



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

Commissions parlementaires

Commission permanente des institutions

Audition et étude détaillée du projet de loi
245 — Loi concernant certains immeubles
du cadastre de la paroisse de Laprairie
de La Madeleine

Le jeudi 19 juin 1986 - No 16

Président : M. Pierre Lorrain

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Remarques préliminaires	CI-539
Étude détaillée	CI-545

Intervenants

M. Claude Filion, président

M. Jean-Pierre Saintonge

M. Claude Dauphin

* M. Michel A. Boyer, ville de Brossard

* M. Yves Pleau, ministère de la Justice

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Courrier de deuxième classe • Enregistrement no 1762

**Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102**

Le jeudi 19 juin 1986

Audition et étude détaillée du projet de loi 245

(Seize heures vingt-six minutes)

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

Il me fait plaisir de constater le quorum pour cette réunion très spéciale de la commission des institutions qui a reçu de l'Assemblée nationale le mandat d'entendre les intéressés et de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé portant le numéro 245, Loi concernant certains immeubles du cadastre de la paroisse de Laprairie de La Madeleine,

Je pense qu'il est bon de rappeler que le dépôt de ce projet de loi privé a fait l'objet d'un consentement en Chambre, parce qu'il a eu lieu ce matin. C'est également avec le consentement de la Chambre que nous nous réunissons aujourd'hui, immédiatement, cet après-midi, pour étudier ce projet de loi qui a été déposé par M. le député de Laprairie.

J'inviterais sans plus tarder M. le député de Laprairie et vice-président de l'Assemblée nationale à prendre la parole. Cependant, permettez-moi de souhaiter la bienvenue à M. Michel A. Boyer. Vous êtes urbaniste à la ville de Brossard.

M. Boyer (Michel A.): C'est exact.

Le Président (M. Filion): Alors, bienvenu à cette séance un peu extraordinaire de la commission des institutions. M. le député de Laprairie.

Remarques préliminaires

M. Saintonge: Merci, M. le Président. Je voudrais aussi profiter de l'occasion pour souhaiter la bienvenue à M. Michel A. Boyer, directeur du service d'urbanisme de la ville de Brossard. Je remercie également les membres de cette Assemblée qui ont donné leur consentement pour l'étude du projet de loi 245, qui est considéré de nature urgente par les gens de Brossard, en vue de régler un certain problème qui s'est posé.

En effet, on a constaté, sur certains lots, une servitude de construction résidentielle, servitude contenue dans les actes d'aliénation qui remontent à 1925 et qui pourrait nuire d'une certaine façon. Cette chose ne fait pas l'objet d'un consensus parmi les notaires qui ont eu à examiner ces clauses. Actuellement, l'urgence du projet de loi est démontrée par le fait

qu'une construction est préparée par la compagnie Les Développement Astra Levant Ltée, qui achètera ces terrains. Cette construction représente un investissement de 12 000 000 \$. Un certain pourcentage de ces travaux est déjà exécuté.

Il y a environ quatre ou cinq semaines que ce problème potentiel a surgi et qu'on s'en est rendu compte. Certains notaires, peut-être plus méticuleux que d'autres, ont dit: Peut-être, y a-t-il un problème sérieux. Donc, on voulait corriger cette chose. La façon de le faire rapidement, tout en conservant les droits aux gens susceptibles d'être touchés par cela, c'est le projet de loi privé qui transformera les droits réels en droits personnels avec un certain recours là-dessus. Je demanderais donc à la commission de procéder, dans la mesure du possible, à l'étude de ce projet de loi.

Le Président (M. Filion): Juste avant de permettre à M. Boyer de faire une courte présentation du problème qui est bien résumé dans le projet de loi, j'avais une question. Cela m'a frappé que, relativement à la servitude de construction résidentielle à la source des maux éprouvés, si l'on veut, et qu'on cherche à corriger avec le projet de loi 245, à la lecture dudit projet, on ne retrouve pas la date de la naissance de la servitude elle-même.

M. Boyer: L'enregistrement des lots dont il est question s'est fait entre 1920 et 1929. Donc, certains lots sont affectés d'une soi-disant servitude. Ce ne sont pas tous les lots qui font l'objet d'une servitude sur la partie 96, mais uniquement une partie des subdivisions du lot 96. Ces actes ont été déposés entre 1920 et 1929.

Le Président (M. Filion): Est-ce que je dois comprendre qu'il s'agissait à l'époque, entre 1920 et 1929, d'un unique propriétaire qui vendait sa terre?

M. Boyer: Il s'agissait en fait d'un lotisseur de terrains qui avait loti un lot originaire pour le vendre en subdivisions pour la construction, dans certains cas, de maisons unifamiliales.

Le Président (M. Filion): D'accord. Donc, les servitudes ont été octroyées par une même personne ou un même vendeur?

M. Boyer: Un même organisme qui a vendu...

Le Président (M. Filion): Même organisme?

M. Boyer: Oui. Même, en fait, le propriétaire qui a vendu ses lots, si je me souviens bien, c'était Beaufort Realities, mais je ne peux certifier le nom exact du propriétaire de l'époque, sauf que cela ne s'est pas fait de façon constante sur tous les lots qui ont été vendus.

Le Président (M. Filion): D'accord.

M. Boyer: C'était peut-être seulement sur une partie, sur 5 % des lots qui ont été vendus entre 1920 et 1929 qui sont touchés par cette fameuse servitude, les autres ne l'étant pas même s'ils se sont vendus à la même époque.

Le Président (M. Filion): Vous voulez peut-être ajouter ou résumer un peu...

M. Boyer: Je voudrais juste ajouter une précision à ce que M. Saintonge disait tantôt. Au sujet de la découverte de ce problème, peut-être qu'on pourrait être surpris du fait qu'on l'ait découvert si tard, mais on doit dire que la ville négocie, avec la Corporation d'hébergement du Québec, depuis deux ans, la vente d'une partie de terrain pour compléter un ensemble de terrains qui devrait servir à la construction d'un CLSC.

On avait obtenu l'accord de principe de la Corporation d'hébergement du Québec pour vendre ces terrains. Le notaire qui a agi pour le ministère de la Justice pour le compte de la société avait examiné les titres et ne nous avait fait part d'aucun commentaire particulier. Il avait vu, effectivement, les servitudes dont il est question et il ne s'en formalisait pas plus qu'il ne le faut. Il considérait, en fait, que ces servitudes n'étaient pas bien fondées.

Il y a aussi le notaire de la ville de Brossard, Me Paul Péladeau, qui a procédé à l'étude des titres quand nous avons acquis les terrains, ce qui s'est fait depuis les cinq dernières années. Les acquisitions récentes datent de cinq ans. On avait fait des acquisitions antérieures. L'examen des titres par Me Péladeau avait évidemment montré ces servitudes, mais lui aussi était d'opinion qu'elles ne s'appliquaient pas et qu'elles n'avaient aucune valeur. C'est uniquement lors de l'examen des titres par la société qui a décidé d'acquérir les terrains de la ville en décembre 1985 qu'on a découvert ces problèmes.

La transaction n'est pas conclue puisqu'une partie des terrains devra être acquise de la corporation d'hébergement et

revendus au promoteur immobilier. Il s'agit d'un échange entre la ville et la corporation d'hébergement. Cet échange n'a pas encore été complété. On négocie depuis deux ans avec la corporation, et ce n'est pas terminé. L'acte de vente n'avait pas été signé et déposé, c'est ce qui fait que dans la préparation de l'acte de vente récemment, pour signature bientôt, c'est là qu'un notaire, qui agissait pour le compte du promoteur qui a acheté ou qui veut acheter de la ville, a découvert ces problèmes.

Entre-temps, évidemment, la Corporation d'hébergement du Québec, le 15 mai dernier, nous a transmis une lettre par son président, s'engageant à nous vendre le terrain et nous permettant de commencer la construction d'un bâtiment, parce que c'était évidemment une question pressée. Le promoteur avait un certain délai qu'il avait donné à la ville pour vendre le terrain.

Donc, en se basant sur cette lettre de M. Champagne, nous avons délivré un permis de construction, le 15 mai, et la construction a commencé. Sur l'investissement de 12 000 000 \$ que M. Saintonge soulignait tantôt, il y a actuellement plus de 500 000 \$ qui ont été dépensés sur le site avant que le notaire découvre ce soi-disant problème. C'est ce qui fait pour la ville une urgence capitale.

Le Président (M. Filion): D'accord. Vous avez mentionné le travail de Me Péladeau qui a effectivement mis le doigt sur ces servitudes, lesquelles si on veut, ont traversé les décennies de 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, et se sont, de vice, transportées, si l'on veut, au fil des transactions. Me Péladeau s'est aperçu de cela, mais vous a donné l'opinion, vous avez dit, que finalement ce n'était pas grave. J'aimerais savoir quel était, à ce moment-là, le fondement de l'opinion de Me Péladeau?

M. Boyer: Le fondement, c'est que le règlement de zonage qui a été adopté à Brossard, vers les années soixante, prévalait sur ces servitudes. C'est que l'ensemble du lot 96 est zoné de façon commerciale à 90 %. Il y a à peu près 10 % du lot qui est zoné de façon résidentielle. Déjà, dans les 10 % du terrain zoné à des fins résidentielles, on retrouve beaucoup plus de multifamiliales et de duplex que de maisons unifamiliales. Effectivement, sur une centaine de logements, on n'en retrouve pas cinq qui sont des maisons unifamiliales détachées.

Sa prétention était de dire que la servitude est tombée d'elle-même parce qu'elle n'a pas été utilisée et que, 60 ans après, les raisons qui ont prévalu à la création de la servitude sont disparues, d'une part. Deuxièmement, on ne peut pas remettre en cause le droit pour une ville d'affecter un territoire d'une certaine façon

en ce qui a trait au zonage, et c'est le zonage qui prévaut.

M. Saintonge: Pouvez-vous nous dire, M. Boyer, depuis combien de temps le règlement de zonage actuel qui zone ces terrains à des fins commerciales existe?

M. Boyer: Depuis le dépôt du premier règlement de zonage de la ville au début des années soixante.

M. Filion: D'accord. À partir de l'opinion de Me Péladeau, laquelle était fondée sur deux sources de droit, l'un à savoir que le règlement de zonage avait prépondérance par rapport à cette servitude, et l'autre à savoir que, la servitude n'ayant pas été utilisée pendant un certain nombre d'années, n'ayant pas été exercée, si l'on veut, pendant un certain nombre d'années, cette servitude disparaît, devient nulle. Effectivement, je me souviens que dans mon cours de droit... À ce moment, ma question, quitte à ce que M. le légiste du ministère de la Justice intervienne, est la suivante: Pourquoi ne pas avoir utilisé la procédure très simple d'une requête pour jugement déclaratoire visant à faire annuler cette servitude?

M. Boyer: C'est surtout une question de délai pour obtenir ce jugement.

M. Pleau (Yves): Juste une petite précision. Il est vrai qu'au bout de 30 ans une servitude qui n'est pas utilisée peut cesser d'exister. Par contre, elle peut revivre si quelqu'un la lègue à un moment donné et s'en sert. C'est le problème des servitudes qu'on a.

Je ne suis pas certain qu'on puisse utiliser - parce qu'étant notaire et non pas avocat - la procédure du jugement déclaratoire. Là on est en matière de droit de propriété, et nul ne peut être obligé de céder son droit de propriété. Je ne suis pas certain. C'est un démembrement du droit de propriété, une servitude. Mais là il faudrait demander à un confrère avocat, parce que cela m'échappe.

M. Saintonge: À ma connaissance, là-dessus, au niveau de la municipalité, un jugement déclaratoire, cela n'a pas été soulevé aux gens à qui j'en ai parlé à la municipalité, soit au notaire Péladeau, soit au directeur général de la ville, soit aux avocats qui étaient dans le dossier. Il m'est apparu bien clair que c'est une procédure à laquelle on n'avait pas pensé. Et on a peut-être pu douter aussi. Je n'ai pas discuté de la possibilité de cela. Mon expérience personnelle, quand on a déjà voulu en présenter une dans un cas municipal, c'est un peu vague, je me souviens qu'on avait eu un

refus à une demande de présenter une requête en jugement déclaratoire en disant, par exemple: "obtenez des consentements" ou "peut-être exercer cela d'une autre façon". Dans ce sens, je peux vous dire que personnellement, dans la préparation du projet de loi, dans les discussions que j'ai eues depuis quatre semaines là-dessus, en aucun temps quelqu'un n'a soulevé cette question d'une possibilité de jugement déclaratoire.

M. Boyer: On pourrait peut-être ajouter aussi que Me Ayotte, le notaire du ministère de la Justice et celui qui nous a mis sur la piste, semble avoir une bonne expérience. Il nous a aussi référé en fait à l'avocat, au directeur du contentieux de la ville de Montréal, qui rencontre des problèmes de ce type de façon régulière. Et tous les deux étaient d'opinion... C'est ce qui se fait à la ville de Montréal. Chaque année ou chaque deux ans, ils déposent un bill privé pour régler des problèmes de titres de propriété qui ressemblent beaucoup aux nôtres. C'est la façon dont on nous a dit que les problèmes sont réglés.

M. Pleau: Si vous permettez, je vais juste vous lire les deux articles du Code civil qui seraient applicables. L'article 559 nous dit que les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent dans un tel état qu'on ne peut plus en user. Par contre, vous avez 560: elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, même après le temps de la prescription. C'est pour cela... Je ne sais pas si un jugement déclaratoire pourrait être une mesure appropriée, parce que ce n'est pas une prescription absolue.

M. Saintonge: C'est un élément aussi qu'on peut ajouter avec les articles quand même. On fait revivre des choses. Il est évident que faire revivre une construction résidentielle dans ce secteur cela devient impossible, le règlement de zonage de la ville étant à des fins commerciales actuellement. D'autant plus que les propriétaires qui, à l'époque, durant les années soixante, lorsque le règlement municipal a été fait, lorsqu'on a décidé de zoner commercial, il reste quand même qu'à ce moment il y a des avis publics qui ont été donnés et les gens ont été informés. On ne peut pas présumer qu'ils ne l'ont pas été. Nul n'est censé ignorer la loi. Les avis publics ont été donnés lors de l'adoption du règlement. On sait qu'il peut se tenir des assemblées publiques. La procédure durant les années soixante n'était peut-être pas aussi élaborée qu'actuellement dans ce domaine, mais était quand même suffisante pour informer les gens qui avaient des choses à dire.

Les propriétaires qui auraient peut-être

pu objecter, à ce moment, que ces terrains ne pouvaient pas devenir commerciaux, à cause de la servitude qui pouvait s'y trouver, ne se sont pas opposés; ils ont laissé aller cette chose-là. Dans les faits, depuis maintenant 25 ans, disons que c'est commercial et que c'est utilisé à des fins commerciales dans l'ensemble du secteur, sauf la partie qui longe l'autoroute, où il y a une certaine construction résidentielle. Dans ce cas, ce qu'il est bon de rappeler, c'est que la servitude parle de propriété unifamiliale, ni plus ni moins, ou de propriété... la construction résidentielle permise par la servitude était simplement détachée ou semi-détachée, alors que la construction en majeure partie... M. Boyer pourrait confirmer que ce qu'il y a de construction résidentielle dans ce secteur, actuellement, est plutôt de densité plus grande soit quelques bungalows mais principalement des duplex et des immeubles à logements.

Le Président (M. Filion): Pour le bénéfice des membres de la commission, on a tous le plan. Le boulevard Lapinière du côté sud-est de la zone qui nous intéresse, c'est-à-dire qui est la zone désignée comme étant le terrain que la ville a promis de vendre à Astra, y apparaît avec une ligne et certains cercles. Alors, du côté sud-est, c'est-à-dire sur le boulevard Lapinière, qu'y a-t-il, de l'autre côté du boulevard Lapinière?

M. Boyer: Ce sont tous soit des édifices à bureaux soit des commerces. En bordure du boulevard Lapinière, il y a un zonage commercial sur une profondeur d'environ 200 pieds tout le long du boulevard Lapinière et cela même dépassé l'avenue d'Auteuil.

Le Président (M. Filion): D'accord.

M. Saintonge: À telle enseigne, c'est un Harvey's, c'est un centre d'accueil aménagé dans un ancien motel, voilà une quinzaine d'années. Le centre d'emploi du Canada se trouve là et aussi...

M. Boyer: Un magasin de fruits et légumes, une clinique médicale. On a actuellement un restaurant par devant avec un salon de beauté. On a une station d'essence en construction avec un dépanneur et un édifice à bureaux à côté.

Le Président (M. Filion): De sorte que, finalement, tout autour de la zone désignée que j'ai décrite tantôt, ce sont des commerces, mais il n'y a aucun établissement résidentiel.

M. Boyer: Sur le boulevard Lapinière,

c'est exact, mais, sur le boulevard Taschereau, de l'autre côté, on a une bande commerciale, on a des centres commerciaux très importants sur une profondeur de 800 pieds, tout le long du boulevard Taschereau.

Le Président (M. Filion): Le mail Champlain.

M. Boyer: Le mail Champlain qui est au nord et la place Portobello au sud, vis-à-vis notre site.

Le Président (M. Filion): D'accord, cela me va. J'ai peut-être juste une question. Ne vous gênez pas. Est-ce que les avis ont été donnés?

M. Boyer: Ils ont été livrés par huissier à tous les propriétaires qui pourraient être concernés. Je peux dire que j'ai parlé à la majorité de ces propriétaires-là depuis que les avis ont été livrés, qu'ils ont tous reçu une explication, en plus de l'avis, et qu'ils se sont tous montrés d'accord avec les intentions du projet de loi.

Le Président (M. Filion): Cela représente un groupe de combien? Quel est leur nombre?

M. Boyer: Leur nombre? J'ai parlé à au moins cinq propriétaires différents - je ne me souviens pas des noms exactement - là-dessus, il y a M. Poulin qui est propriétaire d'immeubles à bureaux avec un investissement d'environ 15 000 000 \$ le long d'Auteuil et de Taschereau et quatre ou cinq propriétaires de duplex ou de maisons à appartements le long de la rue Beaulac.

M. Saintonge: M. le Président, pour le Journal des débats, je peux vous dire que la signification a été faite à M. Poulin dont M. Boyer vient de parler. Cela a également été fait à une compagnie, 130-512 Canada Inc. qui est un bar laitier vendant de la crème glacée, à Mme Micheline Bergeron-Poulin, domiciliée au 6635, rue Beaulac, à M. Marc Rodier, 6655, Papineau, une rue voisine de Beaulac, à Mme Cécile Charron-Perron, 6675, Papineau, à M. Gilles Massé et à Mme Françoise Perron, 6679, Beaulac, à M. Claude Provost et à Mme Diane Fontaine, 6695, Beaulac.

Le Président (M. Filion): M. le député, où est située la rue Beaulac?

M. Saintonge: Près de l'autoroute.

Le Président (M. Filion): En bas?

M. Saintonge: C'est cela.

Le Président (M. Filion): Oui, mais on

n'affecte pas avec le projet de loi...

M. Saintonge: Non, mais, sur certaines parties de ces lots, des gens du ministère de la Justice ont pensé qu'ils pourraient peut-être être touchés un peu par cela. Le ministère de la Justice avait exigé qu'on signifie l'avis de présentation du projet de loi et le texte du projet de loi à ces gens-là. Ce qui a été fait. Je vais terminer pour vous dire les dernières: M. Maurice Vincent, 6715, Beaulac, Mme Josée Brosseau et M. Gilles Saint-Germain, 6725, Beaulac, ainsi que la Société immobilière Irving Ltée, qui a une station-service et un restaurant ayant front sur Taschereau. Il y a une autre personne à qui cela a été signifié et c'est à moi-même.

Le Président (M. Filion): Êtes-vous locataire⁷

M. Saintonge: Je suis locataire dans un des édifices de M. Poulin et on a trouvé bon de me le signifier, en me remettant l'ensemble des rapports de signification.

Le Président (M. Filion): M. Pleau du ministère de la Justice.

M. Pleau: Le problème de ces lots en bordure de la rue Beaulac, c'est qu'ils ne sont pas affectés directement par le projet de loi; celui-ci ne viendra pas annuler la servitude de ces lots. Mais, en 1929 et 1931, ces subdivisions du lot 96 existaient. Donc, la servitude profite à ces lots. C'est pour cela qu'on a exigé de le signifier aux propriétaires pour être certain qu'ils ne s'opposeraient pas.
(16 h 45)

Le Président (M. Filion): C'est cela. D'accord.

M. Pleau: Parce que ce sont des fonds dominants.

Le Président (M. Filion): Ce sont des fonds dominants qui profitaient...

M. Pleau: Exact.

Le Président (M. Filion): ...de la servitude et donc qui pourraient être touchés.

M. Pleau: C'est cela.

M. Saintonge: À titre d'information complémentaire, je devrais vous dire que les mêmes personnes que j'ai nommées, auxquelles on a signifié, ont également reçu signification que, si elles avaient quelque chose à dire ou à faire valoir là-dessus, elles devaient le faire sans délai auprès de la Direction de la législation. Signification, en

ce sens, une deuxième signification a été faite à ces gens. Il n'y a pas eu de commentaires comme M. Boyer a dit. Il y a eu certains commentaires de personnes. Je puis vous dire que j'ai moi-même parlé à M. Poulin aujourd'hui même, dont je suis locataire à mon bureau de comté, je lui ai parlé tantôt, il y a à peine une heure. Je l'ai finalement rejoint et il m'a dit que c'était une bonne chose, qu'il n'y avait pas de problème, quand je lui ai fait connaître le but du projet de loi actuel et aussi la clause qui sera incorporée après l'amendement.

Le Président (M. Filion): D'accord. Peut-être une dernière question en ce qui me concerne. Est-ce que directement ou indirectement, M. Boyer, d'une façon détournée ou, encore une fois, directe, vous avez eu connaissance ou on a porté à votre connaissance que des personnes, des individus ou des groupes ou des organismes pouvaient s'opposer au contenu du projet de loi?

M. Boyer: Absolument pas. Comme je l'ai dit tantôt, j'ai parlé à quatre ou cinq propriétaires parmi ceux que le député de Laprairie a nommés et je sais qu'à mon bureau, au comptoir, on a reçu une ou deux personnes qui sont venues s'informer. À ma connaissance, la très grande majorité, sinon la totalité, des gens a pris contact avec des gens de la ville de Brossard, et, d'aucune façon, ces gens n'ont signifié leur désaccord. Au contraire. Ils ont compris le but du projet de loi et se sont montrés parfaitement d'accord.

Le Président (M. Filion): Dans la mesure où l'ensemble des citoyens est touché, vous avez un règlement de zonage qui dit que c'est zone commercial.

M. Boyer: C'est exact, sur 90 % du territoire, et moyenne et forte densité sur l'autre partie du territoire.

Le Président (M. Filion): En deux mots, il n'y a personne qui peut être lésé par le projet de loi, s'il est adopté?

M. Saintonge: Non. Même que je peux vous dire que dans les discussions avec les fonctionnaires du ministère de la Justice, on disait: Est-ce que cela vaut quelque chose? Finalement, on semble assez unanime du côté de toutes les personnes que j'ai contactées au point de vue notarial, des notaires à qui j'ai parlé. Ils ont dit: Cette servitude finalement, il n'y a pas de valeur à cela. Ce n'est pas utilisé d'ailleurs.

Le Président (M. Filion): Mon seul regret et je l'exprime à titre bien personnel, non pas au nom de la commission, c'est

qu'on n'ait pas fouillé un peu plus la possibilité d'une requête pour jugement déclaratoire. À ce moment-là, deux choses auraient pu arriver. Ou la requête est acceptée ce qui règle votre problème. Les titres deviennent bien beaux et les transactions avec Astra Levant peuvent avoir cours. Ou la requête pour jugement déclaratoire est rejetée et il vous est possible de vous présenter pour un projet de loi privé. Encore une fois, vu l'ensemble des circonstances, vu les explications que vous avez fournies, M. Boyer, vu les explications du député de Laprairie qui a présenté le projet de loi, je pense bien que, dans ce cas-ci, cela semble être aussi l'opinion des autres membres de la commission.

Vous savez, M. Boyer, de façon générale, un projet de loi privé... Évidemment, on disait, dans le temps, un Parlement ça peut tout faire. Cela peut changer un homme en femme. Maintenant, ce n'est plus vrai. Il y a la charte des droits qui, heureusement, nous empêche de nous livrer à des tripotages à ces niveaux. Légalement parlant... Maintenant, la biologie est en avance du Parlement de ce côté-là. Maintenant, il demeure qu'il faut que cela ne soit qu'un recours ultime, non pas un recours ultime après avoir été insatisfait du processus judiciaire que sont les règles de droit normal, mais un recours ultime, en ce sens que, lorsqu'on se retrouve dans une impasse sur le plan juridique, un cul-de-sac, pour différentes raisons, à ce moment, le projet de loi privé est une façon, lorsque les membres y sont consentants, lorsque le préjudice causé, dans ce cas-ci n'existe pas, alors c'est merveilleux... On a des projets de loi privés où cela existe. Dans mon cas personnel, je vais vous dire que je suis très réticent à cela. Mais, à ce moment, c'est vraiment un recours ultime dans ce sens, pour dénouer une impasse. Je considère quant à nous, que c'est tout à fait le cas en l'espèce.

Car il y a aussi un autre facteur qui s'ajoute au projet de loi qui est devant nous, c'est le fait qu'on l'adopte comme peu de projets de loi sont adoptés: une, deux, trois, dans la même journée, avec commission et tout cela. D'ailleurs, on vous remercie de vous être déplacés à la dernière minute. Quant à moi, je dois vous le dire, je pense qu'il est nécessaire d'entendre les gens qui nous confirment les documents que nous avons déjà vus. On vous remercie de vous être déplacés. Sûrement que les gens de la compagnie Astra Levant Ltée et les gens de la ville de Brossard vous doivent un merci de vous être déplacés, sinon on aurait été obligé d'attendre à l'automne tout simplement.

M. Dauphin: On vous souhaite la bienvenue au nom du ministre de la Justice. Deux petites questions. La première: Vous

avez sûrement avec vous le texte de ce qui a été signifié, pourriez-vous nous en faire la lecture? Le député de Laprairie l'a?

M. Saintonge: Le texte a été signifié par rapport au projet de loi que nous avons en main. Je vous dirai que les attendus sont les mêmes. L'article 1, c'est la même chose. L'article 2 est le même. À l'article 3, il y a "cependant"... Dans le texte que nous avons présentement et tel que déposé ce matin en Chambre: "...des droits réels qui pourraient découler des clauses annulées en vertu de l'article 1 sont remplacés par des droits personnels contre Les Développements Astra Levant Ltée et la ville de Brossard".

Dans le texte signifié aux personnes que j'ai mentionnées tantôt, le texte était: "...des droits réels qui pourraient découler des clauses annulées en vertu de l'article 1 sont remplacés par des droits personnels contre les propriétaires des lots désignés dans la présente loi ou leurs ayants cause." Il y aura un amendement en ce sens.

Quant au reste, c'est la même chose. Pour les droits personnels, c'est la même chose.

Le Président (M. Filion): C'est le projet de loi.

M. Saintonge: C'est le projet de loi.

Le Président (M. Filion): L'annexe est incluse?

M. Saintonge: L'annexe est incluse.

Le Président (M. Filion): M. le député de Marquette.

M. Dauphin: Ma deuxième question concerne la servitude comme telle. Est-ce qu'au niveau du fonds dominant, la servitude est annulée également?

M. Boyer: En ce qui concerne le fonds dominant, la servitude est transformée d'un droit réel en un droit personnel des propriétaires.

M. Dauphin: À ce moment-là...

M. Boyer: Les gens ne perdent pas leur droit, s'ils en ont un. Je pense qu'ils ne sont pas lésés. De toute façon, s'ils voulaient avoir un recours, ils en auraient un personnellement contre la ville ou contre le vendeur des lots à la ville. La servitude ne se trouve pas... Je pense que le but du projet de loi n'est pas d'annuler directement la servitude, c'est de transférer des droits réels en droits personnels et de permettre aux individus qui se croiraient encore lésés - ils ont tous été avisés - d'exercer leur recours s'ils en ont un.

Le Président (M. Filion): Finalement, c'est l'annulation de la servitude.

M. Boyer: Au niveau du droit réel, pour ne pas que...

Le Président (M- Filion): C'est l'annulation du droit réel.

M. Boyer: ...cela affecte directement des propriétaires qui veulent ériger des constructions; mais cela n'enlève pas des droits réels à ceux qui prétendraient que ces constructions peuvent les léser.

M. Saintonge: M. Boyer, ces terrains sur lesquels on... Par le plan, on a vu qu'ils vont être vendus à Astra Levant, ils sont la propriété de la ville de Brossard pour la majeure partie actuellement.

M. Boyer: Actuellement.

M. Saintonge: Est-ce qu'il y a consentement de la ville à savoir de ne pas apposer, comme propriétaire d'un fonds dominant, une servitude qu'elle pourrait avoir sur des lots environnants, qui serait comme un fonds servant, pour la même chose. Autrement dit, la ville consentirait à annuler son droit en ce sens.

M. Boyer: Oui.

M. Saintonge: C'est dans ce sens qu'on pourrait demander, proposer une clause que le ministère de la Justice nous suggérerait, pour faire en sorte qu'éventuellement Astra Levant, qui est propriétaire des terrains, ne pourra pas non plus s'opposer à d'autres terrains avoisinants qui pourraient être fonds dominant sur une servitude qu'ils leur devraient...

Le Président (M. Filion): D'accord.

M. Saintonge: Cela s'applique sur un terrain de M. Poulin, entre autres.

Le Président (M. Filion): D'accord.

M. Boyer, j'ai cru comprendre, en terminant, que vous seriez disposé à procéder à la signification de la loi privée si le projet de loi est adapté par l'Assemblée nationale aujourd'hui?

M. Boyer: Oui, il nous fera plaisir d'en soumettre des copies aux propriétaires qui ont déjà été avisés, et de leur montrer le texte final. Ils ont déjà été avisés, de toute façon.

Le Président (M- Filion): D'accord.

M. Boyer: C'est notre intention de le faire.

Le Président (M. Filion): Eux, ils ont reçu tout d'abord un texte qui est sensiblement différent de celui que nous adopterons vraisemblablement.

M. Saintonge: Pas tellement, M. le Président.

Le Président (M. Filion): C'est vrai, parce que vous revenez à l'article 3. Par contre...

M. Saintonge: Il y aurait une clause supplémentaire afin d'éviter certains... La seule chose qui pourrait être différente, c'est le délai où l'action pourrait être exercée. Un amendement proposera deux ans, alors que dans le texte signifié, c'était dix ans. Cela a été discuté comme cela, mais je pense que, pour certains éléments, on pourra revenir au moment de la présentation de l'amendement.

Le Président (M. Filion): C'est cela. De toute façon, vous seriez disposé à l'accorder, ici, aux mêmes personnes.

M. Saintonge: Aux mêmes personnes qui ont reçu...

M. Boyer: Nous nous engageons à transmettre une copie de la loi qui sera adoptée à tous les propriétaires concernés.

Le Président (M. Filion): D'accord.

M. Saintonge: À ceux à qui on a déjà donné signification, les dix, je pense, que j'ai identifiés tantôt également.

Étude détaillée

Le Président (M. Filion): D'accord. Est-ce qu'il y a d'autres questions préliminaires? Non. J'appelle donc l'article 1 du projet de loi. Il n'y a pas d'amendement.

Une voix: Pas d'amendement.

Le Président (M. Filion): Pas d'amendement.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): Adopté. J'appelle l'article 2 du projet de loi.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): Adopté. J'appelle l'article 3 du projet de loi.

Une voix: Il y a un amendement.

Le Président (M. Filion): L'amendement se lit comme suit: "L'article 3 de la Loi concernant certains immeubles du cadastre

de la paroisse de Laprairie de La Madeleine est modifié:

"1° par le remplacement, à la troisième ligne du premier alinéa, des mots "Les Développements Astra Levant Ltée et la ville de Brossard" par les suivants: "le propriétaire des lots désignés à l'article 1 ou ses ayants cause";

"2° par le remplacement, à la quatrième ligne du second alinéa, du nombre "10" par le nombre "2".

Je ne sais pas ce que vous en pensez. L'amendement est reevable et je le reçois. Mais, en ce qui concerne le nombre "10" ou "2", "2" m'apparaît court un peu.

M. Saintonge: Mais la signification sera faite.

Le Président (M. Filion): Dans la mesure où la signification est faite, je pense qu'à ce moment-là, c'est tout à fait acceptable et cela va permettre à la ville de ne pas transporter indéfiniment une possibilité tellement lointaine - à des années-lumières même - de poursuites, non seulement pour la municipalité, mais également pour les ayants cause, etc. À ce moment-là, je pense bien que l'amendement... Est-ce que l'amendement convient aux membres de la commission?

M. Saintonge: L'amendement me convient pleinement, M. le Président.

Le Président (M. Filion): Alors l'amendement est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): Adopté. L'article 3 tel qu'amendé est adopté. Alors l'ajout: "La Loi concernant certains immeubles du cadastre de la paroisse de Laprairie de La Madeleine est modifiée par l'insertion, après l'article 3, du suivant:

"3.1 Sont annulées les clauses semblables à celles reproduites en annexe contenues aux actes d'aliénation enregistrés au bureau de la division d'enregistrement de Laprairie sous les numéros 23 088, 23 089, 24 255, 24 256 et 25 715 et énonçant créer une servitude de construction résidentielle sur les parties du lot originaire 96 du cadastre de la paroisse de Laprairie de La Madeleine aliénées en vertu de ces actes.

"Le présent article n'a d'effet que dans la mesure où les fonds dominants seraient les subdivisions ou les parties de subdivision du lot 96 du cadastre de la paroisse de Laprairie de La Madeleine visées dans la résolution numéro 85-432 de la ville de Brossard".

M. Saintonge: Cet amendement - c'est ce que j'expliquais tantôt - est pour éviter

que les propriétaires éventuels de ce lot, ceux à qui la ville de Brossard va vendre, puissent opposer être fonds dominants par rapport à la servitude qui peut s'exercer ailleurs.

Le Président (M. Filion): D'accord. Est-ce qu'il y a des questions sur l'amendement? Non. Est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): Est-ce que le nouvel article 3.1 est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): Adopté. J'appelle l'article 4.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): Adopté. J'appelle l'annexe du projet de loi 245.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): J'appelle le préambule du projet de loi.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): Il n'y a aucune modification, à la suite de nos amendements, au préambule? Non. Est-ce que quelqu'un pourrait faire une motion de renumérotation?

M. Saintonge: Il me fait plaisir, M. le Président, de faire cette motion.

Le Président (M. Filion): Cette motion est accueillie et le projet de loi sera renuméroté en conséquence.

Une voix: Le titre?

Le Président (M. Filion): J'appelle donc le titre du projet de loi.

M. Saintonge: Adopté.

Le Président (M. Filion): J'appelle le projet de loi tel qu'amendé.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Filion): M. Boyer, merci de vous être déplacé. Nous avons terminé nos travaux. La commission va faire rapport à l'Assemblée nationale de nos travaux et c'est l'Assemblée nationale qui décidera de l'adoption du projet de loi 245.

M. Boyer: Merci beaucoup, M. le Président.

M. Saintonge: Il me fait plaisir de le remercier également, de lui souhaiter un bon retour et de remercier les membres de la commission de leur bonne collaboration pour l'étude et l'adoption de ce projet de loi.

M. Boyer: De la part de la ville, j'aimerais remercier le président de la commission et le député de Laprairie pour la célérité qu'ils ont mise dans l'analyse de notre problème et pour la solution qu'ils ont pu trouver dans un délai relativement court. C'est une épine du pied qui nous est enlevée, parce que c'était un problème sérieux à la ville de Brossard. Je vous remercie beaucoup.

Le Président (M. Filion): Bon voyage de retour. Je n'aime pas dire cela, vous savez, mais le député de Laprairie a fait une bonne "job" dans ce projet de loi. Dans les autres...?

M. Saintonge: M. le Président, je n'interviens plus dans les projets de loi, ni en commission, ni en Chambre, en raison de mes fonctions.

Le Président (M. Filion): Notre séance est ajournée sine die.

(Fin de la séance à 17 heures)