



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

**de la Commission permanente de la culture**

**Le jeudi 7 décembre 2006 — Vol. 39 N° 38**

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 207 — Loi  
concernant la Copropriété Le Parc

**Président de l'Assemblée nationale:  
M. Michel Bissonnet**

---

**QUÉBEC**

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats des commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission en particulier:	
Commission de l'administration publique	75,00 \$
Commission des affaires sociales	75,00 \$
Commission de l'agriculture, des pêcheries et de l'alimentation	25,00 \$
Commission de l'aménagement du territoire	100,00 \$
Commission de l'Assemblée nationale	5,00 \$
Commission de la culture	25,00 \$
Commission de l'économie et du travail	100,00 \$
Commission de l'éducation	75,00 \$
Commission des finances publiques	75,00 \$
Commission des institutions	100,00 \$
Commission des transports et de l'environnement	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  
Distribution des documents parlementaires  
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85  
Québec, Qc  
G1A 1A3

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

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires sur Internet à l'adresse suivante:  
[www.assnat.qc.ca](http://www.assnat.qc.ca)

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

**Commission permanente de la culture**

**Le jeudi 7 décembre 2006 — Vol. 39 N° 38**

**Table des matières**

Remarques préliminaires	1
M. Jacques Chagnon	1
Mme Line Beauchamp	1
M. Daniel Turp	2
Auditions	
Exposé de la requérante	2
Discussion générale	3
Étude détaillée	7
Remarques finales	7
M. Jacques Chagnon	7
Mme Line Beauchamp	7
Mme Sonia Rainville, représentante de Copropriété Le Parc	8

**Autres intervenants**

M. Bernard Brodeur, président

M. Claude Pinard

- \* M. Marc Généreux, Copropriété Le Parc
- \* Témoin interrogé par les membres de la commission

Le jeudi 7 décembre 2006 — Vol. 39 N° 38

**Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 207 — Loi concernant la Copropriété Le Parc***(Onze heures trente-sept minutes)*

**Le Président (M. Brodeur):** Je déclare la séance de la Commission de la culture ouverte. Et le mandat de la commission, de cette séance, est d'entendre les intéressés et de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 207, Loi concernant la Copropriété Le Parc. Donc, avant que le député de Westmount—Saint-Louis...

**Une voix:** C'est ça.

**Le Président (M. Brodeur):** ...souhaite la bienvenue à nos invités pour la circonstance, je voudrais tout d'abord présenter aux membres de la commission notre nouvelle secrétaire permanente de la commission, Mme Anik Laplante.

**La Secrétaire:** Bonjour.

**Des voix:** Bonjour.

**Le Président (M. Brodeur):** Une juriste très compétente, qui va participer activement à l'élaboration de nos travaux. Donc, on lui souhaite la bienvenue chez nous, et immédiatement, Mme la secrétaire, y a-t-il des remplacements?

**La Secrétaire:** Oui, M. le Président. Il y a un remplacement. M. Pinard (Saint-Maurice) va remplacer Mme Caron (Terrebonne).

**Le Président (M. Brodeur):** Merci. Donc, je fais le rappel habituel concernant les cellulaires. Si vous avez des cellulaires, de bien vouloir éteindre les sonneries. Donc, nous sommes ici pour étudier le projet de loi privé n° 207, je le rappelle, Loi concernant la Copropriété Le Parc.

**Remarques préliminaires**

Donc, j'invite immédiatement le parrain du projet de loi à procéder à la présentation du projet, particulièrement des invités que nous recevons aujourd'hui. M. le député de Westmount—Saint-Louis.

**M. Jacques Chagnon**

**M. Chagnon:** Merci beaucoup, M. le Président. Tout d'abord, vous me permettez de vous présenter Mme Sonia Rainville, qui est notaire et représentant les intérêts des propriétaires de la propriété visée, et M. Marc Généreux, qui est aussi procureur des créanciers hypothécaires détenant une hypothèque sur la propriété visée.

Les raisons qui nous amène ici, M. le Président, et Mme la ministre et membres de la commission, sont à l'effet qu'un vice de procédure s'est créé et qui pourrait évidemment être appelé en défaut et créer un rappel du titre dont nous allons parler immédiatement.

Le projet de loi d'intérêt privé vise à régulariser une situation qui, au regard des dispositions de la Loi sur les biens culturels, fait en sorte de nous amener à considérer la demande de la société puisqu'il y a eu omission de demander l'autorisation de la ministre avant de diviser des lots visés. L'opération cadastrale n'a pas été... n'est pas valide et ne pouvait pas être inscrite au registre foncier tant et aussi longtemps que les articles 48 et 50 de la Loi sur les biens culturels n'auraient pas été appliqués. Les articles 48 et 50 de la Loi sur les biens culturels indiquent que les propriétaires auraient dû demander une autorisation à la ministre avant de diviser un lot et plusieurs nouveaux lots, et d'inscrire ceux-ci au registre foncier, ce qu'ils ont omis de faire.

En deux mots, la propriété dont on parle est une propriété qui est dans l'aire de protection du Club Mont-Royal, sur la rue Sherbrooke, à Montréal, et qui est elle-même évidemment, compte tenu de notre Loi sur les biens culturels, dans une aire de protection de 500 pi de notre bâtiment.

● (11 h 40) ●

L'actuel projet de loi privé vise à empêcher que les plans créant les lots concernés puissent être annulés, pour défaut d'autorisation des ministres, et que divers actes qui en ont découlé ne puissent être aussi annulés en raison du défaut d'autorisation par la ministre des plans créant ces lots.

La ministre est ici. Elle pourra nous dire elle-même que l'on doit évidemment, d'une part, suivre une procédure prescrite par la loi, mais que, si elle avait été suivie et qu'une demande formelle d'autorisation avait été déposée à la ministre pour procéder au lotissement en cause, elle aurait été accordée par la ministre. Le Syndicat des copropriétaires est d'accord avec la présentation du projet de loi, et la ministre de la Culture et des Communications ne s'objecte pas à son adoption.

Alors, en gros, M. le Président, c'est l'objet de notre rendez-vous ce matin. Il s'agit de s'assurer que les titres de la propriété sise... des immeubles 3450 et 3460 rue Drummond et du 3475 rue de la Montagne, qui sont situés dans l'aire de protection du Club Mont-Royal, voient leurs titres libérés de problèmes que je vous ai mentionnés.

**Le Président (M. Brodeur):** Merci, M. le député. Y a-t-il, avant de passer à nos invités, y a-t-il d'autres déclarations? Mme la ministre? Oui? Allez-y, Mme la ministre.

**Mme Line Beauchamp**

**Mme Beauchamp:** Merci beaucoup, M. le Président. À mon tour, M. le Président, je veux souhaiter un bon mandat à votre nouvelle secrétaire permanente. Et je veux aussi remercier le député de Westmount—Saint-Louis de ses remarques préliminaires, qui situent extrêmement bien le contexte dans lequel nous allons travailler ce matin. Je veux aussi souhaiter la bienvenue aux représentants des demandeurs.

Le député de Westmount—Saint-Louis m'invitait en fait à confirmer certaines informations. Donc, je vais le faire derechef. Donc, vous indiquer que, comme il l'a mentionné, ce projet de loi d'intérêt privé vise à régulariser une situation en regard des dispositions de la Loi sur les biens culturels.

Donc, «en vertu des articles 48 et 50 de la loi, nul ne peut, relativement aux immeubles ou parties d'immeubles situés dans une aire de protection — comme c'est le cas dans ce cas-ci; nul ne peut — diviser, subdiviser, rediviser ou morceler un terrain sans l'autorisation du ministre de la Culture et des Communications». Les immeubles dont on parle, rue Drummond à Montréal, qui comprennent un grand nombre d'unités d'habitation — en fait, c'est important de le préciser, c'est 672 unités d'habitation en copropriété — sont situés en partie dans l'aire de protection du Club Mont-Royal, classé à titre de monument historique.

En vertu des articles 48 et 50 de la loi, les propriétaires auraient dû demander une autorisation à la ministre avant de diviser un lot en plusieurs nouveaux lots et d'inscrire ceci au registre foncier, ce qu'ils ont omis de faire. Par cette omission de demander l'autorisation de la ministre avant de diviser les lots visés, l'opération cadastrale n'était pas valide et ne pouvait être inscrite au registre foncier.

L'actuel projet de loi d'intérêt privé vise donc à empêcher que les plans créant les lots concernés puissent être annulés par défaut d'autorisation de la ministre et que divers actes qui en ont découlé ne puissent aussi être annulés en raison du défaut d'autorisation. Il est à préciser — et c'est ici où je veux confirmer ce que m'invitait à faire le député de Westmount—Saint-Louis — que, si la procédure prescrite par la Loi sur les biens culturels avait été suivie et qu'une demande formelle d'autorisation avait été déposée à la ministre pour procéder au lotissement en cause, cette permission, cette demande aurait été accordée.

Le Syndicat des copropriétaires — c'est important aussi de le mentionner, on parle donc de 672 unités; le Syndicat des copropriétaires — est d'accord avec la présentation du projet de loi, et notre ministère ne s'objecte pas à son adoption.

**Le Président (M. Brodeur):** Merci, Mme la ministre. M. le député de Mercier.

#### **M. Daniel Turp**

**M. Turp:** Alors, merci, M. le Président. Je veux saluer la ministre, mes collègues de la commission et le député de Westmount—Saint-Louis, et nos invités. Je voudrais aussi féliciter la nouvelle secrétaire de la commission pour sa désignation de juriste, à la formation de laquelle j'ai contribué jadis comme professeur à la Faculté de droit à l'Université de Montréal.

**Le Président (M. Brodeur):** ...

**M. Turp:** M. Brodeur a déjà dit qu'elle était une juriste compétente, alors c'est un beau compliment à l'un de ses professeurs.

Écoutez, l'opposition officielle a pris connaissance du projet de loi, elle l'a examiné attentivement, et, au moment approprié, je voudrai soulever une question de nature juridique sur l'obligation d'obtenir l'autorisation. Je ne sais pas si, Mme la ministre, vous aurez des juristes à votre service, parce qu'une question se pose à mon avis sur l'obligation de donner cette autorisation, parce que la Loi sur les biens culturels est à mon avis une loi d'ordre public.

Alors, est-ce qu'on peut tout simplement, par l'absence d'objection, enchâsser dans une loi comme celle que présente le député de Westmount—Saint-Louis, est-ce qu'on peut ne pas respecter la procédure qui est prévue dans la Loi sur les biens culturels, qui est une loi d'ordre public et qui est à ce point importante, qui devrait être respectée? D'ailleurs, on l'a vu récemment, la ministre est intervenue rapidement et énergiquement lorsque, dans un arrondissement naturel et historique de Montréal, un hôpital a voulu ou avait fait une modification sans obtenir le consentement et l'autorisation de la ministre.

Alors, je pose cette question parce que je crois que c'est très, très important d'assurer le respect de nos lois, et notamment d'une loi d'ordre public comme la Loi sur les biens culturels.

**Le Président (M. Brodeur):** Merci, M. le député. Peut-être qu'on pourrait revenir plus tard à votre questionnement.

#### **Auditions**

##### **Exposé de la requérante**

Mais, tout d'abord, je souhaite bienvenue à Me Généreux et Me Rainville à notre commission parlementaire. Et, si vous désirez prendre la parole pour présenter le projet de loi et vos observations concernant ce projet de loi, la parole est à vous.

**Mme Rainville (Sonia):** Alors, effectivement, disons que M. Chagnon et Mme la ministre ont déjà très, très bien résumé la raison de notre visite ici, aujourd'hui. On représente donc un groupe de propriétaires qui n'ont malheureusement pas respecté l'article 48 et 50 de la Loi sur les biens culturels en faisant leur modification cadastrale. Effectivement, cette propriété est en partie située dans l'aire de protection d'un bien culturel, et des procédures ont été entamées depuis le printemps pour tenter rétroactivement de faire valider cette modification cadastrale, ce qui n'a pas effectivement été approuvé. Alors, la seule chose qu'il nous restait à faire pour corriger ce défaut technique, c'était de se présenter ici, aujourd'hui, et de vous présenter une loi privée, un projet de loi privé.

Me Généreux.

**M. Généreux (Marc):** Je vais tenter, dans une certaine mesure, de répondre aux interrogations qui ont été posées, mais disons, pour débiter, que je représente les créanciers hypothécaires, c'est-à-dire la Banque Laurentienne, qui a une hypothèque sur une des trois tours, et Manuvie, sur les deux autres tours.

Cette aventure, ce qui s'est passé est le résultat d'une mauvaise interprétation qui a été faite d'une décision

qu'on désigne communément comme l'arrêt Bégis, où il avait été reconnu par les tribunaux qu'en matière de cadastre vertical, là, c'est-à-dire de créer des lots en hauteur, il n'était pas nécessaire de requérir à l'autorisation de la ministre.

Maintenant, le ministère fait une lecture de cette disposition-là qui voudrait que ces situations qui ne requièrent pas l'autorisation du ministre, c'est en cas de cadastre vertical sous le niveau du sol, et c'était ce qui était la situation dans l'arrêt Bégis en question. Et évidemment, dans le cas qui nous concerne, il y a des lots qui ont été créés à différents niveaux, donc au-dessus du niveau du sol, ce qui nous a amenés à travailler de concert pour présenter un projet de loi.

Maintenant, pour répondre aussi à la question qui a été posée, dans le cas de l'hôpital, il faut reconnaître que le mont Royal est un élément patrimonial, alors que le complexe qui nous occupe ne l'est pas du tout. Alors, il y a une différence singulière entre les deux. Il se trouve tout simplement dans un périmètre d'un immeuble classé historique.

Et, malgré tout ça, je vous dirais qu'il y a un précédent. L'Assemblée nationale a adopté la Loi concernant le Mont Saint-Louis, qui était à la fois un immeuble classé dans lequel il y avait eu des travaux significatifs à l'intérieur et à l'extérieur, des terrains de stationnement, des garages, toutes sortes de choses avaient été faites, et c'était un projet à l'époque qui était piloté par une des sociétés paramunicipales de la ville de Montréal. Et ce projet de loi là a été adopté par l'Assemblée nationale pour régulariser la situation dans un cas qui est significativement plus sérieux que le cas qui nous occupe, dans la mesure où le mont Saint-Louis était lui-même un immeuble classé.

Je ne sais pas si ça répond à la question.

### Discussion générale

**Le Président (M. Brodeur):** Oui?

● (11 h 50) ●

**M. Turp:** Bien, Mme la ministre, moi, mon souci, c'est — et M. le député de Westmount—Saint-Louis; mon souci, c'est — de ne pas créer un précédent qui fait que, si, par une loi privée, on n'applique pas la procédure qui est prévue dans la Loi sur les biens culturels et qui suppose que, dans ce cas-ci, il doit y avoir une autorisation de la ministre... Quand je lis les articles 48 et 50 de la Loi sur les biens culturels, il me semble que l'autorisation est une procédure de portée obligatoire, de nature obligatoire, qu'elle doit être donnée, l'autorisation, avant que l'on puisse faire ce que vous auriez dû faire et qui n'a pas été fait.

Alors, est-ce qu'en raison du caractère obligatoire de cette procédure d'autorisation cette autorisation ne devait-elle pas être donnée? Et est-ce qu'il suffit que, dans le préambule d'une loi du type de celui qui est examiné devant nous, qui est présenté devant nous aujourd'hui, que l'on inscrive, dans le préambule, que la ministre de la Culture qui a été informée n'a pas d'objection, qui pourrait être conçu — la ministre l'a évoqué elle-même — comme l'équivalent d'une autorisation? Mais mon souci, moi, c'est qu'on ne devrait pas, pour une loi d'ordre public, procéder par l'absence d'objection, mais plutôt par l'obtention d'une autorisation.

Alors là, moi, je suis bien disposé à aller vérifier le précédent qui aurait été créé par la loi privée antérieure que vous venez tout juste d'évoquer, mais mon souci, c'est qu'on respecte cette Loi sur les biens culturels qui est, hein, je pense, Mme la ministre, une loi vraiment fondamentale. Et je suis prêt peut-être à entendre ce que la ministre a à en dire. Mais j'aimerais être éclairé là-dessus.

Et ce n'est pas une objection de fond sur votre démarche, là, c'est question de... Dans l'État de droit qu'est le Québec, je veux m'assurer qu'on respecte la Loi sur les biens culturels.

**Le Président (M. Brodeur):** Merci, M. le député de Mercier. Mme la ministre.

**Mme Beauchamp:** Peut-être préciser avant tout que ce projet de loi d'intérêt privé a cheminé à travers les contentieux tant du service juridique de l'Assemblée nationale que bien sûr a cheminé au sein du contentieux du ministre de la Culture et des Communications. Donc, je veux juste vous rassurer: les légistes qui devaient porter un regard sur ce projet de loi d'intérêt privé l'ont fait et nous conseillent de procéder. Le projet de loi a été en fait bâti, construit par ces services juridiques.

Vous avez raison de dire que, selon la Loi sur les biens culturels... En fait, la question, le premier réflexe qu'on pourrait avoir, c'est: Pourquoi doit-on passer par un projet de loi d'intérêt privé? Pourquoi est-ce que la ministre ne dit pas: Je vous autorise à le faire? Parce que, là, justement, la Loi sur les biens culturels ne donne pas ce pouvoir-là à la ministre, ne lui donne pas le pouvoir, rétroactivement, d'autoriser un lotissement ou une division d'un lieu. Donc, ce pouvoir-là n'existe pas.

Là, le scénario devant lequel nous sommes, c'est le scénario de devoir tout recommencer le processus avec les conséquences juridiques et financières, là, pour chacune des composantes de l'édifice dont on parle. Et l'autre moyen à notre disposition pour corriger le défaut de respect de la loi est de procéder justement par une loi d'intérêt privé. Cette proposition nous a été soumise donc par ceux qui pilotent ce projet de loi, par le député de Westmount—Saint-Louis. Et, oui, c'est un moyen à notre disposition pour corriger la situation.

Tout le monde reconnaît qu'il y a eu vice de procédure, tout le monde reconnaît donc qu'au moment où on se parle la Loi sur les biens culturels n'est pas respectée. Je n'ai pas le pouvoir d'autoriser de façon rétroactive les transformations qui ont eu lieu. Nous devons donc utiliser ce moyen d'un projet de loi privé où le ministère reconnaît par ma voix qu'il n'y a pas d'objection. Et je dis en plus qu'à la fois les légistes et nos conseillers en matière patrimoniale confirment que, si la demande avait été faite en bonne et due forme, elle aurait été acceptée.

Donc, voilà l'instrument que nous avons. Je n'ai pas moyen, moi, de procéder autrement. Et, si on ne fait pas ça comme ça, ça veut dire vraiment un processus juridique qui entraîne non seulement une très grande déstabilisation, là, je dirais, de l'ensemble de la propriété, mais en plus des frais, pour chacune des... des frais extrêmement importants.

**Le Président (M. Brodeur):** Oui. M. le député de Westmount—Saint-Louis ou...

**M. Turp:** ...j'ai deux autres questions.

**M. Chagnon:** Oui. J'ajouterai peut-être que l'intention du député de Mercier est tout à fait saine et bonne, je pense qu'elle saurait concourir avec les intentions de tous les membres de cette commission et tous les membres de l'Assemblée. Il est évident que les articles 48 et 50 de la Loi sur les biens culturels doivent être respectés, c'est évident. Moi-même, je suis propriétaire d'une maison patrimoniale, qui est située dans un site classé, etc., et je comprends ce que vous suggérez et ce que vous dites, et c'est tout à fait juste.

Maintenant, il faut se rappeler une chose, c'est que le débat qu'on fait, c'est un débat qui aurait dû se faire dans le fond il y a 30 ans, quand les immeubles se sont construits, immédiatement après le classement de l'immeuble le Club Mont-Royal, que vous connaissez, qui a été classé, au mois de juin 1975, par le ministre... probablement le ministre L'Allier à l'époque, et l'immeuble s'est construit dans l'année suivante. Le problème qui se pose, c'est que, lorsqu'on vient pour en changer la destination, la destination de l'immeuble, 30 ans plus tard, les propriétaires, les nouveaux propriétaires qui viennent d'acquérir l'immeuble mais qui le transforment en copropriété voient leur titre dangereusement mis à l'épreuve quant à la qualité du titre, si on ne fait pas une disposition comme celle-ci.

L'exemple que nous a donné M. Généreux — et on en aura une copie qui s'en vient — en ce qui concerne le collège du Mont-Saint-Louis qui, effectivement, à la demande de la ville de Montréal, a connu une transformation légale pour lui permettre justement de pouvoir se conformer à la Loi sur les biens culturels, sauf erreur, je pense que j'en étais aussi le parrain. Alors, je pense que j'en étais aussi le parrain. Évidemment, c'est toujours des problèmes qu'on retrouve dans un centre-ville, et puis ce genre de questions là sont soulevées de temps en temps. Mais il ne faut pas perdre de vue qu'effectivement, au bout de notre raisonnement, on doit faire en sorte que la protection des biens culturels soit prise au sérieux par les gens. Alors, la situation qu'on a devant nous, ce n'est pas une situation où les gens viennent nous dire: On a pilé sur le jardin du voisin, on a saccagé à côté, maintenant on s'excuse, puis on vous demande réparation. On n'est pas dans cette situation-là.

**Le Président (M. Brodeur):** M. le député de Mercier.

**M. Turp:** Alors, vous voyez, mon souci est essentiellement de voir si la procédure qu'on utilise, elle est conforme, là, non seulement à l'esprit, mais à la lettre de la Loi sur les biens culturels. Donc, ma première question, ce serait: Qu'est-ce qui, qu'est-ce qui fait que la procédure ne doit pas ou peut ne pas être suivie dans un cas comme celui-ci sans... en notant que la ministre avait, d'après la loi, l'obligation de prendre l'avis de la Commission des biens culturels. Alors, si tout s'était passé normalement, la ministre devait prendre l'avis de la Commission des biens culturels puis ensuite donner l'autorisation si l'avis favorisait les changements demandés.

Alors, qu'est-ce qui fait donc que l'on peut outrepasser cette obligation de prendre avis, et, sur la

base de cet avis, d'autoriser? Et deuxièmement, est-ce que la réponse à ça, c'est la seule existence d'un projet de loi privé? Est-ce que — et là ma question, elle est peut-être technique au plan juridique; est-ce que — l'on peut, par le biais d'un projet de loi privé, faire quelque chose à l'encontre d'une loi d'intérêt public? Puis on a retrouvé de la jurisprudence qui est assez claire sur le statut de loi d'intérêt public, de la Loi sur les biens culturels.

Et peut-être une réponse à cela, c'est le précédent de la loi que vous avez invoqué, mais, moi, je tiendrais beaucoup à voir cette loi et voir le libellé de la loi pour éviter qu'il s'agisse d'un précédent qui puisse remettre en cause l'intégrité de la Loi sur les biens culturels.

• (12 heures) •

**M. Chagnon:** Sauf erreur, la Loi sur les biens culturels permet et donne comme mandat à la Commission des biens culturels d'établir et de proposer à la ministre ou au ministre des choix de sites qu'elle juge comme devant être protégés et devant être... Mais la Commission des biens culturels n'a pas comme mandat de regarder ou de reprendre, à la suite de son premier jugement, de voir s'il y a des modifications dans l'éco quasiment système qui se passe autour de l'aire de l'arrondissement qu'elle a jugé devant être protégée, ce n'est pas son rôle de voir à ça.

**Le Président (M. Brodeur):** Merci. M. Généreux.

**M. Généreux (Marc):** Je voudrais peut-être répondre en partie à ces questions-là à la lumière des discussions que nous avons eues avec les gens du ministère.

Premièrement, il faut comprendre que le dépôt du plan n'a pas été fait de mauvaise foi par les propriétaires. L'arpenteur a obtenu l'autorisation de la ville de Montréal, il y a eu un processus devant la Régie du logement où il a fallu signifier des procédures à 672 locataires. Donc, s'il avait été question pour les propriétaires, si les propriétaires avaient su qu'il fallait aller demander l'autorisation du ministre, ils l'auraient fait, là. Ce n'est pas une situation de mauvaise foi, c'est que l'arpenteur a fait une mauvaise interprétation d'une décision judiciaire. n'en a alerté personne, a déposé ça et, si on ne réglerait pas la situation par un projet de loi d'intérêt privé, le titre de la propriété serait gelé pour toujours, ça empêcherait toute transaction sur l'immeuble et évidemment, ce n'est pas, je pense, l'objectif de la loi.

Ce que j'ai compris, c'est que la commission a un pouvoir de recommandation dans la mesure où ça suit le processus normal, mais il y a un *vacuum* dans la loi qui est probablement voulu qui ne prévoit aucune procédure de ratification a posteriori. Ce faisant, la commission n'a plus d'autorité à partir de ce moment-là. Et les gens du ministère ont regardé les plans, nous ont aussi indiqué qu'au moment où la loi avait été passée, il n'y avait qu'une seule mesure de périmètre, c'était 500 pi. et peut-être qu'aujourd'hui, on considérerait les choses autrement selon les projets. Mais au-delà de tout ça, on ne peut pas revenir en arrière, parce que malheureusement, la Loi sur le cadastre n'est pas enlignée sur la Loi sur les biens culturels. Ce que ça veut dire, c'est qu'il est impossible de défaire une opération cadastrale qui a été faite, et, malgré l'interdiction qui est prévue dans la Loi sur les biens culturels de publier les plans, les officiers du Bureau de la publicité des droits l'ont fait. Et, parmi les choses qu'on a discutées avec les gens au ministère

et avec lesquelles, je pense, ils envisageaient de faire une recommandation, il serait utile qu'il y ait un lien qui soit fait entre les avis qui sont publiés pour un périmètre, l'indexe aux immeubles et le service du cadastre de façon à ce que ces gens-là puissent alerter ceux qui veulent déposer des plans de bonne foi, d'une situation problématique qu'ils n'avaient pas envisagée.

Alors, tout s'est passé sans que personne réalisait ce qui se passait. Puis aujourd'hui, on est rendu dans une situation où le titre de propriété est paralysé, et il n'y a pas d'autre solution que celle-ci ou celle qui vous est présentée.

**Le Président (M. Brodeur):** Est-ce qu'il y a une autre intervention? M. le député de Mercier.

**M. Turp:** Juste une réponse. J'ai vu d'ailleurs, dans le projet de loi qu'on vient de me montrer, qu'on avait effectivement... la ministre de la Culture avait été informée de la présentation de la loi et qu'elle... qu'il ne s'y est pas objecté. Donc, il y a un langage analogue, là, à la fin du préambule du projet de loi 223 de l'époque.

Et j'aimerais quand même être rassuré, là. Parce que je comprends qu'on pourrait procéder par un projet de loi d'intérêt privé et que c'est probablement, dans ce cas-ci, la seule façon de faire les modifications qui permettraient de, je ne sais pas, remettre en état ou en tout cas de s'assurer de la validité du titre. Mais est-ce qu'il n'aurait pas fallu qu'on obtienne l'autorisation de la ministre et l'avis préalable de la Commission des biens culturels avant de déposer le projet de loi? Puis si je dis ça aujourd'hui, c'est bien sûr que ça aurait été valable pour le projet de loi 223. Qu'est-ce qui fait qu'on peut procéder par un projet de loi privé en écartant la procédure...

**M. Chagnon:** Le mandat de la commission n'a pas changé depuis 2002 ou le moment où ce projet de loi a été adopté puis celui dont on parle aujourd'hui. Le mandat de la Commission des biens culturels n'est pas de donner des avis, comme on vient de le dire, a posteriori; elle donne un avis un jour sur la maison, par exemple, Louis-Hippolyte-La Fontaine ou... bon, mais la maison de M. Godbout devrait être classée. Elle fournit à la ministre ou au ministre qui est en place, le titulaire du ministère de l'époque, puis leur dit: Nous pensons que la maison une telle devrait être classée sous l'appellation maison telle, mais...

**M. Turp:** L'article 48 va au-delà de ça. Ce n'est pas seulement le classement, c'est la division, la subdivision, la redivision, le morcellement du terrain. Alors donc, ça couvre le cas qui est devant nous.

**Le Président (M. Brodeur):** Mme la ministre.

**Mme Beauchamp:** Oui. Merci, M. le Président. Donc, juste redire, je considère que les explications du député de Westmount—Saint-Louis, de Me Généreux sont tout à fait correctes. Je comprends votre préoccupation. En fait, ce que vous êtes en train de dire, c'est: Mais voyons, dans l'ordre des choses, les procédures prévues à la Loi sur les biens culturels doivent être respectées. Sauf que la loi est ainsi faite que, même si vous me demandez: Mme la ministre, dites-nous que vous autorisez le projet tel qu'il est fait, je n'ai pas cette permission, je

n'ai pas ce pouvoir selon la loi. Autrement dit, la loi, ce que vous me demandez, là, vous me demandez presque, par exemple, de dire: Déposez une lettre, Mme la ministre, que vous signez de votre main, qui dit que vous autorisez, hein, le lotissement qui a eu lieu. La loi ne m'autorise pas de procéder de façon rétroactive. D'ailleurs, honnêtement, je pense que les demandeurs, initialement, me demandaient cela, me disaient: Bien, Mme la ministre, on s'est trompés, de bonne foi il y a eu un vice de procédure dans les façons de faire, et donc dites-nous maintenant que vous êtes d'accord puisque votre ministère le dit, qu'il n'y a pas d'objection fondamentale.

Mais la loi ne me permet pas de signer en rien une autorisation rétroactive, donc je ne peux pas le faire. Donc, tout le monde a conseillé, que ce soient nos légistes... le chemin qu'on devait prendre pour éviter un préjudice important par rapport à la valeur du titre et la situation des copropriétaires, le chemin à prendre, c'est ce projet de loi privé où, là, effectivement ce qu'on dit du point de vue du ministère de la Culture et des Communications, c'est: Il n'y a pas d'objection, et ça répare la situation.

Je termine en disant: Le propre d'un projet de loi privé est de permettre qu'on puisse intervenir de cette façon-ci pour corriger des situations. C'est l'outil que nous avons pour le faire; l'exemple du projet de loi n° 223 l'indique.

Donc, tout ça pour vous dire, quand vous me demandez: Vous auriez dû avoir l'avis de la commission. Premièrement, c'est un avis, hein, c'est une recommandation qui n'a pas porté de... exécutoire. La ministre l'apprécie selon son bon jugement. Mais donc vous me dites: On aurait dû faire ça, on devrait dire qu'il y a l'autorisation de la ministre, je ne peux pas le faire, donc la loi ne me permet pas. Et vous disiez... justement, c'était sûrement... d'ailleurs, honnêtement, on comprend cet esprit-là; ce serait terrible si on avait permis à la ministre d'autoriser rétroactivement, on s'aperçoit que ça aurait entraîné sûrement des abus. La ministre ne peut pas autoriser rétroactivement, et la situation devant laquelle nous sommes, c'est que c'est le projet de loi privé qui nous permet de corriger la situation d'autant plus que — et là, c'est là où je veux vous rassurer; que — les experts en matière de patrimoine de notre ministère nous indiquent très clairement, m'ont indiqué très clairement qu'il n'y avait pas d'objection, même, d'un point de vue patrimonial, pas d'objection au morcellement qui s'est fait.

**Le Président (M. Brodeur):** Mme la ministre. M. le député de Saint-Maurice.

**M. Pinard:** Bien, j'imagine que vous allez prendre le même chemin concernant l'avis de la commission que vous prenez actuellement en ce qui concerne votre autorisation en disant qu'effectivement vous ne pouvez pas donner une autorisation rétroactive, donc. Mais, comme c'est les membres de la commission qui doivent sanctionner, à savoir si oui ou non on autorise par l'adoption d'un projet de loi privé de régulariser cette irrégularité, parce qu'il y a effectivement une irrégularité excessivement importante qui est passée au registre foncier, Mme la ministre, est-ce que vous avez eu une communication avec les membres ou le président de la commission, à savoir s'il était au fait de cette

irrégularité et qu'est-ce que la commission en pensait, effectivement?

**Le Président (M. Brodeur):** Mme la ministre.

• (12 h 10) •

**Mme Beauchamp:** Ce n'est pas le mandat de la Commission des biens culturels. Et je veux juste vous dire, vous me demandez de suivre une procédure qui est liée à une procédure d'autorisation par la ministre, vous me demandez de suivre une procédure, alors que je n'ai même pas le pouvoir d'autoriser rétroactivement. Donc...

**M. Pinard:** Bien, sur quoi...

**Mme Beauchamp:** Et la Commission des biens culturels, elle a pour mandat, comme on le sait, de reconnaître la valeur patrimoniale d'un immeuble, etc., mais c'est comme si vous insistez pour dire: La procédure aurait dû être suivie comme la loi le prévoit. Nous reconnaissons tous cela, mais ça n'a pas été suivi. Et là je ne le ferai pas rétroactivement parce que la finalité, c'est que je n'ai même pas le droit d'autoriser rétroactivement. Donc, nous constatons le vice, nous le réglons par un projet de loi privé.

**M. Pinard:** Alors, une question très simple, Mme la ministre: Quels sont les arguments qui feraient en sorte que les membres de la commission devraient adopter, aujourd'hui, ce projet de loi privé?

**M. Chagnon:** Bien, l'argument fondamental, c'est que 674 personnes qui sont propriétaires d'une partie d'un immeuble auquel, au moment où on se parle, il y a un vice de titre, un vice de titre dans leur immeuble. C'est assez important. Vous, qui êtes... notre collègue, qui a aussi la caractéristique d'être notaire, va comprendre ça tout de suite.

**M. Pinard:** Oui, je comprends tout ça, je comprends tout ça.

**Le Président (M. Brodeur):** Un instant, Me Généreux.

**M. Pinard:** Il y a une loi quand même d'intérêt public.

**M. Généreux (Marc):** La Loi sur les biens culturels vise à protéger les biens culturels. Donc, ce classement qui a été fait ne visait pas à empêcher les transactions concernant le complexe Le Parc, visait à protéger le Club Mount Royal; il ne faut pas perdre ça de vue. Alors, l'objectif de la Loi sur les biens culturels, ce n'est pas de régir les transactions immobilières à Montréal, mais d'empêcher d'affecter les biens culturels.

Et, pour répondre à une autre question qui a été posée plus tôt, je pense qu'on peut regarder la question du projet de loi d'intérêt privé versus la loi publique de la façon suivante: ce n'est pas une loi publique qu'on cherche à modifier par une loi d'intérêt privé, ce n'est pas la loi qu'on change, c'est ratifier un processus administratif qui n'a pas été suivi. Donc, il n'y a aucune modification à une loi d'intérêt public qui est faite par cette loi d'intérêt privé qui est sous forme de projet devant vous.

**Mme Beauchamp:** Pour terminer, les autres arguments, c'est: il y a un précédent, comme on vient de vous l'indiquer; il y a accord de tous les copropriétaires; et, si on ne procède pas, il y a des préjudices importants, extrêmement importants pour les propriétaires concernés.

**Le Président (M. Brodeur):** M. le député de Mercier.

**M. Turp:** Alors, je veux juste essayer de résumer ce que je comprends, là. D'abord, ce n'est pas une loi qui amende la Loi sur les biens culturels ou qui veut en affaiblir la portée — ça, je comprends ça très bien — mais c'est une loi qui a pour effet, à cause des problèmes qu'il y a eu, là, qui a pour effet que la loi ne s'est pas appliquée comme elle devait s'appliquer. Ça, je pense qu'on peut s'entendre là-dessus.

Ce que je comprends des explications de la ministre, c'est que cette situation dans laquelle nous sommes n'est pas régie par la Loi sur les biens culturels, n'est pas régie par la Loi sur les biens culturels parce que cette loi ne donne pas à la ministre le pouvoir de faire ce qu'elle aurait dû faire en fonction de la loi. Puis si les procédures avaient été suivies normalement, on aurait eu effectivement un avis de la commission et éventuellement une autorisation de la ministre. Et c'est peut-être pour cette raison qu'il n'y a pas de conflit entre une loi d'intérêt public et la loi d'ordre public, parce que la loi ne vise pas la question que l'on doit régler, là, aujourd'hui, ici, devant la Commission de la culture, là, en examinant le projet de loi que vous souhaitez que nous adoptions.

Alors, je comprends, puis c'était ma seule préoccupation, que ce que nous faisons aujourd'hui ne porte pas atteinte à la loi d'intérêt public et aux procédures qui y sont prévues, et que ce n'est pas un précédent qui...

**M. Chagnon:** Vous pouvez être totalement rassuré.

**M. Turp:** ...remettrait en cause l'intégrité de la loi et son caractère d'ordre public. C'est une deuxième instance dans laquelle on a dû procéder ainsi. Ça m'amène à dire que peut-être qu'il faudrait prévoir, pour l'avenir, quelque chose comme ça parce que c'est un peu curieux que l'on admette aujourd'hui que la loi ne puisse avoir de portée rétroactive, là, comme dans un cas comme celui-ci, et que la ministre ne puisse rien faire pour corriger la situation en respectant la procédure qui aurait dû être suivie s'il n'y avait pas une erreur d'arpenteur ou de notaire, qui sait? Alors, c'est pour l'avenir, Mme la ministre, comprenez-moi bien, là, c'est pour l'avenir que je signale qu'il me semble qu'il y a une lacune, là, qu'on constate ici, qu'on devrait devoir constater ici, là, dans la loi elle-même.

**Le Président (M. Brodeur):** Mme la ministre.

**M. Chagnon:** Quand...

**Le Président (M. Brodeur):** Juste un instant. Mme la ministre et M. le député de Westmount—Saint-Louis après.

**Mme Beauchamp:** Extrêmement rapidement parce que je pense qu'il y a consensus, là, sur le projet

de loi devant nous. Mon seul commentaire, c'est d'inviter le député de Mercier à réfléchir. Si la loi prévoyait un mécanisme rétroactif, c'est donner le signal à des promoteurs qu'ils peuvent procéder sans l'autorisation de la ministre puis qu'ensuite, devant le fait accompli, là, il y aurait une procédure d'autorisation rétroactive. Moi, je pense qu'il y aurait là un grave danger, un signal que les gens pourraient procéder puis après ça dire: Écoutez, ça a coûté tant, etc.

Non, moi, je pense que la loi, sur cet aspect-là, la loi, elle est bien faite, le signal est clair: ça prend l'autorisation. Et d'ailleurs, à sa face même, ce genre de situation a un caractère tout à fait exceptionnel. Donc, la loi, elle fonctionne bien, il ne faut pas envoyer le signal que vous pouvez faire ce que vous voulez puis après ça, devant le fait accompli, les sommes investies, etc., venez chercher... mettez la pression sur la ministre pour qu'elle autorise de façon rétroactive. Non, non, la loi doit être respectée, et, quand on se retrouve devant des situations tout à fait exceptionnelles basées sur une mauvaise interprétation aussi de certaines décisions antérieures, bien on procède par un projet de loi privé pour régulariser la situation.

Mais ce débat-là, puisque nous voulons avoir des débats dans le cadre d'un livre vert pour moderniser notre Loi sur les biens culturels, nous aurons à l'avenir du temps pour en débattre autour de consultations sur cette Loi sur les biens culturels.

**Le Président (M. Brodeur):** M. le député de Westmount—Saint-Louis.

**M. Chagnon:** Un mot pour dire que je partage la conviction, semble-t-il, de la ministre de la Culture quant à cette question. Je suis... Et je préfère de loin le fait de venir ici, en commission parlementaire, regarder un projet de loi privé, quand on a des cas d'exception à regarder, plutôt que de demander à la ministre de venir corriger des cas qui pourraient être plus souvent des cas d'exception. Et la protection de nos biens culturels à mon avis est d'une importance telle qu'on ne peut pas se permettre d'en perdre beaucoup, parce qu'on n'en a pas beaucoup.

Ceci étant dit, on peut peut-être procéder à l'étude article par article du...

**Le Président (M. Brodeur):** Ah! c'est la prérogative du président.

**M. Chagnon:** Oui, c'est une question que je pose.

#### Étude détaillée

**Le Président (M. Brodeur):** Oui, est-ce que nous sommes prêts à procéder? Donc, considérant qu'il n'y a pas de motions préliminaires, et je vois également que chacun des membres de la commission a bien lu le projet de loi, je vous réfère donc à l'article 1. Est-ce qu'il y a des questions sur l'article 1?

**Une voix:** Non.

**Le Président (M. Brodeur):** Non. Est-ce que l'article 1 est adopté?

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Brodeur):** Adopté.

Je vous réfère donc à l'article 2. Y a-t-il des questions sur l'article 2?

Est-ce que l'article 2 est adopté?

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Brodeur):** Je vous réfère maintenant à l'article 3.

Est-ce que l'article 3 est adopté?

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Brodeur):** Je vous réfère maintenant à l'article 4.

Est-ce que l'article 4 est adopté?

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Brodeur):** Est-ce que le préambule du projet de loi est adopté?

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Brodeur):** Est-ce que le titre du projet de loi est adopté?

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Brodeur):** Est-ce que le texte du projet de loi est adopté?

**Des voix:** Adopté.

**Le Président (M. Brodeur):** Donc, le projet de loi est donc adopté sans amendement.

#### Remarques finales

Donc, nous sommes donc prêts pour procéder à nos remarques finales, s'il y a remarques finales.

**M. Jacques Chagnon**

**M. Chagnon:** M. le Président, je voudrais remercier les membres de la commission, la ministre et tous les membres de la commission pour avoir effectué ce travail de façon sérieuse et correcte. Merci beaucoup.

**Mme Line Beauchamp**

**Mme Beauchamp:** M. le Président...

**Le Président (M. Brodeur):** Oui, Mme la ministre.

**Mme Beauchamp:** ...je veux juste remercier l'équipe du ministère de la Culture et des Communications qui ont aussi travaillé sur ce projet de loi.

**Le Président (M. Brodeur):** Me Rainville.

**Mme Sonia Rainville, représentante  
de Copropriété Le Parc**

**Mme Rainville (Sonia):** J'aimerais également, M. le Président, remercier les membres de la commission. Merci beaucoup.

**Le Président (M. Brodeur):** Merci beaucoup. Donc, merci à chacun des membres, merci à nos invités, et félicitations à Mme la secrétaire pour sa première communion.

Donc, la commission ayant accompli son mandat, j'ajourne les travaux sine die.

*(Fin de la séance à 12 h 20)*