. La servitude de tour d'échelle est celle qui permet au propriétaire d'un mur non mitoyen édifié à la limite de son terrain de faire passer ses ouvriers et ses matériaux sur le fonds voisin, en vue d'exécuter des travaux et d'effectuer des réparations.

Avant la codification, certaines coutumes acceptaient le droit de tour d'échelle comme servitude légale. Toutefois, notre code ne contient aucune disposition à ce sujet et la doctrine est divisée sur son existence.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense que c'est bien. C'est un article qui s'imposait. Maintenant, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu de payer une indemnité? Je pense que l'article 1045 prévoit une réparation du préjudice, une remise dans l'état antérieur. Est-ce suffisant? Ne devrait-on pas permettre une indemnité? Je pose la question.

M. Cossette: S'il y a un dommage, je pense que les règles normales courantes vont donner droit à ce propriétaire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis d'accord, mais il n'aura pas droit à une indemnité. En fait, on permet à quelqu'un d'avoir accès chez soi. Est-ce qu'on ne devrait pas être dédommagé?

M. Cossette: Non. Je pense que tout bon voisin doit permettre... Par exemple, si vous avez une clôture à la limite de votre fonds, je pense que si vous êtes un bon voisin vous allez me permettre d'aller utiliser le vôtre pour aller peindre ma clôture.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous avez absolument raison pour ce cas-là, mais à supposer que vous construisiez une bâtisse immédiatement dans la ligne, cela devient plus sérieux. Cela veut dire que vous devez mettre des échafauds, vous devez avoir accès avec des tracteurs et de la machinerie et, là, cela...

Mme Harel: C'est l'article 1045 à ce moment-là.

M. Leduc (Saint-Laurent): Pardon?

Mme Harel: C'est l'article 1045 qui va jouer à ce moment-là.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais on

parle simplement de réparation du préjudice, on ne parle pas d'indemnité. Je me demande dans ces cas-là s'il n'y aurait pas lieu d'avoir une indemnité.

En fait, on permet à quelqu'un d'occuper notre terrain et peut-être pour une période d'un ou deux mois.

M. Cassette: Moi, comme voisin, je serais gêné de réclamer une indemnité. Je lui dirais: Tu vas réparer les dommages ou tu vas me les payer; mais plus que cela, je pense que ce serait difficile.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je soulève la question, je ne dis pas que l'on devrait. Mais supposons que l'on bâtisse une construction assez importante et qu'on utilise mon terrain pendant une couple de mois, je me demande si c'est logique et normal qu'il n'y ait pas d'indemnité dans ce cas-là. Bien sûr que, si c'est pour planter une clôture, hé bien! là vous avez raison, ou si c'est pour peindre ladite clôture, je suis parfaitement d'accord, il n'y a pas d'indemnité.

M. Berrouard: Mais je ne sais pas si cela est exclu, finalement, parce que l'article 1043 permet l'accès, mais s'il y a un préjudice par la suite, je pense que ce sont les autres règles du Code civil qui vont s'appliquer; notamment, s'il y a un préjudice, on va pouvoir réclamer.

M. Marx: Ce n'est pas comme si le terrain était déjà loué à quelqu'un et que vous retiriez des revenus. C'est d'utiliser le terrain qui n'est pas utilisé ou, s'il est utilisé, vous serez indemnisé pour les dommages. Cela veut dire qu'il va réparer les dommages, le cas échéant, mais ce n'est pas comme...

M. Pineau: Une rémunération.

M. Marx: C'est cela. Ce n'est pas comme retirer des revenus.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis bien d'accord, mais je prends le cas qui est fréquent de construction d'une bâtisse immédiatement jusque dans la ligne. Alors, c'est sûr qu'à ce moment-là, pour ériger le mur, on doit utiliser le terrain du voisin. Je pense bien qu'en pratique ce qui se fait présentement, c'est qu'il y a une entente entre les deux voisins et la plupart du temps je pense bien qu'il doit y avoir une indemnité. Je ne sais pas si je permettrais facilement à mon voisin de bâtir une construction assez importante et d'utiliser mon terrain pendant une couple de mois sans aucune indemnité. En sus des dérangements et des ennuis causés par cette construction, je serais obligé de mettre mon terrain à sa disposition gratuitement pour deux mois. C'est tout de

même... On touche à de l'expropriation.

M. Cossette: Mais en l'absence de...

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela permet à quelqu'un d'occuper du terrain qui ne lui appartient pas.

M. Berrouard: C'est qu'en droit actuel, je pense, vous pourriez dire à ce voisin: Ecoute, tu ne viendras pas sur ma propriété.

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

M. Berrouard: Je pense que l'article 1043 vient dire: Oui, tu as accès, mais par ailleurs, s'il y a un préjudice, les autres règles vont s'appliquer. Mais cela n'exclut pas du tout, à mon avis...

M. Leduc (Saint-Laurent): L'indemnité.

M. Berrouard: ...l'indemnité.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si cela n'exclut pas l'indemnité, si le mot "préjudice" comprend également l'indemnité, je suis d'accord, mais je ne crois pas.

Mme Longtin: L'indemnité, généralement, est offerte en réparation d'un préjudice ou d'un dommage. Or, ici, le préjudice que je subis, c'est de perdre la jouissance complète de mon terrain pendant deux mois.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, ce dont parle le député de Saint-Laurent, c'est d'une rémunération et non point d'une indemnité pour préjudice subi, n'est-ce pas?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

M. Pineau: C'est une rétribution, la rémunération du service qu'il offre à son voisin, le service étant de lui laisser la possibilité de passer sur son terrain et de travailler à partir de son terrain.

M. Marx: Ce qu'il demande, c'est un loyer.

M. Cossette: Oui.

M. Marx: C'est un loyer.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est-à-dire que je ne demande pas, mais je soulève la question. Est-ce que ce ne serait pas juste et raisonnable qu'il y ait une forme d'indemnisation, de rémunération, une location, appelez cela comme vous voulez?

M. Berrouard: J'ai plutôt l'impression

que c'est davantage une indemnisation parce que vous êtes privé, dans le cas où c'est une construction importante, de la jouissance de votre terrain, que ce soit au niveau de la vue ou que ce soit le terrain lui-même, pour pouvoir y accéder. Cela m'apparaît davantage être une indemnisation.

Le Président (M. Gagnon): Si vous me le permettez, comme il est tout près de 12 h 30, nous pourrions recommencer avec cet article cet après-midi.

Une voix: D'accord.

Le Président (M. Gagnon): Peut-être qu'on y aura pensé un peu. Juste avant, j'aimerais qu'on termine l'article 1038. Je n'en ai pas eu l'amendement. Est-ce que vous l'avez?

M. Cossette: Il faudra le relire.

Le Président (M. Gagnon): Il faudrait peut-être relire l'amendement.

Mme Harel: L'article 1038 tel qu'amendé se lirait comme suit: "À moins que cela ne soit contraire à l'intérêt public, celui qui a droit à l'usage d'une source, d'un lac, d'une nappe d'eau, d'une rivière souterraine ou d'une eau courante peut, de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau, exiger la destruction ou le réaménagement de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau".

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

Une voix: Bien.

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

Mme Harel: Le réaménagement.

Le Président (M. Gagnon): Le réaménagement.

M. Marx: Le réaménagement.

Mme Harel: C'est cela.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement est adopté et l'article 1038 tel qu'amendé est adopté.

Nous allons suspendre nos travaux jusqu'à 14 heures. C'est cela?

M. Marx: C'est cela.

Le Président (M. Gagnon): Les travaux sont suspendus.

(Suspension de la séance à 12 h 28)

(Reprise à 14 h 12)

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

Lors de la suspension de nos travaux, nous étions rendus à l'article 1043. Est-ce que l'article 1043 est... Je sais qu'il a fait l'objet de discussions.

Mme Harel: L'article 1043, c'est...

Le Président (M. Gagnon): Vous aviez raison. Je pense que l'article 1043, on l'avait adopté.

M. Marx: Non.

Mme Harel: Non.

Mme Longtin: Non, c'est parce qu'on discutait de...

Mme Harel: Je n'en ai pas fait la lecture.

Mme Longtin: ...l'article 1045.

M. Leduc (Saint-Laurent): Les indemnisations, les indemnités ou le préjudice.

Le Président (M. Gagnon): Voilà. Alors, faites-en donc la lecture, Mme la députée de Maisonneuve.

Mme Harel: "Tout propriétaire doit, après avoir reçu un avis préalable, permettre à son voisin l'accès à son fonds, si cela est nécessaire pour ériger, réparer ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation fait sur le fonds voisin."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Sur l'article 1043?

Le Président (M. Gagnon): Oui.

M. Cossette: Je l'ai lu déjà, oui.

Le Président (M. Gagnon): Alors, nous étions prêts à l'adopter, je pense. M. le député de Saint-Laurent.

M. Leduc (Saint-Laurent): J'ai soulevé la question à savoir s'il devrait y avoir une indemnité ou une indemnisation pour l'occupation du terrain du voisin.

M. Cossette: On a remis cette discussion à l'article 1045. C'est cela?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Le Président (M. Gagnon): D'accord?

M. Cassette: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Très bien.

M. Cossette: Alors, l'article 1043 est adopté? C'est exact?

Le Président (M. Gagnon): L'article 1043 est adopté.

Mme Harel: C'était fait. J'en avais fait la lecture.

Le Président (M. Gagnon): Adopté.

Mme Harel: On a commenté...

M. Leduc (Saint-Laurent): On a le temps, on peut prendre le temps qu'il faut.

Mme Harel: ...longuement. L'article 1044.

Le Président (M. Gagnon): Article 1044. Mme la...

Mme Harel: "Lorsque, par l'effet d'une force naturelle ou par cas fortuit, des biens sont entraînés sur le fonds d'autrui ou s'y transportent, le propriétaire dudit fonds doit en permettre la recherche et l'enlèvement, à moins qu'il ne procède lui-même immédiatement à la recherche et ne remette les biens. "Ces biens, objets ou animaux, continuent d'appartenir à leur propriétaire, sauf s'il en abandonne la recherche; dans ce cas, le propriétaire du fonds les acquiert à moins qu'il ne contraigne le propriétaire de ces biens à les enlever et à remettre son fonds dans son état antérieur."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article traite du droit pour une personne de récupérer ses biens qui ont été entraînés sur le fonds d'autrui par l'effet d'une force naturelle ou par un cas fortuit. Ces biens continuent de lui appartenir, sauf s'il abandonne la recherche. En ce cas, ils appartiennent au propriétaire du fonds, à moins qu'il ne préfère contraindre le propriétaire de ces biens à les enlever et à remettre son fonds dans son état antérieur.

(14 h 15)

Cet article reprend l'article 428 du Code civil du Bas-Canada mais dans une formulation plus générale et vise tout bien transporté ou entraîné sur le fonds d'autrui par l'effet d'une force naturelle ou par cas fortuit. Il reprend aussi en substance l'article 70 proposé par l'Office de révision du Code civil, sauf qu'il précise que ces biens

continuent d'appartenir à leur propriétaire sauf s'il en a abandonné la recherche. La règle de l'indemnisation pour le préjudice subi est reprise, par ailleurs, à l'article suivant.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1044 est-il adopté? Adopté. Article 1045?

Mme Harel: Alors à l'article 1045...

M. Leduc (Saint-Laurent): Elles sont bien les abeilles.

M. Cossette: Encore moins des lapins de garenne.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, de garenne. Les fameux pigeons.

Le Président (M. Gagnon): Article 1045? On arrive.

Mme Harel: L'article 1045, est-ce qu'on en a déjà fait lecture? On l'a discuté sans le lire.

M. Cossette: Sans le lire.

Mme Harel: "Le propriétaire qui doit permettre l'accès à son fonds a droit à la réparation du préjudice qu'il subit et à la remise de son fonds dans son état antérieur."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il indique les recours accordés au propriétaire du fonds sur lequel on a impiété, l'empiètement étant déterminé selon les articles précédents. Cet article complète donc les deux articles précédents et est conforme aux articles 69 et 70 du projet de l'office.

M. Leduc (Saint-Laurent): M. le Président...

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

M. Leduc (Saint-Laurent): ...on a parlé tantôt d'indemnisation ou d'indemnité pour l'occupation du terrain du voisin. Est-ce qu'on ne pourrait pas utiliser le deuxième alinéa de l'article 70 proposé par l'Office de révision et indiquer que s'il subit, de ce fait, un dommage il peut réclamer une indemnité?

M. Cossette: Le dommage, c'est toujours la règle. On n'a pas besoin de le dire. Mais ce que vous voulez, c'est une compensation pour l'utilisation du terrain, c'est cela que vous voulez? Pour le dommage...

Mme Harel: Vous trouvez utile...

M. Cassette: Pour le dommage, je pense que...

Mme Harel: Pour le dommage, vous trouvez utile que ce soit mentionné?

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est-à-dire qu'on dit ici...

M. Pineau: Pour le dommage, c'est mentionné. C'est l'article 1045.

Mme Harel: Oui.

M. Cossette: Oui, c'est cela.

Mme Harel: Que cela le soit, disons, d'une façon plus explicite en ajoutant ce que l'office proposait: "s'il subit, de ce fait, un dommage, il peut réclamer une indemnité"?

M. Leduc (Saint-Laurent): L'article 1045 dit: "a droit à la réparation du préjudice". Cela suppose donc une indemnité. On est d'accord?

M. Pineau: Pour la réparation...

M. Leduc (Saint-Laurent): Pour la réparation des dommages.

M. Pineau: ...du préjudice qui résulte d'une faute.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bon, ensuite, il y a la question de... On a parlé tantôt de rémunération, de compensation pour mettre le terrain à la disposition de mon voisin. Je pense qu'il devrait y avoir une compensation. S'ils ne s'entendent pas, quitte à recourir aux bons offices du tribunal.

M. Marx: Je me demande pourquoi introduire un tel élément. Comme cela a été dit avant, si on est un bon voisin, on permettra à quelqu'un de mettre, comment dirais-je, son escabeau sur son terrain pour deux jours, trois jours ou une semaine. Si cela cause un préjudice, c'est un autre problème. Mais ce n'est pas parce que Pourquoi demander un loyer si le terrain n'est pas loué de toute façon? On ne retire pas de revenu; pourquoi demander maintenant des revenus si quelqu'un va l'utiliser parce que c'est impossible de fonctionner autrement? Si la personne empiète c'est parce qu'il n'y a pas d'autre solution.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela me semble exorbitant de demander au voisin de tolérer un tel empiètement, s'il s'agit surtout

de construction. Bien sûr que s'il s'agit de placer une échelle ou un escabeau ou de peindre, je suis parfaitement d'accord, mais s'il s'agit d'occuper durant des mois... pour des constructions, pour ériger une bâtisse immédiatement dans la ligne, je trouve exorbitant de demander au voisin de tolérer cet empiètement sans aucune compensation. Je pense que c'est inacceptable. C'est une véritable expropriation. On va peut-être un peu loin.

J'accepterais assez difficilement que mon voisin puisse utiliser mon terrain, sur une période d'au moins deux ou trois mois, pour une construction assez importante, admettons. Ce ne sont pas des choses inimaginables. C'est la réalité, ce sont des choses qu'on vit tous les jours: le type qui bâtit jusque sur la ligne et qui doit utiliser le terrain du voisin pour construire: Je pense que ce dernier a droit à une compensation.

M. Marx: Est-ce que vous avez des exemples?

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien certainement, tous les jours.

M. Marx: Quels exemples alors?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais vous bâtissez jusque sur la ligne.

M. Marx: Où? À Montréal, en ville?

M. Leduc (Saint-Laurent): N'importe où. À Montréal, bien sûr!

M. Marx: Mais, si c'est en ville, on utilise souvent la rue ou le trottoir pour mettre les matériaux. On a un permis de la ville pour utiliser le trottoir ou la rue pour mettre les matériaux. Il est rare qu'on utilise durant des mois le terrain d'une autre personne.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais il y a une chose que vous ne devez pas oublier. Maintenant l'article permet - avant, ce n'était pas le cas - d'aller utiliser le terrain du voisin pour construire.

M. Pineau: C'est un droit.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est un droit absolu.

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

Mme Harel: Là, M. le Président, peut-être devons-nous nous demander si cet empiètement que décrit le député de Saint-Laurent est inclus ou non dans les dommages qu'il subit et qui lui sont causés, et si cela peut donner lieu à une ouverture à une

indemnité. Je voudrais vous inviter à relire l'article 1049 qui dit: "Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent suivant la nature ou la situation de leur fonds ou suivant les usages locaux."

C'est autre chose? On ne peut pas l'utiliser?

M. Pineau: Non. Je pense que l'article 1049 règle le problème véritablement de ce qu'on appelle les troubles de voisinage, mais les troubles de voisinage dans un contexte tout à fait normal, les rapports de voisin à voisin de chaque jour. Tandis que l'article 1043 ou 1045 règle un tout autre problème. C'est vrai que l'article 1043 donne à mon voisin le droit de pénétrer sur mon terrain et de procéder aux réparations, d'entretenir la construction qui lui appartient. Donc, ce qu'on lui accorde, c'est un droit de pénétrer sur mon terrain. C'est certain.

Une voix: Bien sûr.

M. Pineau: Alors, dans le cas des rapports de bon voisinage, je comprends qu'il ne puisse pas être question de rétribution. Mais, dans l'hypothèse que soulève le député de Saint-Laurent, il s'agirait, comme il l'a dit, d'une occupation, de travaux importants, par exemple, sur l'immeuble de mon voisin qui ne pourraient pas être faits autrement qu'à partir de ma propriété. Donc, le comportement de mon voisin ne serait pas nécessairement fautif, mais il occuperait mon terrain.

Ce matin, Mme Longtin avait pensé, à un certain moment, à la notion de perte de jouissance et je pense que cela rejoindrait la préoccupation du député de Saint-Laurent, parce que cela n'implique pas nécessairement un comportement fautif de la part de mon voisin; du fait qu'il occupe, il...

M. Marx: J'aimerais savoir quel est l'état du droit actuel, la situation... Je pense que cela a été expliqué au début, lorsqu'on a fait état du commentaire.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Le droit actuel, je pense, aujourd'hui en cette matière reconnaît que le voisin qui subit l'intrusion de son voisin, sur son propre terrain, a sûrement droit à des dommages, quand il en subit. Le droit a toujours été cela. Maintenant, ce qu'il faut décider, à ce moment-ci, c'est de savoir si celui qui doit subir cette intrusion a droit à plus qu'à des dommages. Autrement dit...

M. Marx: Aujourd'hui... Vous allez trop vite.

M. Cossette: Ah bon!

M. Marx: Parce que, aujourd'hui, si je comprends bien, on peut refuser l'accès à quelqu'un.

M. Cossette: Bien, je prétends...

M. Marx: Et l'article 1043...

M. Cassette: ...que non, parce que le législateur vous permettant de construire à la limite même de votre fonds - je pense que c'est une chose qui est vraie - si je peux construire jusqu'à la limite de mon fonds, la logique veut que le législateur me permette en même temps de pénétrer sur le fonds voisin pour aller construire mon mur, autrement je serais obligé d'aller passer par-dessus pour aller poser mes briques et faire mon mur.

Mme Harel: Je crois que, aujourd'hui, il y a une multiplication de procédures d'injonction quand il y a refus.

M. Cossette: Je pense que dans l'ancien droit, dans quelques coutumes, on admettait la servitude dite "de tour d'échelle"; autrement dit, c'était une servitude légale qui voulait que, dans de telles circonstances, je puisse passer sur le terrain de mon voisin pour aller réparer mon mur; pour aller construire d'abord, parce que la loi me permettait de construire à la limite même de mon fonds et, ensuite, pour aller réparer ce mur. Car laisser un mur à l'abandon ou aller le réparer par l'intérieur, ce n'est pratiquement pas possible. C'est l'état du droit.

Maintenant, je ne vous cache pas qu'en matière de servitude de tour d'échelle, je pense que la seule décision qu'il y ait dans les annales judiciaires est une décision des années 1870-1872; alors, ce n'est pas très jeune. Cela veut dire que ce problème ne s'est jamais présenté devant les tribunaux, c'est-à-dire qu'on n'a jamais invoqué cette servitude devant les tribunaux.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous permettez, peut-être parce qu'on pensait que cela n'existait pas, la servitude de tour d'échelle, la servitude légale... La plupart des juristes sont d'accord pour dire qu'on pouvait peut-être l'utiliser, mais qu'elle n'existait pas, en fait. Alors, il fallait qu'il y ait une entente, je pense, avec le voisin pour pénétrer sur son terrain; c'est, effectivement, ce qui se faisait en pratique. Pour ma part, j'ai vu rédiger certaines conventions pour permettre au voisin d'aller faire les aménagements, les constructions nécessaires, et prévoir une indemnité - là on veut vraiment parler d'indemnité - pour occuper le terrain sur une période d'un mois ou deux,

ou de deux ou trois mois.

M. Marx: Mais ici, on dit que si c'est nécessaire, la personne a le droit d'empiéter sur le terrain de son voisin; si c'est nécessaire, il ne peut pas juste empiéter... Il y a toujours la possibilité d'une injonction, s'il trouve que ce n'est pas nécessaire et que quelqu'un veut empiéter sur son terrain. Maintenant, l'indemnité: je me demande si cela vaut quelque chose souvent de permettre à quelqu'un d'utiliser son terrain; cela peut être énorme, cela peut n'être rien.

M. Cossette: Si cela ne cause pas de dommages, je pense qu'il est difficile... En fait, s'il y a des dommages, on a sûrement le droit de les réclamer. Mais s'il n'y a absolument pas de dommages, pourquoi ne pas tolérer, à un bon voisin ou à un voisin tout simplement, l'utilisation du terrain?

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

Mme Harel: Dans l'état actuel du droit, quand il y a désaccord, habituellement une des parties demande une injonction, que le juge, je crois, accorde facilement en spécifiant qu'il pourrait y avoir dommages et intérêts par la partie qui refuse.

M. Cossette: Oui.

Mme Harel: Peut-être devrions-nous, à ce moment-là, convenir qu'il faudrait que la perte de jouissance ou d'usage puisse être compensée.

M. Leduc (Saint-Laurent): On tiendrait compte là de la perte de jouissance. Alors, si c'est peu important, s'il n'y en a pas, excellent. S'il y a une perte de jouissance, il faudrait indemniser. À mon sens, c'est élémentaire, cela va de soi. On ne peut pas obliger quelqu'un, je le répète, à endurer le voisin sur une période de plusieurs mois pour compléter une construction qui est très importante. C'est sûr qu'on subit un préjudice, d'accord; également, je pense qu'on a droit à une compensation, à une rémunération.
(14 h 30)

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je me demande si le fond de la discussion ne vient pas du fait... Enfin on soulève qu'il pourrait y avoir ambiguïté sur la question de savoir si, lorsqu'on parle du préjudice qu'il subit, on comprend aussi une perte importante ou de jouissance ou d'usage du fond, une solution facile étant de dire qu'il a droit, évidemment, à la réparation du préjudice qu'il subit, notamment, pour la perte d'usage ou de jouissance.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous permettez, à ce moment, je pense que si on est en train de réformer le Code civil, c'est pour bien clarifier les situations. Pourquoi ne pas en profiter pour établir clairement que cela donnerait lieu à une compensation, une rémunération, enfin, une indemnisation en outre des dommages subis selon la perte de jouissance. Imaginez-vous que c'est tout un service que vous rendez à votre voisin. Vous lui permettez de construire jusque dans l'allée. Comment peut-il le faire sans occuper votre terrain? Impossible. Donc, c'est un service et je pense qu'il doit y avoir une compensation, une contrepartie. Il me semble que ce serait injuste qu'il n'y ait pas de contrepartie.

Le Président (M. Gagnon): Mme la députée de Maisonneuve, nous allons suspendre.

Mme Harel: Nous allons suspendre l'étude de 1045. Me Longtin va préparer une rédaction et nous y reviendrons.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1045 est suspendu. L'article 1046.

M. Marx: J'ai une petite question sur les indemnités. Est-ce que les indemnités sont payées aujourd'hui? Est-ce que les gens paient des indemnités...

M. Leduc (Saint-Laurent): Tu peux refuser...

M. Marx: Je veux dire en pratique, pas dans la haute théorie de droit civil. Dans la pratique, est-ce que les gens paient des indemnités ou si cela ne se fait pas?

M. Cossette: En pratique, cela se fait, mais cela se fait quand le propriétaire voisin perd certains revenus d'un immeuble qui doit être occupé par celui qui construit. Je vous donne un exemple facile. Je suppose que j'ai un terrain vacant que j'ai loué pour des fins de stationnement. Mon voisin a également un terrain qu'il a loué pour des fins de stationnement, mais il décide de construire à la limite de mon fonds. Pendant la période durant laquelle les échafaudages vont se trouver sur mon terrain, je perdrai, disons, six places de stationnement que je ne pourrai pas louer pendant deux mois ou trois mois. À ce moment, je conviendrai avec mon voisin qu'il me paiera, mettons, 300 \$ ou 600 \$ par mois suivant le revenu que je recevais. En plus de cela, je l'obligerai à remettre le terrain en bon état.

M. Marx: Cela est couvert par l'article 1045.

M. Cassette: La remise du terrain en

bon état de même que les dommages subis, cela va. Si je n'ai pas de place de stationnement, en supposant que c'est un terrain que je me contente de regarder, que je ne le loue même pas, je ne vois pas pourquoi je ne tolérerais pas mon voisin.

M. Marx: Vous êtes un homme très tolérant. C'est pourquoi vous allez permettre cela. Vous me dites qu'en pratique, les indemnités ne sont pas exigées normalement et, donc, si on introduit l'idée des indemnités, là on va vraiment faire du droit nouveau. Il va y avoir des contestations sur les indemnités.

M. Cossette: Là on commence et ensuite on s'entend.

M. Marx: L'idée des indemnités pour moi, cela va être des indemnités tellement minimales que je ne vois pas... Donnez-moi des exemples où ce sera des indemnités importantes, je vais mieux comprendre le problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous permettez, pour construire une bâtisse importante, cela veut donc dire qu'il va y avoir une lisière d'au moins 25 pieds sur mon terrain qui va être occupée par mon voisin sur une période de deux ou trois mois. Si cela ne vaut rien, le droit de propriété ne veut plus rien dire. Je m'excuse, mais je ne suis pas capable d'accepter cela du tout. Là vous faites des brèches dans le droit de propriété, à mon sens, d'une façon inacceptable. Avant, cela n'était pas permis. Cela est une chose. Maintenant, on dit: C'est un droit absolu. Si vous voulez démembrer le droit de propriété, l'éroder, allez-y. Je ne pense pas que je serais bien aise de voir mon voisin prendre une lisière de 25 pieds pendant trois mois pour construire une bâtisse importante et on va dire que c'est banal, celui-ci. Bien, non, je m'excuse, ce n'est pas banal.

M. Marx: Avez-vous un exemple où quelqu'un a payé...

M. Leduc (Saint-Laurent): Je vous le dis, je vous le donne l'exemple. Ne le cherchez pas!

M. Marx: Oui, vous donnez des exemples, mais on me dit que les...

Le Président (M. Gagnon): Ou bon voisinage.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je vous donne l'exemple. Est-ce que cela vaut quelque chose? Je pose la question.

M. Marx: Est-ce que cela vaut quelque

chose?

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

Mme Harel: Je ne pense pas qu'il faille faire des discours sur le droit de propriété parce qu'on attend toujours votre suggestion concernant le droit que pourra avoir un exploitant agricole de passer sur le terrain d'un autre pour pouvoir... Alors, vous voyez que...

M. Leduc (Saint-Laurent): Avec indemnité, madame. Un instant! Ne mêlez rien! Avec une indemnisation également.

Mme Harel: La question est peut-être celle de se demander: Est-ce qu'il y a lieu à réparation s'il y a préjudice? Tout le monde convient qu'il faut répondre oui. Est-ce que la perte de jouissance fait partie du préjudice ou est incluse dans la notion de préjudice? D'aucuns semblent dire oui, d'autres non.

M. Pineau: Par exemple, tout dépend de savoir quel est le principe de responsabilité. Le principe actuel de responsabilité repose sur la notion de faute. Peut-être que cela changera un jour, mais pour l'instant cela repose sur la notion de faute. Dans le cadre de la responsabilité contractuelle, le plus souvent, le principe veut qu'on soit responsable de l'inexécution fautive de son obligation. Ici, nous ne sommes pas dans le domaine contractuel, nous sommes sur le terrain délictuel ou quasi-délictuel puisqu'il n'y a pas de contrat entre les deux voisins, n'est-ce pas? Donc, c'est le principe de l'article 1053. L'article 1053 nous dit qu'il y a lieu à réparation d'un dommage lorsqu'une personne l'a causé, par sa faute.

Mme Longtin: Il y a aussi une obligation légale...

M. Pineau: Une obligation légale.

Mme Longtin: ...qui est de permettre l'accès.

M. Pineau: Exactement.

Mme Longtin: Donc, faut-il nécessairement qu'il y ait faute pour obtenir réparation du préjudice?

M. Pineau: Alors, c'est a fortiori. Il faut qu'il y ait faute pour qu'il y ait réparation. Il faut donc que le voisin qui vient sur mon terrain ait un comportement fautif ou, plus précisément, que le dommage qu'il me cause résulte de son comportement fautif en application de l'article 1053. Il abuserait de son droit, en définitive, et il obtiendrait une

indemnisation lorsqu'il abuserait de son droit d'occuper le terrain. Donc, j'aurais tendance à dire, à ce moment, qu'une simple perte de jouissance résultant de son comportement normal n'entraînerait pas nécessairement une indemnisation.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que vous avez accepté de suspendre l'article?

Mme Harel: Oui.

M. Marx: Je trouve cela intéressant. Me Cossette m'a donné le mémoire de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc., qui était soumis en juin 1985, et on lit son commentaire en ce qui concerne l'article 1043. Je cite: "L'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, en tant que représentante des entrepreneurs oeuvrant dans le domaine de la construction résidentielle, est d'accord avec le libellé de cet article, lequel propose une solution aux problèmes posés par ce que les constructeurs appellent "les constructions à lignes latérales hautes" en permettant au propriétaire ou au constructeur qui veut construire un édifice près de la ligne séparative des lots d'avoir accès au fonds voisin si la chose s'avère nécessaire."

Mme Harel: C'est certainement surprenant que l'Association des constructeurs nous recommande autre chose.

M. Leduc (Saint-Laurent): M. le Président, si vous me le permettez, cela ne m'impressionne pas du tout. Au contraire, je n'aurais pas cru que les constructeurs auraient proposé autre chose que cela. Imaginez-vous que cela va simplifier leur travail.

M. Marx: On ne veut pas compliquer les travaux non plus. Les constructeurs travaillent pour les propriétaires des terrains.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, oui, je comprends.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: En fait, je voulais simplement continuer sur la notion de responsabilité, le principe général étant, lorsqu'on commet une faute, évidemment, qu'on doit indemniser pour le préjudice que l'on cause. Mais l'article 1045, ai on prévoit qu'il a droit à la réparation du préjudice qu'il subit, il me semble, devrait ajouter à cette règle et, ici, c'est un préjudice qu'il subit du simple fait de l'exercice du droit, même non fautif, à mon avis.

M. Pineau: C'est là que réside

véritablement la question ou la solution au problème, plus précisément. Il est question, en effet, de faute objective. J'en vois un exemple dans l'article 1047. Pour moi, c'est très clair, dans l'article 1047. M. le Président, est-ce que je peux énoncer l'article 1047? "Le propriétaire du fonds ne doit pas, s'il fait des constructions, ouvrages ou plantations sur son fonds ou à l'intérieur de celui-ci, ébranler le fonds voisin ni compromettre la solidité des constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent."

Cela me rappelle une affaire qui avait été jugée par la Cour d'appel, l'affaire Katz contre Reitz, où on avait parlé de l'abus de droits fondé sur le risque, ce qui est, semble-t-il...

M. Marx: Ou droit nouveau.

M. Pineau: ...quelque chose de très neuf, en effet.

M. Cossette: C'était du charroyage.

M. Pineau: Oui, un petit peu. Là, je vois que dans l'article 1047, on peut soutenir, je pense, que, dès lors que mon voisin ébranle mon fonds d'une façon ou d'une autre, il a un comportement antisocial, dès lors fautif; c'est pourquoi il est responsable. Est-ce que je me trompe?

M. Leduc (Saint-Laurent): Moi aussi, je suis d'accord avec cela.

M. Pineau: Alors, à l'article 1047, pour moi, c'est très clair. Cela me paraît tout à fait convenable. Est-ce que sous l'article 1045, on peut tenir le même raisonnement? Le propriétaire qui doit permettre l'accès à son fonds a droit à la réparation du préjudice. Est-ce qu'il subit un préjudice du seul fait que son terrain est occupé? Mon voisin, étant sur mon terrain, n'a pas un comportement antisocial; il ne fait qu'exercer son droit.

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

M. Cossette: De telle sorte que...

M. Pineau: La situation n'est pas tout à fait la même.

M. Cossette: Si on allait jusque là, en acceptant la proposition de mon confrère, cela voudrait dire qu'il faudrait dire, à l'article 1045, que cet homme a droit à la réparation du préjudice et à une indemnité pour la perte de jouissance de son fonds.

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

M. Pineau: C'est cela.

M. Cassette: Bon. Alors, c'est cela qu'il s'agit de décider.

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

M. Pineau: C'est cela, exactement. C'est dans ces termes que se pose le problème.

Mme Longtin: Ce que je vois, c'est que dans cet article, cette chose y est déjà. De toute façon, s'il a un comportement fautif alors qu'il agit, il me doit un dédommagement pour le préjudice qu'il me cause. Ici, si l'article prend la peine de dire... Si on ne veut pas que ce soit une répétition de l'article 1053, il faut qu'il y ait autre chose. C'est un préjudice, du seul fait de l'utilisation du droit. C'est pour cela que, à mon avis, cela comprenait cet aspect de perte d'usage ou de jouissance. Maintenant, on peut le clarifier.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense qu'il y aurait sûrement lieu de le clarifier parce qu'on ne semble pas tous d'accord avec votre perception. Également, la première question à savoir, si vous me permettez... Est-ce qu'on est d'accord pour permettre l'intrusion sur le terrain du voisin, lors de constructions sur le terrain, jusque dans la ligne, immédiatement dans la ligne? Est-ce qu'on peut permettre une manière d'expropriation?

M. Pineau: M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Je me demande si cela ne résoudrait pas le problème si l'on disait: Le propriétaire qui doit permettre l'accès à son fonds a droit à la réparation du préjudice qu'il subit de ce seul fait et à la remise de son fonds dans son état antérieur.

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

Mme Longtin: Cela ferait ambiguïté.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est ambigu, le préjudice.
(14 h 45)

M. Pineau: Ou seul fait qu'il y a accès, il peut être amené à subir un préjudice.

M. Leduc (Saint-Laurent)! Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu de parler de perte de jouissance? Je pense qu'il s'agit beaucoup plus de perte de jouissance.

Mme Harel: Non.

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

Mme Harel: M. le Président, nous allons suspendre. Nous avons plusieurs rédactions possibles à évaluer. Alors, nous allons poursuivre...

Le Président (M. Gagnon): Article 1046?

Mme Harel: "Le propriétaire du fonds doit exécuter les travaux de réparation ou de démolition nécessaires pour éviter la chute d'une construction ou d'un ouvrage qui est sur son fonds et qui menace de tomber sur le fonds voisin, y compris sur la voie publique."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il impose au propriétaire des constructions se trouvant sur un fonds l'obligation de prendre tous les moyens nécessaires pour éviter qu'un bien se trouvant sur son fonds ne cause un préjudice. Une obligation semblable, de nature préventive, est imposée pour les arbres par le deuxième alinéa de l'article 1041.

Commentaire supplémentaire, si vous me le permettez. Cet article tire notamment sa source de l'article 908 du Code civil allemand. Le principe de cet article n'est pas nouveau bien qu'il soit, pour la première fois, exprimé de manière générale. Ce principe est sous-jacent à deux dispositions du droit actuel. Ainsi, en vertu de la Loi sur les cités et villes, une municipalité peut faire un règlement qui lui donne la possibilité de faire exécuter des travaux tels clôturer, nettoyer, égoutter, combler ou niveler un terrain. En vertu de l'article 8 de la Loi sur la prévention des incendies, le directeur général de la prévention des incendies peut présenter une requête en Cour supérieure pour enjoindre au propriétaire d'un bâtiment dont l'état constitue un risque d'incendie ou d'explosion ou, à la suite d'un incendie ou d'une explosion, met en danger des personnes et des biens, d'exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1046 est adopté. Article 1047?

Mme Harel: "Le propriétaire du fonds ne doit pas, s'il fait des constructions, ouvrages ou plantations sur son fonds ou à l'intérieur de celui-ci, ébranler le fonds voisin ni compromettre la solidité des constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il codifie la règle voulant qu'un propriétaire ne

doit pas causer préjudice au fonds voisin par les travaux et les fouilles faits sur ou dans son fonds. Cet article tire sa source de l'article 909 du Code civil allemand.

M. Leduc (Saint-Laurent): M. le Président, c'est donc une autre restriction au principe que lorsqu'on est propriétaire du sol, on est également propriétaire au-dessus et en-dessous. Cela veut dire que si on creuse, on ne peut pas, disons, creuser d'une façon absolue, sans tenir compte des ouvrages qui sont dans la ligne immédiate. Il faudrait, à ce moment-là, je suppose, peut-être mettre des assises, des semelles pour supporter la bâtisse qui est immédiatement dans la ligne. Cela va aussi loin que cela, je suppose. C'est cela?

M. Cossette: Si j'allais creuser, je ne sais pas, un trou de 1000 pieds près de l'édifice Price et si je creusais d'une façon telle que l'édifice tombe, à ce moment-là, je pense que j'en serais responsable. Je serais responsable de ne pas avoir pris des précautions nécessaires pour éviter cela, parce que l'édifice est quand même là et je causerais des dommages à ce voisin.

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela veut dire que cela peut aller très loin.

M. Cassette: Ah oui. Le respect de la propriété d'autrui, c'est quand même quelque chose aussi.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il n'y avait pas de règle à cet effet auparavant.

M. Cossette: Je pense que le tribunal en serait arrivé à la même conclusion.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: C'est l'affaire Katz contre Reitz, en définitive. Ce sont des travaux d'excavation faits sur un terrain, mais les précautions nécessaires n'ont pas été prises de sorte que cette excavation sur ce terrain a causé l'éboulement dans le terrain du voisin et la maison construite sur le terrain du voisin...

Une voix: S'est effondrée.

M. Pineau: ...s'est effondrée. Or, la Cour d'appel n'a pas trouvé de comportement fautif de la part de celui qui avait creusé le trou alors qu'en réalité, il y en avait un. Il y avait eu une faillite. Il fallait trouver un responsable et c'est le propriétaire du trou, si j'ose m'exprimer ainsi, et non point l'entrepreneur qui a commis la faute qui a été responsable de l'écroulement de la

maison voisine. En fait, la solution n'était peut-être pas fortement motivée en droit, la motivation n'était peut-être pas la plus appropriée, mais, effectivement, celui qui fait faire le trou avait un comportement antisocial en ne prenant pas les mesures qui s'avéraient utiles pour éviter l'effondrement de la maison du voisin.

M. Cossette: Autrement dit, la décision était bonne mais mal motivée.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ici, ne croyez-vous que cela peut être restrictif quand on parle de fonds voisin. Admettons que cela ébranlerait la bâtisse, qu'on dynamite et qu'on ébranle la bâtisse pas immédiatement voisine, mais suivante de la voisine, que se produit-il? Est-ce qu'on ne pourrait pas...

M. Pineau: La même chose.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ce serait la même chose.

M. Cossette: Question de causalité, si la cause de mon dommage est l'explosion, à ce moment c'est une question de preuve.

M. Leduc (Saint-Laurent): Pourquoi, à ce moment, parler de fonds voisin? Le danger est évidemment plus grand pour le voisin immédiat que pour le deuxième voisin.

M. Cossette: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Sauf s'il n'y a rien sur le terrain du voisin immédiat.

M. Cassette: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est vrai. À supposer qu'il n'y ait rien sur le terrain du voisin, qu'il y ait une bâtisse...

M. Cossette: La jurisprudence est là pour élargir le mot "voisin" et dire que cela comprend le deuxième, pas seulement le premier, mais le deuxième voisin.

M. Pineau: Les fumées industrielles...

M. Cossette: Oui.

M. Pineau: ...entrent dans le cadre des troubles de voisinage, le cas échéant.

Le Président (M. Gagnon): Cela va pour l'article 1047?

Une voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1048.

Mme Harel: "Le propriétaire de bonne foi qui a construit au-delà des limites de son fonds sur une parcelle de terrain qui appartient à autrui doit, au choix du propriétaire du fonds sur lequel il a empiété, soit acquérir cette parcelle en lui payant la valeur actuelle, soit lui verser une indemnité pour la perte temporaire de l'usage de cette parcelle.

"Si l'empiètement est considérable, cause un préjudice sérieux ou est fait de mauvaise foi, le propriétaire du fonds qui le subit peut contraindre le constructeur soit à acquérir son immeuble et à lui en payer la valeur estimée, soit à enlever les constructions et à remettre les lieux dans leur état antérieur."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: En droit actuel, lorsqu'un propriétaire empiète sur le terrain d'autrui, ce dernier peut exiger la démolition de la construction effectuée, peu importent la bonne foi de celui qui empiète et l'importance de l'empiètement. Cela ressort des règles générales de l'accession.

L'article proposé adoucit cette règle quelque peu draconienne dans le cas où l'empiètement est minime, fait de bonne foi et ne cause pas de préjudice sérieux. En ce cas, le propriétaire du terrain sur lequel on a empiété peut exiger de celui qui a empiété qu'il lui paie la valeur actuelle de la parcelle, moyennant son transport, ou exiger une indemnité pour la perte temporaire de l'usage de cette parcelle.

Dans le cas où l'empiètement est considérable, cause un préjudice sérieux ou est fait de mauvaise foi, le propriétaire du fonds peut contraindre celui qui empiète à acquérir son immeuble et à lui payer la valeur estimée ou à enlever les constructions et à remettre les lieux dans leur état antérieur. L'article proposé accorde donc un choix au propriétaire du fonds.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Encore là, je trouve que cela va assez loin. C'est évidemment une expropriation permise en faveur du voisin qui a empiété. On parle d'empiètement qui serait minime. On dit que si l'empiètement est minime, à ce moment il pourrait se porter acquéreur de cette parcelle de terre. Quand cela devient-il considérable?

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Évidemment, c'est le tribunal qui appréciera finalement. Je pense que ce qu'on veut dire par un empiètement

minime, c'est que, s'il fallait faire démolir la construction du voisin pour un empiètement de trois pouces, je trouverais cela exorbitant, encore plus pour deux pouces et, pour un pouce, très exorbitant.

M. Leduc (Saint-Laurent): On ne parle évidemment pas de pouces. On ne parle même pas d'empiètement minime. On parle au cas où l'empiètement serait considérable.

M. Cossette: On ne peut pas mettre de pouces dans le Code civil. On ne peut pas dire: S'il y a empiètement de trois pouces. Mais il y a trois conditions: c'est un empiètement minime, cela ne cause pas préjudice et, la troisième, c'est de bonne foi. Alors, on a toutes les conditions pour...

M. Pineau: Les trois critères...

M. Leduc (Saint-Laurent): Si, à la suite de cet empiètement, il était impossible pour le voisin de construire parce qu'il n'aurait pas la largeur suffisante exigée par les règlements municipaux, à ce moment, le dommage pourrait être considérable.

M. Cossette: À ce moment, l'article ne s'applique pas.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: C'est le deuxième alinéa.

M. Leduc (Saint-Laurent): Même si l'empiètement était minime s'il n'était que de six pouces, est-ce qu'on pourrait, avec la règle que vous établissez, permettre l'indemnisation et permettre à ce propriétaire de maintenir sa bâtisse?

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je pense que, dans ce cas, on fait face... Même si l'empiètement est minime, il cause un préjudice sérieux au propriétaire du fonds puisqu'il l'empêche d'utiliser son propre fonds.

Maintenant, je voudrais juste indiquer quand même - cela serait peut-être un commentaire supplémentaire - que, lorsqu'on parle de bonne foi, pour qu'il y ait bonne foi, il va falloir quand même que la personne ait faite une certaine vérification des titres. Si elle ne vérifie pas et qu'elle s'installe, elle peut difficilement plaider bonne foi, étant donné qu'il s'agit de registre public et de titre public.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il faut dire que c'est du droit nouveau, cela n'existait pas. L'office de révision ne l'a pas proposé non plus. Personnellement, je trouve que c'est assez dangereux. C'est vraiment forcer quelqu'un à vendre une parcelle de terrain

dont, dans beaucoup de cas, il ne voudrait pas disposer. Quand on parle d'empiètement considérable, cela m'inquiète un peu. Considérable, qu'est-ce que cela veut dire? Est-ce que le juge ne sera pas tenté de dire: Il y a un empiètement de deux pieds, mais la bâtisse est tellement importante qu'il ne faudrait peut-être pas exiger la destruction de cette bâtisse. Cela peut permettre, peut-être pas des excès, mais cela peut justifier certaines décisions. Cela veut dire enlever un droit de propriété sur une lisière de terrain qui pourrait, éventuellement, être utile pour une construction. Est-ce que je vais prévoir actuellement si un terrain va avoir une largeur suffisante pour me permettre de construire éventuellement une bâtisse qui pourrait être rentable? Est-ce que, avec le terrain qui me reste, dans dix ans, je pourrais ériger une construction qui serait conforme aux règlements municipaux?

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Si l'empiètement est considérable, il n'y a pas de problème, cela va être le droit actuel. Il va pouvoir exiger la démolition. On ne change rien de ce côté. Dans le premier alinéa, on ne change pas grand-chose sinon rien. S'il s'agit d'un empiètement minime ou fait de bonne foi, à ce moment, je pense que le juge, face à un empiètement d'un, de deux ou de trois pouces, utilisant la vieille maxime latine de *minimis non curât praetor*, on pourra tout simplement renvoyer l'affaire et dire: Je n'examine pas ces choses.

D'ailleurs, c'est ce que la Cour suprême a déjà fait dans l'affaire Delorme versus Cusson. J'ai la référence ici: les rapports de la Cour suprême, de 1897, page 66. C'est un cas d'empiètement minime fait de bonne foi dans les circonstances qui sont exposées à l'article 1048. De la sorte, on ne fait que codifier le droit actuel, c'est-à-dire, dans le droit, la décision de la Cour suprême.

M. Leduc (Saint-Laurent): Le droit actuel, je ne sais pas si c'est absolument le droit actuel. Vous référez à une cause de la Cour suprême qui était peut-être un cas particulier, c'est peut-être un *obiter dictum*.

M. Cossette: Non, c'est une décision.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'il y a eu beaucoup de décisions à ce sujet, si on parle de la jurisprudence établie? J'ai eu certains cas dans ma pratique où définitivement le voisin a dû payer. Il a dû se soumettre à l'exigence du propriétaire et je dois vous dire que l'exigence n'était pas mince.

M. Cossette: S'il a abusé de son droit,

c'est une autre affaire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il a abusé de son droit.

M. Cossette: Pour un empiètement minime, ce n'est pas normal, je pense, pour un empiètement d'un, de deux ou de trois pouces, de faire démolir une construction. Cela m'apparaît abusif et, d'ailleurs, ma consoeur Me Longtin me signale que toute la jurisprudence française est dans le sens du premier alinéa de l'article 1048.

(15 heures)

Le Président (M. Gagnon): Lorsque vous dites "fait de bonne foi" est-ce que cela veut dire que la personne le savait avant de construire...

M. Cossette: Si elle le savait, elle n'était pas de bonne foi.

Le Président (M. Gagnon): Il n'y a plus de bonne foi.

M. Cossette: Il faut que ce soit fait de bonne foi.

Le Président (M. Gagnon): Cela veut dire qu'il faut que ce soit involontaire complètement.

M. Cossette: C'est cela. De bonne foi.

Mme Longtin: Lorsqu'on fait de la construction ou qu'on traite en matière d'immeubles, comme il existe des registres publics qui déterminent les titres et les limites des fonds, il faut quand même que la personne ait fait les consultations et les vérifications de titres préalables. Donc, ce serait vraiment des cas exceptionnels où on a des chevauchements de bornes.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est évident qu'il faudrait qu'il y ait recours à un arpenteur-géomètre et qu'il y ait un piquetage; sans cela, il serait sûrement de mauvaise foi.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1048 est-il adopté?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1049.

Mme Harel: "Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent suivant la nature ou la situation de leurs fonds ou suivant les usages locaux."

Le Président (M. Gagnon): Le commen-

taire.

M. Cossette: Cet article est nouveau; il codifie la doctrine et la jurisprudence sur les troubles de voisinage.

Cette doctrine et cette jurisprudence ont été élaborées, avant tout, sur la base de l'abus du droit de propriété pour ensuite obtenir un cadre particulier d'application relativement aux troubles de voisinage.

L'office proposait une règle aux mêmes effets à l'article 56 du livre Des obligations.

Cet article est en accord avec la Loi sur la qualité de l'environnement, laquelle donne, notamment, au gouvernement un pouvoir de réglementation pour prescrire des normes relatives à l'assainissement de l'atmosphère, à la gestion des déchets et à l'intensité du bruit. Ce pouvoir a, d'ailleurs, déjà été exercé pour prescrire les normes relatives aux bruits émanant des usines de béton bitumineux, des carrières et sablières.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Le Barreau a demandé que l'on remplace "les voisins doivent accepter" par "les voisins doivent subir". Comme accepter, c'est souvent subir, je pense qu'on peut laisser "accepter".

Mme Longtin: Oui, je pense que, du simple fait d'avoir une propriété, il y a une acceptation des qualités ou des conditions de vie qui n'est pas nécessairement quelque chose qui est subi. Il y a quand même un acte volontaire.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1049 est adopté.

Mme Harel: J'accepte de siéger durant le mois de juillet.

Le Président (M. Gagnon): Voilà! Juillet, ce n'est pas encore fait.

M. Cossette: C'est-à-dire que vous subissez.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1049 est adopté. J'appelle l'article 1050.

Mme Harel: Il y a un amendement à l'article 1050 qui consiste d'abord à remplacer, au premier alinéa, les mots "d'un mètre cinquante" par les mots "de quinze décimètres"; à insérer au 1^{er} du deuxième alinéa, en remplacement de la virgule qui suit le mot "publique" les mots "ou sur un parc public lorsqu'il s'agit"; à remplacer au 2^o du deuxième alinéa les mots "est empêché" par les mots "ou ses ayants droit sont empêchés".

L'article 1050 tel qu'amendé se lit comme suit: "On ne peut avoir sur le fonds

voisin de vues droites à moins de quinze décimètres de la ligne séparative.

"Cette règle ne s'applique pas:

"1^o Lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique ou sur un parc public ou lorsqu'il s'agit de portes à panneau plein, de fenêtres ou de portes à verre translucide;

"2^o Tant que le propriétaire qui a pratiqué l'ouverture ou ses ayants droit sont empêchés de voir du fait de la présence d'un mur ou d'une clôture séparant les fonds voisins;

"3^o Tant que l'ouverture ne donne sur aucun mur du fonds voisin en raison de la hauteur où elle est pratiquée."

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

M. Leduc (Saint-Laurent): On a rajouté les mots "parc public". Est-ce que cela veut dire qu'on pourrait avoir des vues illégales sur tout autre terrain public?

M. Cossette: Non.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce possible qu'il y ait d'autres terrains ou d'autres immeubles publics que les voies publiques et les parcs publics?

M. Cossette: Seulement les parcs et les voies publics.

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

Mme Harel: Je vais faire lecture du commentaire sur l'amendement qui répond, je pense, à la question du député de Saint-Laurent. Le premier amendement proposé est d'ordre formel. Quant au second, il vise à confirmer une jurisprudence qui permet que les vues puissent s'exercer sur un parc public. Enfin, le troisième amendement vise à étendre l'application de la règle aux ayants droit du propriétaire qui a pratiqué l'ouverture.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ça va. Maintenant on ne parle plus de balcon, ni de saillie quelconque, mais est-ce qu'on ne pourrait pas avoir une vue directe provenant d'un balcon ou d'une saillie quelconque? C'est ça que je ne comprends pas. On dit maintenant: "On ne peut avoir sur le fonds voisin de vues droites à moins d'un mètre cinquante de la ligne séparative." Cela, ça va. On dit que cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique. Ensuite, il y a deux autres exceptions. On suppose maintenant qu'on peut avoir des balcons avec vue directe sur le voisin: donc, si on regarde le premier paragraphe, quand

on dit: On ne peut avoir de vues droites, à mon sens, on ne peut pas avoir de balcon, c'est une vue droite, le balcon.

M. Cossette: C'est sûr qu'un balcon donne une vue droite. On n'a pas besoin de parler de balcon parce que c'est une vue droite. On dit: On ne peut avoir sur le fonds voisin de vues droites. Les seules qu'on a supprimées, ce sont les vues obliques.

M. Leduc (Saint-Laurent): Donc, cela veut dire qu'on ne peut pas... J'avais compris que c'était maintenant possible d'avoir des vues à partir d'un balcon.

M. Cossette: Si votre balcon est érigé à un pied de la ligne du voisin, cela donne une vue droite.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que vos commentaires sont conformes à cet énoncé-là? C'est-à-dire que, maintenant, on ne se pose plus la question à savoir si c'est une vue illégale ou non à partir d'un perron, d'un escalier. C'est dans le commentaire supplémentaire. Ce n'est peut-être pas là, attendez un peu. Non, ce n'est pas là, je pense que c'est dans le premier alinéa du commentaire de l'article 1050. Vous semblez dire le contraire dans le commentaire, je ne sais pas. J'essaie de comprendre. Vous dites: Toutefois, bien qu'il s'avère nécessaire de prescrire une certaine distance pour préserver l'intimité des personnes et les mettre à l'abri des regards indiscrets, il n'apparaît plus nécessaire d'appliquer cette règle aux balcons ou autres saillies. Vous dites le contraire. Vous dites qu'il n'y a plus de vue illégale à partir du balcon ou d'une saillie. Là, vous me dites que, si c'est une vue directe, cela n'est pas permis.

Mme Longtin: Je pense que l'article 1050 doit se lire aussi avec l'article 1051. De la manière dont le projet de loi 58 était rédigé, qui était beaucoup plus proche, d'ailleurs, de l'article 61 de l'office, c'est que la vue droite se calculait à partir du parement extérieur du balcon, alors que, maintenant, on revient au mur. C'est dans ce sens-là qu'on peut être sur le balcon à moins d'un mètre cinquante.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais cela me va. Si j'ai un balcon, est-ce que j'ai une vue droite à partir du balcon ou si le commentaire dit bien que, maintenant, à partir d'un balcon, je n'ai plus de vue illégale? Moi, je comprends cela de cette façon, j'ai lu cela. Si vous me dites que ce n'est pas cela, il va falloir que je le relise. Est-ce que c'est ce que vous avez compris, vous?

M. Pineau: Non, si j'ai un balcon sur la

façade de ma maison qui donne sur la rue, il est évident que...

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, ça, c'est correct.

M. Pineau: Si j'ai un balcon sur le côté de ma maison qui donne sur votre propriété, il faut que j'aie au moins 15 décimètres.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, mais si j'ai mon balcon à l'avant de la bâtisse...

M. Pineau: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): ...- évidemment, il y a un côté à ce balcon - et que je regarde chez le voisin?

M. Pineau: La vue droite, c'est celle que vous avez quand vous êtes dos au mur - si j'ose ainsi m'exprimer - et que vous regardez devant vous. Il est évident qu'il ne suffit pas que vous vous retourniez comme cela pour regarder vers la droite ou vers la gauche; c'est une vue oblique que vous avez, alors.

Mme Harel: Et que vous achetiez des longues-vues.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien non, ce n'est pas une vue oblique. Si j'ai un balcon à l'avant de la maison et que je suis sur le balcon et que je regarde chez le voisin, est-ce c'est direct ou si ce n'est pas direct?

M. Pineau: Il faut regarder en face; c'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que c'est une vue directe?

M. Pineau: Cela, c'est une vue droite.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bon: Donc, elle n'est pas permise.

M. Pineau: À moins de...

M. Leduc (Saint-Laurent): Ce n'est pas ce que dit le commentaire.

M. Pineau: À moins d'un mètre cinquante.

M. Leduc (Saint-Laurent): Relisez le commentaire!

M. Pineau: Il n'apparaît plus nécessaire d'appliquer cette règle aux balcons ou autres saillies, d'abord, parce que les balcons, galeries ou autres saillies ne sont pas des lieux privilégiés pour jeter des regards indiscrets sur la propriété voisine et, ensuite, parce qu'il est difficile de déterminer à quel

moment un balcon ou une galerie devient un perron pour l'entrée et n'est plus soumis à la règle.

M. Leduc (Saint-Laurent): Donc, ce n'est pas une vue illégale. Il faut bien le savoir.

Mme Longtin: Non, effectivement.

M. Pineau: Ce n'est pas une vue illégale dans la mesure où j'ai une distance de quinze décimètres.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ah, non! Ah, non!

Mme Longtin: Cela se calcule du mur.

M. Pineau: Oui, c'est cela.

Mme Longtin: D'accord, mais, une fois sur mon balcon, la limite du balcon...

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

Mme Longtin: ...peut être à dix centimètres de la ligne séparative dans la mesure où le mur avec l'ouverture sur le balcon...

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

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

M. Pineau: Nous sommes d'accord.

Mme Longtin: ...est à quinze décimètres.

M. Pineau: Nous sommes d'accord.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que la vue est illégale à ce moment?

M. Pineau: Non. Elle n'est pas illégale.

Mme Longtin: Non.

M. Leduc (Saint-Laurent): Me Cossette m'a dit le contraire, tantôt.

M. Pineau: Auparavant, M. le Président, il y avait...

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense qu'il faut reformuler l'article.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si on ne le comprend pas, je me demande qui va le comprendre.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Il y avait un problème de pieds, n'est-ce pas, anglais ou français, six pieds, un mètre quatre-vingt-dix ou - je ne sais plus combien - un mètre quatre-vingt-trois. Aujourd'hui, on nous dit que ce n'est plus cela, c'est un mètre cinquante. Tout simplement, c'est que le droit à l'intimité est réduit de quelques centimètres, c'est tout.

M. Leduc (Saint-Laurent): On ne règle rien.

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

(Suspension de la séance à 15 h 12)

(Reprise à 15 h 33)

Le Président (M. Gagnon): Nous poursuivons nos travaux. Me Berrouard avait demandé la parole. Oui? Non?

M. Marx: J'aimerais poser une question, M. le Président.

M. Berrouard: Je ne crois pas avoir demandé la parole.

Le Président (M. Gagnon): Oui.

M. Marx: J'aimerais poser la question suivante parce que, l'autre jour, on a parlé de l'effet rétroactif de certains des articles qu'on adopte. Avec les vues, cela peut arriver que quelqu'un ait intenté une action contre son notaire ou contre son arpenteur-géomètre, et aujourd'hui, parce que la vue est de seulement un mètre soixante-dix, c'est illégal. Quelqu'un a commis une faute et cette personne intente une action contre l'un ou l'autre de ces deux professionnels. Une fois que le projet de loi 20 sera adopté, son action va tomber. Donc, cela va avoir un effet rétroactif. C'est cela ma question: Est-ce que ce sera dans cette fameuse loi transitoire?

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: En fait, je pense que c'est un effet immédiat, ce qui ferait que, s'il avait demandé, comme sanction, la démolition, je ne pense pas que cela pourrait lui être accordé, vu l'état du nouveau droit. Cependant, je ne pense pas que cela le prive des dommages qu'il aurait pu subir par le passé du fait d'une vue qui était, à ce moment, illégale. On ne dit pas qu'il a toujours été d'un mètre cinquante, de quinze décimètres, mais il est, à partir d'aujourd'hui, de quinze décimètres. Donc, évidemment, si le mur est à moins d'un mètre quatre-vingt, il se retrouve,

aujourd'hui, légal. Il va être légal, mais, pour le passé, cela ne le rend pas...

M. Marx: Tout le monde garde son droit d'action depuis toujours.

Mme Longtin: Bien sûr qu'ils vont devenir un peu périmés ou désuets dans leur application.

M. Marx: Avec le temps, mais une vue illégale reste illégale en ce qui concerne le droit d'action. C'est ce que vous dites.

Mme Longtin: Ce que je dis, c'est qu'elle était illégale et que, s'il en a souffert préjudice, il pourrait sans doute obtenir ses dommages, mais je ne vois pas comment, aujourd'hui, il pourrait obtenir, comme sanction, la démolition du mur puisque c'est devenu légal à partir de telle date.

M. Cossette: Ou la fermeture de la fenêtre.

Mme Longtin: Ou la fermeture de la fenêtre.

M. Marx: Pourquoi?

M. Cossette: Parce que c'est devenu légal d'avoir une fenêtre à un mètre cinquante.

M. Marx: Et son action reste...

Le Président (M. Gagnon): Valable pour le passé.

M. Marx: ...valable.

Mme Longtin: Cela dépend de ce qu'il demandait. S'il le demandait à cause d'un préjudice, parce que cela lui a causé des dommages de telle période à telle période et que, de telle période à telle période, il était dans une situation illégale, je ne pense pas que cela ait pour effet de valider, dans le passé, ses actes. Sauf que, pour l'avenir...

M. Marx: Donc, vous dites que cela va avoir des conséquences rétroactives limitées.

Mme Longtin: Oui.

M. Marx: Mais rétroactives quand même. Supposons que quelqu'un a une bonne cause, qu'il a investi beaucoup d'argent dans sa cause...

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Je n'ai rien d'autre à ajouter.

M. Marx: J'ai pris cet exemple parce que, hier ou avant-hier, nous avons discuté de la rétroactivité de certains articles.

M. Cossette: Oui, dans le même sens qu'on a discuté...

M. Marx: Je pense que c'est un exemple qui est plus clair.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, il s'agit, dans l'exemple que vous proposez, d'un problème au niveau de l'instance pendante. Effectivement, là, il y a une difficulté à savoir s'il y a application immédiate de la loi ou s'il y a survie de la loi ancienne. Je pense qu'il serait sans doute souhaitable qu'il y ait des dispositions transitoires qui règlent le problème des actions pendantes.

M. Cossette: Et il y en aura.

M. Marx: Est-ce que c'était dans le Code municipal ou dans une loi privée? Le ministre a dit qu'il mettrait cela dans le Code municipal. On a modifié la charte d'une ville et la question était la suivante: Est-ce que cela rétroagit et depuis quand, depuis le dépôt du projet de loi privé, depuis son adoption, et ainsi de suite? Je pense que c'est important. Une fois que le projet de loi a été déposé, il y a eu d'autres actions. Les gens ont dit: Ce sera le temps de prendre des actions.

Le problème est posé; on va voir cela dans la loi d'application.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1050 est-il adopté? M. le député de D'Arcy McGee.

M. Marx: M. le Président, effectivement, un notaire m'a téléphoné pour me poser des questions sur les vues parce que quelqu'un a pris une action contre lui. Je ne sais pas s'il attend la loi ou si la loi va affecter sa cause.

M. Cossette: Il faudrait peut-être lui conseiller d'étirer son affaire le plus longtemps possible.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, peut-être que...

M. Cossette: Ce n'est pas enregistré, cela?

Le Président (M. Gagnon): Il y a des risques que cela le soit.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous me le permettez, j'attends toujours la réponse à ma

question, à savoir si le balcon attenant, à l'avant, peut être considéré comme donnant une vue directe sur le voisin. Lorsque je suis sur le balcon, c'est évident que, si je regarde chez le voisin, j'ai une vue directe. Je veux savoir si mon balcon doit être à un mètre cinquante de la ligne de division.

M. Cossette: Je vais poser une question à mon confrère. Vous êtes sur votre terrain, chez vous. Vous êtes à la limite même de votre terrain, près de la clôture, et vous regardez chez le voisin. Est-ce que vous exercez une vue illégale, suivant le droit actuel?

M. Leduc (Saint-Laurent): Non.

M. Cossette: Non? Si vous montez dans une échelle et que vous regardez sur le terrain de votre voisin, vous n'exercez pas de vue illégale. De la même façon, si vous êtes sur votre balcon et que vous "sniffez" sur le terrain du voisin, je ne pense pas que vous exercez une vue illégale.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais cela existait auparavant. Vous êtes d'accord, cher collègue...

M. Cossette: Je pense que je vais donner la parole...

M. Leduc (Saint-Laurent): ...que cela donnait une vue directe, auparavant.

M. Cossette: C'est un peu une méprise, je pense, le problème des balcons. Je vais demander à Me Berrouard, qui est un spécialiste des balcons et des vues, de vous donner la réponse précise.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis bien d'accord, remarquez. Je veux bien que cela n'implique plus une vue illégale, mais je veux bien que le code le dise et que la réforme soit très claire à cet effet, parce qu'on retient toujours qu'auparavant, lorsqu'il y avait un balcon, une saillie... Prenez le cas du fameux patio qui était aménagé au-dessus du garage ou sur une plate-forme, c'était considéré comme une vue illégale. Je pense qu'il faut être très clair. Je ne sais pas si les articles 1050 et 1051 le sont suffisamment à cet effet.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Il me semble, justement, M. le Président, que les articles 1050 et 1051 sont très clairs. La confusion vient peut-être du droit actuel. C'est qu'on a l'article 538 qui prévoit que les distances se calculent depuis le parement du mur et, s'il y a balcon ou autre saillie, depuis la ligne extérieure de cette saillie.

Or, il semble que ces saillies - ou balcons - sont, en droit actuel, comprises et, donc, qu'il faut calculer à partir de la ligne extérieure du balcon six pieds pour obtenir une vue droite. Maintenant, cela ne s'applique pas au perron et on nous a fait valoir la difficulté de déterminer à quel moment il y a des balcons ou des perrons. C'est pourquoi le projet de loi n'a plus retenu les vues sur les balcons et calcule toujours depuis le parement extérieur du mur. Donc, qu'il y ait balcon ou pas, on ne s'en occupe pas, on calcule du mur, et c'est à partir de là qu'on calcule nos quinze décimètres.

Alors, le balcon peut être adjoint au mur et être à moins de quinze décimètres. On n'interdit pas ce type de vue qui peut être oblique, droite ou de tout côté.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous parlez certainement de mur.

Mme Longtin: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il y a une chose qu'il ne faut pas oublier. Tantôt, quand mon collègue parlait de se mettre immédiatement à la ligne et de regarder chez le voisin, il faut bien comprendre que le balcon, tout de même, c'est une structure qui appartient à la bâtisse. Vous savez, au point de vue pratique, il n'y a aucune différence entre regarder par la fenêtre chez le voisin ou bien faire dix pas de plus et regarder du balcon chez le voisin. Entre vous et moi, c'est la même maudite affaire, on est d'accord.

Mme Longtin: Je pense qu'on nous a fait valoir que les balcons étaient utiles pour une période de temps très courte; sur douze mois par année, on les utilise assez peu...

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

Mme Longtin: ...et qu'il y avait cette confusion, surtout dans les villes, parce que les balcons sont aussi des perrons et des galeries.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: D'autant plus que l'exercice d'une vue, mettons, à cinq ou six pieds de la ligne de division du terrain voisin, aujourd'hui, c'est plus ou moins important, parce que, si j'exerce ma vue à vingt-cinq pieds avec de bonnes longues-vues, cela va être exactement le même résultat. Cela va être mieux, je vais avoir un plus beau spectacle que si je le fais avec mes yeux naturels pour regarder dans la fenêtre du voisin.

M. Leduc (Saint-Laurent): Me Cosssette, je ne conteste pas du tout le bien-fondé de modifier le code de façon que les balcons ne prêtent plus à des vues illégales. Je suis parfaitement d'accord, mais je le répète, je veux que le code soit clair là-dessus. Cela ne m'avait pas paru absolument clair. Quand vous me dites, si on se réfère à l'article 1051, que cela doit être calculé à compter du mur, peut-être; je pense que oui.

Maintenant, quand on dit: "Tant que le propriétaire qui a pratiqué l'ouverture est empêché - au sous-paragraphe 2° - de voir du fait de la présence d'un mur ou d'une clôture séparant les fonds voisins.", à ce moment, la règle ne s'applique pas. Donc, il n'y aurait pas de vue illégale. Mais, à supposer que le mur du voisin soit un mur plein, est-ce que cela peut donner ouverture à une vue illégale?

M. Cossette: C'est-à-dire que je pourrai, comme propriétaire, avoir une fenêtre avec du verre translucide et transparent, et la maintenir dans cet état tant et aussi longtemps que je regarderai sur un mur plein, parce qu'à ce moment je regarde un mur plein et il n'y a pas de problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): D'accord, mais, là, vous y allez avec le verre translucide, alors que le paragraphe 2° dit bien que, s'il y a un mur ou une clôture m'empêchant de voir, je peux avoir une fenêtre à vue.

M. Cossette: Oui, c'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bon, mais si, sur la ligne de division, j'ai le mur du voisin et que ce mur est plein, c'est l'équivalent d'une clôture.
(15 h 45)

M. Cossette: Oui, oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que je peux avoir un verre qui me permette de voir?

M. Cossette: Absolument.

M. Leduc (Saint-Laurent): Où est-ce que c'est dit?

M. Cossette: Dans le deuxième.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, on parle de la présence d'un mur ou d'une clôture séparant. Cela me semble plutôt voisin de la clôture que du mur plein d'une maison ou d'une bâtisse érigée sur le fonds voisin.

M. Cossette: Quand on parle d'un mur, c'est quel qu'il soit; c'est l'un ou l'autre.

M. Pineau: C'est un mur qui ne clôture pas.

M. Leduc (Saint-Laurent): Quand on dit "séparant les fonds voisins", cela se rattache bien au mot "clôture" et non pas au mur?

M. Cossette: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): D'accord, si c'est ce que cela veut dire.

M. Cossette: Parce que la clôture peut consister en un mur. C'est une des façons de clore un terrain.

M. Leduc (Saint-Laurent): En tout cas, cela peut prêter à des choses assez cocasses de dire: Pour autant que c'est un mur plein. Si, au deuxième étage, il y a une fenêtre, à ce moment-là, ce n'est plus un mur plein.

Une voix: Mais non, puisqu'il y a une fenêtre.

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

Mme Harel: Et l'exception ne s'applique pas.

M. Leduc (Saint-Laurent): Au sous-paragraphe 3°, on dit que la règle ne s'applique pas "tant que l'ouverture ne donne sur aucun mur du fonds voisin en raison de la hauteur où elle est pratiquée." Donc, cela veut dire que c'est au-dessus de l'héberge. Supposons qu'il y a une clôture ou un mur, surtout un mur. Alors, au-dessus de l'héberge, cela veut dire que je peux avoir des vues, parce qu'il n'y a rien qui me bloque la vue. Maintenant, si cela donne sur un terrain vacant, j'imagine que je devrais avoir le même droit.

M. Cossette: Oui, oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Même si ce n'est pas au-dessus de l'héberge.

M. Cassette: Cela va durer tant et aussi longtemps qu'il n'y aura pas de construction chez le voisin, tant que le terrain va être vacant.

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

M. Cossette: Bien oui!

M. Leduc (Saint-Laurent): Le sous-paragraphe 3° ne dit pas cela.

M. Cossette: On dit: "Cette règle ne s'applique pas tant que l'ouverture ne donne sur aucun mur du fonds voisin en raison de la hauteur où elle est pratiquée."

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais on dit "en raison de la hauteur". Il faut donc qu'il y ait un mur, on ne parle pas de terrain vacant. S'il y a un terrain vacant, il n'y a rien.

M. Cassette: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): J'ai mon mur qui est à un mètre, qui ne respecte pas un mètre cinquante, et le terrain voisin est vacant. À ce moment-là, est-ce que je peux maintenir cette ouverture?

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, le troisième paragraphe, à mon sens, s'applique aussi bien au terrain vacant: "tant que l'ouverture ne donne sur aucun mur du fonds voisin en raison de la hauteur où elle est pratiquée." J'ai une fenêtre dans mon mur et de l'autre côté il n'y a rien, un terrain vacant. Donc, la règle ne s'applique pas. Que se passera-t-il si un jour mon voisin, propriétaire du terrain vacant, construit?

M. Berrouard: Vous êtes obligé à ce moment-là de...

M. Pineau: De boucher le trou.

M. Berrouard: ...boucher.

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

M. Cassette: Alors, vous le faites à vos risques. Si vous faites une fenêtre dans ces circonstances-là, vous le faites à vos risques, parce qu'on dit bien: "tant que". Alors, tant et aussi longtemps que...

M. Leduc (Saint-Laurent): Alors, pourquoi dire, à ce moment-là: "en raison de la hauteur où elle est pratiquée." Enlevez cela. Elle ne donne sur aucun mur du fonds voisin, point. Bien oui, si on veut permettre le droit de vue pour autant que c'est vacant, eh bien, c'est vacant à partir du niveau de la terre, puis c'est vacant à partir de l'exhaussement.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, si la vue que j'ai est à 50 mètres au-dessus du sol et que mon voisin ne construit que jusqu'à la hauteur de 20 mètres au-dessus du sol, j'ai une vue sur l'horizon. Donc, je n'ai pas à boucher ma fenêtre.

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

M. Pineau: C'est ce que dit le troisième paragraphe.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais c'est bien spécifié: en raison de la hauteur.

M. Pineau: Oui, c'est cela.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Si on enlevait les mots "en raison de la hauteur où elle est pratiquée" et que sur le fonds voisin il y avait une construction de cinq étages, à ce moment-là vous ne pourriez pas profiter d'une vue sur le terrain voisin. Si, par exemple, c'est un immeuble de 20 étages, ceux qui sont au 19^e étage ne pourraient pas profiter d'une vue parce qu'il y aurait un mur. C'est pour cela que l'on spécifie: "en raison de la hauteur où elle est pratiquée."

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est à cause du fait qu'il n'y a rien qui me bloque la vue.

M. Cossette: Oui, oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est cela. Alors, si c'est un terrain vacant, il n'y a rien qui me bloque la vue; donc, j'ai le droit.

M. Pineau: Jusqu'au moment où cela sera construit.

Des voix: D'accord.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si c'est cela, je suis d'accord.

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

M. Pineau: M. le Président, je reviens au deuxième paragraphe. La Chambre des notaires, à la page 10 de son deuxième rapport, avait demandé que l'on change "qui a pratiqué l'ouverture" par "qui bénéficie de l'ouverture".

M. Berrouard: On y a donné suite en prévoyant que c'étaient les ayants droit. On trouvait la formule assez large pour couvrir tous les cas. D'ailleurs, si je me souviens bien, la Chambre des notaires, quand elle est venue ici, avait des hésitations sur les termes qu'on devait employer.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1050 est-il adopté?

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

Le Président (M. Gagnon): L'article tel qu'amendé est-il adopté? Adopté. L'article 1051?

Mme Longtin: Il y a un amendement.

Mme Harel: Oui. L'amendement à l'article 1051 consiste à remplacer, à la première ligne, les mots "d'un mètre cinquante" par les mots "de quinze décimètres". C'est un amendement de nature purement formelle.

L'article se lit donc comme suit: "La distance de quinze décimètres se mesure depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture est faite et perpendiculairement à celui-ci jusqu'à la ligne séparative."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reproduit en substance l'article 538 du Code civil du Bas-Canada. Il précise, cependant, que la distance de quinze décimètres se calcule depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture est faite et perpendiculairement à celui-ci jusqu'à la ligne séparative.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1051 est-il adopté? Excusez-moi, l'amendement à l'article 1051?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, oui.

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

M. Pineau: Je pense que la Chambre des notaires, M. le Président, regrettait qu'on ne parle plus de balcons ni de saillies.

M. Cossette: À l'article 1051?

M. Pineau: Oui, sous l'article 1051, à la page II.

M. Berrouard: Je pense qu'on a réglé la question à l'article 1050 quand on a expliqué les motifs pour lesquels on ne voulait pas que cela s'applique.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1051 est-il adopté tel qu'amendé?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. L'article 1052?

Mme Harel: "Des jours translucides peuvent être pratiqués dans un mur qui n'est pas mitoyen, même s'il joint immédiatement la ligne séparative."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

Mme Harel: M. le Président...

Le Président (M. Gagnon): Excusez-moi, oui.

Mme Harel: ...cet article dont je viens de vous faire lecture va être remplacé par le suivant: "Des jours translucides construits de façon à ce qu'on ne puisse les ouvrir peuvent être pratiqués dans un mur qui n'est pas mitoyen, même si celui-ci est à moins de quinze décimètres de la ligne séparative."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

Mme Harel: Cet amendement a pour but de préciser que ce sont des jours translucides construits de façon à ce qu'on ne puisse les ouvrir qui peuvent être pratiqués dans un mur qui n'est pas mitoyen, lorsque ce mur est à moins de quinze décimètres de la ligne séparative.

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

M. Cossette: Je lis le commentaire sous réserve de l'amendement proposé. Cet article modifie les articles 534 et 535 du Code civil du Bas-Canada. Le droit actuel n'exige pas que les jours soient translucides et non transparents en raison de la hauteur à laquelle ils doivent être percés, soit neuf pieds du plancher pour le rez-de-chaussée, soit sept pieds pour les étages supérieurs. Par cet article, les jours pourront donc être percés à n'importe quelle hauteur, du moment qu'ils sont translucides et non transparents.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): M. le Président, j'ai beaucoup de difficulté à concilier l'article 1052 avec le sous-paragraphe 1^o de l'article 1050. Si je comprends bien, en vertu de l'article 1050, on pourrait avoir des fenêtres qui s'ouvrent, une fenêtre à verre translucide jusque dans la ligne, et, en fait, on ne pourrait pas avoir de jours, donc des fenêtres qui ne s'ouvrent pas, des vitres fixes à moins de quinze centimètres. Je ne comprends pas.

À l'article 1050, sous-paragraphe 1^o, on dit: Cette règle ne s'applique pas. Donc, il n'y a pas de limite d'un mètre cinquante, si j'ai dans mon mur, dans le parement extérieur, une fenêtre à verre translucide qui ne permet pas, quand elle n'est pas ouverte, de voir, de regarder chez le voisin. J'ai une restriction en ce qui concerne les jours. Il me semble que c'est encore beaucoup moins important dans la question des jours parce que la fenêtre ne s'ouvre pas, alors que, si c'est en verre translucide et que j'ouvre la fenêtre, je peux regarder chez le voisin. J'ai beaucoup de difficulté à concilier les deux.

Le Président (M. Gagnon): On suspend

l'article? On retire l'amendement à 1052 et l'article 1052 est suspendu. Article 1053?

Mme Harel: "Le copropriétaire d'un mur mitoyen ne peut y pratiquer d'ouverture."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

Mme Harel: "Sans l'accord de l'autre", M. le Président, c'est l'amendement qui est apporté à 1053. Cet amendement a pour but d'indiquer que les parties peuvent, d'un commun accord, pratiquer une ouverture dans un mur mitoyen.

Le Président (M. Gagnon): Voilà! Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article?

M. Cassette: Oui. Cet article reprend en substance l'article 533 du Code civil du Bas-Canada, ainsi que l'article 59 du projet de l'office. Il prévoit que le propriétaire d'un mur mitoyen ne peut y pratiquer d'ouverture. Néanmoins, s'il obtient le consentement de l'autre, il pourra le faire.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

Une voix: Adopté.

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

M. Cossette: C'est le nouveau 1053, c'est très important.

M. Leduc (Saint-Laurent): J'en ai entendu parler souvent.

Le Président (M. Gagnon): Article 1054?

Mme Harel: "Le propriétaire dont le fonds est enclavé, soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit que l'issue soit insuffisante, difficile ou impraticable, peut, si on refuse de lui accorder une servitude ou un autre mode d'accès, exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de son fonds.

"Il paie alors une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: L'article proposé reprend la notion traditionnelle d'enclave tout en l'élargissant pour codifier la doctrine et la jurisprudence qui ont étendu l'état d'enclave à un fonds qui a une issue insuffisante, difficile ou impraticable sur la voie publique. Cet article reprend en substance, par ailleurs, l'article 64 du projet de l'office,

mais précise que le propriétaire qui exige un passage de l'un de ses voisins doit payer une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1054 est adopté. Article 1055?

Mme Harel: "Le droit de passage s'exerce contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé compte tenu de l'état des lieux, de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds qui le subit."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article, conforme à l'article 65 du projet de l'office, complète l'article précédent. En droit actuel, en vertu de l'article 541 du Code civil du Bas-Canada, le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court. Cependant, ce n'est pas toujours le côté du trajet le plus court qui est approprié compte tenu de la configuration des lieux et des intérêts en présence. C'est pourquoi l'article propose que le passage soit accordé du côté où il peut être le plus naturellement demandé en tenant compte de l'état des lieux, de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds qui le subit.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté. (16 heures)

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1056?

Mme Harel: "Si l'enclave résulte de la division du fonds par suite d'un partage, d'un testament ou d'un contrat, le passage ne peut être demandé qu'au copartageant, à l'héritier ou au contractant et non au propriétaire du fonds qui offre le trajet le plus court. Le passage est alors fourni sans indemnité."

M. Cossette: L'article reprend en substance l'article 543 du Code civil du Bas-Canada ainsi que l'article 66 du projet de l'office. Il complète les deux articles précédents en déclarant que, lorsque l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'un partage, d'un contrat ou d'un testament, le passage ne peut être demandé qu'au copartageant, à l'héritier ou au contractant et non au propriétaire du fonds qui offre le trajet le plus court, et qu'en ce cas aucune indemnité n'est due. Cet article a pour but d'éviter qu'une personne, par un acte unilatéral, n'impose une charge à un voisin.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Alors, à l'article 1056, on parle du fonds qui offre le trajet le plus court alors qu'à l'article 1055 on parle de passage qui peut être le plus naturellement réclamé. Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu de faire la concordance?

M. Cossette: Dans l'article 1056, nous avons à la quatrième ligne l'expression "et non au propriétaire du fonds qui offre le trajet le plus court", alors que, dans l'article précédent, on a comme norme...

M. Leduc (Saint-Laurent): Le passage...

M. Cossette: ..."le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé".

Mme Harel: Alors, laquelle des formules semble la plus appropriée? Il serait souhaitable...

M. Leduc (Saint-Laurent): "Le plus naturellement réclamé".

Le Président (M. Gagnon): Cela prendrait un amendement à l'article 1056.

M. Pineau: Si on dit, à l'article 1055, qu'on ne retient pas la solution du trajet le plus court, alors, pourquoi l'invoquer dans l'article 1056?

Mme Harel: Oui, oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense que l'expression "le passage le plus naturellement réclamé" est une solution nettement préférable au "trajet le plus court".

Mme Harel: Qui offrirait...

Le Président (M. Gagnon): Au lieu de "qui offre le trajet le plus court", ce serait "qui offrirait".

Mme Longtin: À l'article 1055, on dit: "le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé". Donc, il offre le passage le plus naturel.

Le Président (M. Gagnon): Alors, cet amendement...

M. Leduc (Saint-Laurent): On pourrait peut-être le suspendre ou bien est-ce que vous avez la formule? Le plus naturel, cela serait suffisant. Je ne sais pas...

Mme Longtin: On va le suspendre et on va...

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Mme Longtin: ...trouver une...

Le Président (M. Gagnon): On va suspendre l'article 1056.

Mme Longtin: ...formule idéale.

Le Président (M. Gagnon): Article 1057?

Mme Harel: "Le bénéficiaire du droit de passage doit faire et entretenir tous les ouvrages nécessaires pour que son droit s'exerce dans les conditions les moins dommageables pour le fonds qui le subit."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau reprend en substance l'article 67 proposé par l'office. En droit actuel, le droit de passage est donné à un propriétaire pour qu'il puisse exploiter son fonds. Cependant, l'exercice de ce droit ne doit pas, non plus, causer des inconvénients inutiles au propriétaire du fonds qui le subit. Il va de soi que le propriétaire qui jouit du droit de passage doit faire et entretenir les ouvrages pour que son droit s'exerce dans les conditions les moins dommageables pour le propriétaire du fonds qui le subit.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1057 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): J'appelle l'article 1058.

Mme Harel: L'amendement consiste à remplacer, à la fin, les mots "ceux à venir cessent d'être dus" par les mots "ceux-ci cessent d'être dus pour l'avenir. C'est un amendement de nature purement formelle. L'article se lit comme suit: "Le droit de passage prend fin lorsqu'il cesse d'être nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation du fonds. Il n'y a pas lieu à remboursement de l'indemnité; si elle était payable par annuités ou par versements, ceux-ci cessent d'être dus pour l'avenir."

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Est-ce que l'amendement est adopté? L'article... Excusez-moi. Le commentaire, Me Cassette.

M. Cossette: En droit actuel, en vertu de l'article 544 du Code civil du Bas-Canada, si le droit de passage accordé cesse d'être nécessaire, il peut être supprimé. L'indemnité payée doit alors être restituée et, le cas échéant, l'annuité convenue cesse pour

l'avenir. Ce principe est repris par cet article sauf que, comme le suggère l'office, on n'oblige plus le propriétaire du fonds qui subit le droit de passage à rembourser l'indemnité reçue. Il apparaît, en effet, arbitraire d'obliger le propriétaire de ce fonds à restituer l'indemnité reçue, notamment dans le cas où le droit de passage a été utilisé pendant une période de temps assez longue.

Par ailleurs, il n'est pas possible, en l'absence d'une référence exacte dans le temps, de prévoir un mode de remboursement proportionnel à la période où le droit s'est exercé.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Pourquoi dites-vous, dans vos commentaires, qu'il n'est pas possible, en l'absence d'une référence exacte dans le temps, de prévoir un mode de remboursement proportionnel à la période où le droit s'est exercé? Je trouve peut-être exorbitant de dire qu'il n'y a lieu à aucun remboursement, à supposer que le droit de passage ait été utilisé durant une période de temps très courte et que la municipalité décide de construire un chemin ou une route...

M. Cossette: En principe, une servitude de passage est perpétuelle. Il peut arriver que j'utilise ce droit de passage durant deux ans si, d'aventure, une rue vient à s'ouvrir pour m'accommoder. Mais, en principe, quand j'ai consenti mon droit de passage, en soi, cela devait être perpétuel et j'ai exigé une indemnité en conséquence.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, lorsqu'il s'agit d'annuité, cela cesse, bien sûr.

M. Cossette: Oui, si j'ai eu la prudence de demander une annuité plutôt qu'une indemnité. Ou l'imprudence, selon le cas.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce que la règle s'appliquerait si c'était un montant fixe, forfaitaire, qui serait payable par annuités?

M. Cossette: Par versements?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, par versements.

M. Cossette: Oui, mais cela deviendrait une créance payable à terme, à ce moment.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est-à-dire que le solde est nécessairement payable.

M. Cossette: Ce n'est pas réellement une annuité, à ce moment.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais on parle de versements. On dit bien par annuités ou par versements.

M. Cossette: C'est payable par annuités ou par versements.

M. Leduc (Saint-Laurent): "Versements" suppose un montant forfaitaire, à mon sens.

Mme Longtin: La difficulté était, on l'a dit, qu'il n'y a pas lieu à un remboursement de l'indemnité si elle a été complètement acquittée. En effet, comment calculer le temps écoulé par rapport à un temps perpétuel? Vous n'auriez pas de proportionnalité possible. On sait, par ailleurs, que si elle était payable par annuités ou par versements, ceux-là arriveraient alors que le passage n'est plus dû.

M. Leduc (Saint-Laurent): À ce moment, il faudrait recommander de ne jamais établir une indemnité.

Mme Longtin: Il faudrait payer par versements.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Adopté? L'article 1058 tel qu'amendé est adopté. J'appelle l'article 1059.

Mme Harel: "Tout propriétaire peut clore son terrain..."

Mme Longtin: Il y a un amendement.

Mme Harel: Il y a un amendement au titre. Avant de faire lecture de l'article, M. le Président, il y a un amendement à apporter à l'intitulé de la section VII du chapitre troisième du titre deuxième du livre quatrième qui consiste à ajouter à l'intitulé, avant les mots "ouvrages mitoyens", le mot "des". Il faudrait lire: Section VII, Des clôtures et des ouvrages mitoyens.

M. Cossette: C'est le linguiste qui a insisté pour avoir le mot "des".

Le Président (M. Gagnon): Je présume que cet amendement est adopté.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Voilà. Article 1059?

Mme Harel: "Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture."

Le deuxième alinéa est remplacé par l'amendement suivant: "Il peut également obliger son voisin à ériger ou à faire sur la ligne séparative; pour moitié ou à frais

communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds."

L'amendement apporte une modification d'ordre purement formel au texte initial en ajoutant le verbe "faire" et d'autres modifications pour préciser que l'ouvrage de clôture doit s'ériger sur la ligne séparative. Ce dernier amendement permet de clarifier la portée des articles qui suivent.

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

M. Cossette: Le premier alinéa de cet article est nouveau et conforme au premier alinéa de l'article 47 du projet de l'office. Il établit un principe non énoncé dans le code actuel, celui disant que "tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture". Évidemment, comme l'indique l'office, cette règle est susceptible de subir des exceptions car il est normal que les municipalités, pour des considérations d'urbanisme ou d'esthétique, adoptent des règlements sur cette question.

Par ailleurs, le deuxième alinéa de cet article reprend en substance le droit actuel relativement au droit, pour un propriétaire, d'obliger son voisin à contribuer à l'érection d'un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds, mais dans une formulation plus simple et sans les précisions relatives à l'épaisseur et à la hauteur du mur de clôture contenues à l'article 520 du Code civil du Bas-Canada.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

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

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

M. Leduc (Saint-Laurent): ...est-ce qu'il y a un changement par rapport à l'ancienne règle? Maintenant, l'obligation est expresse. On peut donc forcer en tout temps son voisin à ériger une clôture ou une structure quelconque pour séparer nos fonds.

M. Cossette: C'est l'article 505 du Code civil actuel.

M. Leduc (Saint-Laurent): L'article 505 parlait d'usages, de règlements et de situation des lieux. Est-ce que cela ne voulait pas dire, dans certains cas, qu'on ne pouvait pas forcer - peut-être surtout dans les centres urbains - son voisin à ériger une clôture?

M. Cossette: Ce sont des règlements. Dans la plupart des belles municipalités - j'imagine qu'à Saint-Laurent, c'est sans doute le cas - on interdit habituellement la

construction de clôtures à l'avant des propriétés. Chez nous, à Charlesbourg, c'est également une belle municipalité et on ne tolère pas de clôtures à l'avant des propriétés. Chez vous, je ne sais pas. Mais, à l'arrière des propriétés, on permet des clôtures et on réglemente la construction des clôtures.

M. Leduc (Saint-Laurent): En dehors du fait de devoir se conformer aux exigences des municipalités, cela veut dire de façon définitive qu'on peut forcer son voisin à contribuer, pour la moitié, à l'érection de cette clôture. N'importe quelle clôture? En pierre...

M. Cossette: Autrefois, dans les cités et dans les villes, entre les cours et les jardins, à l'arrière des propriétés, on pouvait obliger son voisin à construire un mur d'une hauteur de 9 pieds et d'une épaisseur de 18 pouces; c'est disparu, ce ne sera plus le cas.

M. Leduc (Saint-Laurent): J'imagine que le tribunal pourrait intervenir pour dire à un des deux: Il faudrait que tu sois raisonnable et que cette clôture soit...

M. Cossette: Oui, autrement, cela deviendrait, je pense, un abus de votre droit. Aller séparer votre terrain avec un mur d'une épaisseur d'un pied, ce serait peut-être exorbitant.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ou bien, plaqué or, cela pourrait coûter cher.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, cela va.
(16 h 15)

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1059 tel qu'amendé est adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1060.

Mme Harel: "Toute clôture qui se trouve sur la ligne séparative est présumée mitoyenne. De même, le mur auquel sont appuyés, de chaque côté, des bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance les articles 48, 49 et 54 du projet de l'office. Il regroupe les présomptions de mitoyenneté contenues aux articles 510, 527 et 530 du Code civil du Bas-Canada. Cependant, à la différence du droit actuel, une clôture est présumée mitoyenne même si

un seul fonds est clôturé, à la condition que la clôture soit érigée sur la ligne séparative. En outre, les présomptions édictées aux articles 524 et 525 du Code civil du Bas-Canada ne sont pas reprises parce que ce n'est plus là un moyen d'établir la mitoyenneté d'un fossé, ceux-ci étant creusés généralement de façon mécanique sans égard pour ces présomptions.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1060 est adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1061.

Mme Harel: "Le propriétaire qui, le long de la ligne séparative de son fonds, construit un mur servant à appuyer un bâtiment doit le construire sur son terrain, sauf les semelles qui peuvent empiéter, sous réserve d'une indemnité versée préalablement au propriétaire du terrain."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau reprend en substance l'article 50 du projet de l'office. Il permet, si un propriétaire construit un mur servant à appuyer un bâtiment, que les semelles de ce mur empiètent sur le terrain voisin. Cette permission, comme le souligne l'office, tient du fait que les semelles sont enfoncées dans le sol et ne sauraient, en conséquence, normalement nuire au propriétaire voisin. Par ailleurs, les propriétaires des fonds voisins pourront toujours s'entendre pour construire à frais communs un mur sur la ligne séparative.

Mme Harel: M. le Président, il y a un commentaire dans le mémoire du Barreau, mais qui nous apparaît avoir été écarté par l'amendement apporté à l'article 1059, qui stipule que le mur doit être érigé sur la ligne séparative.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): On permet au voisin d'empiéter pour les semelles. Qu'est-ce qui se produit si le voisin entend éventuellement construire et aller plus bas que les semelles pour établir lui-même ses propres semelles?

M. Cossette: J'imagine qu'il pourra les incorporer dans le mur qu'il construira lui-même.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si les

semelles sont assez larges - habituellement, c'est le cas - il va subir un préjudice.

Mme Harel: M. le député de Saint-Laurent, il aurait préalablement été autorisé et aurait été indemnisé pour la mise en place de ces semelles.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il n'a pas le choix. Si je comprends bien, il est obligé. J'aurais beaucoup d'hésitation à consentir, si j'avais le choix. Je dirais: Éventuellement, je vais peut-être construire et je serai pris avec tes semelles qui vont m'empêcher de descendre plus bas. Cela semble assez anodin, mais je pense que c'est très sérieux. Cela dépend de la largeur de la semelle. Si la semelle n'est pas tellement large, elle va, comme vous le dites, être incorporée dans le mur, mais si c'est une construction importante, elle peut être sur trois ou quatre pieds, à ce moment, elle peut être embarrassante.

M. Cossette: Je pense que la technique de la construction veut qu'on puisse remplacer une semelle par un colonne de ciment qu'on creuse dans la terre. Il y a des moyens à ce moment. Je crois que le génie trouvera une solution à ce problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-il absolument nécessaire de donner la permission au voisin d'empiéter sur mon terrain pour placer ses semelles? Je me le demande. Qu'il les installe chez lui ses semelles!

M. Cossette: Je vérifie le commentaire de l'office, si vous me le permettez.

Le Président (M. Marx): Me Cossette.

M. Cassette: Nous allons suspendre cet article.

Le Président (M. Marx): L'article 1061 est suspendu. J'appelle l'article 1062.

Mme Harel: "Tout propriétaire peut acquérir la mitoyenneté d'un mur privatif joignant immédiatement la ligne séparative en remboursant au propriétaire du mur la moitié du coût de la portion rendue mitoyenne et, le cas échéant, la moitié de la valeur du solde utilisé."

Le Président (M. Marx): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend l'article 518 du Code civil du Bas-Canada quant à la possibilité pour un propriétaire d'acquérir la mitoyenneté d'un mur privatif tout en précisant que celui-ci doit joindre immédiatement la ligne séparative.

Par ailleurs, contrairement à la proposition de l'office contenue à l'article 52, il n'a pas paru opportun de limiter l'acquisition de la mitoyenneté d'un mur privatif au cas où un bâtiment est appuyé sur ce mur.

Mme Harel: M. le Président, il y a un amendement qui consiste à supprimer, à la deuxième ligne, le mot "immédiatement", qui est de nature purement formelle.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela ne change rien au sens. C'est simplement que le mot "immédiatement" est inutile.

M. Cassette: C'est l'influence de la doctrine. Vous voyez que la doctrine des fois a de bonnes influences et de temps à autre de mauvaises influences.

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

M. Cassette: La doctrine a toujours parlé de joindre immédiatement, alors que le mot "joindre" comprend le mot "immédiatement".

Le Président (M. Marx): Oui.

M. Cassette: Il n'y a pas d'inconvénient à cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Marx): L'article 1062 est adopté tel qu'amendé. J'appelle l'article 1063.

Mme Harel: "Chaque propriétaire peut bâtir contre un mur mitoyen et y placer des poutres et des solives. Il doit obtenir l'accord de l'autre propriétaire sur la façon de le faire.

"En cas de désaccord, il peut demander au tribunal de déterminer les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne nuise pas aux droits de l'autre propriétaire."

Le Président (M. Marx): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article, conforme à l'article 55 de l'office, reprend en substance le droit actuel relatif au droit pour un propriétaire de bâtir contre un mur mitoyen

et d'y placer des poutres et solives, à deux exceptions près. D'abord, il fait disparaître les précisions de l'article 514 du Code civil du Bas-Canada quant à la profondeur à laquelle des poutres ou des solives peuvent être placées. Ensuite, l'article précise que le propriétaire qui désire bâtir contre un mur mitoyen doit obtenir l'accord de l'autre sur la façon de le faire. En cas de désaccord, le tribunal déterminera les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne nuise pas aux droits de l'autre propriétaire.

En droit actuel, le consentement de l'autre propriétaire est nécessaire et en cas de refus ce sont les experts qui déterminent les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne nuise pas aux droits de l'autre.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Marx): L'article 1063 est adopté. Article 1064?

Mme Harel: "1064. L'entretien, la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge des propriétaires, proportionnellement aux droits de chacun.

"Le propriétaire qui n'utilise pas le mur mitoyen peut abandonner son droit et se libérer de son obligation de contribuer aux charges en enregistrant par dépôt un avis à cet effet et en transmettant sans délai copie de l'avis aux autres propriétaires. Cet avis emporte cession de sa portion du sol où le mur est construit."

Le Président (M. Marx): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend en substance l'article 512 du Code civil du Bas-Canada ainsi que l'article 56 du projet de l'office relativement aux frais d'entretien, de réparation ou de reconstruction du mur mitoyen. Ces frais sont à la charge des propriétaires proportionnellement aux droits de chacun.

Cet article maintient également la faculté accordée à un propriétaire, à l'article 513 du Code civil du Bas-Canada, de se soustraire à l'obligation de contribuer aux charges en lui permettant d'abandonner son droit. Toutefois, comme il est difficile de prouver l'abandon de l'usage mitoyen ainsi que le moment exact de l'abandon, l'article impose désormais au propriétaire désireux d'abandonner son droit l'obligation d'enregistrer par dépôt un avis à cet effet et de transmettre sans délai copie de l'avis aux autres propriétaires. Cet avis emportera cession de sa portion du sol où le mur est construit.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): M. le Président, je suis bien d'accord avec l'article 1064, sauf le dernier membre du deuxième alinéa: "Cet avis emporte cession de sa portion du sol où le mur est construit". Je ne suis pas d'accord du tout, parce que je ne suis pas intéressé moi parce que je n'ai pas besoin du mur, à céder mon terrain, pas du tout. C'est une expropriation. Parce que je n'utilise pas le mur, que je n'en ai pas besoin, pourquoi contribuerais-je à la réparation de ce mur-là et, en sus, serais-je obligé de céder mon terrain? Cela me semble aller très loin.

Mme Longtin: En céder l'usage tout au moins.

M. Leduc (Saint-Laurent): Céder l'usage, ce n'est pas utile. Le propriétaire qui n'utilise pas le mur peut abandonner son droit d'utiliser le mur et se libérer de son obligation de contribuer aux charges.

M. Cossette: Le mur est construit sur une lisière de terrain.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui. Cela veut donc dire que parce que, je n'utilise pas le mur, je perds mon terrain.

M. Cossette: C'est la condition. Un mur qui est mitoyen, il faut l'entretenir.

Le Président (M. Marx): Ce n'est pas nécessaire de l'abandonner, non plus. Vous pouvez le garder si vous y tenez tellement, ne pas perdre...

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis obligé de payer les charges, je suis obligé de contribuer aux frais d'entretien, de réparation d'un mur dont je ne me sers pas du tout et que le voisin a eu le front de venir bâtir chez moi parce qu'avec l'ancien code...

M. Cossette: Il est mitoyen. Il est sur la ligne.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'était quoi, l'ancien droit? C'est quoi avec le code actuel? Je pense qu'on pouvait bâtir à cheval même sans la permission du voisin; c'était accepté même si je n'utilisais pas le mur. Oui, en pratique, c'était accepté.

M. Cassette: On construit jusqu'à la limite de son fonds. On ne peut pas aller construire chez le voisin.

M. Leduc (Saint-Laurent): La pratique, c'était qu'on bâtissait à cheval, on bâtissait mitoyen et ensuite l'autre avait simplement

à rembourser la moitié du mur s'il s'en servait éventuellement. La règle est drôlement différente d'avec 513. L'article 513 n'obligeait pas quelqu'un à céder son terrain.

Mme Harel: M. le Président, il y aura un amendement. On va le suspendre et on reviendra avec une nouvelle rédaction.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1064 est suspendu. C'est ça, 1064?

Une voix: C'est bien ça.

Le Président (M. Gagnon): Article 1065?

Mme Harel: "1065. Le copropriétaire d'un mur mitoyen a le droit de le faire exhausser à ses frais, après s'être assuré, au moyen d'une expertise, que le mur est en état de supporter l'exhaussement; il doit payer à l'autre, à titre d'indemnité, un sixième du coût de l'exhaussement.

"Si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, il doit le reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté".
(16 h 30)

M. Cossette: Cet article, conforme à l'article 57 du projet de l'office, reprend en substance le droit actuel relativement au droit pour un propriétaire d'un mur mitoyen de le faire exhausser à deux exceptions près. D'abord, il a paru nécessaire de faire précéder l'exhaussement d'une expertise pour ainsi éliminer les litiges reliés à la capacité du mur de soutenir l'exhaussement. Ensuite, comme le souligne l'office, la limitation contenue à l'article 515 du Code civil du Bas-Canada relativement au droit de vue n'est pas maintenue.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1066?

Mme Harel: "La partie du mur exhaussé appartient à celui qui l'a faite et il en supporte les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction.

"Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut cependant en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié du coût d'exhaussement ou de reconstruction et, le cas échéant, la moitié de la valeur actuelle du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur. Il doit, en outre, rembourser l'indemnité reçue."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article reprend l'ar-

ticle 517 du Code civil du Bas-Canada qui traite de l'exhaussement d'un mur mitoyen. Il précise, cependant, au deuxième alinéa, que celui qui désire acquérir la mitoyenneté de la partie exhaussée du mur doit payer la moitié des frais d'exhaussement et de reconstruction.

Cette précision évite les ambiguïtés relativement à la possibilité qu'offre l'article actuel pour l'acquéreur de ne pas payer une partie du coût de reconstruction. L'office a choisi, par ailleurs, à l'article 58 du projet, de permettre au voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement d'un mur mitoyen d'acquérir la mitoyenneté de la partie exhaussée en payant la moitié de la valeur actuelle. Ce critère n'a pas été conservé, parce que la valeur peut avoir augmenté depuis l'exécution des travaux. Ainsi, cette solution ne serait pas équitable pour l'acquéreur qui pourrait payer plus que le coût véritable des travaux.

Le Président (M. Gagnon): Adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

Mme Harel: M. le Président...

Le Président (M. Gagnon): Oui.

Articles en suspens

Mme Harel: ...je vais vous proposer de revenir sur les articles que l'on a suspendus jusqu'à maintenant, de façon que nous puissions terminer ces chapitres avant d'entreprendre celui de la copropriété.

Le Président (M. Gagnon): En partant de quel article? L'article 1045?

Mme Harel: L'article 1004.

M. Cossette: On commence à l'article 1004, c'est cela.

Mme Harel: On fera la distribution des amendements lorsqu'ils ne sont pas de nature purement formelle; sinon, je vous en fais part tout simplement.

M. Marx: D'accord.

Le Président (M. Gagnon): Voilà. Article 1004?

Mme Harel: L'amendement consiste à supprimer, à la première ligne du premier alinéa, les mots "pour une personne", de façon que l'article se lise comme suit: "La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions fixées par la loi.

"Elle est susceptible de modalités et de démembrements".

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

Mme Harel: L'amendement proposé est purement formel.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'amendement à l'article 1004 est adopté? Où en sommes-nous rendus dans les discussions? Je ne le sais plus.

M. Marx: 1004.

Le Président (M. Gagnon): Je le sais, mais je ne sais plus qui a la parole. L'article 1004.

M. Marx: Nous sommes en train de l'étudier, M. le Président, et c'est le député de Saint-Laurent...

Mme Harel: Avec le sérieux qui nous caractérise.

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1004 est adopté. L'article, tel qu'amendé, est-il adopté?

M. Marx: Adopté.

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Après cela va?

Mme Harel: L'article 1008, M. le Président.

Alors, à l'article 1008, l'amendement consiste à...

Le Président (M. Gagnon): Je m'excuse, nous n'avons pas l'amendement à l'article 1004.

Mme Harel: Il avait déjà été déposé.

Le Président (M. Gagnon): Ah oui?

Mme Harel: Alors, nous le reprenons.

Le Président (M. Gagnon): Voilà, c'est fait. Merci. L'article 1008?

Mme Harel: L'amendement consiste à insérer, à la troisième ligne du deuxième alinéa, le membre de phrase suivant "entre autres" après le mot "respecter" et, au premier alinéa, à supprimer les deuxième et troisième lignes.

L'article se lit donc comme suit: "La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous.

"Le propriétaire peut faire au-dessus et au-dessous toutes les constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à propos; il est tenu

de respecter, entre autres, les droits publics sur les mines, les nappes d'eau et les rivières souterraines."

Le commentaire sur l'amendement: Le premier amendement vise à éviter les difficultés d'interprétation qui pourraient résulter de la notion de hauteur et de profondeur utiles à l'exercice du droit de propriété. Celle-ci pourrait constituer une limite non souhaitée si elle était interprétée subjectivement, la réalité se chargeant, par ailleurs, d'imposer les limites qu'il se doit à l'exercice du droit.

Le deuxième amendement veut accentuer le caractère non exhaustif de l'énumération qui suit.

M. Marx: Le législateur s'est prononcé et nous sommes tous d'accord.

Le Président (M. Gagnon): Alors, l'amendement à l'article 1008 est adopté et l'article 1008, tel qu'amendé, est adopté.

Mme Harel: Alors, l'article 1016, M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1016?

Mme Harel: Cela consiste à remplacer le deuxième alinéa. Je vais vous faire lecture du premier. Est-ce nécessaire?

Le Président (M. Gagnon): Non, je ne crois pas.

Mme Harel: Alors, le deuxième alinéa: "Il peut, aux mêmes conditions, rembourser les impenses utiles faites par le possesseur de mauvaise foi; il peut alors opérer compensation pour les fruits et revenus que le possesseur lui doit."

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

Mme Harel: Le commentaire sur l'amendement: L'amendement vise à améliorer la rédaction de l'article. La mention du droit du possesseur de déduire les frais engagés pour produire les fruits et revenus n'est pas reprise, cette règle étant par ailleurs exprimée à l'article 187.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement est-il adopté? Adopté. Et l'article 1016, tel qu'amendé, est-il adopté?

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. L'article 1018?

Mme Harel: L'amendement consiste à remplacer l'article 1018 par le suivant: "Le possesseur de bonne foi qui a fait des

impenses pour son propre agrément peut, à son choix, enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits, sans être tenu de remettre les lieux en état ou les abandonner.

"Dans ce dernier cas, le propriétaire peut soit les conserver et rembourser au possesseur le moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble, soit les enlever aux frais du possesseur."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

Mme Harel: Je fais lecture du commentaire. L'amendement précise l'article proposé notamment quant à l'alternative du propriétaire de conserver les biens abandonnés ou de les enlever, mais, en ce cas, aux frais du possesseur. Il prévoit aussi explicitement que le possesseur de bonne foi est dispensé de remettre les lieux en état.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. L'article 1018, tel qu'amendé, est adopté.

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1045?

Une voix: L'article 1042.

M. Cossette: L'article 1042. Avec votre permission, M. le Président, je voudrais rouvrir l'article, si c'est la bonne expression, 1041 pour...

Mme Harel: Il y a encore 1038.

M. Cossette: Ah, excusez-moi.

Mme Harel: On va y arriver.

M. Cossette: Excusez-moi, excusez-moi.

Le Président (M. Gagnon): Effectivement, l'article 1038, on va le rouvrir aussi.

M. Cossette: Aussi? Ah bon!

Le Président (M. Gagnon): Oui, parce qu'il a été adopté.

Mme Harel: Mais, pour l'article 1041, vous le ferez, parce que je sais l'importance qu'il revêt à vos yeux.

M. Cossette: Alors, l'article 1038 avant.

Mme Harel: À l'article 1038...

M. Cossette: Il a sûrement priorité, oui.

Mme Harel: ...l'amendement consiste à remplacer, au début du premier alinéa, le mot "celui" par ce qui suit: "À moins que

cela ne soit contraire à l'intérêt public, celui qui a droit à l'usage d'une source, d'un lac, d'une nappe d'eau ou d'une rivière souterraine, ou d'une eau courante peut, de façon à éviter la pollution ou l'épuisement de l'eau, exiger la destruction ou la modification de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau." L'amendement consiste également à remplacer, à la dernière ligne, les mots "l'aménagement" par les mots "la modification".

L'amendement proposé a pour but de tempérer le droit de celui qui peut exiger la destruction. C'est un commentaire qui porte sur le premierement de l'amendement et, évidemment, il a déjà été amplement discuté.

Le Président (M. Gagnon): C'est cela.

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Alors, l'article 1038 est adopté.

M. Marx: Oui.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1038 est adopté. L'article 1038 est adopté tel qu'amendé.

M. Marx: D'accord.

Le Président (M. Gagnon): Maintenant, j'aimerais avoir l'amendement.

Mme Harel: De Me Cossette.

Le Président (M. Gagnon): Non, l'amendement à l'article 1038. Oui, tout de suite, je donne la parole à Me Cossette. L'article 1041, Me Cossette, pour autant que la sous-commission accepte de rouvrir cet article.

M. Cassette: Exactement. Alors, la permission que j'ai demandée m'est accordée. C'est pour une question de détail seulement. C'est que, dans le deuxième alinéa, nous avons, ce matin, dans une tentative de faire un amendement opportun, supprimé le mot "arracher", mais je voudrais revenir pour demander la permission de maintenir le verbe "arracher" parce que, lorsqu'on arrache un arbre, on arrache également la souche et les racines. C'est très important d'avoir le terme "arracher", d'autant plus que j'ai retrouvé qu'en France on avait une action qu'on appelle une action en arrachement d'arbres. C'est vrai.

M. Leduc (Saint-Laurent): On ne vous en fera pas arracher trop, trop, on va l'adopter.

Le Président (M. Gagnon): Alors,

l'amendement...

M. Cossette: Parce que, si on disait "le couper", il pourrait maintenir la souche s'il est très malcommode.

Le Président (M. Gagnon): ...consiste à réintroduire le mot "arracher"; c'est cela?

M. Cossette: Autrement dit, on revient au texte original.

Une voix: Au texte original.

M. Leduc (Saint-Laurent): Avec un bulldozer...

M. Cossette: Comme quoi il ne faut pas toujours céder à la tentation qu'on a de supprimer un beau mot.

M. Marx: Cela veut dire que si on avait changé "arracher" pour "abattre", j'ai vérifié la version anglaise et, dans cette dernière, on dit "uproot", arracher.

M. Cossette: C'est bien cela, oui.
(16 h 45)

M. Marx: C'est "arracher" dans la traduction anglaise. Donc, si on change cela pour le mot "abattre", cela changera.

M. Cossette: "Root" voulant dire racine.

M. Marx: "Uproot", c'est cela.

M. Cossette: C'est bien cela qu'on veut.

M. Marx: D'arracher cela par les racines.

Une voix: Les déraciner.

M. Cossette: Je suis très satisfait.

Le Président (M. Gagnon): Maintenant, même s'il s'agit du texte original, cela va quand même me prendre un écrit parce que cela devient un amendement. Donc, l'article 1041 est adopté tel qu'amendé et réamendé.

M. Cossette: On va faire le papier.

Le Président (M. Gagnon): Voilà!

Mme Longtin: On dit: Supprimer l'amendement qui consistait à remplacer le mot "arracher".

Le Président (M. Gagnon): Ah! C'est tout simplement de supprimer l'amendement.

Mme Longtin: Oui, parce que ce matin on a fait un amendement pour remplacer le mot "arracher" par le mot "abattre".

M. Leduc (Saint-Laurent): Par le mot "abattre".

Le Président (M. Gagnon): Mais cela prend quand même un...

Mme Longtin: Finalement, la demande est de supprimer l'amendement qui visait à remplacer le mot "arracher" par le mot "abattre"?

Le Président (M. Gagnon): ...écrit pour supprimer l'amendement.

M. Marx: M. le Président, parce qu'on a tellement modifié et amendé cet article, je propose que le nouvel article soit déposé.

Le Président (M. Gagnon): C'est le même, c'est l'original.

M. Marx: L'original était déjà modifié et, une fois adopté, il a été modifié une deuxième fois. Maintenant, c'est la troisième fois.

Le Président (M. Gagnon): On revient au texte...

Mme Harel: On revient à l'article tel que rédigé dans le projet de loi 20.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il n'y a pas de modification.

Le Président (M. Gagnon): En fait, c'est le texte original du projet de loi. C'est cela?

Mme Harel: C'est bien cela.

M. Marx: D'accord. C'est parfait.

Le Président (M. Gagnon): Voilà! Article 1042?

Mme Harel: Oui. L'amendement consiste à remplacer la troisième ligne par celle-ci, mais je vais vous lire l'article 1042: "Le propriétaire d'un fonds exploité à des fins agricoles peut contraindre son voisin à faire abattre, le long de la ligne séparative, sur une largeur - et l'amendement est à cet effet - qui ne peut excéder cinq mètres, les arbres qui nuisent sérieusement à son exploitation, sauf ceux qui sont dans les vergers et les érablières".

L'amendement vise à resserrer l'application de la règle du découvert en exigeant que les arbres à couper nuisent effectivement à la culture et sérieusement sur une largeur de cinq mètres.

M. Cossette: Actuellement, c'est quinze pieds dans le Code municipal. Alors, cinq mètres...

M. Leduc (Saint-Laurent): Que dit le Code municipal?

M. Cossette: Le Code municipal, on l'a fait demander et on en a une copie.

Uhe voix: Est-ce que vous avez tout?

M. Cossette: Oui, oui. C'est un bel article qu'il vaut la peine de lire. "L'inspecteur agraire, à la réquisition écrite ou verbale de tout propriétaire ou occupant d'un terrain cultivé qui demande le découvert à son voisin, en vertu de l'article 531 du Code civil du Bas-Canada, doit se rendre à l'endroit où tel découvert est requis après en avoir donné un avis spécial de huit jours par écrit aux parties intéressées.

"Après l'examen des lieux, et sur la preuve que tel découvert est nécessaire et a été demandé par un avis spécial écrit et signifié avant le 1er décembre précédent, il est enjoint, par une ordonnance écrite, de faire abattre, dans les 30 jours suivants, sur une étendue de quinze pieds de largeur sur toute la ligne de séparation le long du terrain cultivé, tous les arbrisseaux qui sont de nature à nuire et les arbres s'y trouvant qui projettent de l'ombre sur le terrain cultivé, sauf ceux exceptés par la loi ou conservés pour l'embellissement de la propriété". C'est beau!

M. Marx: Cela veut donc dire que, si c'étaient des arbres qui sont là pour l'embellissement, ils ne pourraient pas être abattus.

M. Cossette: C'est cela.

M. Pineau: Souci d'esthétique.

M. Cossette: Si vous avez remarqué, dans les campagnes, il y a toujours de beaux arbres à travers de beaux champs.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ah! oui.

M. Cossette: Alors, ce sont les arbres qui sont restés.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ceux qui ne sont pas morts encore. Les ormes qui sont encore en vie.

M. Cossette: Alors, c'est l'article 237. Je pense que cela va corriger en même temps le commentaire que nous avons fait ce matin. La référence précise n'était pas bonne. C'est l'article 237 du Code municipal.

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

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1042 tel qu'amendé est-il adopté?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1045?

Mme Harel: L'amendement consiste à insérer, à la deuxième ligne, après le mot "subit", les mots "de ce seul fait". L'article se lit comme suit: "Le propriétaire qui doit permettre l'accès à son fonds a droit à la réparation du préjudice qu'il subit de ce seul fait et à la remise de son fonds dans son état antérieur."

L'amendement a pour but de préciser la portée de l'article en indiquant clairement que le seul fait de l'accès au fonds voisin, indépendamment de tout comportement fautif, peut entraîner l'obligation d'indemniser le préjudice que subit celui qui doit permettre l'accès à son fonds. Ainsi, si ce propriétaire perd temporairement l'usage ou la jouissance d'une partie de son fonds par le seul fait de l'accès, il aura droit à la réparation du préjudice qu'il subit.

M. Cossette: C'est l'amendement Leduc.

M. Leduc (Saint-Laurent): Une chance que MM. Marx et Polak ne sont pas ici.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? À l'article 1045, l'amendement est-il adopté? L'article 1045 tel qu'amendé est adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Mme Harel: M. le Président, il nous faudra rouvrir l'article 1050 avant de disposer de l'article 1052.

Le Président (M. Gagnon): Vous prenez une chance de rouvrir l'article 1050. La commission est-elle d'accord?

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

Mme Harel: Il s'agit de remplacer...

M. Cossette: Article 1050, c'est les vues et fenêtres.

Mme Longtin: Il est question des jours translucides et des fenêtres.

Mme Harel: ...le 1^o par ce qui suit. "Lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique ou sur un parc public ou lorsqu'il s'agit de portes à panneau plein ou à verre translucide." L'amendement, on l'aura compris, consiste à biffer les mots "de fenêtres".

M. Leduc (Saint-Laurent): Ou "de portes".

Mme Harel: Non, "de fenêtres".

M. Leduc (Saint-Laurent): On enlève "de fenêtres".

Mme Harel: Oui. L'amendement maintient "lorsqu'il s'agit de portes à panneau plein ou à verre translucide".

M. Leduc (Saint-Laurent): "...de portes à panneau plein ou à verre translucide." Cela va.

Mme Harel: Nous allons faire la concordance avec l'article 1052.

M. Leduc (Saint-Laurent): Donc, une fenêtre à verre translucide est une vue illégale ou cause une vue illégale. C'est cela?

Mme Longtin: Si ce n'est pas dans le cadre qui va être établi à 1052.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est-à-dire que ce n'est pas une fenêtre.

Mme Longtin: Des jours.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est un jour, donc, cela suppose qu'il est fixe.

Mme Longtin: Qu'il est fermé.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1050 est-il adopté? Le nouvel amendement, est-ce qu'on l'a ici? Oui? L'article 1050 tel que réamendé est-il adopté? Adopté.

Mme Harel: Article 1052?

Le Président (M. Gagnon): Article 1052?

Mme Harel: L'amendement consiste à remplacer l'article 1052 par le suivant. "Des jours translucides construits de façon à ce qu'on ne puisse les ouvrir peuvent être pratiqués dans un mur qui n'est pas mitoyen, même si celui-ci est à moins de quinze décimètres de la ligne séparative."

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est ce qui avait été proposé, n'est-ce pas?

M. Cossette: C'est ce qu'on n'avait pas écrit, à ce moment-là.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'amendement à l'article 1052...

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

Le Président (M. Gagnon): ...est adopté et l'article tel qu'amendé est adopté. Article 1056?

Mme Harel: L'amendement à l'article 1056 consiste à remplacer, à la quatrième ligne, les mots "qui offre le trajet le plus court" par les mots "à qui le passage aurait été le plus naturellement réclamé". L'article se lit donc maintenant: "Si l'enclave résulte de la division du fonds par suite d'un partage, d'un testament ou d'un contrat, le passage ne peut être demandé qu'au copartageant, à l'héritier ou au contractant et non au propriétaire du fonds à qui le passage aurait été le plus naturellement réclamé. Le passage est alors fourni sans indemnité."

Le Président (M. Gagnon): Cela va pour cet amendement. L'amendement est adopté et l'article 1056 tel qu'amendé est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1061?

Mme Harel: L'amendement consiste à supprimer l'article 1061. Le commentaire: L'amendement, en supprimant l'article, maintient le droit actuel. Donc, en l'absence d'un accord entre les propriétaires voisins, le mur qu'un propriétaire construit devra l'être sur son propre terrain.

Le Président (M. Gagnon): Cet amendement est adopté. Donc, l'article 1061 est supprimé.

M. Leduc (Saint-Laurent): Très bien.

Le Président (M. Gagnon): Article 1064?

Mme Harel: L'amendement consiste à remplacer la dernière phrase du deuxième alinéa par la suivante: "Cet avis emporte renonciation à faire usage du mur." Alors, l'article se lit comme suit: "L'entretien, la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge des propriétaires, proportionnellement aux droits de chacun."

"Le propriétaire qui n'utilise pas le mur mitoyen peut abandonner son droit et se libérer de son obligation de contribuer aux charges en enregistrant par dépôt un avis à cet effet et en transmettant sans délai copie de l'avis aux autres propriétaires. Cet avis emporte renonciation à faire usage du mur."

M. Leduc (Saint-Laurent): Très bien.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1064 tel qu'amendé est adopté.

Mme Harel: 100%.

M. Cossette: Tous les amendements sont faits...

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous avez

passé votre examen.

M. Cossette: Il faut demander à Me Pineau - c'est lui qui fait passer les examens - si on mérite 10 sur 10. Ha! Ha! Ha!

Mme Harel: Oui, parce que...

M. Leduc (Saint-Laurent): Je ne sais pas s'il y a beaucoup d'élèves qui passent avec 10 sur 10.

Mme Harel: Le député de Saint-Laurent va être d'accord avec moi. Il n'y a pas beaucoup de parlementaires...

Le Président (M. Gagnon): Nous entreprenons maintenant le titre troisième "Des modalités de la propriété". Chapitre premier.

Mme Harel: J'ai justement une recommandation à vous faire. À moins qu'il y ait des objections, ne serait-il pas possible plutôt de suspendre maintenant et de reprendre à 19 heures pour terminer plus tôt, pour terminer à 21 h 30 plutôt qu'à 22 heures quitte à reprendre à 19 h 30?

(Suspension de la séance à 17 heures)

(Reprise à 19 h 20)

Le Président (M. Gagnon): La sous-commission se réunit pour poursuivre 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. À la suspension, nous étions rendus à l'article 1067. Mme la députée de Maisonneuve.

Des modalités de la propriété

Mme Harel: "Les principales modalités de la propriété sont la copropriété et la propriété superficielle."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article introductif est nouveau. Il indique quelles sont les principales modalités de la propriété, modalités réglementées au livre Des biens. D'autres modalités sont reconnues par la doctrine, comme la propriété conditionnelle, et d'autres pourraient être établies conventionnellement, vu le maintien du principe de la liberté de contracter.

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

M. Pineau: Oui.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1067 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1068?

Mme Harel: "La copropriété est dite par indivision lorsque plusieurs personnes ont ensemble un droit de propriété dans un bien sans que celui-ci ne soit matériellement partagé entre elles.

"Elle est dite divisée lorsque, le bien étant matériellement divisé quant à certaines parties, le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie exclusive du bien et une part indivise des parties communes."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article définit le concept de copropriété indivise et de copropriété divisée. Il s'inspire, quant à l'indivision, de l'article proposé par l'office et pour la copropriété divisée du droit actuel. Il faut souligner que l'expression "copropriété divisée" est nouvelle et que la définition qui est donnée de cette modalité de la propriété permet, contrairement au droit actuel, d'en envisager l'application non seulement aux immeubles, mais aussi aux biens meubles.

Il faut aussi préciser, bien que le texte ne le spécifie pas, que le concept de copropriété englobe non seulement celui du droit de propriété, mais aussi tout autre droit réel. Ainsi, rien ne s'oppose, par exemple, en matière d'indivision au fait que plusieurs personnes détiennent ensemble non pas un droit de propriété, mais un autre droit réel dans un bien, sans que celui-ci soit matériellement partagé entre elles et que cette situation en soit une d'indivision. Ce pourrait être le cas, par exemple, des usufruitiers.

Le Président (M. Gagnon): Vous aviez un amendement?

Mme Harel: Oui, un amendement de nature purement formelle qui consiste, à la deuxième ligne du premier alinéa, à remplacer le mot "dans" par le mot "sur" et à supprimer, à la dernière ligne, le mot "ne". Je vais reprendre la lecture. Non? Ce n'est pas nécessaire.

Le Président (M. Gagnon): Je ne crois pas.

Mme Harel: D'accord.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

M. Pineau: M. le Président, j'ai une question. Je me suis demandé si on devait parler des copropriétaires par fractions ou des propriétaires par fractions. Je me suis rendu compte que l'on parle partout des copropriétaires par fractions. Je suis propriétaire d'une fraction, mais dans un contexte de copropriété. C'est cela?

Le Président (M. Gagnon): L'article 1068 est adopté tel qu'amendé. Article 1069?

De la copropriété par indivision

Mme Harel: "L'indivision peut résulter d'un contrat, d'une succession, d'un jugement ou de la loi."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il indique les actes ou les faits qui permettent d'établir l'indivision.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1069 est adopté.

M. Cossette: C'est très laconique comme commentaire.

Le Président (M. Gagnon): Article 1070?

Mme Harel: L'amendement consiste à remplacer l'article 1070 par le suivant: "La convention d'indivision qui reporte le partage d'un bien doit être établie par un écrit.

"Elle ne doit pas excéder 30 ans, mais elle peut être renouvelée. La convention qui excède 30 ans est réduite à cette durée,"

L'amendement proposé a d'abord pour but d'enlever la distinction que faisait l'ancien article 1070 sur la durée du report du partage, selon que le bien est meuble ou immeuble. Il n'y a pas de véritables motifs, en effet, qui justifient de limiter la durée du report du partage d'un meuble à cinq ans, d'autant plus qu'une convention d'indivision peut porter simultanément sur un immeuble et sur un meuble et qu'il serait incompatible que le partage de meubles puisse être exigé après cinq ans alors qu'il resterait encore 25 ans à courir pour la convention d'indivision concernant l'immeuble.

L'amendement proposé a ensuite pour but d'éviter tout formalisme exagéré en ne rendant plus obligatoire la désignation du bien et l'indication des parts appartenant à chaque indivisaire dans la convention d'indivision.

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

M. Cossette: Oui. Je pense que je vais faire le commentaire quand même, mais sous réserve de l'amendement qui a été proposé. Cet article de droit nouveau indique, dans un premier temps, les éléments de la convention d'indivision qui reporte le partage d'un bien. Cette convention doit être établie par un écrit "comportant la désignation du bien et l'indication des parts appartenant à chaque indivisaire", c'est une partie qu'il faudrait supprimer.

Dans un deuxième temps, cet article s'inspire de celui proposé par l'office, sauf qu'en matière immobilière il a paru opportun de prolonger cette période à 30 ans, suivant en cela, substantiellement, la recommandation du groupe de travail sur la copropriété. Ce délai de 30 ans est actuellement utilisé en matière immobilière, notamment pour calculer le délai de prescription. La décision de permettre le report du partage pour une période pouvant s'étendre à 30 ans se justifie par la nécessité d'assurer une certaine stabilité à tout projet d'indivision en matière immobilière et par le souci d'éviter aux indivisaires de rendre les hypothèques exigibles par une action en partage au moment où le taux d'intérêt peut être plus élevé qu'au moment où il a été négocié. De plus, cette prolongation devrait permettre de créer un marché viable pour l'achat et la vente des parts indivises dans le domaine immobilier, sans être trop contraignante pour l'indivisaire. Notons, d'ailleurs, que le deuxième alinéa de l'article 1087 permet, à certaines conditions, le partage avant l'expiration du délai si l'immeuble est résidentiel.

Il faut également souligner que le Québec n'est pas la seule juridiction qui permet des conventions d'indivision en matière immobilière pour une durée de 30 ans. Le Code civil suisse le permet aussi.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce qu'il y a d'autres... M. le député de Saint-Laurent.

M. Leduc (Saint-Laurent): On a prolongé le délai d'indivision de 5 ans à 30 ans pour les meubles; je suis bien d'accord. Maintenant, si on veut vraiment favoriser l'indivision, la copropriété indivise, pourquoi mettre une limite? Pourquoi ne pourrait-on pas stipuler qu'on accepte de vivre dans l'indivision, comme pour la copropriété divise? Si on achète une propriété en copropriété indivise, pourquoi mettre 30 ans? J'ai l'impression que cela pourrait venir assez vite. Je ne vois pas quelle objection on pourrait soulever. Évidemment, c'est toujours possible, de consentement mutuel, de sortir de l'indivision. Je pense que, bien sûr, on a un délai qui est plus long. Auparavant, on avait le principe selon lequel nul n'était tenu de rester dans l'indivision, mais on pouvait, dans un testament particulièrement, stipuler

que les légataires devaient rester dans l'indivision pour une période donnée. Mais je ne vois pas l'utilité de restreindre cela à 30 ans. C'est déjà long et, à mon sens, ce n'est pas assez long. Alors, pourquoi ne pas permettre aux gens de stipuler qu'ils vivront dans l'indivision, si on veut vraiment favoriser la copropriété indivise? Sans cela, on va avoir les mêmes "motadits" problèmes lorsqu'il va s'agir de placer une hypothèque et que le délai va approcher. Il va falloir limiter la période de l'hypothèque. Et surtout, je pense que quelqu'un pourrait hésiter à embarquer, je dirais, dans une copropriété indivise si c'est pour une période donnée.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: J'avais mis une petite note à l'effet contraire, car je trouve que trente ans, c'est bien long quand il s'agit de l'indivision et l'indivision n'est pas toujours facile à vivre. Véritablement, l'indivision est une excellente chose quand tout le monde s'entend parfaitement, mais quand il y a des personnes qui doivent vivre l'indivision, dont l'une est mauvais coucheur ou même, sans être mauvais coucheur, devient non souhaitable, la vie est pénible.

J'avais l'intention de demander si c'est renouvelable pour trente ans à nouveau, au bout de trente ans. À supposer que la convention indique "indivision de trente ans renouvelable", est-ce que les indivisaires sont liés à perpétuité ainsi de trente ans en trente ans?

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je ne le pense pas. Je pense que c'est une période de trente ans et que le renouvellement doit se faire à l'expiration de ces trente ans. Autrement, ce serait faire indirectement ce que la loi ne permet pas, puisque la convention, malgré qu'elle stipulerait trente ans, serait, au fond, pour une durée beaucoup plus longue.

M. Pineau: Mais, j'ai vu, il n'y a pas tellement longtemps, une décision de la Cour d'appel concernant le renouvellement d'un bail dans lequel il y avait une clause par laquelle une personne pouvait renouveler de façon unilatérale et l'on pouvait louer ainsi pendant plus de cent ans. Renouveler de neuf ans en neuf ans comme cela indéfiniment, je me demande si ce n'était pas aller à l'encontre de la règle qui veut qu'un bien ne soit pas indisponible. J'ai été extrêmement surpris.

M. Berrouard: Ici, quand même, on a très bien précisé qu'elle ne doit pas excéder trente ans. C'est quand même exprimé de façon explicite.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous le permettez, je suis bien d'accord avec Me Pineau que trente ans, c'est très long quand cela fonctionne très mal. C'est vrai, à ce moment, que trente ans, c'est nettement trop long. Si la chicane prend au bout de deux ans, imaginez-vous qu'ils seront obligés de vivre pendant 28 ans dans la chicane. Mais il y a une chose qu'il faut bien comprendre. Ici, on est en train d'organiser la copropriété indivise. Par le Code civil, on organise la copropriété indivise. On établit qu'on pourra aliéner sa part, bien sûr, et qu'on pourra également hypothéquer sa part. C'est un changement.

Je pense qu'on est en train de donner à cette copropriété indivise les éléments utiles pour fonctionner. Je me dis que, si cela va très mal, si vous êtes en copropriété avec quelqu'un d'autre et que vous avez une partie d'un immeuble, vous pouvez vendre cette partie. Dès que c'est organisé, pourquoi mettre une limite de trente ans? Bien sûr, si on est en copropriété indivise, si on vit dans la même pièce, cela va devenir invivable, mais je ne crois que c'est ce qui se produit. Habituellement, les gens s'achètent un duplex, disons, pour les fins de l'exemple, un occupe le haut et l'autre le bas et ils seront régis par les règles de la copropriété indivise. Je pense que c'est très bien. Pourquoi, à ce moment, mettre une limite? Si l'un n'est plus heureux, il vendra sa quote-part. Et je pense qu'il lui sera possible de le faire parce qu'on aura organisé la copropriété indivise.

Si on organise la copropriété indivise pour qu'elle fonctionne, il faut enlever les trente ans; sans cela, j'ai l'impression que cela ne pourra pas fonctionner.

M. Berrouard: Pour pallier le problème des trente ans, on a prévu deux choses: d'abord, que la convention puisse être renouvelée et, deuxièmement, on a prévu à l'article 1089 que, à la fin de la convention, il serait possible de procéder à l'attribution éliminatoire, donc de continuer l'indivision malgré qu'une personne ne désire pas continuer, à la fin, l'indivision.

Il y a quand même aussi d'autres éléments qui nous font dire que, en matière d'indivision, ce n'est pas tout à fait comme la copropriété divise. Par exemple, c'est possible qu'on ait une hypothèque globale sur l'immeuble, avec les conséquences que cela peut amener. C'est quand même important. Cela ne veut pas dire qu'on va avoir des hypothèques sur les parts indivises, mais cela peut également être une hypothèque globale.

M. Leduc (Saint-Laurent): Qu'est-ce que cela va changer?

M. Berrouard: C'est la responsabilité de toutes les personnes impliquées. S'il y en a une qui fait faillite, quelles sont les conséquences?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais je ne vois pas pourquoi cela serait une raison pour limiter cela à trente ans. Limitez-le à cinq ans, si vous voulez être logique. Je vois le cas où vous avez, je le répète, deux logements et où vous voulez vendre votre quote-part. Il reste cinq, six, sept ou huit ans. Comment allez-vous pouvoir vendre cette part? Le type va dire: J'achète et il me reste sept ou huit ans. Je pense qu'il ne voudra pas acheter. S'il a trente ans devant lui, oui, au début, cela va bien, mais placez-vous après une période de quinze ou dix-huit ans et, là, il reste sept ou huit ans pour la personne qui va acquérir, sept ou huit ans d'occupation, de possession de cette quote-part. Je pense que c'est un handicap très important. Je vous le répète: Si vous voulez favoriser la copropriété indivise et que vous voulez favoriser l'achat par plusieurs de logements, je pense qu'il faudrait, à ce moment-là, enlever une limite.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Leduc (Saint-Laurent): On peut se poser la question à savoir si cela va fonctionner ce modèle de copropriété. Il faut l'essayer.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, il s'agit de savoir, effectivement, si on veut favoriser cette formule. C'est cela, le grand point d'interrogation. Personnellement, je ne suis pas convaincu qu'il soit souhaitable de développer une telle formule parce que vous dites qu'il est possible de revendre, n'est-ce pas, la part indivise? C'est tout à fait vrai, mais je sais que, personnellement, j'achèterais plus facilement une fraction divise dans un condominium - appelons cela comme on a l'habitude de l'appeler - que dans une copropriété indivise parce que j'aimerais pouvoir choisir mon copropriétaire indivis, n'est-ce pas, car, alors que le choix dans la copropriété divise n'a aucune espèce d'importance dans cette formule de propriété, on ne s'acoquine pas avec n'importe qui.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Je pense que c'est cela, finalement. C'est que le législateur, actuellement, ne favorise pas l'indivision. Je pense qu'avec le texte qu'on propose on adopte plutôt une attitude qui est neutre. On ne la favorise pas, mais on permet aux gens qui

veulent l'utiliser de l'utiliser.

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

Mme Harel: Il a été, à maintes reprises, dit devant cette commission que de plus en plus de jeunes couples qui se présentaient devant un notaire pour l'achat d'une maison le faisaient en copropriété indivise; je crois comprendre qu'habituellement c'est en copropriété indivise. Je pense que c'est la Chambre des notaires ou le Barreau, je ne me rappelle pas, qui, lorsqu'ils ont présenté leur mémoire, nous ont indiqué que c'était de plus en plus fréquent. C'est donc dire que ces personnes seraient tenues à cette disposition qui stipule une durée de trente ans.

M. Berrouard: Durée maximale, oui.

Mme Harel: Une durée maximale de trente ans.

M. Berrouard: Mais rien n'empêche de renouveler le contrat et rien n'empêche, à la fin aussi, de procéder à l'attribution éliminatoire. Sinon, on va se trouver à faire une espèce de copropriété divise, mais qui n'est pas divise.

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

Mme Harel: M. le Président, je partage tout à fait l'opinion que Me Pineau a exprimée concernant cette formule de copropriété qui n'est pas, en fait, l'idéal dans la mesure où on ne partage pas une vie commune. Elle suppose une entente sur bien des aspects de la vie. Ceci étant dit, elle peut être extrêmement intéressante, justement, pour les unions de fait ou les unions dans le mariage. Alors, je pense que ce sont des dispositions qui seront utilisées de plus en plus par des couples et plus encore que pour s'assurer une certaine forme de propriété qui va, de loin, apparaître moins intéressante que la copropriété divise.

M. Berrouard: En plus, si vous me le permettez, je pense à l'exemple de l'aluminerie de Bécancour où on a procédé, finalement, non pas par un projet de loi privé, mais par un amendement à la loi sur les sociétés de financement. On a prévu, dans ce cas-là - ce sont quand même des investissements énormes - une durée de trente ans. Alors, je me dis que, si Bécancour peut vivre avec trente ans, la majorité des gens peuvent vivre avec cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pose la question: Pourquoi trente ans? C'est très long. Par contre, c'est très court pour un

immeuble. C'est très long si on se dit qu'il faut vivre en communauté trente ans. C'est impossible, c'est assurément trop long. Il y a peut-être une chose sur laquelle je voudrais revenir, c'est que c'est un modèle qui existe actuellement. Promenez-vous dans Outremont particulièrement, on a fait de nombreuses ventes suivant cette formule, de très nombreuses ventes. Vous avez des duplex, des triplex, des quadruplex qui sont achetés par deux, trois ou quatre personnes qui décident **de vivre** en copropriété indivise, chacune prenant un appartement. Vous l'avez, d'ailleurs, à l'Acadia, en face de l'hôtel Ritz à Montréal, un immeuble en hauteur qui fonctionne de cette façon.

Je ne veux pas dire que cela n'existe pas. Il y a beaucoup de gens qui ont décidé de fonctionner suivant cette formule. Est-ce que c'est la formule idéale? Peut-être que la copropriété divise est préférable, mais il y en a qui ont décidé de fonctionner suivant cette formule. Je pense qu'on devrait permettre que cette formule ait une certaine pérennité.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette. Non?

M. Cossette: Non. Bien, excusez-moi.

Le Président (M. Gagnon): Allez donc!

M. Cossette: Je voulais signaler que, dans l'état actuel du droit, c'est peut-être périlleux de demeurer dans l'indivision à cause de la responsabilité que ceux qui achètent une partie indivise assument quand il y a une hypothèque sur...

M. Leduc (Saint-Laurent): Ils connaissent drôlement les règles du jeu.

M. Cossette: Ah oui! Ils connaissent drôlement les règles du jeu.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ils connaissent drôlement les règles du jeu et ils peuvent avoir, surtout avec la possibilité maintenant de placer une hypothèque sur une partie divise...

M. Cossette: Ce qui n'est pas le cas actuellement.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, non, mais avec le projet de loi.

M. Cossette: Ah! Avec le projet de loi, oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense qu'on se donne les outils nécessaires et suffisants pour faire fonctionner la copropriété indivise. Je le répète et je pose la question: Pourquoi trente ans? Parce que

la prescription est de trente ans? Bien non, cela n'a aucun rapport, je ne pense pas.

M. Berrouard: On a voulu assurer une certaine stabilité, on a pris l'exemple de la Suisse.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ah oui!

M. Berrouard: La durée d'amortissement d'un immeuble est souvent de trente ans.

M. Leduc (Saint-Laurent): En tout cas, en ce qui me concerne, c'est une réflexion que j'apportais. Il me semble que, si on voulait donner les moyens, si on voulait favoriser... Dire qu'on ne veut pas favoriser la copropriété indivise, c'est faux. Avec le nouveau code, avec la réforme, je pense qu'on la favorise.

M. Berrouard: C'est-à-dire que, comparé à antérieurement, on la favorise dans le sens que le législateur ne la favorisait pas. Mais je pense qu'on a une attitude qui est quand même neutre, finalement. On donne un cadre juridique à l'exercice de ce droit, mais il n'y a pas d'incitation particulière à aller dans ce domaine. Bien au contraire même: au niveau du projet de loi, on prévoit la possibilité d'aller en division, en copropriété divise, à l'article 1087.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je n'ai pas d'objection, mais cela ne règle pas la question. Je pense que votre attitude est plutôt négative. Vous dites: Ce n'est peut-être pas possible que la copropriété indivise fonctionne, il n'y aura peut-être pas de transactions qui vont s'effectuer; alors, on veut avoir une échappatoire, une porte de sortie. On veut donc que ce soit possible de sortir de l'indivision. Je dis: Non, permettons aux gens de vendre, d'aliéner leur quote-part indivise. Je pense que la copropriété indivise va fonctionner, parce que cela existe et cela ne va pas mal. Il ne faut pas dire que cela va mal. Écoutez, il s'agit simplement de rédiger une entente qui ressemble beaucoup à une déclaration de copropriété et les gens paient leur quote-part. C'est possible de stipuler qu'avant qu'une partie soit vendue il soit possible aux autres d'acheter la part. Cela veut dire qu'ils contrôlent. Quand on disait tantôt qu'on ne voulait pas avoir n'importe qui, je pense que cela s'applique. Qu'on contrôle les nouveaux acquéreurs, ce qui est même possible en vertu de je ne me souviens plus quel article du chapitre sur la copropriété divise. Il est possible, même en copropriété divise, de mettre certaines réserves, certaines restrictions. Alors, on le fait d'une façon régulière, lors de la convention établissant la copropriété indivise. (19 h 45)

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Vous pensez aux duplex, triplex et quadruplex, mais c'est une étrange indivision. C'est une indivision qui ressemble curieusement à la copropriété divise, en définitive, parce que cela ne correspond absolument pas au schéma de pensée, au schéma de l'indivision, un droit sur l'ensemble impalpable matériellement, n'est-ce pas?

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais vous parlez bien ici d'indivision en vertu d'un écrit. Je ne parle pas d'indivision résultant d'une situation où...

M. Pineau: Oui, alors, ce n'est plus une indivision au sens véritable de l'indivision.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous avez raison.

M. Pineau: C'est une fausse indivision.

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

M. Pineau: Or, le chapitre est intitulé: "De la copropriété par indivision", et il s'adresse à l'indivision qui résulte d'un contrat, d'une succession, d'un jugement ou de la loi.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: En fait, comme le dit Me Pineau, c'est une convention d'indivision accompagnée d'un droit de jouissance exclusif d'une partie d'un immeuble.

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

M. Cossette: C'est cela.

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

M. Cossette: Généralement.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais les gens sont très heureux. Cela fonctionne bien et les gens veulent fonctionner dans ce schème, dans cette formule. Pourquoi ne pas leur en donner la possibilité? Je ne vous cache pas que j'ai rédigé plusieurs conventions à cet effet et c'était toujours le même problème, l'article 689 disant: Nul n'est tenu de rester dans l'indivision. J'étais donc obligé d'expliquer aux gens que n'importe qui pouvait demander la division. C'était alors la catastrophe. Ils demandaient: Comment allons-nous pouvoir fonctionner? Je pense que si on disait: Par écrit, vous pouvez stipuler l'indivision, cela rendrait service à beaucoup de monde.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin; Me Berrouard, ensuite, et Me Cossette après.

Mme Longtin: Je voulais simplement indiquer que, même si actuellement il y a beaucoup d'indivision en matière d'habitation, c'est un chapitre qui s'applique également à l'indivision commerciale et qui peut s'appliquer également à l'indivision sur tout autre objet.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, madame, toujours par écrit. Rien ne vous empêche de stipuler dans l'écrit que ce sera pour une période déterminée. Excellent! Mais, quand il s'agit d'immeubles résidentiels pour se loger, pourquoi ne pas donner la possibilité à ces gens de stipuler également qu'ils pourront demeurer dans l'indivision? Il y a toujours possibilité d'en sortir. D'ailleurs, on en parlera tantôt.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin, vous aviez toujours la parole.

Mme Longtin: Si je peux simplement répondre, je pense qu'il reste quand même dans l'indivision un élément qui est toujours un peu, je ne dirais pas, précaire puisque le droit est permanent, mais qui demande des aménagements sur l'exercice des droits de propriété qui s'opposent un peu à la définition complète du droit de propriété de l'article 1004, tel que proposé au projet. Dans toutes les institutions où on a un démembrement de propriété majeur ou ce type de modalités, la perpétuité possible répugne un peu. Cela a pour effet de faire d'un bien une espèce de masse qui vit d'elle-même.

Le Président (M. Gagnon): Mme la députée de Maisonneuve, Me Berrouard avait demandé la parole.

M. Berrouard: Je continuais à réfléchir en ce qui concerne la durée de l'indivision et, plus je réfléchis, plus je me dis que, finalement, on est très osé sur la durée de trente ans. Je regarde, par exemple, l'expérience du législateur français qui, en matière d'indivision, a quand même une longueur d'avance sur nous - on connaît l'indivision en France depuis un certain temps - l'article 1873.3 dit: La convention peut être conclue pour une durée déterminée qui ne saurait être supérieure à cinq ans. Au niveau du Code civil suisse, c'est trente ans. L'expérience que l'on a en indivision au Québec est relativement jeune. En limitant le droit à trente ans, c'est un geste de prudence que l'on pose. Si on limitait la durée de l'indivision à cent ans, ce serait vraiment une période excessivement longue. Je ne suis pas sûr que les gens, quand ils s'embarqueraient dans une indivision comme celle-là, réaliseraient tout ce que cela comporte, la durée que cela comporte et les inconvénients qui peuvent s'ensuivre.

Le Président (M. Gagnon): Mme la députée de Maisonneuve, vous aviez demandé la parole.

Mme Harel: Non, Me Cossette.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Je voulais mentionner que le législateur, en principe, c'est un homme prudent.

Mme Harel: Une personne prudente.

M. Cossette: Une personne prudente, excusez-moi.

M. Marx: Les hommes sont prudents et, pour les femmes, on ne sait pas.

M. Cossette: C'est un peu pour cette raison que, pour la convention, la durée de trente ans a été mentionnée à l'article 1070. Jusqu'à maintenant, on ne connaît encore pas de répercussion de l'état d'indivision pour une période aussi longue que trente ans. Peut-être que plus tard on pourra permettre que l'indivision soit stipulée pour une période plus longue que trente ans parce qu'on aura vécu l'expérience de l'indivision.

Le Président (M. Gagnon): À la prochaine réforme du code?

M. Cossette: Peut-être que ceux qui feront la prochaine réforme du Code civil jugeront à propos de permettre l'indivision pour une période plus longue que trente ans. Je pense que la prudence nous impose de ne pas aller plus loin, à ce moment-ci, que trente ans. C'est un commentaire.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Sans insister, je citerais simplement votre commentaire supplémentaire qui dit: "De plus, cette prolongation - ou délai - devrait permettre de créer un marché viable pour l'achat et la vente des parts indivises dans le domaine immobilier sans être trop contraignante pour l'indivisaire". Imaginez seulement le cas où vous en êtes rendu à 18 ans ou 20 ans et qu'il vous reste une dizaine d'années. Est-ce que cela va être possible de vendre la part indivise?

M. Cossette: Dans votre esprit, vous pensez à une indivision qui va servir à l'habitation pour des personnes. Je pense que c'est cela. C'est bien sûr qu'à ce moment je pourrai craindre de ne plus habiter le deuxième étage d'un duplex, par exemple, alors que mon coindivisaire habite le premier. Par contre, cela ne me privera pas

de mon droit de propriété. Quand cela sera fini, on pourra vendre cet immeuble ou renouveler la convention si on veut continuer.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je ne suis pas certain d'y demeurer parce qu'on sera obligé de le vendre et peut-être que je ne pourrai pas en chérir pour un montant suffisant de façon à obtenir cet immeuble. Cela va.

Le Président (M. Gagnon): Qu'est-ce qu'on fait avec l'article? Êtes-vous prêts à l'adopter?

M. Leduc (Saint-Laurent): Moi, je n'en fais pas un dogme.

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

Une voix: J'aurais une chose...

Le Président (M. Gagnon): Non, je m'excuse, madame, vous ne faites malheureusement pas partie du débat. Me Longtin?

Mme Longtin: Non.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Est-ce que nous devrions suspendre l'article?

M. Marx: Non, je veux juste m'informer de ce qui existe dans d'autres juridictions en Amérique du Nord: en Ontario, aux États-Unis.

M. Cossette: Je ne saurais vous donner d'information précise là-dessus, mais je sais qu'en France la convention d'indivision n'est permise que pour cinq ans seulement, mais avec possibilité de renouvellement.

M. Marx: De renouveler. Est-ce que cela existe en Ontario, aux États-Unis, parce que nous sommes un peu habitués à...

M. Cossette: Franchement, je ne connais pas la législation de l'Ontario en cette matière, mais peut-être que Me Berrouard...

M. Marx: La Floride, par exemple, où la plupart des Québécois passent leur hiver.

M. Berrouard: Quand on a vérifié ce qui se passait en Floride, en Virginie et en Ontario, on a vérifié en ce qui concerne la copropriété divise parce qu'à ce moment le rapport de l'Office de révision du Code civil n'avait pas présenté de politique particulière en ce qui concerne la copropriété divise. En ce qui concerne la copropriété indivise, l'office s'était déjà penché sur cette question

et avait formulé une série de règles. Je ne saurais garantir s'il a vérifié ce qui se passait en Ontario ou à d'autres endroits en Amérique du Nord, mais c'est fort probable. Je ne peux malheureusement pas vous dire ce qui se passe dans ces endroits.

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

Mme Harel: C'est une forme de propriété qui a été beaucoup utilisée, il me semble, au moment où la propriété divise était plus difficile d'accès. La formule d'indivision présentait des avantages parce qu'il n'y avait pas besoin de payer de frais d'arpentage et parce qu'il n'y avait pas à payer de frais d'inscription ou de droits de mutation dans les municipalités. C'est une formule qui n'est certainement pas idéale pour acquérir la propriété d'un bien sans qu'il y ait nécessairement vie commune. C'est ce qu'on se disait tantôt. La question qu'on s'est posée, c'est lorsqu'il y a achat en indivision de la part d'un couple. Évidemment, à ce moment, il n'y a habituellement pas de convention; c'est l'indivision légale qui prévaut et il peut toujours y avoir partage.

M. Leduc (Saint-Laurent): Là, vous parlez à l'intérieur d'un même logement?

Mme Harel: Oui.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ah boni. À ce moment, il n'y a pas de problème. Certainement qu'ils peuvent sortir de l'indivision entre eux. Je parlais surtout de la maison qui comporte quatre ou cinq logements, des cas très fréquents, particulièrement dans la ville d'Outremont.

Mme Harel: Il faut bien voir que la période de trente ans n'implique pas qu'il n'y a pas de partage. S'il n'y a pas de convention, au contraire, il peut toujours y avoir demande de partage, c'est sûr.

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

M. Cossette: S'il y a une convention, on est lié par la convention.

M. Marx: Juste une question.

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

M. Marx: La convention d'indivision, c'est de trente ans au maximum. Dans un contrat, est-ce qu'on peut prévoir le renouvellement?

M. Cossette: Non.

M. Marx: Non, parce que cela serait 60 ans ou 90 ans.

M. Pineau: Cette convention est renouvelable.

M. Marx: C'est renouvelable, mais...

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais cela ne veut rien dire.

M. Marx: C'est cela, cela veut dire que c'est toujours renouvelable.

M. Leduc (Saint-Laurent): Pas besoin de l'indiquer.

M. Marx: On peut toujours renouveler un contrat, ce n'est pas nécessaire d'ajouter cela. Quand j'ai vu cela, je me suis posé la question...

M. Leduc (Saint-Laurent): Il me semble qu'on devrait l'enlever.

M. Marx: J'imagine que la réponse est: Non, on ne peut prévoir dans le contrat de trente ans un renouvellement de trente ans. C'est peut-être possible de prévoir le renouvellement, sauf s'il y a un avis d'un an d'une des parties qui ne veut pas que ce soit renouvelé.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Je voulais donner une information additionnelle à Me Marx. Il est mentionné que le Code civil suisse - les Suisses sont généralement des gens prudents - permet la convention d'indivision pour une période de trente ans également.

M. Marx: Oui, je vois cela en ce qui concerne la Suisse. Il y a toujours des inconvénients et des avantages à trente ans.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1070 est adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Oisons qu'on s'entend et qu'on convient de la période de trente ans, mais...

Le Président (M. Gagnon): Madame, je m'excuse, je vais devoir vous demander de vous retirer. On aime que vous soyez ici pour entendre les travaux et peut-être parler avec les membres de la commission lorsqu'on suspend les travaux, mais vous ne pouvez pas faire partie de la commission.

M. Leduc (Saint-Laurent): Qu'on le maintienne, on est d'accord. J'aurais peut-être préféré autre chose, mais on convient de trente ans. À ce moment, je me demande si on ne devrait pas enlever le dernier

membre du deuxième alinéa: "Cette convention est cependant renouvelable", pour éviter la confusion possible.
(20 heures)

M. Berrouard: J'ai des craintes sur cela. L'indivision, jusqu'à maintenant, a été quand même mal vue par les tribunaux. Si on avait un article qui disait: Elle ne doit pas excéder trente ans, est-ce que cela veut dire que la convention ne serait pas renouvelable à ce moment-là? Est-ce qu'on ne pourrait pas dire cela? Est-ce que la question ne se poserait pas? La convention, c'est trente ans et après c'est terminé, c'est fini, on n'en parle plus. Je pense qu'on apporte une précision qui est valable et qui évite toute ambiguïté sur cette question.

M. Leduc (Saint-Laurent): Moi, je dirais que non. Si on peut stipuler par convention l'indivision pour trente ans, je ne vois pas pourquoi on ne pourrait pas simplement faire une convention pour une autre période de trente ans. Si vraiment c'est cela qu'on veut, si c'est suffisamment clair qu'on ne peut pas le stipuler dans l'acte original, autrement dit qu'on ne peut pas le stipuler pour soixante ans, eh bien!

M. Marx: J'ai compris que cela ne nuit pas de le mettre et, si cela ne nuit pas, pourquoi pas?

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'amendement à l'article 1070 est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1070 tel qu'amendé est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1071?

Mme Harel: "1071. La convention d'indivision qui porte sur un immeuble doit, pour être opposable aux tiers, être enregistrée par dépôt. Elle est opposable aux ayants droit des indivisaires à compter de cet enregistrement."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article également nouveau prévoit que la convention d'indivision immobilière doit, pour être opposable aux tiers, être enregistrée par dépôt. Elle est opposable aux ayants droit des indivisaires à compter de cet enregistrement.

Il n'a pas paru nécessaire en matière d'indivision de préciser l'obligation pour les indivisaires d'obtenir le consentement des détenteurs de droits réels immobiliers

existants avant d'enregistrer une convention d'indivision. Ces droits enregistrés sont, en effet, antérieurs à l'enregistrement de la convention et, par conséquent, à moins d'obtenir le consentement des détenteurs de ces droits, la convention ne pourra leur être opposable.

Il faut aussi noter que ce n'est pas seulement le report du partage qui sera opposable aux tiers par l'enregistrement, mais également les clauses de la convention.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Par contre, on veut être sûr que la convention rend opposables aux tiers tous les droits personnels qui peuvent être prévus. Je crois que l'article 1071 est clair à cet égard.

M. Berrouard: C'est clair. Sinon, on aurait dit que c'est seulement le report du partage.

M. Cossette: C'est ça.

M. Berrouard: On parle de la convention, alors, cela comprend les clauses. Évidemment, c'est toujours dans la mesure où les clauses ont un rapport avec l'indivision, c'est bien sûr.

M. Pineau: M. le Président, je crois qu'il est aussi clair que la convention enregistrée par dépôt est inopposable aux créanciers antérieurs à l'enregistrement, mais qui ont un droit réel.

Une voix: Effectivement.

M. Pineau: D'accord.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1071 est adopté. L'article 1072?

Mme Harel: "1072. Les parts des indivisaires sont présumées égales.

"Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif. Il peut ainsi l'aliéner, l'hypothéquer ou autrement consentir une sûreté et ses créanciers peuvent la saisir."

Le Président (M. Gagnon): Le commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau reprend en substance en un seul article les articles 182, 183 et 191 proposés par l'office. Il édicte une présomption disant que les parts des indivisaires sont égales. Cette présomption cède devant la convention.

Il précise aussi les droits de l'indivisaire. À cet égard, il indique notamment que chaque indivisaire peut aliéner, hypothéquer ou autrement consentir

une sûreté sur sa part et que ses créanciers peuvent la saisir.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Une simple observation. Les créanciers peuvent saisir la part indivise. Moi, je trouve cela amusant de saisir une fraction abstraite, de saisir une abstraction. C'est là qu'on voit toute l'ambiguïté, à mon sens, de cette indivision que l'on veut organiser. Est-ce qu'on ne va pas saisir une part abstraite d'un droit que l'on a sur un ensemble? On ne peut saisir véritablement qu'une fraction dont on a l'exclusivité, comme en copropriété divise.

M. Cossette: Mais on va saisir évidemment, accessoirement, les droits accompagnant cette part indivise. Dans le cas d'un logement, le droit d'occuper tel logement pour une durée...

M. Pineau: Oui, mais il ne s'agit que d'une saisie conservatoire, j'imagine.

M. Cossette: Pardon?

M. Pineau: Il ne s'agit que d'une saisie conservatoire ou bien...

M. Cossette: Ici? Non, "ses créanciers peuvent la saisir"...

Une voix: Ils peuvent la saisir et la faire vendre.

M. Cossette: ...et la faire vendre en justice, oui. Autrement dit, dans le système de garantie actuel, en supposant que le créancier avait une hypothèque sur la part indivise, il pourra saisir la part indivise et la revendre à un acheteur éventuel.

M. Pineau: Écoutez, je voudrais être bien sûr de comprendre. L'article 1072 s'applique à l'indivision qui résulte soit d'un contrat, soit d'une succession, soit d'un jugement, soit de la loi. Je pense à l'indivision d'une succession au lendemain de... avant le partage, n'est-ce pas? Les créanciers peuvent la saisir.

M. Marx: Aujourd'hui aussi, non?

M. Pineau: Mais, si mon souvenir est exact, en droit français, on ne peut procéder qu'à une saisie conservatoire, parce que le créancier de l'un des héritiers ne peut avoir des droits que sur la part de son débiteur. Or, son débiteur n'a qu'une part indivise sur le bien en question. Donc, il ne peut pas saisir tout le bien.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Il ne peut saisir le bien, mais il peut certainement saisir la part, parce que cela représente quand même une valeur.

M. Pineau: Mais, comment voulez-vous saisir une part abstraite?

M. Marx: C'est comme des actions dans une compagnie.

M. Pineau: Vous saisissez une chose, mais vous ne saisissez pas une part.

Mme Longtin: C'est-à-dire qu'il ne peut pas saisir le bien, puisque le bien n'appartient pas totalement à son débiteur.

M. Marx: C'est cela, part indivise...

Mme Longtin: Il ne veut saisir que les droits que son débiteur a dans le bien.

M. Pineau: C'est cela, mais il ne va pas pouvoir faire vendre le bien.

M. Marx: Il peut vendre cela.

Mme Longtin: Vendre quoi?

M. Pineau: Les parts, uniquement.

Mme Longtin: Il va pouvoir faire vendre la part.

M. Marx: C'est cela, vendre leur part comme...

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est cela, on l'organise.

M. Pineau: Il me semble bien qu'en droit français...

Mme Longtin: Mais je ne pense pas que notre Code de procédure civile utilise l'expression "saisie conservatoire".

M. Marx: Mais, aujourd'hui, est-ce qu'on peut saisir la part d'une succession?

M. Pineau: Sûrement.

M. Marx: Sûrement. Mais, ce qu'on fait aujourd'hui, est-ce que c'est une saisie conservatoire?

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, une saisie.

M. Marx: C'est une saisie.

M. Pineau: Mais vous êtes obligé de faire vendre le bien.

Mme Longtin: C'est une saisie parce

que le...

M. Pineau: Vous êtes obligé de faire saisir le bien au complet. Vous ne pouvez pas faire saisir une part abstraite.

M. Marx: Est-ce qu'on commence en saisissant la part abstraite qu'on vend après? Mais on saisit le droit que cette personne a dans la succession.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Je pense qu'il va saisir la part dans le bien, ce qui va avoir pour résultat de bloquer le bien. Mais ce n'est pas le bien comme tel qui est saisi.

M. Pineau: Donc, c'est une saisie conservatoire, parce que qui voudra acheter une part indivise?

M. Marx: Parce qu'on peut forcer l'indivision aujourd'hui, mais ici on change toutes les règles en ce qui concerne l'indivision.

M. Pineau: Pas tout, mais on change les règles sur la convention d'indivision, mais l'article 1072 s'applique non seulement à la convention d'indivision, mais à toutes les formes d'indivision. Enfin, je ne voudrais pas retarder les travaux de la commission.

M. Marx: Oui, je pense qu'il faut discuter ce point.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Marx: Non, pas encore.

Le Président (M. Gagnon): Non?

Mme Harel: On va suspendre.

Le Président (M. Gagnon): Suspendre les travaux ou l'article? Les travaux sont suspendus pour cinq minutes.

(Suspension de la séance à 20 h 10)

(Reprise à 20 h 19)

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1072, est-ce qu'il est adopté? Il est adopté.

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Mme Harel: Est-il "adoptable"?

M. Marx: À l'article 1072, je pense que Me Pineau a posé une question à laquelle on n'a pas vraiment répondu jusqu'à maintenant:

Est-ce qu'on veut que l'article 1072 s'applique aux successions, aux conventions et ainsi de suite? Est-ce que c'est cela, votre question?

M. Pineau: Non, cela, c'est clair. J'avais demandé s'il s'agissait uniquement d'une saisie conservatoire ou si le créancier de l'un des indivisaires pouvait faire saisir et vendre le bien lui-même, en l'occurrence, l'immeuble.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense que Me Pineau avait raison. C'est un régime spécial. Il faut bien comprendre que, lorsqu'on fait vendre une quote-part de partie commune dans une copropriété divise, on ne vend pas ou on ne saisit pas...

M. Pineau: Indivise.

M. Leduc (Saint-Laurent): Même dans le cas de la copropriété divise, vous ne saisissez pas les parties indivises, vous saisissez une quote-part. Je pense qu'on peut, évidemment, l'apparenter un petit peu à ce régime.

M. Marx: Si je comprends l'article 1072, cela veut dire que, si le créancier saisit la part indivise d'une succession, il peut forcer la division. Donc, après cela, il va saisir, il va vendre sa part. C'est cela?

M. Pineau: Les coïndivisaires auront sans doute avantage, à ce moment, à intéresser le créancier.

Une voix: Oui, oui.

Mme Harel: À racheter, même, la part...

M. Leduc (Saint-Laurent): Ils auraient de sérieux problèmes.

M. Marx: S'il achète, tant mieux, il sera payé. C'est la situation aujourd'hui.

Le Président (M. Gagnon): Attention, s'il vous plaît, surtout quand on parle deux ensemble sur la même ligne!

M. Marx: C'est la situation aujourd'hui. Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin, je pense, avait quelque chose à ajouter tantôt.

Mme Longtin: Non.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1072 est adopté?

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1073?

Mme Harel: "Chaque indivisaire peut se servir du bien indivis, à condition de ne porter atteinte ni à sa destination ni aux droits des autres indivisaires.

"Celui qui use et jouit privativement du bien est redevable d'une indemnité."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article nouveau reproduit en substance l'article 190 proposé par l'office. Il indique que chaque indivisaire a le droit d'user et de jouir du bien indivis, mais que ses droits, comme en matière de copropriété divise, sont plus limités que ceux d'un propriétaire ordinaire, en ce sens que le copropriétaire doit tenir compte, dans sa jouissance, des droits concurrents des autres indivisaires.

En outre, l'article précise que celui qui use et jouit privativement du bien indivis est redevable d'une indemnité. Cette règle devrait s'appliquer, notamment, dans le cas d'indivision par succession où il arrive qu'un seul indivisaire jouisse du bien indivis. Dans ces cas-là, il est juste qu'il y ait compensation. Cette partie de l'article s'inspire du droit français.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1073 est-il adopté?

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1074?

Mme Harel: "Les fruits et revenus du bien indivis accroissent à l'indivision. Chaque indivisaire a droit annuellement à sa part, mais celle qui n'est pas réclamée dans les trois ans de sa date d'échéance accroît à l'indivision."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article nouveau précise ce qui arrive aux fruits et revenus du bien indivis; ceux-ci accroissent à l'indivision. Chaque indivisaire a cependant le droit de réclamer annuellement sa part. Celle qui n'est pas réclamée dans les trois ans de sa date d'échéance accroît à l'indivision.

Cette règle inspirée du droit civil français s'avère nécessaire pour contrer les effets déclaratifs du partage, lesquels, agissant rétroactivement, pourraient soulever des difficultés et des inéquités. Ainsi, en l'absence de cette règle, l'indivisaire qui, à la suite du partage, recueille un bien qui a été improductif n'aurait droit à aucun fruit ni revenu produit par les autres biens,

malgré les risques communs assumés pendant l'indivision.

Par ailleurs, il a paru utile de fixer un délai pour réclamer la part annuelle des fruits et revenus afin d'éviter des comptes épineux que ne manqueraient pas de soulever une absence de répartition ou une répartition partielle, entre quelques indivisaires seulement, des fruits et revenus s'étendant sur une longue période.

Si la part des fruits et revenus d'un indivisaire n'est pas réclamée dans le délai de trois ans de sa date d'échéance, celle-ci accroîtra donc à l'indivision. À la fin de l'indivision, les indivisaires se partageront les bénéfiques, y compris, s'il y a lieu, les parts qui n'auraient pas été réclamées.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: M. le Président, la Chambre des notaires, à la page 14, et le Barreau, à la page 7, font état que l'article 1074 indique que "Les fruits et revenus du bien indivis accroissent à l'indivision", alors que l'indivision n'est pas une personne morale. Ils suggèrent qu'on indique que cela accroît à tous les indivisaires en proportion de leur part. Mais, enfin, personnellement cela ne me choque pas, le législateur, parfois, parle par ellipses. On parle de la communauté, on ne parle pas de... On parle de la famille et non point des membres de la famille.

Une voix: La copropriété.

M. Pineau: Exactement, alors...

M. Marx: Les experts sont ici pour nous empêcher de parler par ellipses.

M. Pineau; Par ellipses.

M. Cossette: Nous avons pris comme modèle le législateur français qui a parlé de cette façon-là. Alors...

Une voix: Depuis longtemps?

M. Cossette: Non, non, depuis 1976. Mais, je pense que cela ne peut pas présenter de problèmes. Cela ne peut pas faire de l'indivision une personne morale, parce que...

Le Président (M. Gagnon): L'article 1074 est-il adopté?

Une voix: Adopté.

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1075?

Mme Harel: "Les indivisaires sont

responsables, en proportion de leur part, des frais d'administration et des autres charges communes qui se rapportent au bien indivis."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau répartit entre les indivisaires les coûts relatifs au bien indivis. Il reprend en substance l'article 185 proposé par l'office.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire supplémentaire?

M. Cossette: Je vais vous donner également le commentaire supplémentaire: Même si la solidarité des indivisaires, en regard du paiement de ces frais et charges, est souvent stipulée par convention et a pour résultat de faciliter un certain crédit, il a été considéré opportun de ne pas la prévoir au code. En effet, cette règle pourrait avoir des effets néfastes dans le cas où la disproportion des parts entre indivisaires est importante ou dans celui où leur nombre pourrait mettre à la charge d'un seul des obligations très onéreuses.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1075 est-il adopté?

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

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1076?

Mme Harel: "Chaque indivisaire a droit au remboursement des impenses nécessaires qu'il a faites pour conserver le bien indivis. Pour les autres impenses, il a droit, au moment du partage, à une indemnité égale à la plus-value donnée au bien.

"Inversement, l'indivisaire répond des pertes et détériorations qui diminuent par son fait la valeur du bien indivis."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il précise le sort des impenses faites par un indivisaire au bien indivis et sa responsabilité pour les pertes et détériorations dues à son fait.

Cet article s'inspire de l'article 815.13 du Code civil français et a pour but d'éviter toute discussion sur le sort des impenses apportées par l'indivisaire au bien indivis, ainsi que sur sa responsabilité. Ces situations sont relativement courantes, notamment lorsque le bien indivis est un immeuble d'habitation.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1076 est-il adopté?

Une voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1077?

Mme Harel: "Chaque indivisaire a un droit d'accession sur les biens qui sont unis ou incorporés à la partie du bien indivis dont il a l'usage et la jouissance privative. Si aucun indivisaire n'use et ne jouit ainsi d'une partie du bien, le droit d'accession profite à tous les indivisaires en proportion de leur part dans l'indivision."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau précise qui bénéficie du droit d'accession en matière d'indivision. Dans la mesure où aucun indivisaire n'use et ne jouit privativement d'une partie du bien indivis, le droit d'accession profitera à tous les indivisaires en proportion de leur part dans l'indivision.

Dans le cas contraire, chaque indivisaire aura un droit d'accession sur les biens qui sont unis ou incorporés à la partie du bien indivis dont il a l'usage et la jouissance privative. Ce pourrait être le cas, par exemple, d'un immeuble dont les logements sont attribués à chacun des indivisaires.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Le Barreau pose une question, M. le Président: Comment peut-on devenir propriétaire exclusif par accession d'un accessoire incorporé au bien dont on n'a que la jouissance et l'usage et sur lequel on n'a qu'un droit indivis au même titre que les autres indivisaires? C'est aux pages 7 et 8 du commentaire général.
(20 h 30)

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Je pense que, dans le domaine de l'indivision, il fallait régler un problème; celui de savoir à qui va profiter le droit d'accession. Est-ce que ce droit va profiter à tous les indivisaires ou, dans le cas où il y a une convention d'indivision qui, par exemple, répartit la jouissance de l'immeuble entre chaque indivisaire, n'est-il pas préférable, dans ce cas précisément, d'accorder le droit d'accession à ces personnes? C'est ceci que le projet a décidé de faire.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Berrouard: Je ne crois pas qu'on puisse interdire cela, c'est-à-dire que je pense que la convention pourrait aussi régler autrement le sort du droit d'accession.

M. Pineau: Il ne s'agit pas d'une véritable indivision au sens traditionnel du terme. Je pense que la réponse est tout à fait satisfaisante.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1077 est-il adopté?

Mme Harel: Un commentaire.

Le Président (M. Gagnon): Un commentaire?

M. Cossette: Non.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Cossette: Je pense que les discussions font le point de la situation en matière d'indivision, parce que cela ne change pas le principe général que, s'il n'y a pas de convention relative à la jouissance privative de l'une des parties de l'immeuble, du bien faisant partie de l'indivision, le droit d'accession va profiter à tout le monde. C'est cela qui est la règle générale. Dans certains cas, il y a une convention de jouissance privative; il fallait régler un problème et c'est de cette façon qu'on l'a réglé.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1077 est adopté. Article 1078?

Mme Harel: "En cas de convention d'indivision, le partage n'est pas opposable au créancier qui détient une hypothèque ou une autre sûreté sur une part indivise du bien, à moins qu'il n'ait consenti au partage."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau vise à contrer les effets de l'article 2021 du Code civil du Bas-Canada lorsqu'il existe une convention d'indivision sur un immeuble et à protéger ainsi les créanciers hypothécaires, facilitant par le fait même le financement de ce type de propriété. L'article 2021 du Code civil du Bas-Canada décrète, en effet, en substance, que l'hypothèque sur une partie indivise d'un immeuble ne subsiste qu'en autant que, par le partage ou un autre acte qui en tiennent lieu, le débiteur demeure propriétaire de quelque partie de cet immeuble. Comme cet article rend les droits des créanciers hypothécaires incertains à la fin de l'indivision, ceux-ci auraient été peu enclins, comme c'est le cas actuellement, à consentir une hypothèque sur une part indivise, risquant ainsi de stopper tout développement de la copropriété par indivision et rendant difficile la création d'un marché secondaire pour l'achat et la vente de parts indivises.

C'est pourquoi il a paru opportun de prévoir en matière d'indivision conventionnelle que le partage n'est pas opposable au créancier qui détient une hypothèque ou une autre sûreté sur une part indivise du bien à moins qu'il n'ait consenti au partage de celui-ci.

Le Président (M. Gagnon): L'article est-il adopté? L'article 1078 est adopté. Article 1079?

Mme Harel: "Tout indivisaire peut, dans les 60 jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis, à titre onéreux, la part d'un indivisaire, l'écarter de l'indivision en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittés."

Le Président (M. Gagnon): Vous avez un amendement?

Mme Harel: Il y a un amendement qui consiste à insérer l'alinéa suivant: "Ce droit doit être exercé dans l'année qui suit l'acquisition de la part".

Le Président (M. Gagnon): Insérer dans l'alinéa suivant?

Mme Harel: Oui. C'est un deuxième alinéa à 1079.

Le Président (M. Gagnon): Ah, c'est à ajouter.

Mme Harel: C'est ça. C'est à ajouter comme deuxième alinéa. je vous lis le commentaire. L'amendement proposé a pour but de limiter dans le temps la durée pendant laquelle un indivisaire peut exercer son droit de retrait. Cette durée a été fixée à un an. Cette période nous paraît, en effet, suffisamment longue, d'une part, pour permettre aux indivisaires de découvrir, le cas échéant, la vente, par un indivisaire, de sa part à un étranger et, d'autre part, assez brève pour ne pas compromettre la sécurité des titres détenus par les indivisaires et protéger ainsi les acheteurs éventuels des parts indivises.

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

M. Cossette: Cet article nouveau accorde à tout indivisaire un droit de retrait qui consiste à lui permettre, dans les 60 jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis, à titre onéreux, la part d'un indivisaire, d'écarter celle-ci de l'indivision en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittés.

Cet article a pour but de conserver les portions indivises à l'intérieur d'un groupe donné d'indivisaires et d'éviter les litiges

inutiles et, éventuellement, les actions en partage.

Le Président (M. Gagnon): M. le député de Saint-Laurent. Votre réaction n'est pas enregistrée.

M. Leduc (Saint-Laurent): J'ai beaucoup de réticences sur le libellé de cet article. Je le répète, si on veut favoriser la copropriété indivise, je pense qu'on doit laisser jouer les règles normales du marché. Cela veut donc dire que quelqu'un qui a une part indivise peut la vendre. Je vois le cas où quelqu'un vend sa part: l'acheteur s'installe - prenons le cas de l'indivision dans un immeuble résidentiel - et, au bout de 60 jours, il va être obligé de sortir.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Le principe qui est mis de l'avant dans l'article 1079, c'est qu'on veut préserver, finalement, une certaine unité parce qu'on est prêt à fonctionner dans l'indivision. Alors, on veut, à ce moment, dans la mesure du possible, que les autres indivisaires puissent choisir, s'il y a départ, la personne qui va venir dans l'indivision.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je comprends parfaitement, mais, à ce moment, vous ne croyez pas à l'indivision du tout. Vous voulez absolument donner toutes les possibilités aux coindivisaires d'acquérir la part. Ce qui va arriver, à ce moment, c'est que les parts vont devenir invendables. Il va falloir, à ce moment, que l'acquéreur ou le vendeur fasse le tour des copropriétaires pour leur demander s'ils sont intéressés à acheter; je vois le "tirailage". Le mot n'est pas trop fort, je vois le "tirailage". Tant qu'ils ne seront pas placés devant l'évidence, ils vont dire: Je ne suis pas intéressé à acheter, je vais attendre parce que de toute façon j'aurai, dans les 60 jours, la possibilité d'acheter au même prix qu'il aura vendu. C'est évident, à ce moment, que le coindivisaire ne se prononcera jamais. Il va attendre que l'immeuble soit vendu, que la quote-part soit vendue, et ensuite vous allez avoir le problème des gens qui pourraient s'installer dans l'immeuble et qui devront sortir par la suite. Je voudrais bien comprendre également l'amendement. Quand on dit "ce droit doit être exercé dans l'année qui suit l'acquisition de la part", cela veut dire quoi au juste?

Mme Harel: Cela veut dire ceci, M. le député de Saint-Laurent: Si on croit à l'indivision comme formule de propriété, il ne faut quand même pas la confondre avec la propriété divise. Si un individu souhaite pouvoir facilement aliéner ou vendre sa part,

il serait peut-être préférable, pour lui, d'acquérir une propriété dans le cadre de la copropriété divise parce que, en indivision, il m'apparaît indispensable qu'il y ait un droit de préemption des copropriétaires. C'est le droit de préemption que vous remettez en question.

Cela, c'est pour le premier aspect. Le second, c'est que le Barreau - je vous rappelle les commentaires du Barreau à savoir que l'acquéreur, peut-être, a de la difficulté quant au point de départ du délai - faisait valoir qu'il pouvait y avoir un problème de preuve. S'agissait-il d'un délai à compter de l'acquisition? Quel était, finalement, le délai prévu? Le Barreau dit: "L'acquéreur qui voudrait revendre à son tour ne pourra jamais garantir un titre clair et inattaquable à moins de détenir cette preuve." Il faisait valoir les problèmes pratiques qu'un tel exercice peut poser. Donc, en introduisant ce deuxième alinéa, le délai d'un an est de rigueur.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est-à-dire qu'il doit se prononcer dans les 60 jours. L'indivisaire peut, dans les 60 jours de la connaissance de la vente, exercer ce droit, c'est-à-dire qu'il peut se prononcer. Ensuite, il aura un an pour exercer le droit sur lequel il se sera prononcé. Est-ce que c'est cela?

Mme Harel: Qui suit l'acquisition de la part.

M. Leduc (Saint-Laurent): Pour se porter acquéreur, il aura un an.

Mme Harel: Non. Il a un an pour exercer son droit de préemption, dans l'année qui suit l'acquisition de la part...

M. Leduc (Saint-Laurent): Il a 60 jours...

Mme Harel: ...par un étranger.

M. Leduc (Saint-Laurent): Quelle est la raison des 60 jours?

M. Berrouard: Je pense que, finalement, il y a deux règles. Aussitôt que l'indivisaire apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis à titre onéreux, il doit, dans les 60 jours, exercer son droit. Maintenant, il peut arriver qu'il n'apprenne pas cette chose, pour différents motifs. À ce moment-là, ce droit ne peut être exercé après une année; c'est fini. S'il ne l'a pas appris durant cette période, il ne peut plus l'exercer. C'est pour garantir la sécurité des titres, finalement.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il aurait donc un an.

M. Berrouard: C'est cela.

M. Leduc (Saint-Laurent): Il n'aurait pas 60 jours, mais un an.

M. Berrouard: C'est-à-dire que c'est 60 jours au maximum, mais, à partir du moment où il l'apprend, il doit s'exécuter dans les 60 jours.

Mme Harel: Dans les 60 jours de la connaissance qu'il a de l'acquisition.

M. Leduc (Saint-Laurent): Mais, à l'intérieur d'une année.

M. Cossette: Jamais après un an.

M. Berrouard: Si vous me permettez, je vais revenir sur la question du droit de retrait. Le droit de retrait n'est quand même pas inconnu en droit québécois. On peut faire un parallèle avec les sociétés, avec les actions de compagnies où on prévoit souvent ce droit. Pourquoi le prévoit-on? Justement, c'est parce qu'on veut, à l'intérieur d'un groupe, connaître les personnes qui vont faire partie du groupe; on veut que cela fonctionne bien. C'est pour cela que le droit de retrait est prévu. Je pense qu'on peut faire de belles comparaisons avec les sociétés, les actions de compagnies, etc.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis parfaitement d'accord avec vous. Je comprends pourquoi. Là n'est pas la question. Je dis que, à ce moment-là, ce n'est pas un bien qui est sur le marché. J'avais cru qu'on favoriserait la copropriété indivise; j'ai l'impression qu'on ne la favorise pas, mais qu'on veut bien l'encadrer. Elle va être très bien encadrée. On ne permettra même pas à quelqu'un d'en disposer en faveur de qui il voudra. À chaque fois, il faudra qu'il consulte ses coindivisaires pour bien s'assurer s'ils veulent acheter ou non.

Une voix: Non.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien oui! Quel étranger va acheter sans s'être assuré que tous les coindivisaires ne sont pas intéressés et même sans avoir obtenu la renonciation de tous les coindivisaires? Je n'achèterais pas; j'attendrais. Je dirais: Qu'est-ce que cela me donne? Je vais acheter, et au bout de 60 jours, au bout d'un an - même la possibilité d'un an - on pourra me rembourser et me sortir de l'immeuble ou, enfin, de cette indivision. Je pense que c'est une situation qui est très embarrassante, je dirais, très inconfortable.

M. Berrouard: Vous voyez par contre combien il est facile de fonctionner avec cela. Il suffit tout simplement que l'acheteur

s'assure que le vendeur informe les autres indivisaires et, là, il y a un délai de 60 jours. Plus de problème.

M. Leduc (Saint-Laurent): Comment l'acheteur va-t-il suivre cela? Quelqu'un qui achète, il veut bien acheter. Il ne veut pas être obligé de consulter tous les gens. Il veut acheter, il dit: J'achète et, demain, je suis propriétaire et je m'installe; je deviens copropriétaire.

M. Pineau: M. le Président.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Il achète en indivision; il a donc avantage, sans aucun doute, à se renseigner sur la qualité des indivisaires.

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

M. Pineau: Il ne s'agit pas d'un droit de préemption; c'est bien un droit de retrait, ce qui est toute une différence. Le droit de retrait signifie qu'on ne discutera pas de la valeur; le prix est déjà connu. Tandis que le droit de préemption, c'est autre chose. Le droit de préemption, c'est un privilège qu'auraient les coindivisaires. Le droit de retrait, c'est un droit moindre.

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

Mme Longtin: Oui, cela va.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1079 est-il adopté? Mme la députée de Maisonneuve. (20 h 45)

Mme Harel: Pour reprendre votre remarque, effectivement, c'est un droit de retrait et non un droit de préemption. Je reprenais le Barreau qui parle de droit de préemption.

Mme Longtin: Le projet de loi 58 avait un droit de préemption de façon assez détaillée. Comme cela a soulevé des difficultés...

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: À la suggestion même du Barreau, on a institué un droit de retrait.

Mme Harel: Donc, ce ne sont pas les mêmes auteurs qui préparent les différents mémoires.

M. Pineau: ...qu'il n'ait pas eu le même projet, parce que certaines fois on se rend compte que les articles qu'il commente ne

sont pas tout à fait identiques aux articles que nous avons. C'est 58? C'est la seule...

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1079 est-il adopté? Adopté. L'article tel qu'amendé est-il adopté. Adopté. Article 1080?

Mme Harel: "L'indivisaire qui a enregistré un avis d'adresse peut, dans les soixante jours de la notification qui lui est faite de l'intention d'un créancier de faire vendre la part d'un indivisaire ou de la prendre - en fait, c'est l'amendement qui consiste à remplacer le mot "reprendre" par le mot "prendre" - en paiement d'une obligation, être subrogé dans les droits du créancier en lui payant la dette de l'indivisaire et les frais.

"Il ne peut opposer, s'il n'a pas enregistré un avis d'adresse, son droit de retrait à un créancier ou aux ayants droit de celui-ci."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire?

M. Cassette: Cet article, aussi nouveau, crée une exception à l'article précédent. En effet, dans le cas où c'est un créancier qui voudrait faire vendre la part d'un indivisaire ou la prendre en paiement d'une obligation, il aurait plutôt été incongru de permettre à un créancier de faire vendre la part et de permettre ensuite aux autres indivisaires d'opposer à l'acheteur leur droit de retrait. Aussi a-t-il été jugé préférable d'accorder dans cette situation aux indivisaires, non pas un droit de retrait mais plutôt un droit de subrogation. Ainsi tout indivisaire qui aura enregistré un avis d'adresse pourra, dans les soixante jours de la notification qui lui est faite qu'un créancier veut faire vendre la part d'un indivisaire ou la reprendre en paiement d'une obligation, être subrogé dans les droits du créancier en lui payant la dette de l'indivisaire et les frais.

Un indivisaire ne pourra opposer son droit de retrait à un créancier ou aux ayants droit de celui-ci s'il n'a pas enregistré un avis d'adresse.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je me demande si, avec cette réserve, il va être possible d'obtenir des hypothèques. D'ailleurs, tout comme dans le cas - je ne voudrais pas revenir sur l'article 1079 - de l'article 1079, je me demande comment vous allez pouvoir placer une hypothèque sur l'immeuble, sur la part indivise. C'est absolument impossible. Imaginez-vous, il serait possible à ce moment-là que le créancier hypothécaire soit remboursé au bout de soixante jours.

Comment allez-vous organiser cela?

Mme Harel: Le créancier hypothécaire va certainement vouloir que les...

M. Marx: Il va y avoir une pénalité, j'imagine.

Mme Harel: ...copropriétaires renoncent.

M. Leduc (Saint-Laurent): Si vous demandez cela, vous n'aurez jamais d'hypothèques.

Mme Longtin: On est dans une situation où le créancier hypothécaire veut soit exercer une dation en paiement soit faire vendre lui-même la part. Alors, il me semble qu'il ne souffre pas préjudice de se voir payer sa créance puisque, de toute façon, il perdrait si... En tout cas, il risquerait d'avoir beaucoup moins s'il faisait vendre. Et une dation en paiement dans une indivision pour un créancier hypothécaire, cela peut être difficile.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous connaissez les appréhensions des créanciers hypothécaires, combien ils sont chatouilleux, combien ils sont très réticents à ce qu'il y ait des réserves ou des restrictions sur le titre de propriété.

Le Président (M. Gagnon): Me Berrouard.

M. Berrouard: Dans la mesure où les conseillers juridiques de ces institutions vont connaître le projet de loi et les avantages qu'il présente à cet égard, je suis persuadé qu'ils vont être contents d'une telle mesure finalement, parce que cela favorise leur paiement; ils n'ont pas à faire vendre comme tel s'il y en a un qui exerce son droit de retrait, ils sont payés très rapidement; ils pourraient être payés très rapidement.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous ne connaissez pas le marché de l'hypothèque. Écoutez, une institution ne prête pas pour 60 jours, voyons donc.

M. Berrouard: Non, non. Mais c'est dans la mesure où le créancier hypothécaire veut faire vendre la part de l'indivisaire... Son débiteur ne paie pas, il a des problèmes avec lui et il est obligé de procéder. À ce moment, on lui donne sur un plateau un potentiel d'acheteurs qui sont intéressés.

M. Leduc (Saint-Laurent): Dans quel article? 1080?

M. Berrouard: 1080.

M. Leduc (Saint-Laurent): Dans ce cas, peut-être. Il sera subrogé et il aura l'occasion de se faire payer. Mais, dans le cas de l'article 1079, comme le disait Mme la députée de Maisonneuve, à ce moment il faudra faire le tour des coindivisaires et des copropriétaires pour s'assurer qu'il n'y aura pas de retrait. C'est une chose à considérer. Je pense qu'aujourd'hui, avant d'acheter quelque chose, il faut d'abord s'assurer du financement.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin?

Mme Longtin: Non.

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

Mme Harel: Non.

Le Président (M. Gagnon): Non? Cela va. Est-ce que l'amendement à l'article 1080 est adopté?

M. Marx: Une minute, je veux comprendre ce que le député de Saint-Laurent veut dire quand il insiste qu'il n'y aura pas de possibilité d'avoir une hypothèque. Est-ce que quelqu'un pourrait renoncer à son droit de retrait? Est-ce à dire que, pour avoir une hypothèque, les indivisaires renonceraient à leur droit de retrait?

M. Leduc (Saint-Laurent): Parce qu'ils vont consentir, c'est la question...

M. Marx: S'ils veulent avoir l'hypothèque...

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, non. Ce ne sont pas eux. Ils ont un droit de retrait. Ce ne sont pas eux qui ont intérêt à avoir l'hypothèque...

M. Pineau: C'est l'acheteur.

M. Leduc (Saint-Laurent): ...c'est celui qui...

M. Pineau: Mais, M. le Président, je pense qu'à ce moment l'institution financière accordera le prêt conditionnellement à l'assurance qu'il n'y aura pas exercice du droit de retrait par l'un des coindivisaires.

M. Leduc (Saint-Laurent): Des hypothèques conditionnelles, je n'en ai jamais fait en 25 ans de pratique.

M. Pineau: Je vous prête à condition que toutes les formalités nécessaires soient remplies.

M. Marx: Non.

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

M. Marx: Vous ne l'avez pas fait parce que cela n'existait pas.

Le Président (M. Gagnon): Lors de l'achat de fermes, il existe beaucoup d'hypothèques conditionnelles. On obtient une hypothèque à la condition de, de et de. Lors de la vente de fermes...

M. Leduc (Saint-Laurent): Lorsque l'hypothèque est placée, elle est placée; elle n'est plus conditionnelle. Avant qu'on l'accorde, on peut stipuler des conditions mais, dès qu'elle est accordée... À mon avis, vous allez avoir déjà beaucoup de problèmes à placer une hypothèque sur une part indivise. Il ne faudrait peut-être pas compliquer davantage.

Évidemment, on n'a pas vécu cette expérience de placer des hypothèques sur des parts indivises. Je dois vous dire que les compagnies seront très réticentes, tout comme elles l'étaient lorsqu'ils s'agissait de placer une hypothèque sur une copropriété divise. Maintenant, elles se sont habituées et je pense qu'elles consentent des hypothèques assez facilement.

Mais si, en plus de prêter sur une quote-part indivise, il y a une possibilité de retrait, je ne pense pas que vous puissiez obtenir l'hypothèque. Il va falloir que vous alliez faire le tour des coindivisaires et bien vous assurer qu'ils renonceront à ce droit de retrait. À ces conditions, je pense que l'hypothèque pourra être consentie.

M. Pineau: C'est limité dans le temps quand même.

M. Leduc (Saint-Laurent): En pratique, à mon avis, vous n'obtiendrez jamais la signature des coindivisaires. Ils diront: Pourquoi ne pas nous réserver cette possibilité de racheter, peut-être ferions-nous un bon coup? Pourquoi signerait-on? Je ne signerais pas, en tout cas. Je dirais: J'ai un droit et je le garde. Voyons!

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

Mme Harel: Peut-être est-ce souhaitable finalement que les éventuels acquéreurs en indivision sachent que cette formule présente des difficultés et des inconvénients et que ce n'est pas la formule qui permet de transiger facilement sur le marché. Je pense qu'il faut que cela soit connu, car il y a eu une période d'effervescence dans ce domaine de l'indivision - période que j'ai vécue moi-même - sans nécessairement connaître toutes les contraintes.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

Mme Harel: On peut oublier que l'indivision n'est certainement pas la formule idéale pour des personnes étrangères qui veulent acquérir un bien en vue de le revendre ou d'en obtenir une plus-value.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'il est nécessaire, Mme la députée de Maisonneuve, de compliquer la situation? J'en suis surtout là-dessus.

Mme Harel: Je ne pense pas que cela complique. Je pense que le but recherché, c'est que les indivisaires qui vont rester dans l'indivision et qui auront peut-être à supporter le nouvel acquéreur puissent avoir un mot à dire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Quand vous vivez dans une copropriété divise, est-ce que vous n'avez pas à endurer peut-être des indésirables? Ils vivent dans la même bâtisse que vous, à la porte voisine, comme dans une copropriété indivise. C'est la même chose.

M. Berrouard: Ce n'est pas la même chose.

Mme Harel: Mais ce n'est pas redevable de la même façon.

M. Berrouard: Il y a une petite différence, disons, du point de vue juridique.

Le Président (M. Gagnon): Excusez-moi.

Mme Harel: Je vis les deux et il y a des différences majeures.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais c'est la même construction que vous avez, deux portes qui s'avoisinent. Évidemment, je comprends qu'au point de vue juridique c'est complètement différent, je suis bien d'accord avec vous. Mais la vraie vie, elle se vit de la même façon.

M. Marx: Cela peut être un duplex...

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

M. Marx: Non, mais je pense que cela peut être un duplex où il y a l'indivision, cela peut être un duplex où il y a la division. C'est la même chose dans les faits, mais pas en droit.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, c'est vrai. Mais, dans les faits, c'est la même chose.

M. Pineau: M. le Président, je dirais

que, dans les faits, ce n'est pas du tout la même chose. Je préférerais être dans l'indivision avec 60 ou 160 coindivisaires plutôt que d'être dans l'indivision avec deux ou trois personnes.

M. Marx: Mais les droits sont différents. On habite dans la même maison avec les mêmes voisins. Mais est-ce que le député de Saint-Laurent a une proposition à faire...

M. Leduc (Saint-Laurent): Non.

M. Marx: ...en ce qui concerne l'article 1080 ou est-ce qu'on va l'adopter en dépit de...

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien, j'avais suggéré qu'on ne mette aucune restriction. En tout cas, je n'en ferai pas encore là... Ce n'est pas une question de dogme, je n'en ferai pas une question sine que non, pas du tout.

M. Marx: Adopté.

Mme Harel: Il peut y avoir indivision dans la résidence unifamiliale.

M. Leduc (Saint-Laurent): Vous vivez dans le même local, un instant, ce n'est pas la même chose du tout. J'ai l'impression qu'on est en train, je ne dis pas de créer un monstre, mais c'est quelque chose qui n'a pas été expérimenté. Je dis que le financement là-dedans va être pratiquement impossible.

Mme Harel: Il faut être très prudent. Il ne faut pas que ce soit une formule qui laisse croire aux gens que tout est simple et facile.

M. Berrouard: Et, si vous me permettez...

Mme Harel: Oui.

M. Berrouard: ...peut-être un dernier commentaire, c'est que, dans les recherches qu'on avait faites dans le droit étranger, je me souviens, notamment en France, que sur des parties peut-être particulières - je pense que c'est en matière agricole où on régit aussi l'indivision - le droit de retrait est prévu; en Suisse également, il me semble.

M. Marx: Ce sera prévu au Québec aussi. Adopté.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je finirai simplement par dire qu'en France ils ont une tradition qu'on n'a pas ici.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que

l'amendement à l'article 1080 est adopté?

M. Marx: Oui.

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

Mme Harel: Oui, mais cette règle-là, en France, a été adoptée en 1976.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1080, tel qu'amendé, est-il adopté?

M. Marx: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Article 1081?

Mme Harel: "Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de retrait ou de subrogation sur la part d'un indivisaire, ils la partagent proportionnellement à leur droit dans l'indivision."

M. Marx: Commentaire, s'il vous plaît!

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article de droit nouveau complète le précédent. Il indique ce qui arrive lorsque plusieurs indivisaires exercent leur droit de retrait ou de subrogation sur la part d'un indivisaire. Ceux-ci la partagent proportionnellement à leur droit dans l'indivision. Cette règle était aussi proposée par l'office et existe en droit français.

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1081 est-il adopté?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1082?

Mme Harel: "Les indivisaires administrent le bien en commun."

M. Marx: Commentaire.

M. Cossette: Cet article nouveau précise que les indivisaires administrent le bien en commun. Il reprend en substance la première partie de l'article 184 proposé par l'office, alors que les deuxième et troisième parties sont reprises à l'article suivant.

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté, l'article 1082? Article 1083? (21 heures)

Mme Harel: "Les décisions relatives à l'administration du bien sont prises à la

majorité des indivisaires en nombre et en parts.

"Les décisions visant à aliéner le bien indivis, à le partager, à le grever d'un droit réel, à en changer la destination ou à y apporter des modifications importantes ou substantielles sont prises à l'unanimité."

Le Président (M. Gagnon): Y a-t-il des commentaires?

M. Cossette: Cet article nouveau énonce les règles relatives à l'administration du bien indivis, lesquelles ont pour but de faciliter l'administration du bien indivis. Il s'inspire de l'article 184 proposé par l'office tout en le précisant davantage en prévoyant que non seulement les décisions visant à aliéner le bien, à le grever d'un droit réel, à en changer la destination sont prises à l'unanimité, mais aussi celles qui visent à apporter au bien des modifications importantes ou substantielles. La modification importante ou substantielle apportée à un bien peut, en effet, ne pas modifier la destination du bien. Ce serait le cas, par exemple, d'une construction accessoire à un immeuble déjà construit et détenu en indivision. En droit actuel, par ailleurs, la règle de l'unanimité existe à la fois pour les actes d'administration et les actes de disposition. Il nous a semblé plus réaliste de ne retenir la règle de l'unanimité que pour les cas les plus importants. Dans les autres cas, c'est-à-dire pour les décisions relatives à l'administration du bien, elles seront prises à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts. À cet égard, on a jugé opportun de prévoir que les décisions relatives à l'administration du bien indivis seront prises non pas à la majorité en valeur des indivisaires, mais à la majorité en nombre et en parts afin d'éviter qu'un seul indivisaire ou un petit groupe contrôle l'indivision et impose indéfiniment sa volonté aux autres indivisaires.

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: J'aurais une question à poser sur l'adoption de la décision relative à l'administration. "En nombre et en parts", s'agit-il d'une double majorité? Ce n'est certainement pas une décision prise en valeur. Je vais prendre un exemple, si vous me le permettez, pour essayer de savoir si j'ai compris. Nous avons six indivisaires. Un indivisaire a cinq douzièmes, deux indivisaires ont deux douzièmes et trois indivisaires ont un douzième. Vient le moment de prendre une décision relative à l'administration, par exemple, consentir un bail. L'indivisaire qui a cinq douzièmes vote oui. Un indivisaire qui a un douzième vote également oui. Nous avons deux indivisaires qui ont deux douzièmes chacun et qui votent non, ainsi qu'un

indivisaire qui a un douzième qui vote non. Le dernier indivisaire qui a un douzième s'abstient. Je reprends mon topo. Le premier indivisaire qui a cinq douzièmes plus l'indivisaire qui a un douzième votent oui, dont cela fait six douzièmes. Nous avons par ailleurs deux indivisaires qui ont deux douzièmes et un indivisaire qui a un douzième qui votent non. Ils sont donc deux contre trois, mais ceux qui votent oui ont six douzièmes et ils sont deux. Ceux qui votent non sont deux également, mais ils n'ont que trois douzièmes. Qui va l'emporter? Est-ce qu'on va consentir le bail ou non?

M. Berrouard: Ils n'ont pas la majorité en nombre.

M. Pineau: Ce sont les trois qui votent non qui vont l'emporter?

M. Berrouard: Statu quo, il n'y a pas de décision de prise.

M. Pineau: J'ai compris.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Ici, il s'agit bien, à cette section, de la copropriété indivise par écrit.

M. Pineau: Non. C'est la totalité. C'est toute forme d'indivision.

M. Marx: Sur les successions, c'est tout.

M. Pineau: M. le Président, c'est une réforme majeure.

M. Berrouard: Actuellement, c'était l'unanimité. On facilite maintenant la prise de décision.

M. Pineau: L'indivision, en matière successorale, ce sera quelque chose.

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui, mais, si ce n'est pas une indivision par écrit, on peut sortir de l'indivision n'importe quand. Pourquoi dire à ce moment-là qu'il faut avoir l'unanimité? J'avais compris que cela s'appliquait strictement dans le cas de copropriété indivise par écrit. Je ne comprends plus.

Mme Longtin: ...cela n'empêche pas le droit d'une personne d'aller demander le partage s'il n'y a pas de convention qui reporte le partage.

M. Leduc (Saint-Laurent): C'est nonobstant le droit de sortir de l'indivision.

M. Pineau: C'est cela. Si on n'est pas satisfait de cela, on sortira de l'indivision. Au lieu de la règle de l'unanimité au niveau de l'administration, on adopte ce système de double majorité.

M. Leduc (Saint-Laurent): J'avais compris que cette section-ci s'appliquait dans le cas d'indivision planifiée. Cela me semblait bien logique.

M. Marx: C'est pour toute indivision. Je pense qu'on a souligné que c'est pour toute indivision. On rend les règles plus flexibles ici. Si c'est une succession, la personne qui est insatisfaite va forcer l'indivision. S'il s'agit d'un contrat, on peut prévoir d'autres règles d'administration, j'imagine.

Mme Longtin: Lorsqu'on dit que les décisions qui visent à aliéner le bien ou à le partager doivent être prises à l'unanimité, on parle d'un accord entre les indivisaires mais s'il y a un des cinq indivisaires, disons, qui se refuse absolument à partager mais que, par ailleurs, on n'a jamais reporté par convention écrite le partage pour une durée déterminée, chacun peut aller demander le partage. Le principe de l'article 1087 s'applique.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1084 est-il adopté?

M. Marx: 1083.

Le Président (M. Gagnon): Excusez-moi. 1083 est-il adopté?

Mme Harel: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): 1084?

Mme Harel: L'amendement consiste à remplacer, aux deuxième et troisième lignes du deuxième alinéa, les mots "les indivisaires ne s'accordent pas sur le choix de la personne à nommer" par les mots "le choix de la personne à nommer ne reçoit pas l'assentiment de la majorité en nombre et en parts des indivisaires."

L'article se lit comme suit: "L'administration d'un bien indivis peut être confiée à un gérant choisi ou non parmi les indivisaires et nommé par eux.

"Le tribunal peut, à la demande d'un indivisaire, désigner le gérant et fixer les conditions de sa charge lorsque le choix de la personne à nommer ne reçoit pas l'assentiment de la majorité en nombre et en parts des indivisaires ou en cas d'impossibilité de pourvoir à la nomination ou au remplacement du gérant."

L'amendement proposé a pour but d'éviter que le deuxième alinéa de l'article 1084 laisse entendre que le choix du gérant

doit être fait à l'unanimité.

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

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il reprend en substance les articles 186 et 187 de l'office qui permettent aux indivisaires de déléguer leur pouvoir d'administrer le bien à un gérant, sauf qu'il n'indique pas à quelle majorité est nommé le gérant, cela étant déjà compris à l'article 1083 puisque la nomination du gérant est un acte d'administration.

En outre, l'article précise davantage les cas où le tribunal peut désigner un gérant et fixer les conditions de sa charge, ce commentaire étant fait sous réserve de l'amendement proposé.

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

M. Pineau: La Chambre des notaires avait...

M. Cossette: On a donné suite...

M. Pineau: On avait donné suite... En ce qui concerne l'alinéa 2, est-ce que cela signifie qu'un indivisaire peut attaquer la décision majoritaire des autres coindivisaires et s'adresser au tribunal?

M. Berrouard: Concernant les choses et la personne à nommer? Effectivement pas, c'est parce qu'il y a eu une décision. Le problème qui pourrait se poser, c'est qu'on est tous d'accord pour nommer un gérant, mais disons qu'il y ait trois ou quatre candidats en lice et qu'on ne s'entend pas sur la personne. À ce moment, l'article s'appliquerait, mais certainement pas pour contester la décision de nommer.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'amendement à 1084 est adopté?

Des voix: Oui.

Le Président (M. Gagnon): Est-ce que l'article 1084, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1085.

Mme Harel: "L'indivisaire qui administre le bien indivis à la connaissance des autres indivisaires et sans opposition de leur part est présumé avoir été nommé gérant."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il arrive fréquemment, dans la pratique, qu'un indivisaire administre de fait le bien indivis à la connaissance des autres indivisaires et sans opposition de leur part, mais sans avoir été nommé gérant. L'article crée donc une présomption dans le sens de considérer cet indivisaire comme un gérant. Cette présomption cède devant une preuve contraire.

Le Président (M. Gagnon): Cela val Est-ce adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1086.

Mme Harel: "Le gérant agit seul à l'égard du bien indivis, à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cassette: Cet article est nouveau. Il précise par renvoi au titre de l'administration du bien d'autrui, articles 1350 à 1423 du projet, les droits et obligations du gérant. Comme celui-ci a charge de conserver le bien et de le maintenir en bon état, il est considéré comme chargé de la simple administration.

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

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. J'appelle l'article 1087.

Mme Harel: À l'article 1087, l'amendement consiste à supprimer, à la troisième ligne du premier alinéa, le mot "expresse" et à supprimer le deuxième alinéa.

Le Président (M. Gagnon): L'article.

Mme Harel: Il se lit comme suit: "Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision. Le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été reporté par une convention, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi, ou qu'il ne soit impossible en raison de l'affectation du bien à un but durable."

Outre une modification d'ordre formel, l'amendement proposé supprime le deuxième alinéa qui est repris cependant à l'article suivant. Nous allons introduire 1087.1.

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

Mme Harel: On peut peut-être vous le distribuer immédiatement.

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette, le commentaire.

M. Cassette: Je vais essayer de diviser mon commentaire en faisant abstraction du deuxième alinéa.

M. Marx: Si c'est plus facile, vous pouvez combiner le commentaire pour les deux articles, c'est-à-dire...

M. Cossette: Je pense qu'il y a moyen de le faire. Je vais faire le commentaire pour le premier alinéa. Cet article est nouveau. Tout en reprenant le principe de l'article 689 du Code civil du Bas-Canada et de l'article 197 proposé par l'office à savoir que nul n'est tenu de rester dans l'indivision, il indique que l'indivision peut être maintenue par convention expresse, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi. Il permet ainsi aux personnes qui le désirent de maintenir l'indivision. L'article indique aussi que le maintien de l'indivision peut avoir lieu en raison de l'affectation du bien à un but durable comme dans le cas de la mitoyenneté ou d'un réseau d'aqueduc.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Me Pineau?
(21 h 15)

M. Pineau: M. le Président, le Barreau, page neuf, indique qu'il y a une contradiction entre les articles 1087 et 1117. L'article 1117 concerne la copropriété divise.

Mme Longtin: Le deuxième alinéa de l'article 1087, tel que proposé et qui est repris à l'article 1087.1, c'est sur la transformation de la copropriété indivise en divise.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): Je voudrais avoir la définition de "affectation à un but durable".

M. Berrouard: C'est par exemple le cas où ce serait une indivision sur un aqueduc. C'est arrivé en jurisprudence, d'ailleurs.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je pense qu'il y a des cas qui sont plus importants ou qui sont moins flagrants ou moins évidents que l'aqueduc ou la mitoyenneté, cela me semble des cas assez simples. Je voudrais savoir si, dans un cas de copropriété ou dans un cas où vous avez trois ou quatre copropriétés et que vous décidez d'établir pour le service de ces trois ou quatre copropriétés un pavillon

récréatif ou un centre communautaire qui va appartenir aux trois ou quatre copropriétés, à ce moment, ce pavillon récréatif doit être considéré comme étant affecté à un but durable. Cela ne me semble pas clair. Quand on se réfère à la mitoyenneté et au réseau d'aqueduc ou encore au chemin, cela est très évident. Si on prend un chemin commun à cinq ou à six copropriétaires, cela me semble assez évident. D'ailleurs, il y a de la jurisprudence sur cela. Je voudrais bien m'assurer que cela est couvert, parce que ce sont des choses qu'on voit fréquemment et qu'on va voir de plus en plus fréquemment. À ce moment, est-ce qu'on pourrait être certain que personne ne pourrait demander de sortir de l'indivision de ce centre récréatif? Je pense que la question est soulevée. À ce moment, si vraiment nul n'est tenu de rester en indivision, cela est de la copropriété dans la copropriété et c'est de la copropriété indivise dans la copropriété indivise.

M. Berrouard: Je ne crois pas qu'on puisse finalement l'assimiler à quelque chose qui ressemble à la mitoyenneté ou à un aqueduc où, là, on avait un sens de durée et où c'est à peu près impossible de provoquer le partage parce que cela ne donne rien. Dans le cas que vous mentionnez, il serait préférable que ce pavillon soit considéré dans la déclaration de copropriété - si c'est le cas - comme une partie commune.

M. Leduc (Saint-Laurent): Une partie commune aux trois ou aux quatre copropriétés. C'est cela, c'est exactement cela. À ce moment, est-ce que cela ne deviendra pas de l'indivision dans de la copropriété indivise? Est-ce qu'il va appartenir à trois ou quatre copropriétés?

M. Berrouard: Il y a toujours une notion d'indivision dans la copropriété indivise en ce qui concerne les parties communes.

M. Leduc (Saint-Laurent): On ne peut pas demander la licitation tandis que là on pourrait, sauf s'il y a cette restriction, demander de sortir de l'indivision parce que cela est de la copropriété indivise disons entre quatre copropriétés.

M. Berrouard: Mais en l'établissant comme partie commune, je ne pense pas qu'on...

M. Leduc (Saint-Laurent): Oui.

M. Berrouard: ...pourrait le demander à ce moment.

M. Leduc (Saint-Laurent): Du fait que ce soit une partie commune, je ne suis pas certain. C'est bien différent de la partie

commune qu'on connaît habituellement, le trait d'union, un ou deux dans une copropriété, qui est le terrain, l'environnement et les parties communes à l'intérieur de la bâtisse. Là, c'est vraiment quelque chose qui est commun aux trois ou aux quatre copropriétés qui est donc à part. Je craindrais qu'on puisse le considérer comme une partie, oui, une partie commune, mais qui vraiment appartient aux quatre et qui est indivise aux quatre copropriétés. Si vous m'assurez qu'on ne pourra pas demander la licitation en aucun moment de ce pavillon récréatif, cela me satisfait, mais je crois que, dans ces cas, c'est très important qu'on prévoie.

M. Berrouard: Dans la mesure où on est en copropriété indivise, je ne crois pas qu'on puisse le faire. D'ailleurs, l'exemple a eu lieu dans la région de Hull, où on a considéré un pavillon comme une partie commune. C'est prévu, je crois, dans la déclaration de copropriété et, à ce moment, chaque copropriétaire a un droit dans cette partie. Finalement, vous faites allusion aussi à la question de la copropriété par phases.

M. Leduc (Saint-Laurent): Non, non, pas du tout.

M. Berrouard: Parce que cela pourrait être le cas aussi, à un moment donné.

M. Leduc (Saint-Laurent): Ce sont trois copropriétés autonomes qui ont un centre communautaire qui leur appartient. Dans le cas des phases, c'est bien différent. Dans le cas des phases, c'est une seule copropriété et vous avez trois ou quatre phases, mais là ce sont trois copropriétés autonomes. Dans le cas des copropriétés par phases, la question ne se souève pas du tout, vous avez une seule copropriété. Donc, le centre communautaire appartient à la seule copropriété, mais, ici, ce sont trois copropriétés différentes.

Je voudrais bien que le but durable s'applique à ce cas-là et qu'on soit bien certain qu'on puisse régler ces problèmes. Je dois vous dire que si vous empruntez dans ce cas-là auprès de la société centrale, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, on va vous refuser parce que le conseiller juridique dit: N'importe qui pourrait demander la licitation. Est-ce qu'il a raison ou tort? Je ne sais pas. Pourquoi, à ce moment-là, ne pas éviter toute discussion possible?

Le Président (M. Gagnon): Me Pineau.

M. Pineau: Je reprends l'exemple du député de Saint-Laurent. Nous avons trois condominiums tout à fait distincts et ces trois syndicats conviennent d'acquiescer un

terrain adjacent sur lequel on va construire un pavillon récréatif dont ils seront propriétaires en indivision, au sens de l'indivision qui est actuellement étudiée. À la lecture de l'article 1087, j'aurais tendance à dire comme cela, a priori, par réflexe, que le partage peut toujours être provoqué à moins qu'il ne soit impossible en raison de l'affectation du bien à un but durable. Cela pourrait être, me semble-t-il, cette hypothèse-là précisément, ce pavillon récréatif étant affecté à un but durable, qui est de récréer les propriétaires des trois condominiums. Pourquoi pas? Qu'est-ce qui s'y opposerait?

M. Cassette: Je pense que, dans l'acte d'acquisition de ce terrain, il serait possible de faire faire la déclaration tout simplement par les acheteurs, de leur faire déclarer expressément que c'est dans tel but.

M. Leduc (Saint-Laurent): Cela deviendrait comme un accessoire aux trois copropriétés. Si on me dit que c'est suffisant pour couvrir ces cas-là, cela me va.

Mme Harel: La convention de trente ans peut être utilisée également.

M. Leduc (Saint-Laurent): Pardon?

Mme Harel: Il peut y avoir aussi une convention de trente ans qui dure la vie ou qui a la durée de l'immeuble.

M. Cossette: Dans l'acte d'acquisition, à ce moment-là, on pourrait décider de reporter le partage à trente ans.

M. Leduc (Saint-Laurent): Bien non, écoutez! Ne mêlez rien! Ce serait inacceptable. On a une copropriété divisée dont on ne peut pas sortir l'indivision et, là, on pourrait sortir de l'indivision. Bien non! Si c'est ça, cela ne fonctionne pas. On est en train de réformer le Code civil, on est en train de modifier le chapitre sur la copropriété divisée, alors profitons-en pour régler ces cas-là; sans cela, on n'a pas besoin de le réformer. Ce qui existait répondait plus ou moins à ces besoins-là. Ne venez pas me dire que vous pourrez toujours stipuler trente ans, non.

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

Mme Harel: Le terrain, de toute façon, est acheté dans l'indivision, même s'il est acheté par une copropriété divisée ou par un seul acquéreur - pas un seul, évidemment - mais il est acheté dans l'indivision.

M. Leduc (Saint-Laurent): Disons par les trois copropriétaires.

M. Cossette: Dans l'exemple donné, il s'agit de trois acquéreurs différents qui achètent dans l'indivision un terrain dans le but d'établir...

M. Leduc (Saint-Laurent): Donc, ils peuvent sortir.

M. Cossette: En principe, à moins de convenir du contraire.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'ils pourraient convenir que jamais ils ne pourront sortir, même au-delà de trente ans?

M. Cossette: La convention d'indivision est permise pour trente ans.

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

M. Marx: J'aimerais savoir si l'article 1087 couvre l'exemple qui a été donné par le député de Saint-Laurent. Sinon, ma deuxième question est la suivante: Est-ce qu'on veut couvrir l'exemple qu'il a donné sur le centre de récréation?

Le Président (M. Gagnon): Me Cossette.

M. Cossette: Je pense que le moyen de régler la situation exposée par mon confrère serait de faire de cet immeuble une partie commune de la copropriété, les trois copropriétés. À ce moment, on est sûr que, pas plus que je ne pourrai demander le partage d'une autre partie commune de la copropriété, je ne pourrai demander le partage de ce terrain qui doit servir à l'ensemble des copropriétaires, à toutes fins utiles.

M. Leduc (Saint-Laurent): Je suis bien d'accord avec vous. C'est ce que je veux faire. Je veux bien qu'on en fasse une partie commune. Assurément, cela devrait être une partie commune. Mais il y en a beaucoup qui prétendent que, même en faisant une partie commune, on maintient de l'indivision. Ce sont trois copropriétaires et qui pourraient toujours demander... Enfin, certains prétendent qu'on pourrait demander la licitation.

M. Cossette: On pourrait demander la même chose pour, disons, le stationnement du Louisbourg, en supposant que c'est un beau terrain sur lequel on a établi un stationnement.

M. Marx: Bien, est-ce qu'on veut...

M. Cossette: Alors, ce stationnement étant une partie commune de l'immeuble, cela voudrait dire que je pourrais, selon cette opinion, demander de sortir de

l'indivision pour ce terrain sur lequel un stationnement a été établi; j'en douterais.

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

M. Marx: Si je comprends bien, l'article 1087 ne couvre pas la situation qui a été décrite par le député de Saint-Laurent.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: En fait, je...

M. Marx: C'est cela, oui. J'aimerais qu'on réponde à ma question avant que...

Le Président (M. Gagnon): Mais, c'est cela, je pense qu'elle...

M. Marx: C'est elle qui va répondre, oui.

Mme Longtin: La difficulté provient possiblement du mot "impossible" et de l'interprétation qu'on peut lui donner. Si c'est une impossibilité absolue, évidemment, les seuls cas où il y a affectation à un but durable et où il est impossible de partager, ce sont des cas très matériels, comme on dit, l'aqueduc ou le chemin, où c'est vraiment impossible de faire un partage.

Maintenant, si on le lit en fonction du but et de l'affectation, à ce moment l'interprétation devient beaucoup plus large et peut couvrir de tels cas, parce qu'au moment où on a acquis on affecte le bien à ce but, pour tout l'intérêt des trois copropriétés et cela devient un peu comme un mur mitoyen.

M. Marx: C'est cela. Donc, si on veut être sûr de couvrir la situation donnée par le député de Saint-Laurent, il faut modifier l'article.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'il y aurait moyen...

M. Cossette: Il s'agira de le déclarer dans l'acte d'acquisition, comme on l'a dit tantôt. À ce moment, cela règle le problème.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Harel: On pourrait suspendre et y réfléchir jusqu'à demain.

Une voix: Serait-il plus sage de procéder que de suspendre?

M. Marx: Suspendre.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1087 est suspendu et on vous remet... Vous

retirez l'amendement à 1087. Cela va? Article 1088?

Une voix: On le met en réserve.

Le Président (M. Gagnon): On le met en réserve. Article 1088?

M. Marx: Non, l'article 1087.1.

Mme Harel: L'article 1087.1.

Le Président (M. Gagnon): Je m'excuse, oui. Vous avez raison. Article 1087.1?

Mme Harel: L'article 1087.1 se lit comme suit: "Malgré toute convention contraire, les indivisaires, s'ils représentent une majorité des trois quarts en parts, peuvent mettre fin à la copropriété indivise d'un immeuble principalement résidentiel pour en établir la copropriété divise.

"Les indivisaires peuvent satisfaire ceux qui s'opposent à l'établissement d'une copropriété divise et qui refusent de signer la déclaration de copropriété en leur attribuant leur part en numéraire; la part de chaque indivisaire est alors augmentée en proportion de son paiement."

L'amendement proposé reprend le deuxième alinéa de l'article 1087, lequel avait pour but de favoriser l'établissement de la copropriété divise plutôt que le maintien de l'indivision dans les immeubles résidentiels. Car, même si le coût de la copropriété divise est légèrement plus élevé, elle offre des garanties plus fortes au propriétaire.

(21 h 30)

L'amendement proposé vise aussi l'indemnisation des indivisaires minoritaires qui s'opposent à l'établissement d'une copropriété divise et qui refusent de signer la déclaration de copropriété. Dans ce cas, pour ne pas bloquer la volonté majoritaire des indivisaires, l'article 1117 du projet de loi obligeant tous les propriétaires de l'immeuble à signer la déclaration, les indivisaires majoritaires pourront écarter de l'indivision les indivisaires minoritaires en leur attribuant leur part en numéraire.

Par ailleurs, même si elle n'est pas expressément mentionnée à cet article, la condition posée par l'article 1117, celle d'obtenir le consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur l'immeuble des privilèges, des hypothèques ou d'autres sûretés enregistrées, devra être réalisée pour que les indivisaires majoritaires puissent établir une copropriété divise.

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

M. Leduc (Saint-Laurent): On dit: Les indivisaires qui refusent de signer la déclara-

tion pourront être dédommagés en leur attribuant leur part en numéraire. Qui va déterminer le montant de cette part?

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: Cela peut, je pense, être comme pour l'évaluation de toute autre part. D'abord, ils peuvent s'entendre à partir d'une évaluation objective faite par eux-mêmes ou par un tiers et, s'ils ne s'entendent pas, évidemment, on est obligé de demander un arbitrage, soit au tribunal ou à un arbitre qu'ils auraient eux-mêmes choisi.

M. Leduc (Saint-Laurent): Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu à ce moment-là de l'indiquer? Vous parlez d'arbitrage et de tribunal, ce n'est pas la même chose. Est-ce que cela peut...?

Mme Longtin: Mais toutes les fois qu'on a un droit ou une difficulté, on peut toujours recourir aux tribunaux sans nécessairement le dire à tout coup. C'est un droit absolu.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? L'article 1087.1 est-il adopté?

Une voix: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1088?

Mme Harel: M. le Président, juste avant d'examiner l'article 1088, le Barreau signalait que le fait d'inscrire "malgré toute convention contraire" écartait la loi des parties, c'est-à-dire écartait la possibilité que les parties puissent stipuler au contraire. Enfin, cela retranchait la possibilité de dispositions entre les parties à l'effet contraire.

Mme Longtin: C'est un fait. C'est le cas visé, je pense. Si les parties ont, au moment où elles sont entrées dans l'indivision, reporté le partage pendant 30 ans et qu'après douze ans on s'aperçoit qu'il vaut mieux vivre en copropriété divise qu'en copropriété indivise, c'est ce transfert qui pourrait s'effectuer, même si le report a été stipulé. Évidemment, cela présuppose que, dans le résidentiel, on veut plutôt favoriser la copropriété divise que l'indivision.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Article 1088?

Mme Harel: "À la demande d'un indivisaire, le tribunal peut, afin d'éviter une perte, surseoir au partage immédiat de tout ou partie du bien et maintenir l'indivision pour une durée d'au plus deux ans.

"Cette décision peut être révisée si les causes qui ont justifié le maintien de

l'indivision ont cessé ou si l'indivision est devenue intolérable ou périlleuse pour les indivisaires."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il reprend le principe contenu à l'article 200 proposé par l'Office de révision du Code civil, soit de permettre au tribunal de maintenir l'indivision pour éviter une perte. Cependant, il précise que l'ordonnance du tribunal peut maintenir l'indivision pour une durée d'au plus deux ans et il permet la révision de l'ordonnance si les causes qui ont justifié le maintien de l'indivision ont cessé ou si l'indivision est devenue intolérable ou périlleuse pour les indivisaires.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Adopté? L'article 1088 est adopté. Article 1089?

Mme Harel: "Les indivisaires peuvent toujours satisfaire celui qui s'oppose au maintien de l'indivision en lui attribuant sa part, selon sa préférence, soit en nature pourvu qu'elle soit aisément détachable du reste du bien indivis, soit en numéraire.

"Si la part est attribuée en nature, les indivisaires peuvent accorder celle qui est la moins nuisible à l'exercice de leurs droits.

"Si la part est attribuée en numéraire, la part de chaque indivisaire est alors augmentée en proportion de son paiement."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il vise à permettre aux indivisaires d'empêcher le partage par la volonté d'un seul et indique la façon de procéder à l'attribution éliminatoire. De manière générale, l'article favorise le maintien de l'indivision, puisque ce maintien demeure l'expression de la volonté majoritaire des indivisaires. Cet article s'inspire du Code civil français. Une règle sensiblement similaire est proposée en matière de succession à l'article 904.

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

M. Pineau: Le Barreau soulève la difficulté, à la page 9 de son commentaire général, d'évaluer la part de l'indivisaire et note le caractère désavantageux de la situation de celui qui s'oppose au maintien de l'indivision. La difficulté est sans doute réelle.

M. Leduc (Saint-Laurent): L'expropriation.

M. Pineau: Surtout si la part de l'opposant est évaluée en argent. A moins qu'on la fasse évaluer par un expert, comme si le bien devait être vendu.

Le Président (M. Gagnon): Me Longtin.

Mme Longtin: En fait, je me demande si la difficulté n'est pas la même que celle qu'on a vue tout à l'heure. C'est finalement, si les parties ne s'entendent pas ou si elles ne sont pas satisfaites de leur évaluation, qui est ce tiers qui va trancher?

M. Berrouard: Il s'agit finalement de faire évaluer le bien ou la part en cas de contestation. Quand le Barreau dit: Il est certain que l'opposant y perd; sa part du bien indivis vaut en effet beaucoup moins que le produit de la vente du bien dans son entier. Je pense que beaucoup de praticiens vont dire qu'en cas d'action en partage ce n'est pas vrai, parce qu'on va faire vendre le bien en justice. Souvent on récolte beaucoup moins que la valeur du bien.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

Mme Longtin: La nuit aidant et portant conseil... L'article 516 en matière de société d'acquêts prévoit que, si les parties ne s'entendent pas sur l'estimation des biens, ceci est fait par des experts que désignent les parties ou, à défaut, le tribunal. Cela me semble une règle commune. Maintenant, on peut toujours s'interroger pour voir si cela pourrait être utile de l'avoir à ce chapitre.

Il y aurait lieu de laisser l'article comme tel en suspens, parce que, si on choisit d'introduire une règle comme ça, cela va être un article distinct qui va s'appliquer de toute façon à l'ensemble des articles.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1089 est-il adopté?

M. Leduc (Saint-Laurent): Adopté.

Le Président (M. Gagnon): Article 1090?

Mme Harel: "Les créanciers qui, avant l'indivision, avaient un droit sur le bien indivis ou ceux dont la créance résulte de l'administration sont payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent, en outre, poursuivre la saisie et la vente du bien indivis.

"Les créanciers, même hypothécaires ou privilégiés, d'un indivisaire ne peuvent demander le partage si ce n'est par action oblique, dans le cas où l'indivisaire pourrait lui-même le demander. Ils peuvent, toutefois, poursuivre la saisie et la vente de la part de leur débiteur."

Le Président (M. Gagnon): Commentai-

re.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il reprend en substance le principe véhiculé par l'article 195 proposé par l'office, mais précise davantage les droits des créanciers de l'indivision et ceux des créanciers personnels des indivisaires sur le bien indivis et la part des indivisaires. Il accorde en outre aux créanciers de l'indivision le privilège de se faire payer par prélèvement sur l'actif avant le partage, facilitant ainsi l'obtention de crédit aux indivisaires.

Cet article s'inspire largement de l'article 815.17 du Code civil français et tient compte du fait que, dans beaucoup de cas, l'indivision comprend diverses sortes de biens, c'est-à-dire un immeuble, des biens mobiliers, des créances, des sommes d'argent, etc.

Le Président (M. Gagnon): Cela va?

M. Marx: Cela va, adopté.

Le Président (M. Gagnon): Adopté. Article 1091?

Mme Harel: "Il peut être mis fin à l'indivision en cas de perte ou d'expropriation d'une partie importante du bien indivis si la majorité des indivisaires en nombre et en parts en décide ainsi."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il précise que la majorité des indivisaires en nombre et en parts peut mettre fin à l'indivision en cas de perte ou d'expropriation d'une partie importante du bien. Compte tenu des faits qui donnent ouverture à cette décision, l'article crée une dérogation à la règle de l'article 1083 voulant que les décisions relatives à l'aliénation du bien soient prises à l'unanimité.

Le Président (M. Gagnon): Cela va? Adopté. Article 1092?

Mme Harel: "L'indivision cesse par le partage en nature du bien ou par son aliénation.

"Si on procède au partage, les dispositions relatives au partage des successions s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires."

Le Président (M. Gagnon): Commentaire.

M. Cossette: Cet article est nouveau. Il indique comment se termine l'indivision et renvoie au livre sur les successions où sont conservées les règles relatives au partage, reprenant ainsi en substance l'article 201

proposé par l'office.

Le Président (M. Gagnon): L'amendement à l'article 1092 est adopté et l'article tel qu'amendé est adopté? Oui?

M. Cassette: Est-ce que l'amendement a été lu?

Une voix: Non.

M. Cassette: Non, l'amendement n'a pas été lu.

Mme Harel: L'amendement consiste à supprimer, à la première ligne du premier alinéa, les mots "en nature". L'amendement proposé est purement formel.

Le Président (M. Gagnon): Est-il adopté?

M. Marx: Adopté.

Le Président (M. Gagnon): L'article 1092, tel qu'amendé, est-il adopté? Adopté. Nous allons ajourner nos travaux jusqu'à demain 8 h 30 ou 9 heures?

Mme Harel: 9 h 30.

M. Marx: 6 h 30.

Le Président (M. Gagnon): À 9 h 30, cela va?

M. Marx: Oui.

(Fin de la séance à 21 h 43)