

Le projet de loi 492 protégeant les droits des locataires aînés : un pas dans la bonne direction

Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire
dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi no. 492

Comité logement de la Petite Patrie
22 septembre 2015



**Comité logement
de la Petite Patrie**

Table des matières

Notre mission	3
Introduction	4
La fièvre spéculative des quartiers centraux de Montréal.....	4
La vulnérabilité des locataires aînés.....	5
Un équilibre à retrouver entre locataires et propriétaires.....	7
Une obligation proportionnée	8
Quelques précisions sur les termes « logement équivalent » et « qui correspond aux besoins »	9
Conclusion.....	10

NOTRE MISSION

Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentEs du quartier, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavoriséEs, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action du comité logement sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social. Nous favorisons la prise en charge individuelle et collective des personnes et nous soutenons activement les initiatives qui encouragent le regroupement et la solidarité entre locataires.

Nous prêtons une assistance aux personnes aux prises avec des problèmes de logement (augmentation de loyer, présence de vermine, discrimination, mauvais état du logement, bruit, chauffage insuffisant, reprise de logement). Nous informons les gens sur la loi qui régit les relations entre locataires et propriétaires ainsi que le règlement sur l'entretien et la salubrité des logements de la Ville de Montréal. Nous organisons des campagnes de promotion pour l'obtention de nouvelles unités de logement social afin de répondre aux besoins des mal logéEs du quartier de la Petite Patrie.

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande l'adoption du projet de loi 492.

Dans la perspective du droit au logement, le projet de loi 492 est un pas dans la bonne direction. Il vise à protéger les locataires aînés, locataires vulnérables qui habitent souvent leur logement pendant de nombreuses années et qui à cause de cela sont particulièrement ciblés par des opérations spéculatives qui mettent en danger leur droit au maintien dans les lieux et leur santé physique et psychologique. Le projet de loi s'inscrit dans une politique de maintien à domicile des aînés, un autre pas dans la bonne direction. Cette visée ne fait aucun sens s'il n'est pas possible de protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires aînés et de leur permettre de rester dans le quartier où ils profitent d'un réseau de proximité, un réseau qu'il leur est difficile, à cette période de leur vie, de recréer à nouveau.

Le quartier de la Petite Patrie s'est beaucoup transformé. Il abritait au tournant des années 2000 une forte proportion de personnes âgées, en regard de la moyenne montréalaise. En seulement cinq années, de 2005 à 2010, cette proportion tombe bien sous la moyenne : les réseaux des personnes âgées s'effritent et celles que nous rencontrons ont beaucoup d'inquiétude. Protéger ces locataires, qui comme nous le montrerons, sont des personnes très vulnérables, ce n'est ni de l'âgisme, ni de la victimisation, c'est rétablir l'équilibre entre les droits et obligations des locataires aînés et des propriétaires. Ce n'est pas non plus une intervention abusive de l'État, car l'encadrement prévu par le projet de loi ne restreint pas inutilement les droits des propriétaires et vise uniquement à protéger la vulnérabilité des locataires aînés. Le projet de loi se réfère aux notions juridiques coutumières de « logement équivalent » et « qui correspond aux besoins » des locataires aînés pour circonscrire une protection essentielle leur permettant d'absorber le difficile moment qu'ils traversent.

La fièvre spéculative des quartiers centraux de Montréal

Le quartier de la Petite Patrie est devenu un quartier fort prisé par les spéculateurs immobiliers. Les opérations spéculatives visant à faire des profits rapides se multiplient. Ce phénomène qu'a connu le Plateau Mont-Royal dans les années 1980, parfois appelé *embourgeoisement* ou *gentrification*, s'observe par la montée rapide d'une population aisée prête à payer le fort prix pour un logement dans un quartier central. Les données statistiques du quartier montrent que depuis les vingt dernières années, les résidents locataires à faible revenu se sont faits remplacer par une classe de propriétaires mieux nantis¹. Ce déplacement encourage une hausse de la valeur des propriétés qui, à son tour, attire de nouveaux propriétaires, expulsant ainsi les locataires n'ayant plus les moyens de résider dans le quartier.

Il est important de souligner que les locataires sont remplacés par des propriétaires, ce que nous avons démontré avec l'aide du Laboratoire Urbain de l'Université Concordia. Une importante étude ayant nécessité près de 2000 heures de travail démontre en effet que sur les 16 686 unités de logement analysées dans le quartier, 20% des unités locatives avaient été converties en

¹ Ville de Montréal, *Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, Portrait et diagnostic*, Chapitre 4 : Dimensions sociales et économiques, p. 16-19.

copropriétés divisées et indivises entre 1991 à 2013 (le mouvement s'accélérait autour de 2004)². Pour le dire autrement, au moins 3287 ménages locataires du quartier ont été évincés de leur logement dans les dernières vingt années (ce chiffre est certainement plus élevé car, pour économiser nos modestes ressources, nous avons omis d'analyser les duplex ainsi que les immeubles situés dans l'axe des rues est-ouest, plus commerciales). Avec l'accélération que ce mouvement connaît ces derniers temps, ce sont, à chaque année, une ou même plusieurs centaines de ménages du quartier qui se voient jetés à la rue par diverses tactiques des propriétaires : reprises et évictions, achats de baux, intimidations et fausses représentations.

En 1994, le gouvernement du Québec a modifié le Code civil pour autoriser la découpe hypothécaire des copropriétés en indivision, ce qui fut le coup d'envoi d'une nouvelle forme de copropriété échappant à la réglementation sur la transformation des logements locatifs en condo divis et permettant aux propriétaires de contourner les règles que les municipalités s'étaient données pour contrôler les conversions en condo divis. Vers la fin des années 90, les banques à chartre québécoise (Caisse Desjardins et Banque Nationale) proposent des « hypothèques entrecroisées » qui permettent de financer la transformation des immeubles locatifs en copropriétés indivis, sans que les municipalités ou la Régie du logement puisse contrôler ce phénomène qui prend rapidement de l'ampleur. Il faut souligner qu'une condition incontournable d'obtention d'un prêt hypothécaire en indivision est que le logement financé soit vide de tout locataire.

Le Comité logement de la Petite Patrie milite activement pour freiner l'importante érosion du parc de logements locatifs qui appauvrit les locataires du quartier. Un des enjeux que nous privilégions est d'enrayer les tactiques frauduleuses d'évictions des locataires et c'est pourquoi nous sommes ici.

La vulnérabilité des locataires aînés

Les données compilées par les comités logement et associations de locataires du Québec sur les évictions montrent que d'année en année, ce sont les locataires les plus vulnérables qui sont évincés et, plus particulièrement, les locataires habitant leur logement depuis plusieurs années. Ainsi, en 2014, 57% des locataires ayant contacté leur comité logement après avoir reçu un avis de reprise habitaient leur logement depuis au moins 10 ans et payaient un loyer moyen de 538 \$. Cette donnée statistique se traduit quotidiennement par des tactiques d'évictions qui ciblent les personnes moins nanties.

Les locataires aînés sont plus particulièrement ciblés en raison de leur plus grande vulnérabilité et de leur propension à habiter leur logement sur une très longue période de temps. Une étude sur plusieurs années réalisée par les chercheurs Jean-Pierre Lavoie et Damaris Rose souligne ainsi que le tiers des évictions dans la Petite Patrie vise des locataires de 65 ans et plus, victimes d'une dynamique d'exclusion sociale qui appauvrit leur qualité de vie³.

² Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie. La conversion en condo et la copropriété indivise dans la Petite Patrie*, 2014.

³ Jean-Pierre Lavoie et Damaris Rose, *Quand le quartier s'embourgeoise. Quelle place pour les aînés?*, CREGÉS et INRS, 2012.

Étant plus souvent qu'à leur tour la cible d'une tactique d'éviction, les locataires aînés sont en forte baisse dans le quartier de la Petite Patrie. C'est une réalité que nous vivons quotidiennement et les chiffres sont éloquentes à cet égard. Alors que sur l'île de Montréal et au Québec, les aînés sont en hausse (ce qui est facile d'imaginer !), cette population diminue significativement dans la Petite Patrie. En 2005, on comptait 5 195 personnes âgées de 65 ans et plus vivant en ménage privé dans le quartier, tandis qu'en 2010, on en comptait seulement 4 365, soit 830 personnes âgées en moins. Cette importante baisse en seulement cinq années est inquiétante⁴. En outre, les locataires aînés qui persistent à rester dans le quartier sont en grande difficulté. En effet, la Petite Patrie abrite une proportion plus élevée que la moyenne montréalaise de locataires aînés très vulnérables, vivant seuls, sous le seuil de faible revenu et ayant un faible niveau de scolarité⁵. Ces locataires aînés sont à haut risque de subir une éviction dans les mois et les années qui viennent.

La vulnérabilité d'une personne aînée en danger d'éviction est particulièrement difficile : anxiété, déracinement, perte du réseau d'entraide, perte des repères, difficulté de trouver un logement comparable dans les environs, peur de se retrouver en résidence. Ces problématiques ont pour conséquence d'exacerber les difficultés d'un processus d'éviction. Enfin, il y a la réalité tragique d'une personne aînée pour qui « la perte du domicile préfigure la perte de la vie »⁶.

Les locataires aînés, en particulier ceux et celles qui sont moins nantis, sont devenus une cible privilégiée des spéculateurs immobiliers à la recherche d'occasions d'affaires. Les immeubles qui abritent des locataires de longue date ont des revenus locatifs moins élevés que des immeubles logeant de nouveaux locataires et à cause de cette disparité de revenus, le prix d'achat est moins cher. Les spéculateurs sont alors très motivés à pousser leurs locataires modestes à quitter les lieux, pour ensuite décupler le loyer et hausser drastiquement les revenus de l'immeuble. Dans un quartier en gentrification, où le surprofit est à la mode, les immeubles ayant des revenus moins élevés possèdent un fort « potentiel », comme on dit dans le jargon immobilier. Un promoteur immobilier flairera alors la bonne affaire, sachant qu'une fois les locataires de longue date remplacés par des ménages mieux nantis, la valeur de l'immeuble sera démultipliée.

Par conséquent, du fait de leur grande vulnérabilité et du fait qu'ils et qu'elles habitent leur logement sur une longue période de temps, les locataires aînés sont la cible privilégiée d'opérations spéculatives sans scrupules guidées par la logique du surprofit. Les locataires aînés et moins nantis des quartiers centraux des grandes villes, comme celles et ceux de la Petite Patrie, connaissent cette réalité depuis longtemps et ils et elles sont en détresse.

⁴ Source : Statistique Canada, recensements de 2005 et 2010.

⁵ Voir Emmanuelle St-Arnaud-Trempe et Christiane Montpetit, *Vieillir à Montréal. Un portrait des aînés*, Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, 2008, pp. 17-19.

⁶ Suzanne Déoux et al., « L'habitat, facteur de santé des trente dernières années de vie des aînés ? », in *Gérontologie et sociétés*, 2011/1, no. 136, p. 94.

Un équilibre à retrouver entre locataires et propriétaires

Les locataires vulnérables et en particulier les locataires aînés sont plus à risque d'affronter une tactique d'éviction de leur propriétaire. La loi permet aux propriétaires d'évincer leur locataire pour différents motifs qui deviennent autant de prétextes utilisés par les spéculateurs. Les locataires aînés savent que les propriétaires peuvent, même avec des prétextes douteux, les évincer sans trop de mal. Face à ce déséquilibre dans leur rapport de force avec leur propriétaire, ils et elles abandonnent la partie avant qu'elle ne soit jouée et ne contestent pas leur éviction. Ayant constaté leur impuissance, le temps est venu pour eux de trouver un logement alors même que leur moral est à son plus bas.

Rappelons qu'au moment de mettre en place la loi sur la Régie du logement et la grande réforme du Code civil ayant trait au logement, le législateur insistait sur le fait que « l'État a un rôle important à jouer pour assurer que chaque citoyen puisse se loger convenablement » et que « l'un des aspects de son rôle consiste à assurer des relations non seulement harmonieuses, mais également équitables pour tous lorsque l'occupant d'un logement est locataire »⁷. À cet effet, le juriste Pierre-Gabriel Jobin rappelle, dans son incontournable traité sur le louage, que les cas d'évictions autorisés par la loi sont « un domaine où le législateur et les tribunaux luttent contre les abus commis par certains locateurs »⁸. Il a été démontré précédemment que les locataires aînés subissent plus souvent qu'à leur tour une tentative d'éviction; par conséquent, il est important de lutter contre ces évictions abusives. La question se pose donc : que peut faire le législateur?

Nous sommes d'avis que le projet de loi 492 rétablit un équilibre dans les relations entre propriétaires et locataires aînés. Le critère de revenu circonscrit les cas où la vulnérabilité particulière des locataires aînés est à son plus fort. Si on ne peut pas demander au législateur de corriger ces vulnérabilités, on peut certainement faire en sorte que les propriétaires soient mis devant la nécessité de tenir compte de ces vulnérabilités durant une procédure d'éviction, à un moment de la vie où la perte d'un domicile est dramatique.

Le projet de loi 492 maintient l'équilibre entre deux droits importants qui, comme le cite abondamment la jurisprudence, s'opposent dans les procédures d'éviction, soit « le droit du propriétaire d'un bien d'user de celui-ci comme bon lui semble et le droit du locataire au maintien dans les lieux loués »⁹. Le projet de loi n'interdit pas les évictions; il demande seulement d'aider les locataires aînés à rester dans leur quartier. En quelque sorte, le projet de loi humanise les évictions, qui en l'état actuel sont des tragédies funestes pour les aînés.

Le projet de loi 492 répond ainsi à un besoin clairement identifié par le législateur, qui est d'équilibrer les relations entre locataires et propriétaires. La grande vulnérabilité des locataires dans les quartiers centraux de Montréal et leur surreprésentation dans les statistiques d'évictions appellent une intervention de l'État. Le projet de loi 492 répond bien à cette situation, car il

⁷ Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Éditeur officiel du Québec, Québec, 1978, p. 3.

⁸ Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage. Traité de droit civil*, Montréal, Édition Yvon Blais, 2^{ème} édition, p. 561.

⁹ *Méthot contre Farnham*, 2014 QCRDL 9831, al. 7.

protège les locataires les plus vulnérables et ne restreint pas inutilement le droit du propriétaire d'user de son bien comme bon lui semble, à l'intérieur d'un nouveau cadre légal dont seuls les locataires aînés moins nantis ou ayant un handicap reconnu pourraient se prévaloir.

Une obligation proportionnée

Est-ce que cette obligation nouvelle pour les propriétaires est juste ? Est-elle, légalement parlant, proportionnée ? Cette obligation nouvelle est compatible avec la liberté du propriétaire d'user de son bien comme il ou elle l'entend, le but et l'effet n'étant pas de contraindre cette liberté. Ce qui est demandé aux propriétaires, et il ne leur est rien demandé de plus, c'est d'offrir un logement qui répond à des besoins objectifs de leurs locataires aînés à faible revenu ou handicapés; une fois cette offre faite, l'obligation des propriétaires est complétée; soit les locataires quittent les lieux, soit les procédures d'éviction suivent leurs cours, incluant la possibilité pour les locataires de contester à la Régie du logement l'offre qui leur a été faite.

Ainsi, l'obligation est réellement proportionnée au sens juridique du terme, c'est-à-dire que les moyens sont adéquats au but recherché et seulement à ce but recherché, soit de protéger les locataires aînés qui sont plus souvent évincés de leur logement que d'autres catégories de la population et qui n'ont pas toujours les moyens de se trouver rapidement un logement qui leur convient. Les reprises ou évictions considérées légitimes ne sont pas interdites, elles s'accompagnent de nouvelles obligations dont le contenu et la forme n'excède pas ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché.

Est-ce aux propriétaires d'assumer à leur compte la grande vulnérabilité des personnes âgées ? Les propriétaires profitent grandement du logement dont ils ont évincé le locataire : soit ils peuvent s'y loger, ou y loger un membre de leur famille, à un coût qui leur est certainement favorable; soit ils peuvent agrandir ou subdiviser le logement récupéré pour réaliser un meilleur revenu. En outre, le logement repris leur fera réaliser un bon profit lors de la vente de leur immeuble. Les propriétaires réalisent de bonnes affaires grâce à ces évictions; il nous paraît plus que raisonnable de leur demander un geste pour protéger les personnes qui pâtissent trop souvent de leur projet de reprise ou d'éviction. Dans des circonstances de fièvres spéculatives encourageant des procédés frauduleux, il nous semble tout à fait approprié que cette demande prenne la forme d'une obligation légale quand il s'agit de protéger les personnes vulnérables.

Les propriétaires souhaitant reprendre un de leur logement ou le transformer peuvent toujours le faire. Leur liberté d'user de leur bien comme bon leur semble est pleine et entière. La seule exigence qu'il leur est demandé est de trouver une offre de logement qui convient aux critères de l'article 1967.1, dans les seuls cas où la personne aînée visée par la reprise ou l'éviction remplit les conditions prévues de revenu ou d'handicap et fait valoir son droit selon les procédures prévues par la loi. Le projet de loi 492 ne restreint pas la liberté du propriétaire, ni dans son but, ni dans ses effets; pas plus dans sa forme ou son contenu. Pour ces raisons, il nous semble que le projet de loi 492 crée une obligation nouvelle et proportionnée, une obligation dont le fardeau, très raisonnable, certes incombe au propriétaire, mais ce fardeau repose sur la partie qui profite réellement et concrètement de l'éviction.

Quelques précisions sur les termes « logement équivalent » « qui correspond aux besoins »

L'article 1967.1 introduit par le projet de loi 492 utilise les notions de « logement équivalent » « qui correspond aux besoins » des locataires aînés pour circonscrire les besoins réels des personnes âgées devant quitter leur logement à la suite d'une procédure de reprise ou d'éviction. Ces notions sont fréquentes dans les décisions des tribunaux et dans les textes canoniques de droit.

Le terme de « logement équivalent » est bien connu des juristes et administrateurs de logements. Le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* définit un « logement comparable » comme un logement équivalent situé dans « un immeuble équivalent, doté de services, accessoires et dépendances comparables et situé dans un environnement comparable ». Dans *Recine c. Asswad*, il est précisé que « logement du même genre » réfère à des critères de comparaison entre deux logements reflétant un ensemble de caractéristiques, « tel l'âge et l'état du logement, le type de chauffage, le nombre et la grandeur des pièces, le genre de revêtement des planchers, les facilités d'accès, les accessoires sanitaires, les services, etc. »¹⁰. La doctrine pertinente nous explique que les mots « de même type » désignent un ensemble de caractéristiques communes aux deux logements sans que ces logements soient nécessairement identiques.

Le terme « équivalent » ou « comparable » signifie que les logements sont interchangeable dans leurs caractéristiques principales, c'est-à-dire que deux logements « équivalents » se ressembleront sans être nécessairement identiques¹¹. Cette expression est traitée de manière objective par les tribunaux et ne comporte pas de problème.

La notion de logement équivalent se précise de manière importante avec celle d'un logement correspondant aux besoins du locataire, puisque le logement qu'habite une personne âgée ne correspond pas toujours à ses besoins. Ainsi, un locataire âgé habitant seul dans un logement contenant quatre chambres fermées n'a pas besoin de toutes ces chambres à sa relocalisation. De la même manière, un locataire habitant un logement délabré et insalubre a besoin d'un logement en bon état à sa relocalisation. La notion de « besoin » est déjà d'usage commun dans le tribunal et rejoint le sens commun : il s'agit d'un logement correspondant à des besoins objectifs de salubrité et d'espace de vie¹².

¹⁰ *Recine c. Asswad*, 2008 QCCQ 3243. Voir également : *Truchon c. Rivett*, 2013 QCRDL 38265, *Di Manno c. Maru*, 2010 QCRDL 15542, *Guillemette c. Germain*, 2011 QCRDL 47886, *Brillant c. Abrams*, 2013 QCRDL 14650, *Desrochers c. Fafard*, 2013 QCRDL 20507, *De Sao Pedro c. Thériault*, 2011 QCRDL 13861, *Huan Huang c. Jahan*, 2010 QCRDL 7073, *Belik c. Freedman*, 2010 QCRDL 20105, *Verrillo c. Jubinville*, 2011 QCRDL 20885, *Fecteau c. Allard*, 2012 QCRDL 5932, *Rajcic c. Tymoshenko*, 2013 QCRDL 22918, *Esfratoudakis c. Lebnan*, 2007 QCCQ 14909, *Kushnir c. Masson*, 2013 QCRDL 6690, *Goupil c. Laflamme*, 2010 QCRDL 11577, *Garneau c. Léger*, 2012 QCRDL 17321, *Méthot c. Farnham*, 2014 QCRDL 23858, *Loulos c. Tsekeris*, 2011 QCRDL 6129, *Bitar c. Lemire*, 2013 QCRDL 8084, *Vallée c. Peterson*, 2010 QCRDL 11144, *Tchon c. Sivanewaran*, 2010 QCRDL 20906, *Capraro c. Guenette*, 2012 QCRDL 19904.

¹¹ Le jugement souvent cité à cet effet est *Luca c. Migaud*, 2004 QCCQ 213.

¹² Une décision importante de la Cour du Québec traite de ce sujet, *Résidences de Longpré inc. c. Fortier*, 1998 QCCQ 9158.

Conclusion

Notre analyse en profondeur des tenants et aboutissants du projet de loi 492 nous fait conclure que le libellé est clair, qu'il protège réellement les locataires ainés plus vulnérables sans faire peser une obligation excessive sur le propriétaire, qu'il sera facile à mettre en application tant par les propriétaires que par le tribunal et qu'il aura un impact positif et concret pour les ainés et pour l'ensemble de la collectivité.

Nous ne pouvons pas passer sous silence le fait que les immeubles à logements locatifs sont une forme de propriété très concentrée au Québec. Ainsi, selon une analyse réalisée par la Société d'habitation du Québec en 2002, les propriétaires occupants sont en grand nombre mais possèdent une petite partie du parc locatif, tandis que les grands propriétaires sont en petit nombre (ils représentent seulement 5% de tous les propriétaires) mais possèdent près de la moitié de tout le parc locatif¹³. Par conséquent, près de la moitié des locataires louent un logement à un propriétaire qui n'aurait pas tant de difficulté à les reloger, tandis que très peu de locataires habitent un immeuble avec un propriétaire occupant. Enfin, parmi ces locataires, il y a peu de personnes âgées et une fraction vit avec un revenu ou un handicap correspondant aux critères d'application du projet de loi 492.

L'impact majeur du projet de loi 492 est pour des propriétaires ayant un bon portefeuille de logements locatifs et capables de s'adapter aux conditions du projet de loi. Il est étonnant dans ce contexte d'entendre dire que le projet de loi créerait une nouvelle forme de discrimination au moment de la recherche d'un logement. Le fait de brandir cette discrimination comme une menace est un geste inacceptable aux yeux de la société québécoise, pour qui l'égalité de toutes et de tous est un principe fondamental de vie commune, fondé par l'article 10 de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec. La discrimination durant la recherche d'un logement devrait être combattue par toutes les franges de la population, en particulier quand elle heurte les personnes les plus vulnérables. Les propriétaires du Québec ont les moyens d'aider leur locataire ainé moins nanti à trouver un logement équivalent et qui correspond à ses besoins. Nous n'écartons pas la réalité d'une inquiétude, si c'est de cela dont il s'agit ; nous répondrons alors par une observation sur l'expérience historique de la France, où une loi similaire a été votée et mise en vigueur il y a plus de 20 ans. L'introduction de cette loi n'a pas donné lieu à la discrimination qui était prophétisée à l'époque par certaines associations françaises de propriétaires. La loi dite Mermaz protège les locataires ainés de la France, il est grand temps que le Québec se dote d'un dispositif semblable.

¹³ Société d'habitation du Québec, *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, 2002, pp. 10-11.