



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mercredi 14 juin 2017 — Vol. 44 N° 70

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 228 — Loi
concernant la copropriété Le 221 St-Sacrement

**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 mercredi 14 juin 2017 — Vol. 44 N° 70

Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme Manon Massé	1
Mme Christine St-Pierre	1
Mme Agnès Maltais	2
Mme Claire Samson	2
Auditions	2
Exposé du requérant	2
Étude détaillée	6
Remarques finales	8
Mme Claire Samson	8
Mme Agnès Maltais	8
Mme Christine St-Pierre	8
Mme Manon Massé	9

Autres intervenants

Mme Filomena Rotiroti, présidente

* M. Terry Kocisko, Le 221 St-Sacrement

* Témoin interrogé par les membres de la commission

Note de l'éditeur : La commission a aussi siégé en après-midi pour les auditions et l'étude détaillée du projet de loi n° 229, Loi concernant certaines aliénations relatives à l'édifice de la Unity Building. Le compte rendu en est publié dans un fascicule distinct.

Le mercredi 14 juin 2017 — Vol. 44 N° 70

**Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 228 — Loi concernant
la copropriété Le 221 St-Sacrement**

(Onze heures quarante-deux minutes)

La Présidente (Mme Rotiroti) : S'il vous plaît! On va débiter.

Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de la culture et de l'éducation ouverte. Et je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de procéder à l'audition des intéressés et l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 228, Loi concernant la copropriété du 221 St-Sacrement.

Mme la secrétaire, y a-t-il des remplaçants?

La Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. M. Iracà (Papineau) est remplacé par M. Ouellette (Chomedey).

Remarques préliminaires

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci. Alors, je cède maintenant la parole à Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques pour ses remarques préliminaires. Alors, la parole est à vous.

Mme Manon Massé

Mme Massé : Merci, Mme la Présidente. Bonjour, tout le monde, bonjour, M. Kocisko.

Écoutez, vous avez devant vous un projet de loi privé dont l'objectif est de réparer une erreur qui s'est passée il y a quelques années. Je ne vous lis pas le préambule, parce que, comme vous l'avez vu, il y a plusieurs pages, il est extrêmement technique. Ceci étant dit, je vais vous l'expliquer bien simplement. Je pense que c'est le meilleur chemin. Puis ensuite on pourra procéder à vos questions et préoccupations.

C'est qu'essentiellement, lorsque M. Kocisko est devenu propriétaire de ce bâtiment-là, il y a eu une erreur professionnelle faite par l'arpenteur-géomètre, qui ne pensait pas qu'il nécessitait une autorisation du ministère de la Culture pour pouvoir assurer la suite des titres parce que ce bâtiment-là est à l'intérieur d'un périmètre patrimonial, et donc cet arpenteur-là n'a pas fait les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations pour, dans les faits, n'absolument rien changer du bâtiment. Le bâtiment n'a pas été transformé, il a été subdivisé. Et ce que le préambule du projet de loi vous dit, c'est que le fait de ne pas avoir eu cette autorisation-là n'a pas semblé déranger la ville de Montréal parce qu'elle a signé des documents par après en attestant une certaine autorité, une validité.

Même le ministère de la Culture, lorsque M. Kocisko a demandé une autorisation pour, un peu plus tard dans l'histoire, rénover les fenêtres, sans toujours altérer, bien sûr... même le ministère de la Culture n'a pas vu l'absence de cette autorisation-là qui aurait dû être donnée dans le passé.

Alors, ce n'est pas la première fois que ça arrive dans l'histoire qu'il y a des choses qui s'échappent comme ça et que c'est les propriétaires qui, en toute bonne foi, avec le notaire, se retrouvent dans une situation où ils vivent un certain nombre de défis parce qu'on ne reconnaît pas à prime abord, puisqu'il manque cette autorisation-là.

Donc, le projet de loi... et c'est pour ça que les considérants sont nombreux, pour vous faire l'ensemble de la séquence. Et M. Kocisko pourra répondre à toutes vos questions parce qu'il maîtrise très bien le dossier. Mais, somme toute, la solution de ce projet de loi privé là est simple, c'est les trois articles qui nous sont présentés. Alors, je nous invite à rentrer d'office dans le bain.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Merci, Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques. Mme la ministre.

Mme Christine St-Pierre

Mme St-Pierre : Merci, Mme la Présidente. Mme la députée, M. Kociski.

C'est évidemment un projet de loi privé, ça veut dire que ça vous évite d'aller refaire toute la chaîne de titres avec des notaires. Nous allons le faire, mais moi, je veux quand même passer un message, là : Les notaires ont une responsabilité professionnelle, et je pense que la Chambre des notaires, là, doit faire un examen de conscience parce que c'est absolument inacceptable. Nul n'est supposé ignorer la loi, puis ce n'est pas en ignorant la loi du ministère de la Culture, la Loi sur le patrimoine culturel, qu'on ne... Donc, ils auraient dû voir ces choses-là, les chaînes de titres auraient dû être très claires, puis, vous, évidemment, vous n'avez rien à voir là-dedans parce que ce n'est pas de votre faute, mais il n'en demeure pas moins qu'il y a des responsabilités professionnelles qui n'ont pas été prises, et je tenais à le dire pour que ce soit enregistré, que mes commentaires soient enregistrés à cet effet-là, et je demande à ce que la Chambre des notaires ait peut-être un petit cours rapide, là, de la Loi sur le patrimoine culturel. C'est une loi qui n'est pas très longue, 275 articles. Ça se lit très bien. C'est passionnant.

Alors, je les invite à lire la loi puis je les invite aussi, quand ils sont dans un endroit historique... ce n'est pas vrai que tu ne sais pas que tu es dans un endroit historique, là. Tu es dans un endroit historique, tu sais que le bâtiment est protégé, tu sais tout ça, là. Alors, il faut vraiment que ça se corrige parce que, là, on met le fardeau sur les législateurs, sur nous, en disant : Bon, bien, allons corriger les erreurs de professionnels qui sont payés pour le faire.

C'était mon commentaire éditorial. Je comprends la situation de la personne qui vous accompagne, mais il n'en demeure pas moins qu'il faut vraiment qu'on envoie des messages très clairs aux notaires.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci, Mme la ministre. Alors, Mme la députée de Taschereau.

Mme Agnès Maltais

Mme Maltais : Merci, Mme la ministre. Bonjour, M. Kocisko.

Je me joins à la ministre St-Pierre pour donner... bien, la ministre des Relations internationales pour... de voir mon étonnement de voir que la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques nous amène cette loi-là. Étonnement parce que, du moment où le premier... je vais le nommer, là, le notaire Robert Alain, votre notaire... a décidé de ne pas aller voir le ministère de la Culture et des Communications... Il a dû voir que c'était dans un arrondissement historique. L'arrondissement historique de Montréal est arrondissement historique depuis 1963. Ça faisait 23 ans que c'est un arrondissement historique, et votre notaire, M. Kocisko, a décidé de ne pas aller là. Ce qui est spécial, c'est que vous avez acheté l'immeuble 2 millions de dollars, qu'ensuite ça a permis, sans autorisation du ministère de la Culture, de faire des subdivisions. À la fin, on a six subdivisions de lots, et, quand je suis allée voir les actes de vente... Si vous êtes devant nous, c'est parce que, là, vous voulez vendre, puis ces six lots-là... Puis là je vais avoir besoin de l'information : Est-ce que c'est vrai? Moi, j'ai cumulé, ça donne une vente de 12 millions de dollars. Mais je trouve qu'en sept ans... je ne sais pas si c'est le bon chiffre, mais ça me donne : le lot 700, 1,8 million, 493, 2 450 000 \$. J'ai ça. Ça fait que vous devez savoir le montant de la vente parce que — ça ne sera pas long, je vais terminer, je vais vous laisser... vous allez avoir le temps de vous expliquer — la subdivision amène des sous, c'est plus payant, vendre des subdivisions qu'un lot au complet, O.K., on sépare. Ici, c'est de la divise.

L'autre chose, c'est que c'est à l'intérieur de vos propres compagnies que se sont faites toutes les transactions sur ce lot-là. Il n'y a pas d'autre compagnie impliquée de 2007 à maintenant que les vôtres, jusqu'à tant que vous décidiez de vendre. Donc, moi, je considère que ce que la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques aurait dû faire, c'est vous dire : Vous avez un notaire qui vous a mis dans le trouble, les transactions, c'est toujours à vous, à vous, à votre conjointe, à vos compagnies. Je trouve incroyable que ce soit l'Assemblée nationale qui soit obligée de réparer ça. Ça aurait dû être Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques de dire : Écoutez, monsieur, revoyez votre notaire et refaites les titres, c'est à vous-même que vous vous êtes vendu les choses.

Donc, j'ai vraiment un problème aujourd'hui, là. Je n'ai jamais vu ça puis je vais avoir beaucoup de questions à poser.

• (11 h 50) •

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Merci beaucoup, Mme la députée Taschereau. M. Kocisko, inquiétez-vous pas, vous allez avoir la chance de répondre aux questions. On est juste rendus aux remarques préliminaires. Alors, Mme la députée d'Iberville, à votre tour.

Mme Claire Samson

Mme Samson : Bien, je joins ma voix à celle de mes collègues. Malheureusement, là, trop souvent, ces projets de loi là, c'est à cause de l'incompétence d'un arpenteur ou d'un notaire. On voit des transactions complexes et, qu'on le veuille ou non, on est un peu sceptiques, voire méfiants, devant autant de transactions.

Et je suis tout à fait d'accord avec la ministre que, là, là, les arpenteurs incompétents puis les notaires qui ne font pas leur job, ce n'est pas correct que ça nous revienne ici, et qu'ultimement il y a peut-être des citoyens qui ont été lésés. Ça fait que, malheureusement, là, on n'a pas d'action qu'on peut prendre contre les fautifs. Donc, moi, je veux... Mais j'ai un problème aussi très sérieux avec le projet de loi. Mais monsieur va nous fournir peut-être plus d'explications, là.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci, Mme la députée d'Iberville. Il y a-tu d'autres collègues qui ont des remarques à faire?

Auditions

Alors, j'invite maintenant M. Terry Kocisko à nous exposer les grandes lignes du projet de loi. Et vous disposez de cinq minutes. Et par la suite on passera à une période d'échange entre les élus. Alors, la parole est à vous.

Exposé du requérant

M. Kocisko (Terry) : Merci beaucoup, merci pour votre temps et vos commentaires.

C'est un dossier très frustrant pour tout le monde. Et je vais vous expliquer, en fait, ce que d'autres décisions légales ont tenu, c'est que c'était la responsabilité de l'arpenteur-géomètre, qui est une bonne personne et de bonne foi. Lui, il pensait que la demande devrait être faite par la ville de Montréal.

Et, de fait, aujourd'hui, c'est la ville de Montréal qui gère le dossier. Donc, le problème pour le futur, ce n'est plus un problème, parce que ça a été corrigé. Mais il y a d'autres gens comme moi qui sont pris dans cette zone d'incertitude. Dans tous, tous les documents, les certificats de localisation, c'est clairement indiqué que c'est dans une zone patrimoniale. Et le notaire le voyait aussi sur le... Je ne veux pas défendre le notaire, je veux juste faire un point que c'est indiqué, c'est clair.

Sauf que l'arpenteur-géomètre pensait que la ville le gérait et qu'elle allait faire la demande. La ville a approuvé le tout, il y a des approbations de la ville, les titres ont été enregistrés, tout a été fait. Et c'est tout simplement un long processus parce que je pense qu'il devrait y avoir une procédure technique pour corriger ces genres de défauts là pour éviter que tout le monde soit pris ici pour discuter d'une erreur technique puis le passer par projet de loi privé.

Ça coûte de l'argent de faire un projet de loi privé. Ça coûte beaucoup de temps et d'énergie pour une erreur administrative. C'est aussi simple que ça. M. l'arpenteur a fait une erreur. Il aurait dû envoyer un document chez le ministère des Affaires culturelles demandant la permission. Et, si ça, ça aurait été fait, on ne serait pas ici aujourd'hui. Des erreurs, dans la vie, ça arrive. Ce n'est pas moi qui ai fait l'erreur, mais c'est mes gens que j'ai engagés. Donc, ultimement, j'ai une responsabilité. Mais je suis pris pour corriger les défauts.

Il y a toujours un débat dans ce dossier-là. Parce que, selon mon arpenteur, puis je ne suis pas avocat, il y a des causes qui disent qu'étant donné que c'est une copropriété et que physiquement le site n'a pas changé, le site demeure intègre physiquement, donc la délimitation n'a pas changé, il a été subdivisé, aucun changement physique, donc, du côté de protection du patrimoine, il demeure pareil.

Un autre point, c'est que j'aurais aimé vendre ou avoir une valeur de 12 millions, mais j'ai investi plusieurs millions pour refaire les bâtiments. Je vous invite à regarder les sites patrimoniaux pour regarder les deux bâtiments, et voir avant et après. Le tout a été fait selon les normes et les règles. J'ai des autorisations que j'ai soumises dans mon résumé... qu'on a demandé l'autorisation pour changer des fenêtres. Il y avait des fenêtres en aluminium. La résidence du marquis de Lotbinière au 221 St-Sacrement, à côté du bâtiment *Le Devoir*, a été... il n'était pas vraiment beau. Regardez-le, des fenêtres blanches. Je les ai changées pour des fenêtres en bois. L'entretien d'une fenestration en bois, ce n'est pas la même chose que l'aluminium. On a fait les bonnes couleurs, c'est des couleurs grises, c'est des doubles fenêtres. Tout a été fait selon les normes. Et il y a des attestations qu'on a suivi les règlements.

Veux veux pas, il y a eu une erreur de mon arpenteur en 2007. Puis les changements de titre qui ont été faits, c'est que, quand que j'ai acheté le bâtiment, il était vacant. Je ne veux pas rentrer dans la grosse finance, mais j'avais de la misère à le financer, ça fait qu'on a fait des subdivisions, et là on a financé ça au résidentiel au lieu du commercial, parce que financer une bâtisse vacante, ce n'est pas facile. Les transactions de 12 millions, c'est parce qu'on cumule des transactions; ce n'est pas le cas, ça ne vaut pas 12 millions, on est en processus de vente pour un prix de 6,2 millions, tous les lots incorporés. Donc, ce n'est pas une question... Je ne veux pas être considéré comme un profiteur et je peux vous démontrer les sommes que j'ai dépensées, les vastes sommes pour améliorer le bâtiment. Je suis fier des travaux que j'ai faits, et vous pouvez aller prendre le temps et les regarder. Ça coûte beaucoup d'argent quand on rénove un bâtiment ancestral.

L'autre bâtiment, de l'autre côté, les briques étaient peinturées en blanc. J'ai fait nettoyer, et là on voit la belle brique orange, et j'ai changé toute la fenestration pour ce bâtiment également. Donc, il y a eu beaucoup d'investissements. J'aurais aimé faire des millions de profits, mais ce n'est pas le cas, et la protection du patrimoine a été faite dans ce dossier-là.

Donc, ce processus-là, je trouve que ça m'a causé beaucoup de préjudices, parce que ma transaction date de novembre et, quand tous mes experts me disent que la seule façon de corriger une erreur administrative, c'est de faire un projet de loi privé, c'est un long processus pour une erreur.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci beaucoup, M. Kocisko.

M. Kocisko (Terry) : Est-ce que je peux ajouter un dernier point?

La Présidente (Mme Rotiroti) : Oui, rapidement, s'il vous plaît.

M. Kocisko (Terry) : Il y a d'autres décisions qui ont été faites par le passé qui est exactement le même débat 10 ans plus tard. La décision de la cour, puis je peux vous donner la décision, c'était que l'arpenteur était responsable, et non pas le notaire, c'était la cour qui a décidé ça, et il n'y avait aucune question de ne pas faire... considérer. Parce que, si on ne le fait pas, c'est un trou noir, on ne peut pas juste retourner en arrière. Même mon notaire dit : Je ne peux pas retourner en arrière et corriger. Veux veux pas, il y a 10 ans qui ont passé.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci beaucoup.

M. Kocisko (Terry) : Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, on est rendus à la période d'échange, alors je suis prête à reconnaître la première... Oui, Mme la députée.

Mme Maltais : ...

La Présidente (Mme Rotiroti) : Oui, allez-y, Mme la députée.

Mme Maltais : ...c'est parce que j'attendais d'abord de voir si la ministre voulait y aller, sinon ça va être à moi.

Mme St-Pierre : Non, pas de commentaire.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Oui, mais on...

Mme Maltais : C'est ça, c'est... oui, oui.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Allez-y, Mme la députée de Taschereau.

Mme Maltais : O.K., parce que j'ai vraiment étudié le dossier comme il faut. Je comprends que c'est une erreur de l'arpenteur, mais, croyez-moi, je ne comprends pas que le notaire, Me Alain, n'ait pas réagi à la situation. Il a fait plusieurs transactions à ce moment-là, donc il a été maintes fois alerté. Je comprends aussi, et je vous en félicite, que vous avez entretenu l'immeuble au niveau patrimonial, c'est très bien.

Maintenant, moi, ce que je veux comprendre... Vous comprenez, moi, il y a une seule chose que le veux éviter, là. Je vais vous dire l'image que j'ai en lisant le dossier, puis rassurez-moi. Ce que je lis, c'est il y a un immeuble qui a été vendu 2 millions de dollars, il y a eu subdivision du lot sans autorisation. Vous me dites que c'est pour lever des hypothèques, je peux comprendre ça, là. Il y a eu subdivision du lot. Mais après, quand j'y vais lot par lot, et je les ai faits un par un, le 3849700, 1,8 million de dollars, la vente qui se prépare — puis je lis les documents qui sont sur le registre, là — 3564493, c'est 2,4 millions et, ensuite, 3945, là, les derniers chiffres sont pareils, 25, 27, 28, 29, à chaque fois, c'est 2,1 millions. Ça me donne un total de plus de 12 millions. C'est ça que je veux comprendre, parce que je veux éviter qu'il y ait eu spéculation à partir d'une subdivision de lots non autorisée. C'est ça, mon questionnement, puis j'avoue que j'étais assez étonnée.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Merci, Mme la députée. M. Kocisko.

M. Kocisko (Terry) : Bon. Donc, tout d'abord, les gens qui spéculent, ils essaient de spéculer... dans une année, ils ne dépensent pas beaucoup d'argent en rénovations, donc ce n'est pas un cas de spéculation. J'ai vécu dans la maison, la maison a été refaite complètement, on a essayé de faire quelque chose de qualité. Et, comme je vous dis, je peux inviter les gens à le regarder, on l'a fait. Les chiffres, c'est aussi simple, la transaction qui est faite mais qui est en attente du projet de loi, le total, c'est les derniers chiffres que vous avez donnés, pour la résidence marquis de Lotbinière, c'est 2 450 000 \$, pour les quatre condos au 222 de l'hôpital, c'est 2,1 ou 2,2 millions et...

Mme Maltais : ...

M. Kocisko (Terry) : Les quatre condos.

Mme Maltais : C'est le total.

M. Kocisko (Terry) : Quatre au complet, pas chaque, quatre.

Mme Maltais : C'est ça, O.K., c'est ça. O.K., là, je comprends.

M. Kocisko (Terry) : Oui, oui, si vous avez multiplié par quatre, oui, vous vous rendez rapidement.

Mme Maltais : Je trouvais ça beaucoup.

• (12 heures) •

M. Kocisko (Terry) : Oui, oui, là, vous êtes rendue à, oui, j'aurais... Et le terrain, qui est un terrain avec des bâtiments désaffectés, qui est un terrain de stationnement, lui, je pense que c'était pour 1,5 ou 1,6. La totalité, c'est... Il y a eu même un rabais de 150 000 \$ pour l'environnement parce qu'il y avait des questions quand ils ont fait des tests. On est dans les eaux de 6 millions. Et je peux vous sortir, par la suite, si vous voulez, les titres, etc., pour vous le prouver, mais on n'est pas à 12 millions.

Mme Maltais : C'est parce que, sur le...

La Présidente (Mme Rotiroti) : ...secondes, Mme la députée.

M. Kocisko (Terry) : Et j'ai acheté un terrain vacant en... 2005, excusez. J'ai fait les transformations en 2007, deux ans plus tard que mon achat. Mon achat était en 2005. Je m'excuse, je m'ai marié en 2005. Ça fait que c'est 2005, ça fait qu'on est rendus, à ce moment-là, deux ans plus tard, puis une subdivision qui est faite... puis, croyez-moi, financer un bâtiment vacant, ce n'est pas facile... et on a fait la subdivision, mais on l'a financée tout de suite après. Et toutes les transactions ont été faites selon les évaluations bancaires et non les miennes. À cette époque-là, c'était la HSBC.

La Présidente (Mme Rotiroti) : ...M. Kocisko. Quelques secondes, Mme la députée de Taschereau, parce qu'il y a eu une entente entre les leaders qu'il y aurait cinq minutes en tant que période d'échange.

Mme Maltais : Ah! avec M. Kocisko? Oui, oui.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors là, je déborde déjà un petit peu, là, mais...

Mme Maltais : Non, c'est correct. C'était la question que j'avais à poser.

La Présidente (Mme Rotiroti) : C'était la question? Parfait. Alors, Mme la députée d'Iberville.

Mme Samson : Oui. Vous avez mentionné, monsieur, dans vos remarques, que maintenant le problème était réglé.

M. Kocisko (Terry) : Oui.

Mme Samson : Le problème est-il réglé ou il n'est pas réglé? Si on est ici, c'est parce qu'il n'est pas réglé, là. Il est réglé pour le reste du monde sauf vous?

M. Kocisko (Terry) : Est-ce que je peux répondre?

La Présidente (Mme Rotiroti) : Oui. Allez-y, M. Kocisko.

M. Kocisko (Terry) : Non, parce que, quand j'ai dit : Le problème est réglé, c'est réglé pour les nouvelles transactions futures. Tous les gens qui ont fait ces transactions... Et il y en a d'autres qui ont le même, même problème. Il y en a plusieurs parce que ça commence à sortir. Quand j'ai dit : Le problème est réglé, maintenant, c'est la ville qui gère le processus, donc la ville a la responsabilité de demander l'autorisation du ministère des Affaires culturelles. Donc, que le notaire soit compétent ou incompétent, c'est maintenant la ville qui le fait, et donc ça va éviter le problème pour les transactions futures des subdivisions.

Ça ne règle pas mon problème parce que ceci est arrivé je ne sais pas en quelle année, mais plus tard. Donc, moi, je suis dans la période antérieure. Et c'est là, le problème. C'est mon arpenteur-géomètre, M. Deschamps, un très gentil monsieur, il croyait que c'était la ville qui s'en occupait. Et, dans certaines villes, c'est la ville qui s'en occupe. Donc, ce n'est pas facile.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait.

Mme Samson : ...que vous l'avez acquis en 2005, année de votre mariage, de la compagnie MRRM.

M. Kocisko (Terry) : Oui.

Mme Samson : Est-ce que tous les autres cas qui sont problématiques ont été vendus par MRRM? C'est quoi, ça, MRRM?

M. Kocisko (Terry) : C'était une ancienne compagnie maritime qui est le Robert Reford à Montréal, qui occupait ces lieux depuis une éternité, du très bon monde. Et, en bout de ligne, ils avaient déménagé au complexe Alexis-Nihon et ils voulaient vendre. Ils avaient un bâtiment vacant.

Mme Samson : O.K. Donc, c'est ça que...

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci. Il ne reste plus de temps, Mme la députée.

Mme Samson : Ah! bon.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Vous pourrez poser d'autres quand on va aller article par article. À moins que la question est rapide, je pourrais vous laisser quelques secondes.

Mme Samson : Bien, moi, la question que je me pose, c'est... parce que, là, à la lumière de tout ça, il faut se poser la question : Si l'arpenteur ou le notaire, quelque part sur le chemin, avait fait son travail, est-ce que le ministère aurait autorisé, en fonction de ses us et coutumes ou ses politiques, toutes ces transactions-là?

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, Mme la ministre.

Mme St-Pierre : En fait, lorsque j'étais au briefing ce matin... puis on a posé la question, puis c'est ce qu'on me dit au ministère, qu'on aurait autorisé quand même. De là mon intervention de tout à l'heure de dire : Bien, je m'excuse, là, je comprends qu'on aurait autorisé quand même, mais il y a des gens dans le processus qui ne sont pas allumés, puis qui n'ont pas fait leur travail, puis qui font en sorte qu'aujourd'hui on est autour de cette table, ici, pour faire un bill privé, un projet de loi privé, alors que la loi est claire puis que nul n'est censé ignorer la loi.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci, Mme la ministre. Alors, Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques, quelques minutes.

Mme Massé : Bien, en fait, effectivement, la grande question, c'est : Est-ce que notre patrimoine aurait été protégé? Je pense qu'on l'a tous posée en amont, en aval. Je tiens à dire aussi, Mme la ministre, vous avez raison, que je pense que, lorsqu'il y a des corps de métiers comme notamment les notaires, qui ont une responsabilité... on leur délègue une partie de notre responsabilité en matière de protection du patrimoine, je pense qu'il y a du travail à faire là. Et je pense aussi que... Et on pourrait donc s'y mettre, à l'étudier article par article, mais que M. Kocisko, dans le fond, comme c'est arrivé par le passé à quelques citoyens, mérite qu'on répare cette erreur-là et qu'à partir de maintenant, bien, puisque c'est la municipalité, la ville de Montréal qui aura à autoriser, on ne devrait plus se retrouver dans des situations comme celle-là.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Merci beaucoup, Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques. Y a-t-il d'autres intervenants? Ça va?

Étude détaillée

Alors, nous sommes maintenant rendus à l'étape de l'étude article par article. Alors, nous commençons avec l'étude du préambule. Là, je comprends bien qu'il y a eu une entente avec les membres que la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques ne fait pas la lecture du préambule. Alors, est-ce que vous consentez toujours qu'on adopte le préambule sans faire l'ensemble de la lecture?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Rotiroti) : Oui? Alors, est-ce que le préambule... est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : On va passer à l'article 1. Alors, Mme la députée, est-ce que vous pouvez faire la lecture, s'il vous plaît?

Mme Massé : Oui. Alors donc, article 1 :

«La division du lot 1 180 890, les subdivisions des lots 3 564 490, 3 564 491 et 3 564 492 et les plans créant les lots 3 564 490, 3 564 491, [492, 493] — vous comprenez le principe? — 3 849 700 et 3 849 701, 3 945 204, 3 945 205, [206, 207, 208, 209] du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ne peuvent être annulées et l'inscription de ces plans au registre foncier ne peut être radiée en raison du défaut d'avoir obtenu l'autorisation du ministre de la Culture et des Communications requise à l'article 48 de la Loi sur les biens culturels (chapitre B-4), et ce, malgré les articles 57 et 57.1 de cette loi et [de] l'article 195 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002).»

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci, Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques. Y a-t-il des questions ou commentaires? Oui, Mme la députée de Taschereau.

Mme Maltais : Merci, Mme la Présidente. Alors, on comprend qu'il y a eu, bon, pas de spéculation outrancière, je vais le dire comme ça. Il y a eu protection du patrimoine. Il y a un propriétaire qui y a habité avant, qui était vide avant. Ça soulage un peu le dossier. Ça enlève du poids au dossier. Je vais le regarder moins négativement, mais j'étais assez inquiète. Mais je vais poser une question : Qu'est-ce qu'il va arriver si on refuse? Est-ce que c'est le moment... Je ne veux pas vous apeurer, M. Kocisko, là, mais est-ce que c'est le moment de dire non?

M. Kocisko (Terry) : Mais vous êtes en train de le faire.

Mme Maltais : Oui. Non, mais... Sûrement. Mais c'est parce qu'il va y en avoir d'autres, vous le dites vous-même. Est-ce que c'est le moment de dire non? Qu'est-ce qu'il arrive si on dit non? C'est la première fois que je vais poser la question. Parce que, je vais vous le dire, j'ai déjà vu des subdivisions de lots venir ici, comme ça, des corrections de transactions, mais c'était il y avait très longtemps.

Donc là, on est dans une transaction qui a eu lieu en 2007, c'est quand même assez récent. L'autre, c'est que c'était, mettons, un garage, une annexe, mais là c'est de lot, un gros lot, là. J'ai été voir. Effectivement, je connais un peu le coin, je suis allée récemment.

Alors, je voulais juste savoir : Qu'est-ce qu'il arrive si on dit non? Est-ce que ça renvoie tout aux notaires? Je veux comprendre l'impact de ce qu'on pourrait faire ici, sinon on va se retrouver à faire la même chose dans six mois ou dans un an.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, Mme la ministre.

Mme Maltais : Je veux juste comprendre.

Mme St-Pierre : Merci. Merci, Mme la Présidente. Selon les experts du ministère de la Culture, les transactions s'annulent, donc il faut qu'ils recommencent le processus en demandant les autorisations au ministère de la Culture, et là on repart la machine.

Mme Maltais : On repart la machine.

Mme St-Pierre : Il faudrait qu'ils repartent le compteur à zéro en allant demander au ministère de la Culture. Et ces autorisations-là, selon ce qu'on m'a dit ce matin dans le briefing, auraient de toute façon été accordées. Alors là, ce qu'on fait, c'est qu'on... On nous demande d'être fins et de dire...

C'est pour ça que je reviens encore à la responsabilité des professionnels, dans ce dossier-là, qui nous font carrément nous remettre, en fait, la tâche sur les épaules, d'entériner quelque chose qui n'avait pas été fait selon la Loi sur les biens culturels.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci. Mme la députée de Taschereau.

Mme Maltais : O.K. Je comprends donc que, puisque les autorisations auraient été données de toute façon, c'est un peu peut-être...

Une voix : ...

• (12 h 10) •

Mme Maltais : Oui, on fait un raccourci, on procède plus rapidement pour le propriétaire, même si, je le dis, fondamentalement, il y a eu subdivision de lots. Et c'est vraiment un problème pour moi, là, je suis très mal à l'aise.

Je me demande s'il ne serait pas possible que la commission envoie une lettre à la Chambre des notaires et signifie sa désapprobation du fait que des notaires ne fassent pas le travail.

Écoutez, quand c'est dans un arrondissement historique où c'est du patrimoine culturel, c'est écrit sur le registre foncier. Je veux bien croire qu'il y a les arpenteurs-géomètres, là, mais c'est écrit sur le registre foncier que le lot, il est dans un arrondissement historique. Ça fait que le notaire, il ne peut pas faire semblant qu'il ne l'a pas vu, je ne le crois pas. C'est écrit sur le registre foncier. J'ai vérifié à la Chambre des notaires ce matin, avant de m'en venir. Donc, il y a un problème.

Ça fait que moi, je dirais oui, à une condition que je trouverais intéressante, c'est que, comme commission, on écrive à la Chambre des notaires puis qu'on leur dise : Écoutez, pouvez-vous faire le travail, là?

La Présidente (Mme Rotiroti) : C'est noté, Mme la députée de Taschereau.

Mme Maltais : Il faudrait voir.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Oui, Mme la ministre.

Mme St-Pierre : Bien, moi, j'ajouterais que la Chambre des notaires doit faire une présentation obligatoire aux notaires pour leur parler de la Loi sur les biens culturels puis comment ça fonctionne. Comme ça...

La Présidente (Mme Rotiroti) : C'est noté, Mme la ministre.

Mme St-Pierre : Merci.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, est-ce que ça va, Mme la députée de Taschereau?

Mme Maltais : Oui.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Alors, Mme la députée d'Iberville, avez-vous des commentaires sur l'article 1?

Mme Samson : Bien, moi, je suis d'accord. Je suis d'accord d'autant plus avec l'ajout de la ministre que la Chambre des notaires doit absolument informer puis former ses membres. Parce que des dossiers comme ça, là, en tout cas, moi, personnellement, comme députée, là, je n'en ferai pas 32 par année, là. Tu sais?

La Présidente (Mme Rotiroti) : C'est noté. Merci. Alors, y a-t-il d'autres commentaires sur l'article 1? Est-ce que l'article 1... est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : L'article 2, Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

Mme Massé : «La présente loi doit être publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal et inscrite sur les lots mentionnés à l'article 1.»

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Y a-t-il des commentaires sur l'article 2? Est-ce que l'article 2... est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Adopté. L'article 3, Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

Mme Massé : Donc : La présente loi entre en vigueur le (indiquer la date de la sanction de la présente loi).

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

Des voix : Adopté.

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

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Adopté. Alors, je propose que la commission adopte une motion d'ajustement des références. Est-ce que... est-il adopté?

Des voix : Adopté.

Remarques finales

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, nous sommes maintenant rendus à l'étape des remarques finales. Je cède la parole à la porte-parole du deuxième groupe d'opposition. Alors, Mme la députée d'Iberville.

Mme Claire Samson

Mme Samson : Oui. Bien, vous êtes chanceux parce que c'est notre dernière semaine. On est un peu fatigués, là. Parce qu'honnêtement la tentation était très forte, dans mon cas, de le refuser, le projet de loi, là. Mais je comprends qu'en tant que citoyen on n'a pas à vous léser non plus. Mais, moi, si j'étais vous, je poursuivrais ou l'arpenteur ou le notaire, là, parce qu'il y a des gens à qui ce dossier-là aurait dû retourner puis qui auraient dû assumer la responsabilité puis les frais liés à ça. L'incompétence, ça se paie.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Bon. Merci beaucoup, Mme la députée. Mme la députée de Taschereau.

Mme Agnès Maltais

Mme Maltais : Même chose. Je suis totalement désappointée devant le manque de sérieux des notaires et arpenteurs-géomètres. Je suis contente. J'espère que tout le monde a appuyé la résolution que la commission écrive à la Chambre des notaires, avec l'ajout fait par la ministre, que je trouve intéressant.

Deuxièmement, moi, j'espère que... Moi aussi, j'ai failli refuser. Je n'étais pas de bonne humeur en voyant ça. Je sais qu'il y en a un autre qui s'en vient, j'en ai vu d'autres, mais plus délicats, mais il y a eu là-dedans quand même subdivision de lots. Vous me dites que c'est pour ajouter peut-être... pour permettre de financer la valeur. Moi, le fait que vous ayez habitude dedans vous sauve aujourd'hui, je vais vous le dire. Puis, sinon, j'avais vraiment le goût de refuser le projet de loi. Voilà.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci, Mme la députée de Taschereau. Mme la ministre.

Mme Christine St-Pierre

Mme St-Pierre : Alors, oui. Bien, en fait, je vais dans le même sens que mes collègues, et c'est de dire qu'on espère que des dossiers comme ça, qu'ils ne soient pas très nombreux pendant une session parlementaire, parce qu'on a beaucoup de travail. Les députés ont beaucoup de travail à faire, il y a beaucoup d'heures de commission parlementaire. Puis le travail est long et ardu. Puis d'arriver avec des dossiers que... en fait, on règle le fait que des gens n'ont pas fait leur travail, bien, c'est frustrant, c'est frustrant pour tout le monde.

La lettre va être assez claire : on demande une formation aux notaires, que la Chambre des notaires donne une formation aux notaires pour leur dire quelle doit être la marche à suivre. Et j'irai encore plus loin, peut-être pas dans la lettre, mais de dire qu'on pose des gestes — on va en poser un tantôt, là — pour faire éviter à des citoyens qui n'ont rien eu à voir dans le problème le fait de revoir une chaîne de titres et de revoir... que le notaire refasse, remonte le fil des événements. Ça, ça coûte des sous. Alors, on fait même économiser des sous en faisant ce qu'on fait aujourd'hui. C'est un peu aberrant, voilà.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Merci, Mme la ministre. Alors, en terminant, je cède la parole à Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

Mme Manon Massé

Mme Massé : Merci. Bon, n'étant pas membre de la commission, je ne pourrai pas cosigner cette lettre-là, mais soyez assurés que je trouve que c'est une sacrée bonne idée, bien, parce que, dans les faits, pénaliser des citoyens, ça n'a pas de bon sens.

Puis c'était mon premier projet de loi privé. Ça a été pour moi une expérience que j'ai faite avec M. Kocisko, d'où les questions que vous avez soulevées, les préoccupations que vous avez soulevées. Vous me connaissez, hein? Elles étaient déjà des préoccupations portées. Je pense que la conclusion de tout ça, c'est : l'important, quand on est députés, c'est qu'on travaille pour l'ensemble de nos concitoyens.

Et, pour moi, l'expérience d'aujourd'hui a été positive, et je remercie mes collègues de ne pas s'être laissé mener par des erreurs qui ont été faites qui causaient un préjudice à M. Kocisko. Je vous invite vraiment à aller voir le 221, c'est un bâtiment qui a retrouvé son honneur et sa place dans le Vieux-Montréal, et c'est heureux. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Alors, merci beaucoup, Mme la députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques. À mon tour de remercier tous les collègues pour votre collaboration. M. Kocisko, merci pour votre présence aujourd'hui.

Alors, juste pour vous rassurer que ça sera la présidente qui va signer la lettre, alors juste pour vous rassurer. J'ai bien compris que la demande de la députée de Taschereau, c'est de s'adresser à la Chambre des notaires pour qu'ils suivent les lois. Et la ministre a ajouté qu'ils devraient avoir une formation obligatoire concernant les lois sur le patrimoine.

Mme St-Pierre : La Loi sur le patrimoine... Ça s'appelle la Loi sur le patrimoine culturel.

La Présidente (Mme Rotiroti) : Parfait. Alors, c'est noté.

Alors, sur ça, la commission ayant accompli son mandat, je suspends les travaux de la commission quelques instants avant d'entreprendre l'étude détaillée du prochain projet de loi d'intérêt privé. Merci.

(Fin de la séance à 12 h 18)