



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de la culture et de l'éducation**

Le mardi 1er décembre 2015 — Vol. 44 N° 29

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 216 — Loi concernant
la vente d'un immeuble situé sur le rang Bois-Franc Ouest
à Notre-Dame-du-Sacré-Coeur-d'Issoudun

**Président de l'Assemblée nationale :
M. Jacques Chagnon**

QUÉBEC

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats de toutes les commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission parlementaire en particulier	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec
Direction de la gestion immobilière et des ressources matérielles
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec (Québec)
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:
www.assnat.qc.ca

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de la culture et de l'éducation

Le mardi 1er décembre 2015 — Vol. 44 N° 29

Table des matières

Remarques préliminaires	1
M. Norbert Morin	1
M. François Blais	1
M. Gaétan Lelièvre	2
Mme Claire Samson	2
Auditions	2
Exposé de la requérante	2
Étude détaillée	3
Remarques finales	4
M. François Blais	5
M. Norbert Morin	5

Autres intervenants

Mme Filomena Rotiroti, présidente

- * Mme Élane Daigle, notaire
- * Mme Colette Castonguay, requérante

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 1er décembre 2015 — Vol. 44 N° 29

**Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 216 — Loi concernant
la vente d'un immeuble situé sur le rang Bois-Franc Ouest
à Notre-Dame-du-Sacré-Coeur-d'Issoudun**

(Onze heures trois minutes)

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, bonjour. Bon matin à tous. Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de la culture et de l'éducation ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle d'éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de procéder à l'audition de l'intéressée et à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 216, Loi concernant la vente d'un immeuble situé sur le rang Bois-Franc Ouest à Notre-Dame-du-Sacré-Coeur-d'Issoudun.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplaçants?

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente, deux remplaçants. M. Bourgeois (Abitibi-Est) remplace M. Proulx (Jean-Talon) et M. Lelièvre (Gaspé) remplace M. Cloutier (Lac-Saint-Jean).

Remarques préliminaires

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci. Alors, nous débutons avec les remarques préliminaires. M. le député de Côte-du-Sud, la parole est à vous.

M. Norbert Morin

M. Morin : Merci, Mme la Présidente. M. le ministre, collègues, Mme Castonguay, Mme Daigle, bonjour. Bienvenue à l'Assemblée nationale. Ce matin, vous êtes là pour nous parler d'un projet de loi privé, un projet de loi d'intérêt privé qui vise à corriger une erreur survenue en 1963, lors de la vente d'une petite école de Notre-Dame-du-Sacré-Coeur-d'Issoudun appartenant au ministère de l'Éducation du temps. Une autorisation du ministère aurait dû être demandée et reçue afin de conclure légalement la vente de l'immeuble. Or, le notaire au dossier, de bonne foi et en collaboration avec les commissaires d'école locaux, n'a pas obtenu l'autorisation expresse du ministère pour officialiser la vente de l'immeuble. Donc, Mme Colette Castonguay, ici présente aujourd'hui, souhaite se départir de la maison qu'elle a héritée de son conjoint, feu M. Fernand Demers. Elle souhaite la vendre à un membre de sa famille. Donc, l'adoption de ce projet de loi est nécessaire pour autoriser la vente de l'immeuble et surtout pour régulariser l'erreur survenue en 1963. Peut-être que Mme Daigle ou Mme Castonguay pourraient nous donner plus d'explications.

Mme Daigle (Élaine) : Certainement. Donc, je...

La Présidente (Mme Rotiroti) : Me Daigle, on va attendre parce qu'on est encore dans les remarques préliminaires. Alors, je vais céder la parole aux intervenants, puis, par la suite, vous pouvez faire votre présentation.

M. Morin : Je m'excuse, Mme la Présidente, je suis habitué de présider. Donc, je ne veux pas prendre votre place.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Oui, c'est ça. Il n'y a pas de problème, M. le député de Côte-du-Sud. Alors, est-ce que vous avez terminé vos remarques préliminaires?

M. Morin : Oui.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, je cède la parole au ministre de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

M. François Blais

M. Blais : Alors, merci bien, Mme la Présidente. On comprend bien ici qu'il y a eu une erreur de bonne foi, je pense que ça a été mentionné par mon collègue, première chose. Deuxièmement, oui, il y a un cadre juridique autour de ces transactions-là. Ces terrains-là, bien sûr, ils appartiennent au gouvernement du Québec. Donc, il faut s'assurer, là, que les transactions soient faites avec une entente expresse. Et aujourd'hui, donc, pour corriger les choses, quoi, 52 ans plus tard, est-ce que je me trompe, hein, il faut vraiment que cette entente-là soit donnée.

Nous, il y a des vérifications qui ont faites là-dessus, et, d'un côté, là, on va le mentionner, on pourra même argumenter, si nécessaire, avec nos collègues, là, mais il n'y a pas de difficulté, il n'y a pas de problème à reconnaître, à donner, disons-le, ex post, hein, donner cette autorisation-là. Cependant, la loi est ainsi faite, il faut quand même passer par l'exercice, hein, d'une modification, hein, et un projet de loi, là, pour y arriver. C'est pour ça que vous êtes ici.

Ce n'est pas des choses que l'on fait souvent sous cette forme-là. Des transactions, bien sûr, on en a souvent, on en autorise régulièrement pour différents projets, mais ce qu'il s'est passé là, disons, est assez rare. Donc, ça demandait un peu de travail de notre côté. Mais, sur le fond des choses, autant sur le fait que cette transaction-là, pour nous, elle a une valeur, elle a une valeur réelle, on doit corriger le tir et on doit y aller par projet de loi.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait! Merci, M. le ministre. Alors, je cède la parole au porte-parole de l'opposition officielle. M. le député de Gaspé, avez-vous quelques remarques à faire? Oui?

M. Gaétan Lelièvre

M. Lelièvre : Oui. Merci, Mme la Présidente. Je tiens à saluer Mme Castonguay puis Me Daigle ainsi que les collègues et M. le ministre pour cette courte séance.

Écoutez, je pense que c'est le gros bon sens qui parle ce matin, hein? C'est une correction qui doit être amenée, puis, si on peut dire, l'erreur ou l'oubli a été fait de bonne foi. C'est une formalité, là. C'est un vice de forme plus qu'un vice de fond, à mon avis, là. Toutes les autres exigences avaient été respectées lors de la transaction. M. le ministre mentionnait tantôt, c'est quand même un événement qui s'est tenu 52 ans passés. Si jamais il y avait eu des irrégularités ou des choses à corriger, je suis convaincu que ça aurait sorti, hein, au cours des 52 dernières années.

Donc, moi, ce que j'aurais le goût de vous dire, c'est que je suis content qu'on puisse siéger pour régler votre dossier ce matin. Par contre, je ne peux pas m'empêcher de mentionner que c'est le genre de dossier ou le genre de situation où l'État, le gouvernement, va devoir adopter des dispositions pour assouplir la procédure pour régler des cas qui sont des cas de gros bon sens comme le vôtre, madame.

Donc, je trouve ça déplorable qu'on doive se rendre en commission parlementaire, obtenir l'autorisation du ministre pour corriger, hein, une erreur de cette nature quand tout a été fait de bonne foi. Puis, dans le fond, c'est... Comment s'opposer à ça? Je serais très mal à l'aise, comme politicien, de m'opposer à ça et je souhaite que le gouvernement, que l'État assouplisse certaines dispositions, certaines normes pour faciliter la tâche à des citoyens puis des citoyennes de bonne foi comme vous. Puis j'espère qu'on va pouvoir assouplir cette procédure-là pour le bénéfice de nos citoyens. Donc, bonne chance.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci beaucoup, M. le député de Gaspé. Alors, Mme la députée d'Iberville, avez-vous des remarques à faire?

Mme Claire Samson

Mme Samson : Bien, très rapidement, là. Moi, j'ai deux petites questions très rapides à poser. Pour le reste, ça semble être effectivement, permettez-moi l'expression anglaise, un «no brainer». Il ne semble pas y avoir de litige très important au sujet cette transaction-là, là.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, les questions, vous allez les poser après, c'est ça? Aux intervenantes.

Mme Samson : Quand vous jugerez approprié, Mme la présidente.

• (11 h 10) •

La Présidente (Mme Rotiroti) : Excellent! Parfait, merci beaucoup. Alors, est-ce qu'il y a d'autres membres qui souhaitent faire des remarques préliminaires? Non?

Auditions

Alors, nous allons débiter avec des auditions. J'invite maintenant Mme Colette Castonguay et Me Éline Daigle à nous exposer les grandes lignes du projet de loi. Alors, la parole est à vous.

Exposé de la requérante

Mme Daigle (Éline) : Je vous remercie. Donc, pour vous faire un petit résumé de l'histoire, donc, on dit bien que Mme Colette Castonguay est propriétaire d'une maison qui est au 201 du rang Bois-Francs Ouest, à Notre-Dame-du-Sacré-Coeur-d'Issoudun. Cette maison-là, c'est une ancienne école de rang qui a été convertie en maison unifamiliale résidentielle. Donc, c'est un terrain d'une superficie de 1 254,4 mètres carrés, ce n'est pas très grand, ou, si vous préférez, 13 534 pieds carrés, et Mme Castonguay a déménagé dans cette maison-là en 1966 avec son époux un an après leur mariage. Ils ont d'abord loué la maison pendant trois ans du beau-frère de Mme Castonguay et ils s'en sont portés acquéreurs le 17 février 1969. Donc, Mme Castonguay habite cette maison depuis tout ce temps.

Et puis, en décembre 2014, Mme Castonguay avait 71 ans et elle a pris la décision de procéder à la vente de sa maison. Donc, elle a trouvé des acheteurs, et nous, dans ce dossier-là, on a reçu le mandat des acheteurs de voir à préparer un acte de vente et un acte de financement hypothécaire également, dont on avait reçu des instructions en janvier 2015. Donc, lors de la préparation à notre dossier, on a fait un examen des titres de propriété au Registre foncier sur une période suffisante pour garantir à notre acheteur un bon et valable titre de propriété puis pour garantir également à notre créancier hypothécaire une bonne et valable garantie puis on a constaté ce qui suit. Donc, l'ancien propriétaire, qui était M. Émile Demers, avait acquis cette maison-là de la commission scolaire le 1er septembre 1963 pour le prix de 605 \$. Donc, c'est dans cette transaction-là qu'est survenue l'irrégularité que nous voulons corriger.

En effet, en 1963, pour vendre une propriété, la commission scolaire devait obtenir l'autorisation, à l'époque, du surintendant, peu importe la valeur de l'immeuble. Donc, il y avait l'article 240 de la Loi sur l'instruction publique qui prévoyait qu'«aucune corporation scolaire ne peut hypothéquer, vendre, échanger ou autrement aliéner ses biens ou emprunter sur ses biens sans en avoir obtenu au préalable l'autorisation du surintendant». Donc, à l'époque, en 1963, l'autorisation du surintendant n'avait pas été obtenue, et la conséquence de ça, c'est nul de nullité absolue. La nullité absolue est définie, là, à l'article 1417 et à l'article 1418 du Code civil du Québec. Donc : «La nullité d'un contrat est absolue lorsque la condition de formation qu'elle sanctionne s'impose pour la protection de l'intérêt général.» Et on parle aussi qu'un «contrat frappé de nullité absolue n'est pas susceptible de confirmation». Donc, on ne pouvait pas obtenir qu'une simple ratification du type de propriété.

Donc, quand on a vu ça, on a proposé à Mme Castonguay... D'abord, en fait, notre première idée, c'était de refaire le titre de propriété, donc de refaire une cession par la commission scolaire à Mme Castonguay. La commission scolaire concernée, c'était la commission scolaire des Navigateurs, qui était, au droit des commissaires d'école, là, la paroisse de Notre-Dame-du-Sacré-Coeur-d'Issoudun. Donc, on a préparé un acte de cession, on l'a soumis à la commission scolaire pour approbation et quand on a fait notre transmission, le 18 mars 2015, à la commission scolaire on avait également demandé à la commission scolaire qu'elle fouille dans ses archives au cas où l'autorisation du surintendant pouvait être retrouvée parce qu'à la face même du contrat on ne voyait pas qu'elle était obtenue, et elle n'était pas non plus mentionnée, là, sur la résolution qui était jointe au contrat, la résolution des commissaires d'école.

Donc, à cette question-là, là, on n'a reçu aucune réponse positive. Et on avait également demandé à la commission scolaire d'obtenir l'autorisation du ministre de l'Éducation, Enseignement supérieur et de la Recherche étant donné que le règlement actuel, qui est le règlement, là, adopté en vertu de la Loi sur l'instruction publique, qui s'appelle le Règlement sur les normes, les conditions et la procédure d'aliénation d'un immeuble d'une commission scolaire, ce règlement-là prévoit que l'autorisation du ministre doit être donnée pour un immeuble dont la valeur est supérieure à 100 000 \$. La valeur qu'on doit considérer, c'est la valeur uniformisée selon l'article 1 du règlement, et, dans notre cas, la valeur uniformisée de la propriété de Mme Castonguay, c'est 127 127 \$.

Par contre, je pense que ça ne respectait pas non plus... En fait, refaire une cession ne respectait pas non plus, là, d'autres critères du règlement. Donc, on s'est bien fait diriger vers la préparation d'un projet de loi d'intérêt privé parce qu'on ne pouvait pas refaire la cession. Et ce projet de loi d'intérêt privé là, donc, s'il est adopté, il va être publié au Bureau de la publicité des droits, à l'index aux immeubles du lot de Mme Castonguay, et ça va faire en sorte que, dorénavant, le titre de Mme Castonguay ou le titre de tout acquéreur éventuel ne pourra plus être annulé, là, en raison du fait que l'autorisation du surintendant n'avait pas été obtenue à l'époque.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Merci beaucoup, Me Daigle. Ça résume bien la situation. Bien, Mme Castonguay, voulez-vous rajouter quelque chose? Non? Ça va?

Mme Castonguay (Colette) : J'ai 72 ans, ça fait que, là, c'est vrai que je suis prête à vendre. Je ne veux plus m'en occuper, là. Je suis prête à vendre, là. Ça fait que c'est pour ça que j'aimerais la vendre, là.

La Présidente (Mme Rotiroti) : C'est pour ça que vous êtes ici aujourd'hui.

Mme Castonguay (Colette) : C'est pour ça. Oui, c'est pour ça, parce que je veux la vendre.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Alors, on peut procéder à un bref échange. Je ne sais pas, Mme la députée d'Iberville, si vous avez des questions.

Mme Samson : Bien, j'avais deux questions, vous avez répondu à une de mes questions. C'était en effectuant la recherche des titres que vous avez découvert l'anomalie qui s'était produite à l'époque, là, qui était, dans les faits, soit de la négligence, ou un oubli, ou, enfin... Mais il n'y a rien, dans vos recherches, qui a indiqué un litige autour de la propriété?

Mme Daigle (Élaine) : Absolument pas.

Mme Samson : O.K. Et ce n'est pas un immeuble patrimonial?

Mme Daigle (Élaine) : Non plus.

Mme Samson : Non plus.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Ça va?

Mme Samson : Ça répond à mes questions.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Y a-t-il d'autres questions? Non? Ça va?

Étude détaillée

Alors, on pourrait commencer à l'étape de l'étude article par article. Alors, M. le député de Côte-du-Sud, vous pouvez commencer avec l'article 1. Je voulais juste vous faire remarquer qu'on n'a pas lu le préambule parce que le

député de Côte-du-Sud, au début, a fait un résumé. Est-ce que vous souhaitez qu'on passe à travers le préambule ou ça va?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Rotiroti) : Excellent! Alors, est-ce qu'on peut adopter le préambule? Est-ce que le préambule est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Adopté. Alors, M. le député de Côte-du-Sud, pouvez-vous faire la lecture de l'article 1, s'il vous plaît?

M. Morin : Merci, Mme la Présidente. L'article 1 :

«Malgré l'article 240 de la Loi sur l'instruction publique (S.R.Q. 1941, chapitre 59), l'aliénation par les commissaires d'école de la Municipalité de la Paroisse de Notre-Dame-du-Sacré-Coeur-d'Issoudun en faveur d'Émile Demers découlant de l'acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lotbinière, le 17 septembre 1963, sous le numéro 92 605, ne peut être annulée en raison du défaut d'avoir obtenu l'autorisation requise par cette loi.»

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a des questions sur l'article 1? Non. Est-ce que l'article 1 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : L'article 2. M. le député de Côte-du-Sud.

M. Morin : Oui, Mme la Présidente.

«La présente loi doit être publiée au bureau de la publicité des droits à l'index des immeubles du lot 3 591 074 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lotbinière.»

La Présidente (Mme Rotiroti) : Questions sur l'article 2? Non? Est-ce que l'article 2 est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : L'article 3, M. le député.

M. Morin : Oui, Mme la Présidente.

«La présente loi entre en vigueur le...» Donc, ça sera la date de la sanction de la présente loi.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, est-ce que l'article 3 est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Adopté. Mon Dieu! Alors, est-ce que le titre du projet de loi est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, je propose que la commission recommande la renumérotation du projet de loi amendé. Est-ce que... Bien, dans le fond, ce n'est pas amendé, ça fait qu'on le garde tel quel.

Alors, je propose que la commission adopte une motion d'ajustement des références, s'il y a lieu.

Remarques finales

Alors, nous sommes maintenant à l'étape de remarques finales. Alors, je cède la parole au deuxième groupe de l'opposition. Avez-vous des commentaires, Mme la députée d'Iberville?

Mme Samson : Non, à part vous souhaiter tout le bonheur possible, madame, dans vos futurs projets.

Mme Castonguay (Colette) : Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci. Alors, M. le député de Gaspé, avez-vous des remarques finales?

M. Lelièvre : Non, pas de remarque. Bonne chance dans la continuité de votre dossier.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Alors, M. le ministre?

M. François Blais

M. Blais : Bien, moi aussi, Madame. Bonne chance, hein? Ça n'a pas été très agréable, mais, bon, c'était nécessaire. Les lois sont ainsi faites que, lorsqu'il y a une erreur de cette teneur-là, il faut trouver une façon de la corriger. Donc, on est bien empathiques à votre situation et, en même temps, on est bien contents que ça soit réglé pour vous. Vous allez pouvoir regarder devant maintenant.

Mme Castonguay (Colette) : Merci.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Finalement, M. le député de Côte-du-Sud.

M. Norbert Morin

M. Morin : Merci, Mme la Présidente. Mme Daigle, je suis certain que, cette nuit, vous n'avez pas bien dormi, mais là vous allez vous reprendre.

Mme Castonguay (Colette) : Oui, j'ai bien dormi.

M. Morin : Vous avez même bien dormi? Donc, bravo! Félicitations! Ça valait la démarche. Merci, Mme Daigle, et bon retour à la maison.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Alors, à mon tour de vous souhaiter bonne chance et merci de votre présence aujourd'hui.

Et j'ajourne les travaux. Ayant le mandat accompli, j'ajourne les travaux sine die. Merci.

(Fin de la séance à 11 h 19)