



Assemblée nationale

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Quatrième session — 29^e Législature

Commission permanente de la justice

Projet de loi no 152 — Loi concernant certains lots du
cadastre de la cité de Montréal (2)
Projet de loi no 156 — Loi concernant la Corporation
Ivanhoe (2)

Le 5 juillet 1973 - N° 113

Président: M. Jean-Noël Lavoie

DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

TABLE DES MATIÈRES

Projet de loi no 152 — Loi concernant certains lots du cadastre de la cité de Montréal	B-3971
Projet de loi no 156 — Loi concernant la Corporation Ivanhoe	B-3976
Projet de loi no 152 (suite)	B-3979

PARTICIPANTS

M. Harry Blank, président
M. Rémi Paul
M. Jérôme Choquette
M. Léo Pearson

M. Prudent Carpentier
M. Antoine Drolet
M. Julien Giasson
M. Ronald Tétrault

- * M. Charles Stein, Sommer Building Corporation
- * M. Hébert, Corporation Ivanhoe
- * Témoins interrogés les membres de la commission parlementaire.

*L'exemplaire, 35 cents - Par année, \$8 - Chèque à l'ordre du Ministre des Finances
Adresse: Comptable de l'Assemblée nationale, Québec*

Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762

Commission permanente de la justice

**Projet de loi no 152
Loi concernant certains
lots du cadastre
de la cité de Montréal
Projet de loi no 156
Loi concernant la Corporation Ivanhoe**

Séance du jeudi 5 juillet 1973

(Onze heures cinq minutes)

M. BLANK (président de la commission permanente de la justice): A l'ordre, messieurs! Est-ce qu'on peut procéder maintenant?

Projet de loi no 152

M. STEIN: M. le Président, mon nom est Charles Stein. Je représente la requérante, au sujet du projet de loi no 152. Je résume très brièvement ce dont il s'agit. Nous demandons à l'Assemblée nationale de déclarer propriétaire d'une lisière de terrain Sommer Building Corporation. La lisière de terrain dont il s'agit était autrefois une ruelle qui ne sert plus comme telle depuis au moins quinze ans, et Sommer Building Corporation a été traitée comme propriétaire, particulièrement par la ville de Montréal, et a payé les taxes sur cette ancienne ruelle, cette lisière de terrain, depuis une quinzaine d'années.

Quant au droit de passage sur cette ancienne ruelle, il n'en est plus question, par suite de la confusion, parce que Sommer Building Corporation est devenue propriétaire depuis longtemps, graduellement, à partir de 1938 environ, de toutes les propriétés avoisinantes en faveur desquelles existait le droit de passage sur cette ruelle. Ruelle qui a été créée, si on veut, avec le droit de passage créé en 1872 au moyen d'un plan de subdivision qui indiquait tout simplement, non seulement les numéros de lot, les subdivisions, mais la ruelle. La ruelle en question sur deux des subdivisions du lot 206, à savoir 206, 209 et 211. L'autre jour, jeudi dernier, votre commission nous a dit que nous n'avions pas fait assez pour retrouver ces anciens propriétaires d'il y a 100 ans, les quatre Mathieson, c'est-à-dire leurs héritiers, dont les noms apparaissaient plutôt simplement au livre de renvoi en 1972. Le plan dont j'ai parlé portait seulement le nom d'un des quatre, George Mathieson. Nous avons publié, depuis cette séance de la semaine dernière, un avis dont j'ai remis le texte à Me D'Amours dans quatre journaux de Montréal, deux en français, deux en anglais, trois fois dans chaque journal, j'ai les dates ici: la Presse du 30 juin, du 3 et du 4 juillet, le Devoir du 30 juin, du 3 et 4 juillet, le Montreal Star du 29, du 30 juin et du 3 juillet et la Gazette du 29 et 30 juin et du 4 juillet. J'ai un affidavit que Me D'Amours a en main

également à cet effet au sujet des publications dont je viens de parler et au sujet du résultat ou de l'absence de résultat.

Il n'y a eu qu'un seul appel d'un nommé Mathieson qui n'est évidemment pas l'un des intéressés. Il venait d'Angleterre, il a émigré il y a quelques années au Canada et a reconnu lui-même qu'il n'avait aucun intérêt dans l'affaire. C'est le seul appel que Me Richards a eu et notre avis disait: Si vous avez des intérêts ou prétendez en avoir, vous pourrez comparaître devant la commission de la justice. Nous résumions dans notre avis...

M. PAUL: Quelle date?

M. STEIN: Quelle date, notre avis?

M. PAUL: Non, la comparution devant la commission de la justice?

M. STEIN: Evidemment, nous leur disions que cela avait été ajourné, que nous ne savions pas la date mais que, pour autant que nous le sachions, la commission se réunirait au cours de la première semaine de juillet. C'est tout ce que nous pouvions dire, à ce moment-là, dans notre avis parce que personne ne savait quand.

M. CHOQUETTE: Voici, M. Stein, je comprends que vous ayez fait une certaine diligence. Je vous en félicite. Ce que vous avez fait est bien en partie, mais je trouve que la longueur de l'avis n'est pas suffisante et, deuxièmement, ce qui manque un peu, ce sont les recherches, disons, généalogiques, pour essayer de les retracer.

Alors, voici ce que je vais vous suggérer. Nous allons remettre votre bill à l'automne. Vous allez faire vos recherches et vous reviendrez l'automne prochain et là, vous nous direz dans quel sens vos recherches ont été, si elles ont été fructueuses ou infructueuses. Les héritiers auront le temps de se réveiller et là, on pourra, suivant les circonstances, donner suite à votre requête.

M. STEIN: Mais, M. le Président...

M. CHOQUETTE: Parce que vous savez que cela cause un problème très important au point de vue du principe. Il est très difficile pour la commission de la justice et le Parlement de venir trancher dans des droits de propriété même quand, en pratique, vous semblez avoir toutes les raisons de votre côté. Mais il y a le droit quand même, qui est là, et le droit de propriété et les droits des héritiers sont quand même là aussi. C'est pour cela que l'on aime qu'il y ait un minimum de précautions qui soient prises.

M. STEIN: Oui, mais, M. le Président...

M. CHOQUETTE: Je sais que cela ne paraît

pas tellement à la lecture des bills du même genre qu'on lit dans les statuts parce que, le député de Maskinongé le sait, chaque fois que l'on a des débats sur ces questions, il n'est pas dit au bill, la plupart du temps, que des recherches ont été faites et que les héritiers sont introuvables, qu'ils sont dispersés un peu partout dans le monde et que des avis ont été publiés. Ce n'est pas toujours dit dans les bills. Par conséquent, quand vous préparez vos bills sans inscrire des mentions à cet effet, vous avez l'air de tenir pour acquis que la commission de la justice va accorder ce droit simplement sur vos représentations. On a toutes les raisons de vous croire, remarquez bien, et je pense bien qu'au fond, vous avez raison et qu'on va l'accorder l'automne prochain, mais actuellement, ce n'est pas suffisant à mon sens.

M. STEIN: Oui, mais vous savez, nous avons fait les vérifications au bureau d'enregistrement dont je vous ai parlé et depuis cent ans, tout le monde s'est désintéressé de cette propriété.

On trouve toute une série d'actes qui parlent du droit de passage sur les lots en question, mais c'est tout. Tout le monde s'est désintéressé de la propriété, du fonds de la ruelle.

M. CHOQUETTE: Peut-être, mais ce sont des choses qui arrivent. Il y a je ne sais pas combien de comptes de banque qui traînent au Canada et qui appartiennent à des propriétaires inconnus ou à des héritiers d'anciens propriétaires décédés. Il y a je ne sais combien de propriétés qui, à un moment donné, perdent leur propriétaire en chemin. Cela ne veut pas dire que le droit de propriété disparaît et que le voisin a le droit de s'en emparer.

M. STEIN: Sauf l'Etat. Je pense que l'Etat les confisque après un certain nombre d'années.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. PAUL : Après dix ans.

M. CHOQUETTE: Oui, l'Etat, mais là nous sommes dans le domaine du droit privé.

M. STEIN: Mais ici nous demandons de convertir comme vous l'avez fait je ne sais pas combien de fois, j'ai cité des précédents.

M. CHOQUETTE: Oui, mais nous le faisons à certaines conditions. Que voulez-vous? Sinon, on va devenir peu à peu un organisme qui pourra aller jusqu'à exproprier des particuliers pour des fins d'intérêts privés... C'est même de l'absurdité qui nous a été proposée dans certaines circonstances à cette commission.

M. STEIN : On ne parlera pas, je présume, du cas de Thériault.

M. CHOQUETTE: Remarquez que, sur le

plan économique, sur le plan de l'équité, cela avait l'air très convenable et tout ça. Pensez-vous que la commission n'aurait jamais pu... Je ne peux pas... M. Stein, je vous le suggère humblement, vous pouvez dire à vos clients que vous avez quasiment gagné votre cause.

M. PAUL: Pour une avance d'honoraires.

M. CHOQUETTE: Il a presque gagné. Il va pouvoir demander un versement en acompte.

M. STEIN : Je dois vous dire que cela va être une mince consolation parce qu'ils vont perdre \$50,000.

M. CHOQUETTE: Pourquoi?

M. STEIN: Parce qu'il y a une amende, une clause pénale, si cela ne se règle pas avant le 1er août.

M. CHOQUETTE: Pourquoi une amende? Qu'est-ce que cette affaire?

M. STEIN: Ils sont en voie de vendre la propriété. Il faut qu'ils clarifient leurs titres d'ici le 1er août. Sous peine de \$50,000 de différence dans le prix.

LE PRESIDENT (M. Blank): Le député de Maskinongé.

M. PAUL: M. le Président, j'abonde dans le sens des remarques faites par le ministre de la Justice, mais j'attire son attention sur l'article 2. Nous ne rayons pas un droit, nous le convertissons, le droit de propriété devient un droit réel. Les recherches ont-elles été suffisantes? L'annonce a été, pour le moins, précipitée, le délai très court.

Vous nous embarrassez grandement, M. Stein. Je ne suis pas le ministre de la Justice aujourd'hui; quant à moi, je serais prêt à vous l'accorder, mais j'étais ministre de la Justice, je vous répondrais comme M. Choquette vous a répondu.

M. STEIN: Mais, M. le député, il ne faut pas oublier que, pour ce qui est de l'avis, quand on parle de la brièveté du délai, nous avons publié, évidemment, il y a plusieurs mois, les avis usuels.

Ce que nous venons de faire, c'est en plus...

M. PAUL: Plusieurs mois, je me demande si, dans le dernier numéro de la Gazette officielle, il n'y avait pas encore un avis concernant Ivanhoe Corporation. C'est vrai que cela ne vous regarde pas.

M. STEIN : Non, je parle...

M. PAUL: Dans le dernier numéro de la Gazette...

M. STEIN: Les nôtres remontent à plusieurs mois. C'est décembre, aux environs, janvier.

M. PEARSON: M. Stein, quand vous êtes allé vérifier au sujet de ces Matthews, est-ce que votre compagnie a fait des recherches personnelles pour essayer de retracer ces Matthews? C'est Matthews, le nom des...

M. STEIN : Mathieson.

M. PEARSON: Mathieson, pardon.

M. STEIN: Non, tout ce que nous avons fait, je vous le dis, nous ne pouvions pas les retracer autrement qu'en publiant des avis. Vous savez, quand cela fait 100 ans, comme je vous le dis, les gens...

M. CHOQUETTE: ... n'est-ce pas?

M. STEIN: Oui.

M. CHOQUETTE: Supposons que vous vendez une chose qui n'est pas à vous. Vous savez que le fait que vous allez l'acquérir plus tard va vous rendre propriétaire au départ. Vous comprenez ce que je veux dire. Quand quelqu'un, en droit, vend quelque chose qui n'est pas à lui, s'il devient propriétaire plus tard, cela rectifie entièrement la vente. Comme je vous le dis, M. Stein, je pense que vous pourriez donner un avis assez raisonnable à vos clients à l'effet qu'ils peuvent vendre. Ils peuvent courir le risque de se déclarer propriétaires et les titres sont clairs.

L'automne prochain, vous viendrez et on va vous clarifier votre titre.

M. PAUL: Pourquoi cette clause pénale de \$50,000 avec la date du premier août? Cela m'intrigue.

M. STEIN: Ah!

M. PAUL: C'est une question de tendance.

M. STEIN: Tout ce que je sais, c'est que Sommer Building Corporation est engagée de cette façon et que cette clause existe. Vous connaissez les exigences des acheteurs et le financement des compagnies de finance, etc. C'est pour cela, d'ailleurs, que chaque année, vous avez tous ces projets. Dès qu'il y a le moindre doute...

M. PAUL: Dans les contrats de vente...

M. STEIN: ... Vous pourriez évoquer une prescription, vous pourriez faire ceci, vous pourriez faire cela, mais ils ne sont jamais satisfaits. Il faut que ce soit...

M. PAUL : Dans les contrats de vente, s'il y a une clause de recours en dommages, la compagnie *venderesse*, comme le ministre le dit, rien

n'empêche que votre client passe un contrat et il est très probable que, suite à votre bill, suite à votre projet de loi...

M. STEIN: Non, mais le contrat est fait et c'est cela. Ils sont engagés et ils sont pris avec...

M. PAUL: Est-ce que la compagnie s'est engagée à obtenir un bill avant le 1er août?

M. STEIN: A faire rectifier ou compléter le titre avant le 1er août, sous peine de \$50,000 d'amende.

M. PAUL: Vous n'avez qu'à dire que le titre a été complété. Ce n'est pas votre faute si l'Assemblée nationale ne vous livre pas la confirmation.

M. STEIN: Je comprends.

M. PAUL: Que voulez-vous? Le fait est qu'il ne l'est pas.

LE PRESIDENT (M. Blank): ... Il y a des notaires aussi, pas seulement des avocats.

M. STEIN: Et je vois pas quel préjudice ces gens subiront. Ils ne se sont pas présentés; ils se présenteront encore moins même pour réclamer l'indemnité.

M. CHOQUETTE: Voyez-vous jusqu'à quel point votre esprit est légèrement dévié. Pensez-vous que vous allez faire des recherches pour retrouver ces gens pour leur donner ce à quoi ils peuvent avoir droit parce qu'on va vous accorder le bill? Non. Vous serez tout content de classer l'affaire et de la régler.

M. STEIN: Quelles recherches voulez-vous que nous fassions à part publier des avis et leur dire de se présenter? Nous ne les connaissons pas. Personne ne les connaît. Ils se sont désintéressés depuis 100 ans de la propriété; cela n'est pas notre faute. Que voulez-vous qu'on fasse de plus? Nous n'arrivons pas ici pour dire, comme dans d'autres cas: Untel ne veut pas vendre sa propriété. Forcez-le à la vendre ou donnez-nous le droit d'exproprier. Cela n'est pas du tout ça. Cela n'a rien à voir avec ça.

M. CHOQUETTE: Parlez-nous donc de l'argument de la confusion des droits.

M. STEIN: C'est pour le droit de passage. Je dis que Sommer Building Corporation étant devenue propriétaire de toutes les propriétés avoisinantes que desservait la ruelle, dont les propriétaires avaient un droit de passage dans la ruelle. Il y a confusion parce que le fonds dominant et le fonds servant appartiennent aujourd'hui au même propriétaire.

M. PAUL: ... sur la même terre.

M. STEIN: C'est dans ce sens qu'il y a confusion pour ce qui est du droit de passage.

M. CHOQUETTE: Il reste la nue-propriété.

M. STEIN: Il a le droit de propriété sur le fonds et il avait la servitude, le droit de passage dans cette ruelle, sur ce fonds.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. STEIN: Il s'agit uniquement ici, du droit de propriété sur le fonds. Il n'est plus question du droit de passage parce qu'il n'y a qu'un seul propriétaire de tout ce qui entoure. Et de fait...

UNE VOIX: C'est votre conception.

M. STEIN : ... Sommer Building Corporation est en possession de tout ce bloc de propriétés, y compris la ruelle, et qui paie les taxes.

M. PAUL: L'avis que vous avez donné est pour prévenir ceux qui prétendraient avoir des droits de propriété sur cet immeuble, droits antérieurs à quinze ans au moins, droits qui n'auraient pas été exercés depuis quinze ans.

M. STEIN : On leur a répété ce que prévoyait le projet de loi, soit qu'on convertissait le droit de propriété en des droits d'indemnité et on a dit: Si vous prétendez avoir des droits, venez et présentez-vous. On ne peut pas faire plus que cela. C'est après leur avoir donné un avis comme à tout le monde qu'on allait demander le projet de loi, il y a des mois de cela.

M. PAUL: Quand avez-vous fait publier votre premier avis?

M. STEIN : Je vais vous le donner.

M. PAUL: Je ne parle pas d'avis récent, ces mois derniers. L'avis d'information de la présentation de votre projet de loi.

M. STEIN: L'avis est daté du 12 février et il a été publié à peu près dans ce temps-là. Il a été publié dans la Gazette officielle du Québec à compter du 17 février, et dans les journaux, environ à la même date.

M. PAUL: A la même date.

M. CHOQUETTE: C'est du droit de broche à foin. Est-ce qu'il y a une prescription acquisitive? Est-ce que c'est une ruelle entretenue par la ville?

M. STEIN: Non, non. La ville n'a jamais affirmé aucun droit quelconque, ne l'a pas inscrite, ne l'a pas traitée comme ruelle. Elle n'est pas inscrite dans son registre des ruelles.

M. CARPENTIER: M. le Président, au sujet

de la copie distribuée, au troisième paragraphe: "Que ces deux lots ont toutefois été décrits comme ruelle sur un plan de subdivision de ce cadastre, plan qui a été déposé le 13 mars 1872". A qui ces plans ont-ils été déposés? Cela a dû être enregistré quelque part?

M. STEIN: Oui, au bureau d'enregistrement à Montréal.

M. CARPENTIER: Est-ce que la ville de Montréal a été...?

M. STEIN: Ce n'est pas la ville; c'est un bureau d'enregistrement.

M. CARPENTIER: Mais ce devait être pour les fins de la ville.

M. STEIN: Non, c'est en vertu de l'article, c'est mentionné sur le plan d'ailleurs, je l'ai ici, en vertu de l'article 2175 du code civil, plan de subdivision. Fait et préparé d'après les dispositions de l'article 2175 du code civil, 11 mars 1872.

M. PAUL: Le code civil était en vigueur depuis six ans, à ce moment-là.

M. STEIN: Indiquant la subdivision du lot 206. Alors, vous avez toutes les subdivisions et à un endroit, c'est marqué: 206-(9), ruelle et 206-(11); le mot "ruelle" n'apparaît pas mais apparemment, cela faisait partie de la ruelle. C'est tout ce qu'il y a, tout ce qu'on dit dans les actes, dans les certificats de recherche que nous avons; c'est droit de passage sur 206-(9), 206-(11). C'est tout.

M. PAUL: Est-ce que le terrain a été aménagé depuis 15 ans?

M. STEIN: Depuis 15 ans, comme nous le disons dans notre préambule, cela sert tout simplement de terrain de stationnement. Cela fait partie d'une grande propriété. Il y a une partie qui est construite et, le reste, c'est un terrain de stationnement qui est pavé, un terrain commercial exploité comme tel. Comme je vous dis, cela fait partie de la propriété sur laquelle le client paie les taxes à la ville. Tout le monde la traite comme propriété. Il manque peut-être un peu pour la prescription. Si on avait un titre à la ruelle disant: Une bonne fois suffirait, on a 15 ans au moins, 30 ans, il faudrait au moins la possession à titre de propriétaire de la ruelle comme telle tout ce temps. Peut-être l'avons-nous, peut-être pas. C'est juste pour supprimer tout doute, mais, en pratique, je suis convaincu qu'au point de vue de la prescription on a...

LE PRÉSIDENT (M. Blank): Quand vous parlez de la vente, est-ce que c'est la vente de la bâtisse et le stationnement ou seulement le stationnement?

M. STEIN: Tout le bloc.

LE PRESIDENT (M. Blank): Parce qu'il veut construire une autre bâtisse sur le stationnement?

M. STEIN: C'est une vente d'un peu plus de \$1,500,000.

LE PRESIDENT (M. Blank): Mais est-ce qu'il veut construire sur le stationnement? C'est cela le problème ici?

M. STEIN: Oui. Je pense que l'acheteur a enlevé ce qu'il y a là et qu'il va construire.

M. CARPENTIER: M. le Président, par qui le stationnement est-il exploité?

M. STEIN: Par Sommer Building Corporation.

M. CARPENTIER: Par la compagnie.

M. PEARSON: Mais au départ, M. Mathieson avait une propriété là; cela lui appartenait, cet espace de passage. Il en a vendu des parties à d'autres.

M. STEIN: Je ne peux pas vous dire si c'était construit mais il a subdivisé le lot 206 qui comprenait entre autres cette ruelle; il a fait une ruelle. On ne trouve pas d'acte qui crée la ruelle mais, comme je vous dis, c'est mentionné dans une série d'actes qu'il a droit de passage là-dessus et il y a ce plan qui dit "ruelle". C'est tout ce qu'on trouve.

M. PEARSON: Mais c'était sa propriété à lui.

M. STEIN: Oui.

M. PEARSON: Il s'engageait pour des propriétaires éventuels à leur laisser un passage.

M. STEIN: C'est cela. Cela a été utilisé comme tel par les propriétaires des différents lots avoisinants.

M. PAUL: Mais toutes les propriétés aujourd'hui ont été achetées par Sommer Building Corporation.

M. STEIN: C'est cela.

LE PRESIDENT (M. Blank): Les gens ici qui ne connaissent pas le territoire, c'est le centre de la ville de Montréal; c'est le rue Mayer et la rue Maisonneuve, juste à l'est de Union; c'est juste en arrière de l'ancien magasin Henry Morgan.

M. DROLET: C'est dans le comté de Saint-Louis.

LE PRESIDENT (M. Blank): C'est dans le

comté de Saint-Louis aussi à part cela. C'est là qu'il y a toute la construction maintenant à Montréal, tout le centre, toutes les grandes bâtisses 2020 et 2021 et toute la construction qui se fait dans ce bout, la section commerciale, c'est très bon à Montréal.

M. PEARSON: Le simple fait qu'il y ait maintenant un seul propriétaire, cette exigence de droit de passage tombe, c'est-à-dire que cela reste quand même sa propriété.

M. STEIN: C'est ce que j'ai expliqué tout à l'heure. Pour ce qui est du droit de passage, il n'en est plus question.

M. CHOQUETTE: Le fonds appartient encore au nu-propriétaire.

M. PEARSON: Je ne saisis pas.

M. CHOQUETTE: Tout ce que les propriétaires ont fait, ils ont dit: Nous, on reste propriétaire de cette ruelle mais on donne des droits de passage à tel et tel lot.

Cela veut dire que les propriétaires de ces lots ont le droit de se promener. Les propriétaires originaux vont garder la propriété, le fonds.

M. PEARSON: Mais non, le fonds appartenait à M. Mathieson. C'est ce qu'il a expliqué tantôt, c'est simplement un droit de passage.

M. CHOQUETTE: C'est ça que je dis. Les Mathieson ont dit: On donne des droits de passage aux différents lots avoisinants. On reste propriétaire du fonds. Ce que M. Stein vient nous proposer, il dit: Ecoutez, j'ai tous les lots autour, donc le droit de passage; je suis le seul détenteur des droits de passage sur ces lots. Mais il nous dit: Donnez-moi la propriété du fonds par la loi vu que je ne connais pas les descendants de George Mathieson, Catherine Mathieson avec qui je pourrais négocier pour avoir la propriété du fonds.

M. PEARSON: Mais ce même fonds qui est la ruelle appartenait quand même à l'ensemble qui a été vendu.

M. CHOQUETTE: Non, si cela avait été vendu, il n'y aurait plus de problème.

LE PRESIDENT (M. Blank): La question que M. Pearson demande, je pense est quand la compagnie a acheté le stationnement. Est-ce que le stationnement original était la propriété de Mathieson aussi? C'est ça qu'il veut savoir. Est-ce que le même *package* appartient à Mathieson? Il en a vendu une partie et a gardé l'autre?

M. STEIN: Sommer a acquis en plusieurs parties évidemment sur une période, je peux vous donner la date, de plusieurs années, les propriétés en question.

M. PAUL: Est-ce qu'il a fini par acheter le lot au complet?

M. STEIN: Oui, sauf évidemment la ruelle. C'est tout ce qui manque, on n'a pas de titre au fonds de la ruelle. C'est pour ça qu'on vient vous trouver. On n'a jamais trouvé personne à qui s'adresser. Il n'en a jamais été question, personne n'a affirmé de droit là-dessus.

M. GIASSEN: Il n'existe aucun titre même si vous remontez dans le temps?

LE PRESIDENT (M. Blank): Oui...

M. PAUL: Il y a un titre mais le propriétaire ou les propriétaires sont inconnus et introuvables. C'est bien ça, M. Stein?

M. GIASSEN: Cela date de combien d'années, ces derniers titres?

LE PRESIDENT (M. Blank): 1872.

M. PAUL: 1872 et depuis 15 ans que Sommer l'exploite, il n'a eu de protestation de personne.

M. STEIN: Nous avons commencé en 1938 à acquérir les propriétés.

M. PEARSON: Si c'était un nouveau propriétaire, mais ça fait 40 ans qu'il est là et, pendant ces 40 années, il n'a pas eu de revendication quelconque. Le fait qu'il occupait déjà pendant 40 ans, disons...

M. PAUL: Ce qui me presserait ou me justifierait d'accorder le projet de loi, de consentir à son adoption, c'est la conversion du droit réel en droit personnel. Je pense bien que, si les héritiers revenaient aujourd'hui ou s'il se trouvait quelqu'un qui prétendrait avoir des droits, il serait bien plus intéressé à avoir un recours personnel plutôt que d'exercer un prétendu droit réel. Il faudrait qu'il prouve d'abord...

M. PEARSON: Théoriquement parlant, peut-être. C'est comme si on découvrait une mine d'or en dessous de la ruelle un de ces jours, il y en aurait des héritiers mais c'est théorique.

M. CHOQUETTE: Franchement, j'aimerais autant y penser, M. Stein, jusqu'à demain.

M. STEIN: Est-ce que nous devons nous présenter ou simplement attendre?

M. CHOQUETTE: Attendez donc.

M. PAUL: Ce n'est pas nécessaire que vous reveniez, M. Stein; on comprend parfaitement votre situation.

M. STEIN: Merci.

LE PRESIDENT (M. Blank): Nous ajournons sine die?

M. CHOQUETTE: M. Stein, un légiste me demande ce que vous voulez dire dans la dernière phrase du paragraphe 1 "et de toutes les constructions et améliorations qui s'y trouvent"?

M. STEIN: Justement, je pensais au pavage de la ruelle pour qu'il n'y ait aucun doute. Vous savez, ce n'était pas le terrain pur et simple.

M. CHOQUETTE: Il n'y a pas de construction?

M. STEIN: Non. Je pensais au pavage qu'il peut y avoir. Je ne sais pas. Il peut y avoir une barrière ou des poteaux. Par surcroît de précaution, j'ai dit on va mentionner l'amélioration.

M. CHOQUETTE: Alors, on va y penser.

M. STEIN: Je voulais seulement signaler que, dans le premier alinéa du préambule, il y a une légère erreur en anglais parce que l'on parle de "subdivision" et il n'a pas été mentionné auparavant. Il faudrait que ce soit "the Montreal division".

LE PRESIDENT (M. Blank): Est-ce au premier paragraphe?

M. STEIN: Le premier paragraphe du préambule. "Whereas Sommer Building... registered at the registry office for the said division". It should be Montreal instead of "said division". Because "division" has not been mentioned before.

M. CHOQUETTE: Oui. Sine die.

LE PRESIDENT (M. Blank): L'étude du projet de loi 152 est remise sine die. Le projet de loi 156, Ivanhoe Corporation.

Projet de loi no 156

M. HEBERT: M. le Président, messieurs, nous avons, à votre demande, commencé le travail, de relever les noms des intéressés. Cependant, il faut être en contact avec l'hôtel de ville. Nous croyons que c'est le meilleur endroit pour obtenir ces renseignements parce que, suivant le bureau d'enregistrement, il est évident qu'il y a eu de multiples changements depuis. Alors, nous avons eu, en fait, d'abord deux jours, parce qu'il y eu trois jours de vacances, comme vous le savez. Alors, nous faisons la recherche parce qu'elle pourra nous servir, je vais vous dire tantôt pourquoi. D'abord, si cela était possible nous regarderions

ensemble le plan de la servitude elle-même. Cette observation pourrait certainement vous éclairer. J'ai des plans, ici, j'aimerais que nous les regardions si possible.

M. CHOQUETTE: M. Hébert, on comprend, d'après la situation actuelle, que vous n'avez pas contacté les quelque 160 personnes...

M. HEBERT: Non, vous savez, on n'avait que deux jours.

M. CHOQUETTE: C'est cela. Alors, je vais vous dire franchement notre opinion au sujet du bill. Il devrait être reporté à l'automne pour vous donner le temps de contacter ces gens.

M. HEBERT: Ecoutez, je ne voudrais pas vous bousculer, mais quand même, je dois vous dire les faits tels qu'ils sont. Il s'agit d'un investissement de \$10 à \$15 millions. Les négociations sont en cours avec des gens intéressés, soit de grosses compagnies spécialisées dans des magasins à rayons dont je ne peux pas dévoiler les noms. Les négociations doivent aboutir. Les intéressés ne sont pas au courant des difficultés quant au titre, et mes clients me disent qu'il est fort possible que le projet ne se réalise pas s'ils découvrent ces problèmes.

M. CHOQUETTE: Ecoutez, je vais être franc avec vous. Vous savez, nous entendons souvent ces arguments des constructions et des projets qui ne se réalisent pas. Ce n'est pas la première fois que l'on nous dit cela. On sympathise énormément avec les gens qui entreprennent des aménagements considérables, mais il y a le droit, et là, on a eu l'occasion de l'expliquer un peu fondamentalement au sujet du bill de M. Stein. Son cas est encore plus sympathique que le vôtre, parce que, après tout, c'est une affaire de cent ans.

Vous connaissez les 160 propriétaires. Vous nous dites: Abolissez le droit de passage, transformez le droit... Vous n'avez même encore commencé aucune espèce de négociation.

M. HEBERT: Nous avons négocié. C'est pour cela, si vous voulez prendre mon plan, le principal intéressé qui se trouve en face du droit de passage, nous l'avons contacté, nous avons eu des négociations pendant deux ans. Il refuse systématiquement à moins d'obtenir un montant très important.

M. PAUL: M. Hébert, est-ce que vous allez admettre que c'est son droit de refuser?

M. HEBERT: Oui, mais à ce moment-ci, ce que vous pouvez faire, c'est du chantage. Il n'y a pas de doute là-dessus. Si vous regardez le droit de passage, il n'a aucune utilité, il aboutit même à une servitude de non-accès de la voirie. L'endroit est complètement boisé, c'est une forêt. Il n'a jamais été utilisé, jamais été pavé. Depuis qu'il a été donné, on a ouvert trois rues.

M. CHOQUETTE: Me Hébert, vous savez, toutes les situations comme celles où se trouvent M. Stein, dans laquelle vous vous trouvez avec vos clients dans votre bill, cela fait trop de cas de ce genre que nous avons, je trouve. Nous n'avons pas de loi générale qui permettrait, disons, une certaine expropriation de droits particuliers.

Un jour, peut-être que cela devrait être élaboré. C'est une idée parce que, franchement, on ne cherche pas à retarder indûment des projets comme le vôtre.

M. HEBERT: D'accord!

M. CHOQUETTE: Mais ce n'est pas la loi actuelle. Qu'est-ce que vous voulez que je vous dise? Franchement, je ne pourrais pas donner suite à votre projet actuellement. Je ne le pourrais pas.

M. HEBERT: On peut communiquer avec eux, certainement, mais au bout, ce qu'on veut, c'est les aviser qu'on peut les indemniser, qu'ils pourront avoir des recours. Le projet de loi y prévoit. Pourquoi ne pas — c'est ce que je peux vous soumettre ici — leur faire parvenir, et ceci est beaucoup plus pratique, une copie du projet de loi à la fin, leur disant: Messieurs, voici le projet de loi qui a été adopté. Si vous avez des recours, adressez-vous à la cour Supérieure. Faites-les valoir. C'est beaucoup plus valable que de leur dire: Vous voulez ou ne voulez pas.

M. CHOQUETTE: Je comprends mais ce n'est pas la loi actuelle.

M. HEBERT: Maintenant...

M. CHOQUETTE: Dans l'état du droit, actuellement, que voulez-vous, ils ont le droit et, même s'ils ont des droits, en somme, qui vous paraissent anodins, on ne peut pas déposséder ces gens au profit d'intérêts privés, à moins d'avoir des raisons absolument majeures. C'est pour cela que je ne peux pas donner suite à votre projet de loi. On ne le rejettera pas, remarquez bien. Ce que nous allons faire, nous allons le reporter à l'automne et nous allons vous laisser approcher les différents propriétaires dans l'intervalle et nous verrons. De mon côté, je vais voir s'il n'y a pas lieu d'introduire une loi générale pour ce genre de cas.

M. HEBERT: M. le Président, pour l'information de M. Paul, le dernier avis public a été publié...

M. PAUL: Le 15 mai, je crois.

M. HEBERT: ... le 12 mai dans la Gazette officielle.

M. PAUL: C'est parce que nous lisons la Gazette officielle, mais un peu rapidement. On garde toujours, vous savez, un souvenir de nos

amis qu'on a rencontrés dans les quelques jours précédents. C'est pour cela que ça m'a frappé, Ivanhoe Corporation.

M. HEBERT: Ecoutez, messieurs, nous reviendrons en septembre, mais, évidemment, nous allons faire notre possible pour les atteindre. Nous allons envoyer des avis recommandés et toutes ces choses, si vous voulez. Mais là, votre principe sera exactement le même. Si nous revenons en septembre et si nous avons approché tous ces gens et qu'ils ont tous refusés ou qu'ils ont demandé des sommes astronomiques ou ont refusé de négocier, etc...

M. CHOQUETTE: Bien là, nous jugerons, à ce moment-là.

M. HEBERT: ... vous serez pris devant la même situation.

M. PEARSON: Mais là ce n'est pas ce qui avait été demandé.

UNE VOIX: Revenir devant la commission.

M. PEARSON: On demandait un certain nombre de signatures et non pas la totalité. Supposons qu'il y a, je ne sais pas, cent personnes...

UNE VOIX: 175.

M. PEARSON: ... 175, et là-dessus vous en avez 125 qui sont d'accord pour vous laisser, en somme, leur droit. La commission dit qu'elle serait beaucoup plus encline à ignorer les autres. Alors votre bonhomme qui fait du chantage, lui, serait ignoré dans l'affaire. C'est simplement ça qu'on avait demandé.

M. HEBERT: C'est assez bon ce que vous dites là, les gens qui vont consentir ne recevront pas d'indemnités, évidemment, ils vont accepter. Tandis que là, on les avise et on leur dit: Venez tous si vous voulez le réclamer.

M. PAUL: Mais s'ils en demandent?

M. HEBERT: Adressez-vous aux tribunaux, on paiera. Est-ce que ce n'est pas plus large?

M. PAUL: Est-ce que votre cliente va accepter la politique suivante: S'il y a une indemnité qui est réclamée, on refuse, on ne la paie pas? Est-ce que votre cliente va tenir sa...

M. HEBERT: Evidemment, les gens vont savoir. En les approchant actuellement, ils ne sont probablement pas au courant de ce qui s'en vient là. Dès qu'ils vont recevoir des avis de la corporation que je représente, il est évident que les montants vont commencer à bouger. Je n'ai pas besoin de...

M. PAUL: Me Hébert, à ce moment...

LE PRESIDENT (M. Blank): J'ai une suggestion. Une des raisons pour lesquelles le ministre ne veut pas l'accorder, c'est qu'il veut savoir si vraiment ces gens ont une objection à ça. S'il y a une objection, quelle est-elle? Si on peut leur envoyer à chacun une copie de ce projet de loi par courrier recommandé avec une lettre avisant que, s'il y a des plaintes et s'ils veulent faire des représentations, qu'ils écrivent à la commission de la justice, ici à Québec, et on saura s'ils ont des plaintes ou non. Si chacun est avisé et qu'il reçoit copie du projet de loi, on verra où l'on va. Si vous commencez des négociations, comme vous dites, vous avez toutes sortes de négociations, vous reviendrez ici sans ces personnes: Nous disons telle et telle chose. Si on donne directement la chance à ces gens, car les avis dans la Gazette officielle et dans le Devoir, cela ne vaut pas grand-chose. Les gens ne comprennent pas. Mais si vous envoyez le projet de loi avec un avis, en leur disant: Faites vos représentations, si vous en avez à faire, faites-les nous ou à la commission de la justice à Québec, par écrit ou personnellement. Je pense que cela va nous aider.

M. HEBERT: De toute façon, on fera les approches nécessaires. On va tenter de les atteindre parce que, suivant nos premiers relevés, il y en a au moins 50 p.c. qui sont en dehors du pays parce qu'il y a des terres qui sont concernées là-dedans. On va essayer de les atteindre quand même et on vous fera rapport en septembre ou en octobre.

M. CHOQUETTE: Très bien.

M. PAUL: Bonne chance.

LE PRESIDENT (M. Blank): Le projet de loi est remis sine die.

M. CHOQUETTE: Pas par esprit négatif, vous comprenez; ce n'est pas parce qu'on veut...

M. HEBERT: Mais, moi, M. le ministre, je le présentais dans un esprit positif...

M. CHOQUETTE: Je sais.

M. HEBERT: ... dans le sens suivant, les aviser comme cela et leur dire: Vous avez peut-être un droit. On leur dit, au contraire... J'avais un amendement qui disait: On leur envoie même une copie du bill par lettre recommandée, leur disant que s'ils ont des droits de s'adresser au tribunal compétent. Je crois que leur envoyer cela, essayer de leur faire comprendre l'affaire est plus valable que de passer un bill. La plupart des gens ne diront rien.

J'aimerais mieux qu'ils s'adressent à la cour et on les paiera. Mais la cour sera là pour évaluer exactement leurs droits. Personnellement, si vous regardez les plans, vous voyez très bien qu'il n'y a aucun droit pour ces personnes.

M. PAUL: Me Hébert, vu que vous vous êtes présenté ici, avec un esprit positif, nous autres, ce matin, nous avons siégé avec un esprit protectionniste...

M. HEBERT: Très positif.

M. PAUL: ... très protectionniste.

M. HEBERT: On ne dit pas que vous avez un esprit négatif, mais il y a un investissement de \$15 millions quand même qui est à considérer, qui va être retardé. C'est évident. Il va peut-être ne jamais se réaliser.

M. TETRAULT: Le même attrait va avoir lieu dans trois mois, pour les \$15 millions.

M. HEBERT: Pardon?

M. TETRAULT: Le même attrait pour l'investisseur de \$15 millions va avoir lieu quand même dans trois mois.

M. HEBERT: C'est parce que, sur la rive sud de Montréal, il n'y a pas beaucoup d'endroits où on peut investir comme ceci. Il est évident que, si les titres ne sont jamais clarifiés, ces gens ne seront pas intéressés à engager des capitaux. C'est évident. Ils vont s'en aller ailleurs. On va être obligé de leur dire: Peut-être qu'en septembre ce sera clarifié. Il est évident que cela ne fonctionnera pas.

LE PRESIDENT (M. Blank): Avant l'ajournement, je fais les changements. M. Giasson remplace M. Bacon. M. Caron remplace M. Cournoyer. M. Carpentier remplace M. Hardy. M. Faucher remplace M. Springate. Moi, je ne parle pas de bacon.

M. PAUL: Là, vous avez dit... bacon. Quel député s'appelle bacon?

LE PRESIDENT (M. Blank): Le gars...

UNE VOIX: Le gros et grand.

LE PRESIDENT (M. Blank): Le gros et grand. M. Pearson remplace M. Vézina.
La commission ajourne ses travaux sine die.

M. CHOQUETTE: Pour le bill de M. Stein, la Sommer Building Corporation, on va y penser aujourd'hui. S'il y a lieu, on fera une réunion rapide. Encore un argument.

LE PRESIDENT (M. Blank): Encore.

(Suspension de la séance à 11 h 45)

Reprise de la séance à 17 h 50

M. BLANK (président de la commission permanente de la justice): A l'ordre, messieurs!

En ce qui concerne les membres de la commission, ce sont les mêmes changements que ce matin.

Projet de loi no 152 (suite)

M. CHOQUETTE: Relativement au bill 152, je suggère qu'il soit reporté à l'automne tout comme nous l'avons fait ce matin concernant Ivanhoe Corporation.

M. PAUL: M. le Président, ce matin je le disais et je le répète, si j'avais les mêmes responsabilités, si j'occupais le poste qu'occupe le ministre de la Justice, avec les mêmes responsabilités, je n'aurais que la même attitude et la même prudence que lui. Il y a toujours le danger de créer des précédents qui nous seront évoqués ici, si nous ne prenons pas toutes les précautions nécessaires, si nous n'imposons pas la meilleure preuve possible pour éviter de léser, possiblement, les droits de personnes qui semblent être inconnues pour le moment. Dans les circonstances, je trouve bien logique la suggestion du ministre et je l'accepte personnellement.

LE PRESIDENT (M. Blank): Le bill 152 est remis sine die. La commission ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 17 h 51)