



---

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

---

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-QUATRIÈME LÉGISLATURE

## Journal des débats

### Commissions parlementaires

---

---

Sous-commission des institutions

Étude détaillée du projet de loi  
125 - Code civil du Québec (16)

Le jeudi 7 novembre 1991 - No 18

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

---

QUÉBEC

## Débats de l'Assemblée nationale

### Table des matières

Organisation des travaux	SCI-695
Des contrats nommés	
Du louage (suite)	SCI-696
Document déposé	SCI-704

### Intervenants

M. Yvon Lafrance, président

M. Gil Rémillard  
Mme Louise Harel  
M. John J. Kehoe  
M. Richard B. Holden

- \* M. Jean Pineau, Université de Montréal
- \* Mme Nicole Archambault, Régie du logement du Québec
- \* Mme Julienne Pelletier, ministère de la Justice
  
- \* Témoins interrogés par les membres de la commission

**Abonnement:** 250 \$ par année pour les débats des commissions parlementaires  
70 \$ par année pour les débats de la Chambre  
Chaque exemplaire: 1,00 \$ - Index: 10 \$  
La transcription des débats des commissions parlementaires est aussi  
disponible sur microfiches au coût annuel de 150 \$  
Dans les 2 cas la TPS et la TVQ s'ajoutent aux prix indiqués

**Chèque rédigé au nom du ministre des Finances et adressé à:**  
Assemblée nationale du Québec  
Distribution des documents parlementaires  
5, Place Québec, bureau 195  
Québec, (Québec) G1R 5P3  
tél. 418-643-2754  
télécopieur: 418-528-0381

Courier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal  
Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

Le jeudi 7 novembre 1991

## Étude détaillée du projet de loi 125 – Code civil du Québec

(Dix heures cinq minutes)

**Le Président (M. Lafrance):** Si vous voulez prendre place, s'il vous plaît, nous allons débiter. Je constate que nous avons le quorum. J'aimerais déclarer cette seizième séance de travail ouverte, en rappelant à tous le mandat de notre commission qui est de poursuivre l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec. Mme la secrétaire, est-ce que nous avons des remplacements?

La **Secrétaire:** Il y a un remplacement, M. le Président. Mme Bleau (Groulx) est remplacée par Mme Dionne (Kamouraska-Témiscouata).

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. J'aimerais vous rappeler que nous avons convenu de nous réunir jusqu'à 12 h 30 aujourd'hui. Avant de reprendre nos travaux article par article, est-ce qu'il y aurait des déclarations ou des commentaires d'ouverture? M. le ministre.

## Organisation des travaux

**M. Rémillard:** M. le Président, simplement pour dire que les commentaires qui peuvent se faire de part et d'autre, c'est qu'il va falloir qu'on s'y mette pour organiser nos agendas, je dirais, pour que le travail puisse se faire. Je pense que notre objectif est le même pour tous. Maintenant, pour l'atteindre, cet objectif, il faudra prendre les dispositions. Je parle pour moi. Je laisse l'Opposition parler pour elle-même, mais en ce qui me concerne, M. le Président, je dois dire que, de part et d'autre, il y a des discussions qui se font pour établir un agenda qui pourrait nous amener à réaliser nos objectifs. Et, dans ce contexte-là, j'espère pouvoir, dès la prochaine rencontre, avoir un agenda fixe, déterminé, qui va nous permettre de travailler comme on veut travailler.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** À ce sujet-là, le ministre, ou son cabinet, a fait parvenir à l'Opposition un agenda qui le rend disponible pour les trois prochaines semaines, du 12 au 28, donc les semaines du 12, du 19 et du 26. Est-ce à dire que le ministre n'entend pas, par exemple, participer aux commissions qui se dérouleront et qui porteront sur les offres ou sur la souveraineté? Est-ce qu'il est entièrement disponible durant ces trois prochaines semaines? Doit-on bâtir un agenda en prenant pour acquis que l'agenda du

ministre est entièrement consacré à la réforme?

**M. Rémillard:** C'est toujours très difficile, M. le Président, de dire qu'un agenda du ministre est "entièrement à", dans le sens que je suis ministre de la Justice, ministre des Affaires intergouvernementales canadiennes, je suis aussi au Comité de législation et j'ai la Protection du consommateur. Bon, alors, il y a quelques responsabilités qui sont là, qui sont très intéressantes et qui font que...

**Mme Harel:** Vous êtes député de Jean-Talon également, je crois.

**M. Rémillard:** Ah oui! Je suis député de Jean-Talon...

**Mme Harel:** Ha, ha, ha!

**M. Rémillard:** ...qui est ma première fonction, d'ailleurs. Le lundi matin, faire mon bureau de comté, c'est ma première fonction. Je peux vous dire que, quelquefois, régler un petit problème administratif de quelqu'un de mal pris, des problèmes administratifs, ça fait beaucoup de bien pour le travail qu'on fait. On travaille sur des grands dossiers: la Constitution, le Code civil, tout ça, pour un parlementaire, c'est extrêmement valorisant, *mals*, bon Dieu!...

**Mme Harel:** Ça tourne en rond?

**M. Rémillard:** On ne tourne pas en rond. Le Code civil ne tourne pas en rond, un instant! On va faire un Code civil, M. le Président, dont on pourra être fiers. Tous les parlementaires, les Québécois et les Québécoises pourront être fiers. Mais, quand on a un comté, qu'on règle des problèmes des gens qui sont vraiment mal pris, qui ont des problèmes administratifs et qu'on peut les régler, ça fait du bien aussi.

Or, ceci dit, M. le Président, mon bureau, donc, fait parvenir l'agenda. Mon objectif est le même, je pense, que celui de l'Opposition et de tous les membres de cette commission: arriver à faire ce Code le plus tôt possible et - tous les intervenants nous le demandent - sans brusquer quoi que ce soit et faire le travail consciencieusement, comme on le fait présentement. Pour ma part, donc, cet objectif, c'est celui qui guide mon agenda.

**Mme Harel:** Cependant, ça ne m'éclaire pas sur les disponibilités réelles pour les trois prochaines semaines. Je ne sais pas comment on va jouer ça, d'une certaine façon, parce que ça dépend, donc, des convocations des autres

commissions. C'est ça qu'il faut comprendre?

**M. Rémillard:** Pour ma part, c'est cette commission-ci, dans la mesure où mon agenda... la décision est prise qu'il est fait en fonction de cette commission-ci, ce sera en fonction de cette commission-ci. C'est la même chose, je suppose, pour la députée de Hochelaga-Maison-neuve.

**Mme Harel:** Ça veut donc dire que vous ne participeriez pas aux travaux de la commission sur les offres du fédéral sur laquelle, moi, je siège, par exemple?

**M. Rémillard:** C'est-à-dire que, comme vous siégez sur cette Commission il se peut fort bien qu'on ait peut-être à aménager une petite plage.

**Mme Harel:** Et la commission sur la souveraineté...

**M. Rémillard:** Vous me permettez de prendre des mots, peut-être, qui sont...

**Mme Harel:** La commission sur la souveraineté...

**M. Rémillard:** La commission sur la souveraineté? Est-ce que vous siégez, vous, sur la commission sur la souveraineté?

**Mme Harel:** Non, mais vous, oui.

**M. Rémillard:** Moi, je siège sur la commission sur la souveraineté, mais...

**Mme Harel:** Qui est convoquée chaque semaine.

**M. Rémillard:**... on verra au moment... Moi, ce que je peux vous dire, c'est que mon agenda a été fait, est proposé en fonction d'un travail intensif de cette commission. Et j'ai démontré, jusqu'à présent, depuis la mi-août, que je travaille d'une façon intensive à cette commission. Je pense que l'Opposition, personne ne peut dire ici que, comme ministre, je ne me suis pas impliqué dans la réforme du Code civil. Chaque article, chaque mot - je le dis parce que j'aurai peut-être des examens à passer un jour...

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Rémillard:**... je les connais.

**Mme Harel:** Vous voulez vous-même vous donner une bonne note. Ha, ha, ha!

**M. Rémillard:** Je ne sais pas qui va m'évaluer, mais, en tout cas, je vais dire que j'ai fait mes devoirs. Je vais dire que j'ai fait mes devoirs; on évaluera mes devoirs.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, j'aimerais donc vous référer à l'article 1882, où nous en étions hier soir, et les articles suivants contenus dans cette section qui traite du bail, soit les articles 1882 que j'appelle, jusqu'à 1889 inclusivement.

### Des contrats nommés

#### Du louage (suite)

**M. Rémillard:** M. le Président, il y a quatre amendements à proposer. Tout d'abord, l'article 1882 est modifié:

1° par l'ajout, à la deuxième ligne, après le mot "locataire", des mots ", le cas échéant, ";

2° par l'ajout, à la troisième ligne, après le mot "entretien", des mots "des logements et";

3° par la suppression des mots ", s'il en existe".

M. le Président, les amendements ont pour but d'éviter que le règlement de l'immeuble ne porte uniquement que sur les lieux d'usage commun. Ce règlement peut aussi porter sur les logements. En raison de ces amendements, l'article 1882 se lirait comme suit:

"Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun.

"Ce règlement fait partie du bail. "

Il y a aussi un amendement, M. le Président, à l'article 1883 qui est modifié de la façon suivante:

1° par le remplacement, à la deuxième ligne du premier alinéa, des mots "d'en remettre un exemplaire" par les mots "de remettre un exemplaire du bail";

2° par l'ajout, à la quatrième ligne du premier alinéa, après le mot "locataire", des mots ", le loyer";

3° par le remplacement, à la cinquième ligne du premier alinéa, du mot "règlement" par les mots "les règlements pris par le gouvernement";

4° par le remplacement, à la fin du troisième alinéa, des mots "cet écrit" par les mots "l'exemplaire du bail ou de l'écrit prescrit".

Le premier amendement a pour but de préciser que le bail doit être remis au locataire. Le second amendement énonce que le loyer fait partie des mentions obligatoires de l'écrit remis au locataire par le locateur, puisque le loyer est l'un des éléments essentiels du louage. Le troisième amendement vient identifier plus clairement les règlements visés afin d'éviter toute ambiguïté. Le quatrième amendement a pour but de préciser que c'est le défaut de remettre l'un ou l'autre des écrits prévus au premier et au deuxième alinéas qui est sanctionné par le recours en résiliation de bail. En raison de ces

amendements, l'article 1883 se lirait comme suit:

"Le locateur est tenu, dans les dix jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire ou, dans le cas d'un bail verbal, de lui remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué et reproduisant les mentions prescrites par les règlements pris par le gouvernement. Cet écrit fait partie du bail.

"Il est aussi tenu, lorsque le bail est reconduit et que les parties conviennent de le modifier, de remettre au locataire, avant le début de la reconduction, un écrit qui constate les modifications au bail initial.

"Le locataire ne peut, toutefois, demander la résiliation du bail si le locateur fait défaut de lui remettre l'exemplaire du bail ou de l'écrit prescrit."

M. le Président, il y a un amendement à l'article 1884, qui est modifié par le remplacement, à la fin du premier alinéa, du mot "règlement" par les mots "les règlements pris par le gouvernement". L'amendement est de concordance avec celui qui est proposé à l'article 1883. En raison de cet amendement, l'article 1884 se lirait comme suit:

"Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement.

"Il n'est pas tenu de cette obligation lorsque le bail porte sur un logement visé aux articles 1944 et 1945."

(10 h 15)

M. le Président, il y a aussi un amendement qui se lit comme suit: Le projet est modifié:

1° par le déplacement de l'article 1928 après l'article 1889, lequel est renuméroté 1889.1;

2° par la suppression, aux deuxième et troisième lignes du premier alinéa, des mots "qui exerce son droit au maintien dans les lieux".

M. le Président, le premier amendement est de concordance avec la modification proposée par le second amendement, puisqu'il a paru préférable de déplacer cet article dans une section plus générale, compte tenu qu'il énonce maintenant une règle générale. Le second amendement a paru nécessaire afin d'éviter que la règle énoncée ne soit interprétée comme venant restreindre la jurisprudence actuelle. En effet, en pratique, le locateur use de harcèlement envers le locataire non seulement lorsque celui-ci exerce son droit au maintien dans les lieux, mais aussi dans plusieurs autres cas, notamment lorsque le locataire conteste une demande d'augmentation de loyer. L'amendement proposé est d'ailleurs conforme à l'article 112.1 de la Loi sur la Régie du logement. En raison de ces amendements,

l'article 1889.1 se lirait comme suit:

"Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

"Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. La discussion est donc ouverte sur ces articles tels qu'amendés, jusqu'à 1889.1, en vous rappelant qu'on avait suspendu, hier, 1889 pour cause de concordance avec d'autres...

**Mme Harel:** ...avec le ministre, alors ça nous donnera...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui? Vous désirez qu'on en parle? D'accord.

**M. Rémillard:** M. le Président, si vous me le permettez, nous allons aussi suspendre, avec votre permission, l'article 1887.

**Le Président (M. Lafrance):** Est-ce que vous désirez aussi que 1889 soit suspendu?

**M. Rémillard:** On peut peut-être échanger.

**Le Président (M. Lafrance):** Vous désirez en parler? Oui. D'accord.

**M. Rémillard:** Je pense que Mme la députée a mentionné son intention d'en discuter.

**Mme Harel:** L'amendement à 1884, il me fait peur, je vous le dis bien simplement. La semaine dernière, le FRAPRU, le Front d'action populaire en réaménagement urbain, a rendu public, conjointement avec le Front commun des personnes assistées sociales, un projet de politique d'habitation mis au point par le ministre des Affaires municipales et son collègue de la Main-d'oeuvre et de la Sécurité du revenu; je sais que des collègues de l'Opposition interviendront dès cet après-midi sur cette question à la période de questions et rendront public, finalement, cette politique qui inquiète énormément, puisqu'elle viserait à transformer de fond en comble la politique de location dans les habitations à loyer modique, notamment en augmentant les coûts de location à 30 % du revenu plutôt qu'à 25 %, comme c'est le cas présentement.

Mais ce que je veux finalement signaler au ministre, c'est ceci. La règle qui vaut pour les locateurs, pourquoi ne vaut-elle pas qu'entre le locateur et le gouvernement? Pourquoi cette règle-là doit-elle s'appliquer à tous dans la société, puis que l'État pourrait s'en faire dispenser? Je fais référence, évidemment, au

deuxième alinéa. On dit, dans le premier alinéa: "Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement. Il n'est pas tenu, lit-on au deuxième alinéa, de cette obligation lorsque le bail porte sur un logement visé aux articles 1944 et 1945." Quand on prend connaissance de 1944, 1945, on constate que ces articles, finalement, concernent soit des logements qui sont dans des coopératives d'habitation ou encore des logements à loyer modique.

**Le Président (M. Lafrance):** M. le ministre.

**M. Rémillard:** Oui, M. le Président, le principe, tout d'abord, semble intéressant, c'est-à-dire qu'on puisse appliquer à l'État locateur le même principe qu'au particulier locateur. Cependant, je ferai une remarque en fonction de ça, c'est que, comme Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve vient tout juste de le mentionner, les loyers qui sont visés par les articles 1944 et 1945, donc qui ne sont pas soumis à la règle qu'on vient d'établir, ce sont des coopératives ou bien des loyers à prix modique. Ces loyers-là sont des loyers qui sont calculés en fonction du revenu des locataires. C'est ça le principe. C'est que l'État fixe par réglementation les principes, puis les principes sont en fonction des revenus des locataires.

Donc, est-ce qu'on pourrait appliquer la même règle étant donné que ça varie énormément? Un loyer à prix modique loué à quelqu'un qui a un revenu de 500 \$ ne sera pas le même que le même loyer... le même appartement, dis-je, le loyer ne sera pas le même pour quelqu'un qui en gagne 350 \$. Alors, ce n'est pas en fonction de l'historique de location du loyer, mais c'est en fonction de la capacité de payer du locataire, d'où la difficulté d'appliquer cette règle-là, d'où la nécessité de se référer à une réglementation qui l'applique.

Alors, le principe soulevé par Mme la députée, il serait bon, mais le problème, c'est qu'en pratique - on m'a informé, on m'a dit - qu'on ne pourrait pas l'appliquer à cause de ces difficultés.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Cela vaudrait, l'argumentation du ministre, s'il n'y avait pas le deuxième alinéa de 1944 qui s'applique à des logements privés qui ont été bâtis dans les cinq années, en fait, nouvellement construits, ou qui ont changé d'affectation. C'est donc dire que, dans ces cas

de logements privés, on exempte de la règle prévue à 1884, soit celle qui fait obligation au locateur d'indiquer le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédents. On exempte donc également des logements privés de cette règle-là, dans la mesure où ils auraient été bâtis dans les cinq années de la signature du bail, ou qu'ils auraient changé d'affectation.

**M. Rémillard:** Dans ce cas-là, M. le Président, la raison, c'est qu'on veut que se crée, si vous me permettez l'expression, une histoire de l'appartement en question. C'est-à-dire qu'on dise, eh bien, cinq ans, là il y a l'offre et la demande qui jouent là-dedans, et les premières cinq années, c'est pour établir le marché. Alors, on laisse la chance au propriétaire, au locateur d'établir le prix de ses appartements sur cinq ans. Je pense qu'à ce moment-là c'est sage parce que, sur cinq ans, la loi du marché va s'établir sur la valeur des appartements. Il faut comprendre que, dans ça, il y a toujours le juste équilibre qu'on recherche. Les intérêts du locataire, oui, mais le locateur qui a investi ou qui s'est construit un appartement - ce n'est pas toujours des gros blocs d'appartements; ça peut être bien modeste: celui qui, par ses soirs, construit deux, trois appartements dans sa maison, qui a pris sa retraite, qui a maintenant besoin de moins d'espace. En fait, on connaît tous les exemples qu'on peut avoir. Et ça peut être un immeuble nouvellement bâti, s'il s'est construit un immeuble. Alors, dans ce cas-là, ce qu'on dit, c'est qu'on laisse cinq ans pour établir les lois du marché. Mais, après cinq ans, la règle s'applique. Or, c'est pour encourager, pour favoriser la construction.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre.

**Mme Harel:** Dans les cas de logements à loyer modique, il est dit à 1945 qu'il ne peut y avoir fixation de loyer ou modification au bail que conformément aux dispositions particulières. Donc, il faut se référer, là, aux dispositions du bail de logement à loyer modique, à 1972 et suivants.

**M. Rémillard:** Excusez-moi, j'ai manqué quelque chose.

**Mme Harel:** À 1945...

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** ...on exempte également le locateur de la disposition de 1884 et on y dit, à 1945, que le locateur n'est pas tenu d'indiquer le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation dans l'avis d'augmentation de loyer. Alors, je comprends qu'il y aura un amendement, à ce moment-là, qui sera...

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** ...introduit, parce que, si je comprends bien, 1884 est au même effet que le deuxième alinéa de 1945 qui serait, par amendement, tout simplement biffé. C'est ça?

**M. Rémillard:** On va biffer parce qu'on n'en a pas besoin, finalement, du deuxième alinéa de 1945, en relation avec ce qui est écrit à 1884.

**Mme Harel:** Bon, alors, on y reviendra, de toute façon, au moment des dispositions particulières...

**M. Rémillard:** Oui, c'est ça parce que...

**Mme Harel:** ...à 1972.

**M. Rémillard:** Oui. On va avoir des petits ajustements, peut-être.

**Mme Harel:** Bon, à 1944 on prévoit également le cas d'un logement construit dans le cadre d'un projet d'élimination de taudis et de construction d'habitations salubres de la ville de Montréal. Alors, il ne s'agit pas non plus de logements à loyer modique, ni de logements coopératifs, ni de logements privés dans des immeubles nouvellement construits auxquels le ministre veut laisser le temps de se créer une histoire de... comment dit-on, d'offre et de demande, finalement, mais, à 1944, il s'agit d'autre chose. Il s'agit donc de logements privés également, qui sont offerts à des personnes possiblement démunies, si tant est qu'elles occupaient auparavant ces logements qui étaient des taudis et qui étaient insalubres.

**M. Rémillard:** Mais c'est parce qu'on va apporter un amendement à 1944. On va apporter un amendement, je pense, qui va régler la difficulté.

**Mme Harel:** Est-ce qu'on a copie de l'amendement ou s'il a été retravaillé?

**M. Rémillard:** Ah, il va être distribué prochainement; ce ne sera pas bien long...

**Mme Harel:** D'accord. Parce que là, dans le fond, on nous demande d'adopter 1884 avec l'exemption prévue à 1944, sans qu'on sache quels seront les amendements qui seront apportés à 1944.

**M. Rémillard:** On peut vous le dire. Remarquez, on peut les suspendre, mais ça fait quelques articles qu'on suspend, je pense, pour pas grand-chose. Je peux vous dire immédiatement que l'amendement à 1944 va supprimer: "...d'un logement construit dans le cadre d'un projet d'élimination de taudis et de construction

d'habitations salubres...", parce que ce n'était pas l'objectif du tout de l'affaire. Je pense que ça va régler les problèmes complètement.

**Le Président (M. Lafrance):** Je pense que nous avons convenu de toujours garder la possibilité de rouvrir des articles dans des cas de concordance avec d'autres articles ultérieurs, de toute façon.

(10 h 30)

**M. Rémillard:** Oui, c'est ça, M. le Président. Évidemment, ce n'est pas toujours facile parce que, comme le dit Mme la députée, on discute d'un article, on se réfère à d'autres articles, et on va l'amender, alors... Mais je pense qu'on peut très bien comprendre, dans ce cas-ci, que les amendements vont se faire en fonction de l'équilibre qu'on a recherché là-dedans mutuellement.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires sur ces articles, donc...

**Mme Harel:** 1884.

**Le Président (M. Lafrance):** Sur 1884, oui.

**Mme Harel:** Sur 1884. Donc, l'amendement est adopté, en fait, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Je préférerais garder la discussion sur tous les articles puis, après, on pourra les adopter. La discussion est ouverte, de 1882 à 1889.1. Parfois, il y a des concordances entre les articles, alors je préfère garder la discussion ouverte sur tous les articles.

**Mme Harel:** Qu'est-ce qui est de droit nouveau dans cette section du bail, au regard du droit actuel?

**M. Rémillard:** M. le Président, me permettez-vous de demander à M. le professeur Pineau de nous faire un tableau du nouveau droit dans cette section?

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement, M. le ministre. Me Pineau.

**M. Pineau (Jean):** M. le Président, il n'y a pas de changements substantiels. En définitive, dans tout ce chapitre sur le louage, les changements qui sont présentés sont surtout des changements de structure, n'est-ce pas? On a essayé, en définitive, de réorganiser le plan de ce chapitre et de regrouper un certain nombre d'articles. Alors, il y a quelques précisions, quelques menus aménagements, mais on ne peut pas dire qu'il y a des changements substantiels.

**Mme Harel:** Donc...

**M. Pineau:** Et si on se fie aux commentaires, M. le Président, on constate que cet article reprend, en principe, ce qui est connu dans le Code actuel. Le premier alinéa de cet article reprend 1651, etc.

**Le Président (M. La France):** Merci, Me Pineau.

**Mme Harel:** Il n'y a qu'à l'article 1887, qui est d'ailleurs suspendu, qu'il y aurait, finalement, des dispositions nouvelles, je crois.

**M. Pineau:** 1887, c'est un article qui reprend une prohibition que l'on retrouve au Code actuel.

**Mme Harel:** Au Code actuel. À quel article?

**M. Pineau:** 1665.

**Mme Harel:** Bon, alors, l'amendement à 1889.1 vient élargir, en fait, la règle que l'on retrouvait à 1889. Faut-il comprendre que, en biffant les mots "qui exerce son droit au maintien dans les lieux", c'est un élargissement de la règle qui interdit au locateur ou à toute autre personne d'user de harcèlement envers un locataire? C'est bien le cas?

**M. Rémillard:** C'est un élargissement parce que, là, il y avait une certaine condition, c'était "qui exerce son droit au maintien dans les lieux", puis on l'enlève. Je pense qu'on bonifie l'article.

**Mme Harel:** Hier...

**M. Rémillard:** C'est la Régie du... Je dois dire - vous m'excusez - simplement que c'est la Régie du logement qui nous a fait cette suggestion.

**Mme Harel:** Justement, hier, avec Mme Archambault, vice-présidente à la Régie du logement, nous avons abordé cette disposition de 1889 et 1889.1. J'ai ici la disposition qui a été introduite en décembre 1987 à la Loi sur la Régie du logement et qui, à 112.1, prévoit les cas qui prévoient une clause pénale si quelqu'un tente d'évincer un locataire de son logement ou restreint son droit à la jouissance du logement.

**M. Rémillard:** En se référant à 112.1, vous dites?

**Mme Harel:** Oui, c'est ça.

**M. Rémillard:** 112.1, c'est une disposition...

**Mme Harel:** ...clause pénale...

**M. Rémillard:** ...qui est pénale, hein?

**Mme Harel:** Oui. Alors, cette disposition qui a été introduite en 1987 prévoit le paiement d'une amende d'au moins 5000 \$ et d'au plus 25 000 \$ dans les cas d'infraction. Et je voulais savoir hier, en Interrogeant Mme Archambault, si tant est que des plaintes avaient été logées à la Régie, si des dossiers avaient été transmis au Procureur général. Et j'ai compris des réponses qu'elle a apportées qu'effectivement des dossiers avaient été transmis au Procureur général. Et je voulais savoir du Procureur général si des suites avaient été données à ces dossiers.

**M. Rémillard:** On m'a informé de cette situation-là et j'ai demandé qu'on relève les dossiers.

**Mme Harel:** Très bien. Quand vous dites "relève les dossiers", vous voulez dire que vous allez nous informer des poursuites qui auraient été intentées.

**M. Rémillard:** C'est ça. Je pourrai vous donner les informations. Je me demandais tantôt pourquoi je parlais du mot "plage". Je viens de le trouver. J'ai annulé mon voyage...

**Mme Harel:** En Louisiane.

**M. Rémillard:** ...en Louisiane. C'est ça. C'est une parenthèse, M. le Président, mais c'est arrivé comme ça... pour faire du Code civil. Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** À 1889...

**Le Président (M. LaFrance):** Il y a même des rumeurs qui circulaient, M. le ministre, que la commission aurait pu aller en Louisiane.

**M. Rémillard:** Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** En Louisiane, oui. Ça, ça aurait été bien! Ha, ha, ha! Bien, le président l'aurait bien mérité! Ha, ha, ha!

**Le Président (M. LaFrance):** Tout le monde! Ha, ha, ha!

**Mme Harel:** À cet effet, en matière de clauses pénales et en matière de clauses abusives qui peuvent être réduites, est-ce que le ministre peut donner une assurance que l'aide juridique peut prendre des causes semblables? On me fait savoir qu'il y a, dans les règlements de l'aide juridique, une sorte de limite qui est introduite, puisque là il s'agit, en fait, de dommages et intérêts. C'est ça. Et comme le droit à l'aide juridique n'emporte pas celui de pouvoir obtenir, je crois, des dommages et intérêts...

**M. Rémillard:** Peut-être que M. le professeur Pineau aurait une information à ce sujet-là.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, si j'ai bien compris, la personne qui s'estime victime a la possibilité de passer une convention avec un avocat, au terme de laquelle l'avocat sera effectivement payé, dans la mesure où il gagnerait cette cause qui serait présentée devant le tribunal. À défaut de quoi ou dans l'hypothèse où il ne gagnerait pas cette cause, l'aide juridique rembourserait les honoraires au tarif de l'aide juridique.

**M. Rémillard:** M. le Président, si vous me permettez, je pourrais demander à Mme Archambault, vice-présidente de la Régie du logement, d'apporter peut-être aussi son commentaire. Et je voudrais dire que je profite de l'occasion pour remercier la Régie du logement qui a fait parvenir ses commentaires et qui a travaillé avec nous d'une façon tout à fait exceptionnelle. Je les remercie de leur collaboration. Alors, Mme Archambault, si vous voulez nous faire part...

**Le Président (M. Lafrance):** Mme Archambault.

**Mme Archambault (Nicole):** Oui, M. le Président. Alors, à la Régie du logement, au niveau du recours en dommages et Intérêts, c'est que dans l'immense majorité des cas les locataires, pas plus que les propriétaires, d'ailleurs, ne sont représentés par un avocat. S'ils viennent devant nous avec une demande en dommages et intérêts suite à du harcèlement, il n'y a pas de frais à verser, sauf les frais **introductifs** de la demande, parce qu'ils n'ont pas à avoir un avocat pour être représentés devant nous. En matière de causes civiles, c'est l'immense majorité des cas où les gens se présentent sans avocat, d'un côté comme de l'autre.

**Mme Harel:** En autant qu'il n'y ait pas d'évocation devant la cour de la décision de la Régie, auquel cas...

**Mme Archambault:** Je m'excuse. Ça aussi, c'est extrêmement rare. Je n'ai pas les statistiques exactes au niveau des évocations, mais les évocations, l'an dernier, en tout et partout, ça n'a pas été plus que sept ou huit causes de la Régie qui ont été évoquées devant la Cour supérieure et devant la Cour du Québec. Si les parties vont en appel des décisions, c'est la même tarification que devant nous qui s'applique. Alors, ce sont les mêmes règles de preuve et les règles de procédure de la Cour du Québec. À ce niveau-là, c'est exactement adapté à nos règles, à nous, ce qui fait que les frais qu'ils ont à payer, ce n'est pas le tarif de la Cour du Québec, mais c'est exactement ce que ça coûterait chez nous. Il n'y a pas de frais supplémentaires.

**Mme Harel:** Plus les honoraires de leur avocat.

**Mme Archambault:** Bien, à la Cour du Québec, beaucoup de locataires se présentent également sans avocat sur des appels en matière de logement.

**Mme Harel:** Beaucoup? Vous voulez dire une majorité?

**Mme Archambault:** Bien, ça, je ne peux pas... Il faudrait le vérifier, là. Moi, je vous le dis de mémoire, en feuilletant et en lisant toutes les décisions qui sortent de la Cour du Québec sur des appels de nos décisions, mais ce n'est pas plus compliqué de se présenter devant la Cour du Québec et de plaider sans avocat, d'autant plus qu'on a déjà plaidé à la Régie. Alors, on a peut-être un petit peu plus d'assurance, à ce moment-là.

**Mme Harel:** Est-ce que vous avez pu, à ce moment-là, constater que, dans ce cas-là, ce sont les deux parties qui se présentent sans avocat ou s'il n'y en a qu'une seule?

**Mme Archambault:** Il faudrait vraiment vérifier, là. Je ne peux pas répondre à cette question-là sans avoir des statistiques précises.

**Mme Harel:** Parce que ça laisse songeur sur le déséquilibre entre les parties...

**Mme Archambault:** Chez nous, je peux vous dire que ce sont les deux parties.

**Mme Harel:** ...quand il n'y a qu'une partie qui ne peut pas être représentée.

**Mme Archambault:** Mais les statistiques peuvent être faites à partir... À un moment donné, c'est possible de le savoir, je vous dis, mais je ne peux pas vous donner les statistiques précises.

**Mme Harel:** Merci.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, Mme Archambault. S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1882, 1883 et 1884 sont donc adoptés tels qu'amendés. Les articles 1885 et 1886 sont adoptés tels quels. L'article 1887 est laissé en suspens. Les articles 1888 et 1889 sont adoptés tels quels ainsi que le nouvel article 1889.1. J'aimerais appeler les articles suivants, qui traitent du loyer, soit les articles 1890 à 1896 inclusivement.

**M. Rémillard:** Nous avons quatre amendements, M. le Président. Tout d'abord, l'article 1890 est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant: "Le loyer convenu doit être

indiqué dans le **bail**."

M. le Président, le premier alinéa n'ajoutait rien au droit commun. Même si le règlement sur les mentions obligatoires du bail, de l'écrit et de certains avis prévus par le Code civil prescrit déjà que le bail doit mentionner le montant du loyer, il a paru opportun, dans un but didactique, de reprendre ici cette obligation. En raison de cet amendement, l'article 1890 se lirait comme suit:

"Le loyer convenu doit être indiqué dans le bail.

"Il est payable par versements égaux, sauf le dernier qui peut être moindre; il est aussi payable le premier jour de chaque terme, à moins qu'il n'en soit convenu autrement."

Il y a un amendement, M. le Président, à l'article 1893 qui est modifié par le remplacement, à la deuxième ligne du premier alinéa, ainsi qu'à la deuxième ligne du deuxième alinéa, des mots "la variation" par les mots "le réajustement".

M. le Président, l'amendement proposé est une simple modification de concordance terminologique avec les articles 1938 et 1942. En raison de cet amendement, l'article 1893 se lirait comme suit:

"Est sans effet, dans un bail à durée fixe de douze mois ou moins, la clause stipulant le réajustement du loyer en cours de bail.

"Est également sans effet, dans un bail dont la durée excède douze mois, la clause stipulant le réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois."

(10 h 45)

Il y a l'article 1895, M. le Président, qui est modifié par le remplacement, à la dernière ligne du deuxième alinéa, des mots "ou lorsque le locateur" par les mots ", lorsque le locateur ne peut être trouvé ou lorsqu'il". L'amendement proposé a pour but de permettre au locataire de déposer son loyer lorsque le locateur est introuvable. En raison de cet amendement, l'article 1895 se lirait comme suit:

"Le locataire qui, lors de l'aliénation de l'immeuble, de l'inscription d'une hypothèque sur les loyers ou d'une cession de créance, n'a pas été personnellement avisé du nom et de l'adresse du nouveau locateur ou de la personne à qui il doit payer le loyer, peut déposer son loyer au greffe du tribunal s'il obtient l'autorisation de celui-ci.

"Le dépôt peut aussi être autorisé lorsque, pour tout autre motif sérieux, le locataire n'est pas certain de l'identité de la personne à qui il doit payer le loyer, lorsque le locateur ne peut être trouvé ou lorsqu'il refuse le paiement du loyer."

L'article 1896 est modifié:

1° par la suppression du premier alinéa;

2° par l'ajout, à la deuxième ligne du deuxième alinéa, après le mot "identifiée", des

mots "ou a été trouvée".

Le premier amendement vise à éviter l'octroi indirect d'une compétence à la Régie du logement pour statuer sur les droits des parties au loyer déposé. En effet, il peut s'agir d'un problème qui va au-delà des problèmes locateur-locataire. On pense notamment au cas où le locateur aurait cédé ses loyers successivement à deux créanciers hypothécaires **différents**. Il est donc préférable de s'en remettre aux tribunaux de droit commun.

Il a paru, de plus, inutile de préciser que le locateur s'adresse au tribunal pour récupérer le loyer. Le principe énoncé au deuxième alinéa est suffisant. D'ailleurs, la personne qui a droit au loyer n'est pas nécessairement le locateur, notamment s'il y a cession de loyers. L'énoncé de cet alinéa semblait donc trop restrictif. Le second amendement est de concordance avec l'ajout apporté à l'article 1895. En raison de ces amendements, l'article 1896 se lirait comme suit:

"Le tribunal autorise la remise du dépôt lorsque la personne à qui le locataire doit verser le loyer est identifiée ou a été trouvée ou, selon le cas, lorsque le locateur exécute ses obligations; autrement, il peut permettre au locataire de continuer à déposer son loyer jusqu'à ce que cette identification soit faite ou que le locateur ait rempli ses obligations. Il peut aussi autoriser la remise du dépôt au locataire pour lui permettre d'exécuter les obligations du locateur."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Alors, la discussion est donc ouverte sur ces articles 1890 à 1896, incluant les quatre articles tels qu'amendés et tels que lus par M. le ministre.

**Mme Harel:** À 1893, le ministre peut-il nous expliquer les raisons qui ont motivé le changement introduit à l'article 1658.13 du Code actuel, qui prévoit qu'un bail de plus de 12 mois ne peut contenir une clause de variation que selon des critères objectifs, soit la variation des taxes municipales ou scolaires et d'autres dépenses qui sont normalement prévues? En d'autres termes, la variation pour un bail de plus de 12 mois, cette **variation-là** était déjà balisée dans le droit actuel et, avec 1893, il n'y a plus de critères qui limitent la clause de variation dans les baux de 12 mois et plus.

**M. Rémillard:** Savez-vous, M. le Président, je crois que la personne... On a la chance d'avoir Mme Archambault avec nous ce matin, et je crois que Mme Archambault serait la personne pour nous apporter l'éclairage le plus évident et le plus complet possible.

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement, M. le ministre. Alors, Mme Archambault, la parole est à vous.

**Mme Archambault:** Actuellement, comme vous le dites, c'est que 1658.21 prévoit une mécanique vraiment très technique pour l'ajustement du loyer, le réajustement, c'est-à-dire, dans les baux de plus...

**M. Rémillard:** Parlez... Mme Archambault.

Une voix: Il n'y a pas de lumière.

**M. Rémillard:** Ça ne marche pas.

**M. Kehoe: O.K.**

**Mme Archambault:** Merci. Alors, dans les baux de plus de 12 mois, il y a le réajustement. La façon de réajuster le loyer est prévue à 1658.21. Or, on a constaté, en pratique, avec les 100 000 causes qu'on peut entendre par année à la Régie, que les gens, autant pour le locataire qui, lui, à un moment donné, veut, s'il signe un nouveau bail, pouvoir s'assurer que ça ne sera pas juste pour un an... Souvent, on convient d'une durée plus longue que 12 mois pour le bail, et le locataire veut aussi savoir ce qu'il va être appelé à payer. Là, c'est correct, cette année je paie 500 \$ par mois de loyer, mais l'an prochain? Ça ne lui donne absolument aucune indication pratique de ce que sera le loyer qu'il aura à payer l'année suivante si c'est sur cette base-là. Tandis que là, si on dit: Bon, bien, d'accord, cette année, c'est 500 \$, l'an prochain ce sera 525 \$; l'année suivante, si on fait un bail de trois ans, ce sera 550 \$, alors, les deux parties savent exactement à quoi s'attendre et ça ne devient pas du jargon que personne n'est capable de calculer. Comme on se réfère à 1658.21, la variation des taxes, la variation des coûts de combustible, il n'y a pas grand-monde qui peut se figurer ce que ça va être l'année suivante. Or, c'est vraiment dans une intention d'information des gens. Quand on s'engage, on sait à quoi on s'engage. Même si on s'engage pour plus d'un an, on connaît déjà le montant de son obligation pour l'année suivante.

**Mme Harel:** Ça, c'est l'avantage de la formulation de la nouvelle disposition. L'inconvénient, c'est qu'il n'y a plus de critères qui viennent, en quelque part, limiter la hausse. Si je comprends bien, cette hausse-là, vous nous dites, elle va être convenue entre les parties, à l'avance. Donc, vous vous en remettez au contrat entre les parties, mais évidemment ...

**Mme Archambault:** Pas entièrement.

**Mme Harel:** Non.

**Mme Archambault:** Il y a un article. Je ne veux pas en parler tout de suite, il y a un article plus loin qui règle cette situation-là.

**Mme Harel:** Oui. D'accord, c'est lequel?

**Mme Archambault:** Je ne me souviens pas du numéro précis de l'article, là. L'article 1942 dit qu'on va devoir fixer conformément au règlement, mais l'article qui dit que, si c'est excessif ou injustifié, ils peuvent venir devant la Régie pour faire statuer...

**Mme Harel:** C'est 1938, hein? Lorsque les parties contestent.

**Mme Archambault:** Bon, c'est ça. C'est ça. Si l'une ou l'autre des parties s'est engagée dans quelque chose qui est excessif, insuffisant ou déraisonnable, ils peuvent venir à la Régie, dans un premier temps, décider si ce qu'on a accepté est excessif et, si la Régie dit que oui, considère d'abord, sur une base, que, oui, c'est excessif, c'est clair, là, elle doit fixer le loyer. Lorsque la Régie fixe le loyer, elle le fait toujours en vertu de l'article 1942 qui nous dit comment on doit fixer un loyer; c'est conformément aux règlements sur les critères de fixation.

**Mme Harel:** Ce règlement nous dit quoi, présentement? Est-ce qu'on ne revient pas, là, à la variation des taxes municipales et scolaires, et à la variation en fonction des autres dépenses communément prévues? Est-ce qu'on ne fait pas, finalement, un grand cercle pour y revenir?

**Mme Archambault:** Plus que ça. Non, mais disons que ça va quand même permettre à des gens de régler, dans 90 % et plus des cas, leurs problèmes s'ils ont conclu des baux de plus de 12 mois. Mais, pour les gens qui se sont embarqués dans quelque chose qu'ils considèrent excessif, ils pourront venir, le contrat sera réouvrable devant la Régie du logement et, à ce moment-là, le loyer sera fixé au montant prévu au règlement. D'ailleurs, au règlement, il y a plus de critères qu'on utilise... les critères qu'on utilise pour fixer en vertu du règlement ne sont pas tous repris actuellement à l'article 1658.21.

**Mme Harel:** Quels sont-ils, ces critères? Parce que là, vous comprenez, dans le fond, c'est...

**Mme Archambault:** C'est un long règlement; je peux...

**Mme Harel:** Ah bon! Vous nous en faites, peut-être, une photocopie.

**Mme Archambault:** D'accord.

**Mme Harel:** Ce que vous nous dites, c'est que les baux de plus de 12 mois font l'objet d'une variation qui est déjà convenue à l'avance et qui ne peut pas s'éloigner de l'augmentation des taxes scolaires, municipales et...

**Mme Archambault:** Mais que les gens ne connaissent pas.

**Mme Harel:** ...autres dépenses de chauffage ou d'électricité, ou je ne sais quoi, mais qui sont communément convenues. Les gens n'en connaissent pas le montant parce qu'ils ne connaissent pas, finalement, l'inflation et ils ne connaissent pas la taxation.

**Mme Archambault:** Il peut y avoir des surprises énormes.

**Mme Harel:** Il peut y avoir des mauvaises surprises, évidemment. Mais, ceci dit, ça reste balisé. Là vous nous dites: Les parties vont pouvoir convenir tout de suite du **coût** de leur loyer pour les années subséquentes. Par ailleurs, si c'est jugé insuffisant pour le locateur ou excessif pour le locataire, ils vont pouvoir s'adresser à la Régie. La Régie, à ce moment-là, en vertu de 1938, va pouvoir entendre leur demande et va devoir évaluer, examiner, finalement, leur demande en fonction d'un règlement qui va fixer, de toute façon, des balises. C'est ça que vous nous dites?

**M. Rémillard:** Est-ce que je peux, M. le Président, déposer à la commission ce règlement?

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement, M. le ministre.

**M. Rémillard:** Je vais le déposer. Alors, si vous le permettez, je vais le déposer pour que ça complète nos discussions.

#### Document déposé

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, j'accepte le dépôt de ce document qui portera le code numérique 39D. Merci. Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonnette.

**Mme Harel:** 1893. Je prenais connaissance du commentaire de la Commission des services juridiques. J'ai pensé qu'elle avait sûrement une expertise dans ce domaine du droit civil. La Commission, dans son mémoire, dit ceci: "S'il est exact que l'article 1938 permet la contestation d'une telle clause et que l'article 1942 en fixe indirectement les balises, puisqu'on se réfère au règlement..." En fait, je reprends: "Nous croyons cependant que le locataire devrait être avisé des conditions d'application d'une telle clause, ce qui aurait certainement pour effet de diminuer le nombre de recours." Comment interprétez-vous la recommandation?

**M. Rémillard:** Est-ce que c'est possible de préciser le commentaire? J'ai de la difficulté, là.

**Mme Harel:** Est-ce que vous avez le mémoi-

re de la Commission des services juridiques? A la page 141...

**M. Rémillard:** J'ai ici...

**Mme Harel:** ...la Commission des services juridiques nous dit ceci: "Nous croyons cependant que le locataire devrait être avisé des conditions d'application d'une telle clause, ce qui aurait certainement pour effet de diminuer le nombre de recours." En d'autres termes, elle ne se prononce pas contre le fait que l'on cesse de déterminer dans le Code comment doit varier la hausse pour les années subséquentes, mais ce qu'elle nous indique, c'est que, en vertu des autres dispositions du Code, la Régie pourra, en vertu de son règlement, examiner si c'est insuffisant ou excessif, dans le fond, que ce règlement qui servira à la Régie puisse être connu du locataire au moment où il signe son bail pour les années subséquentes, de façon à ce qu'il sache qu'il peut s'inspirer, si vous voulez, de ce règlement, de ce qui est prévu dans le règlement pour évaluer ce qui est excessif, ou normal, ou raisonnable. **Peut-être** pas dans le Code civil, mais il faudrait sans doute le prévoir de façon que ça puisse être de la connaissance des parties, finalement.

**M. Rémillard:** La question est importante. **Peut-être** que Mme Archambault pourrait compléter.  
(11 heures)

**Mme Archambault:** En fait, il existe aussi un règlement sur les mentions obligatoires qui doivent être prescrites dans le bail. C'est finalement le bail qui est utilisé par les gens. Ce texte-là du bail contient les obligations qu'on retrouve au Code civil, les droits et obligations des parties. J'imagine que, si cet **article-là** est adopté, lorsqu'on refera le bail... Actuellement, il contient tous les droits et obligations.

**Mme Harel:** Est-ce que vous nous référez à l'article 1881 sur les règles... Non, ce n'est pas à l'article 1881, les règles **impératives**. Non, ce n'est pas ça. Là, vous nous référez à des mentions obligatoires dans le bail.

**Mme Archambault:** Oui, c'est ça. Il existe aussi un règlement sur les mentions obligatoires du bail.

**Mme Harel:** Qui est prévu à quel article du Code?

**Mme Archambault:** Qui est prévu, actuellement, à l'article 1651.1; quand on **dit** que le locateur doit remettre le bail écrit, on dit ce que ce bail-là doit contenir. Il doit reproduire les mentions obligatoires prescrites par règlement en la forme qui y est indiquée. Or, il y a un règlement du gouvernement pour prévoir ces

mentions-là.

**Mme Harel:** D'accord. Ça se réfère à quel article du projet de loi 125?

**Mme Archambault:** C'est l'article 1883 du projet de loi.

**Mme Harel:** L'article 1883. D'accord. Très bien. En fait, ça a été introduit par l'amendement à l'article 1883 qui prévoit... Faut-il comprendre, justement, qu'à l'article 1883, tel qu'amendé, les règlements pris par le gouvernement font partie du bail et qu'à ce titre-là ce règlement dont vous parlez, Mme Archambault, à ce moment-là, sera remis aux parties...

**Mme Archambault:** Ce qui arrive...

**Mme Harel:** ...sera partie prenante du bail entre les parties?

**Mme Archambault:** C'est ça. Le document qu'on remet aux parties, le bail qu'on leur remet au moment de la signature du bail ou de la conclusion du bail doit contenir les mentions obligatoires qui sont prévues dans le règlement. Actuellement, le règlement reproduit toutes les obligations, les droits et obligations des parties, les délais, tout ce qu'on retrouve, finalement, dans les articles du Code civil.

**Mme Harel:** Y inclus les critères de variation?

**Mme Archambault:** Pas les critères de fixation de loyer. Non.

**Mme Harel:** Donc, à ce moment-là...

**Mme Archambault:** Les critères de fixation de loyer, ça ne concerne pas le Code civil, mais on a toutes sortes de documents à la Régie qui les incluent, entre autres, des documents qui sont d'accès très facile sur comment s'entendre sur une augmentation de loyer. On les divulgue chaque année, nos critères, et ils sont transparents. Je pense que la plupart des gens, beaucoup de gens, maintenant, sont capables, une fois qu'ils ont les chiffres de base, évidemment, chaque année, de faire les calculs eux-mêmes.

**Mme Harel:** Alors, vous ne donnez pas raison à la Commission des services juridiques qui considère que ces critères de fixation de loyer qu'utilise la Régie devraient être connus des parties au moment, par exemple, où elle fixe les loyers subséquents à la première année de bail.

**Mme Archambault:** C'est parce qu'au moment où on conclut le bail, même si on a le texte théorique des critères, ça ne nous donne

aucune indication pratique sur le montant du loyer qu'on va être appelé à payer parce que, ça, on va le savoir uniquement lorsque, chaque année, les ajustements de taux auront été adoptés par le gouvernement. Au moment de la signature du bail, je ne peux pas vous dire aujourd'hui quels seront les critères et quelles seront les augmentations de loyer auxquelles on peut s'attendre pour l'an prochain.

**Mme Harel:** Et vous ne craignez pas une augmentation de recours, en vertu de l'article 1938, de la part de locataires qui diront que c'est insuffisant ou de locataires qui diront que c'est excessif parce qu'on ne connaissait pas l'état de l'économie, à ce moment-là, le coût du chauffage ou n'importe. En fait, ne craignez-vous pas une augmentation de recours, comme semble l'indiquer la Commission des services juridiques?

**Mme Archambault:** Pour nous, en fait, s'il y avait augmentation, on pense que c'est un bon service à rendre à notre clientèle et on est prêt à assumer les recours supplémentaires qui pourraient être introduits à la Régie en vertu de cet article-là.

**Mme Harel:** Vos délais d'attente sont de combien de temps présentement?

**Mme Archambault:** Ils sont très bons, actuellement.

**Mme Harel:** Oui?

**Mme Archambault:** Je pense qu'ils sont très bons. Je pense que vous êtes au courant de nos délais d'attente.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci. S'il n'y a pas d'autres commentaires, donc, l'article 1890 est adopté tel qu'amendé. Les articles 1891 et 1892 sont donc adoptés tels quels; 1893 est adopté tel qu'amendé, 1894 est adopté tel quel, et les articles 1895 et 1896 sont adoptés tels qu'amendés. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la sous-section qui traite de l'état du logement, soit les articles 1897 à 1908.

**M. Rémillard:** Il n'y a pas d'amendement, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Aucun amendement. Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires à soulever sur cette série d'articles?

**Mme Harel:** Peut-être, M. le Président, demander au ministre de commenter ce que la Commission des services juridiques signale, à l'article 1904, à l'effet qu'il y aurait lieu de prévoir spécifiquement pour le tribunal la possibilité de permettre l'évacuation et le

paiement d'une indemnité totale ou partielle. Cette indemnité est essentielle afin de permettre au locataire de défrayer les coûts d'une telle évacuation puisque, à 1904, le tribunal peut ordonner que le logement soit rendu propre à l'habitation. Il ne peut pas, en tout cas, je pense, tel que stipulé, déterminer l'indemnité immédiatement?

**M. Rémillard:** Oui. Oui, les termes, M. le Président, de l'article que je me permets de lire, 1904: "Le tribunal peut, à l'occasion de tout litige relatif au bail, déclarer, même d'office, qu'un logement est impropre à l'habitation; Il peut alors statuer sur le loyer - et j'insiste sur cette partie - fixer les conditions nécessaires à la protection des droits du locataire et, le cas échéant, ordonner que le logement soit rendu propre à l'habitation."

Donc, M. le Président, je me réfère ici à ce passage "fixer les conditions nécessaires à la protection des droits du locataire" et ça m'apparaît assez large, par toutes les opinions que j'ai reçues des juristes, M. le Président, pour couvrir les points soulevés par la Commission des services juridiques.

**Mme Harel:** Est-ce à dire que, tel que formulé, le locataire peut obtenir une indemnité...

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** ...quitter les lieux...

**M. Rémillard:** Oui. On m'informe, M. le Président, qu'il n'y a pas de doute que le tribunal peut, par le libellé de 1904, procéder à ces indemnités totales ou partielles en fonction des différentes situations qui seront appréciées par le tribunal, et c'est là l'avantage d'avoir le libellé de 1904.

**Mme Harel:** Très large, à ce moment-là.

**M. Rémillard:** Qui est large et qui permet donc l'intervention du tribunal.

**Mme Harel:** À 1907, on prévoit que le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permette à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité. C'est certainement là un objectif intéressant, mais quel usage en a été fait jusqu'à maintenant? Comment a-t-on apprécié les conditions normales de confort et de salubrité en regard du nombre d'occupants dans un logement?

**M. Rémillard:** M. le Président, d'abord, ce n'est pas du droit nouveau. Ce droit-là existe comme tel. Parce que 1652.5 est là pour établir le même principe. C'est en fonction de deux aspects. Tout d'abord, voir aux bonnes conditions du locataire. Je veux dire que les gens vivent

dans des conditions de confort et de salubrité, c'est normal. Et aussi de voir aux intérêts du locateur qui doit aussi avoir une protection quant à l'utilisation qu'on va faire de son appartement qu'il loue.

C'est un droit, donc, qu'on retrouve, comme je viens de le mentionner, déjà dans notre Code, qu'on reprend ici. Quelle utilisation en a été faite? Est-ce qu'il y a beaucoup de causes là-dessus? Peut-être que je pourrais, M. le Président, avec votre permission, me référer à Mme Archambault. Je vous avoue que je ne pourrais pas donner ces Informations-là comme ça.

**Mme Harel:** À 1907...

**Mme Archambault:** Oui.

**Mme Harel:** ...qui peut avoir recours à un droit tel qu'exprimé? Est-ce qu'un tiers a un recours? Un tiers, locataire d'un immeuble voisin, par exemple?

**M. Rémillard:** S'il a intérêt, la règle de procédure s'applique toujours. Alors, évidemment que le locateur, c'est le premier qui est visé ici, ça vise le locateur. Est-ce qu'un autre locataire voisin aurait intérêt? S'il voit que, de fait, ça cause des problèmes pour sa quiétude ou je ne sais trop quoi, la possibilité de jouer paisiblement de sa location à lui aussi, ce sera au tribunal à apprécier l'intérêt manifesté. Mais, manifestement, celui qui a le premier intérêt, aucun doute, c'est certainement le locateur.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce que Mme Archambault désire apporter des précisions comme demandé? Ce n'est pas nécessaire. Ça va.

**Mme Archambault:** Je pense que tout a été dit.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci.

**Mme Harel:** Est-ce qu'il y a déjà eu des jugements à cet effet à la Régie?

**Mme Archambault:** Il faudrait que je vérifie. Honnêtement, comme je vous dis, à 100 000 décisions par année, je ne sais pas.

**M. Rémillard:** J'ajoute le commentaire...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**M. Rémillard:** M. le professeur Pineau attire mon attention sur un petit point que je veux dire, **peut-être**, en passant, comme ça, **rapide**ment. Quand on regarde le libellé de 1652.5 du présent Code, on dit: "Le locataire ne peut permettre le surpeuplement du logement de façon à contrevenir..." Vous avez là un exercice de

français qui a été fait avec les linguistes et tout. Alors, pour éviter ce mot de surpeuplement du logement, vous avez donc un nouveau libellé qui est beaucoup plus juste, au point de vue de la langue française, maintenant dans le Code. Alors, on a un exemple assez intéressant.

**Mme Harel:** Et qui élargit le recours. Alors, ça n'est plus que le locateur, ça peut être aussi, comme vous le mentionniez tantôt, un tiers qui a un intérêt. Je pense, entre autres, à des logements qui sont habités actuellement, à la connaissance du locateur, par des personnes nouvellement arrivées, par exemple, qui sont en attente d'une résidence permanente. Alors, il s'est produit... Je pense encore au cas assez pathétique de ces jeunes Noirs qui habitaient à neuf dans un trois pièces et demie et qui ont été l'objet de tous ces problèmes raciaux, cet été, dans mon quartier. Il est évident que, dans les conditions qui étaient celles de leur habitation, il aurait pu y avoir, par exemple, un voisin qui ait, en vertu de 1907, demandé à la Régie de statuer sur les conditions dans lesquelles ces gens habitaient. C'est ce que je dois comprendre. (11 h 15)

**M. Rémillard:** Vous devez comprendre que toute personne qui a intérêt et non seulement le locateur...

**Mme Harel:** Oui.

**M. Rémillard:** Maintenant, j'insiste sur un point, ça vaut aussi, dans l'esprit de cet article du Code, pour que le locataire lui-même puisse vivre dans des conditions de salubrité. Alors, c'est évident aussi. C'est des deux côtés. Avec toute personne qui a intérêt. Alors, le locataire, c'est évident qu'il a un intérêt, et toute autre personne qui peut démontrer son intérêt comme, peut-être, les voisins. Je dis "peut-être", mais ça sera au tribunal à l'apprécier.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Les articles 1897 à 1908 inclusivement sont donc adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la sous-section qui traite de certaines modifications au logement, soit les articles 1909 à 1916 inclusivement.

**M. Rémillard:** Il y a un amendement, M. le Président, à l'article 1911 qui est modifié par l'ajout d'un troisième alinéa, lequel se lirait comme suit: "Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail."

L'amendement proposé vise à accorder expressément au locataire les mêmes recours auxquels il a droit, en vertu de l'article 1853, en cas de réparations urgentes et nécessaires. Cette précision a paru nécessaire, malgré l'article 1851, afin d'éviter toute ambiguïté. En raison de cet

amendement, l'article 1911 se lirait comme suit:

"1911. L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation.

"Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.

"Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur les articles 1909 à 1916 inclusivement, incluant 1911 tel qu'amendé?

**Mme Harel:** Attendez une seconde.

**M. Holden:** En anglais, on dit...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, M. le député de Westmount.

**M. Holden:** Merci, M. le Président. "The indemnity due to a lessee by reason of temporary vacation is payable on the date he vacates." There has to be a better word than "vacation" for... I mean, that is all part of the same problem, Mr. Minister, I know.

**M. Rémillard:** Well, we take good note of that, Mr. Chairman.

**Le Président (M. Lafrance):** We are certainly not on vacation.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Rémillard:** Mr. Chairman has still in mind la Louisiana.

**Le Président (M. Lafrance):** Yes, indeed.

**Une voix:** Hope... is eternal.

**Le Président (M. Lafrance):** On a ouvert la discussion des articles 1909 à 1916 inclusivement. Prenez tout le temps qu'il faut, on fait ça une fois tous les 125 ans.

**Mme Harel:** Dans le cas qui nous intéresse, à l'article 1911, il s'agit donc d'un cas d'amélioration majeure ou de réparation majeure non urgente. C'est bien le cas?

**M. Rémillard:** Oui. C'est bien ça.

**Mme Harel:** Alors, dans le cas d'une amélioration majeure ou d'une réparation majeure non urgente, on comprend que le locataire pourra obtenir soit la résiliation du bail, soit la diminution du loyer s'il est tenu à l'évacuation temporaire. C'est ça.

**M. Rémillard:** Il peut aussi y avoir l'indemnité, évidemment. Là, on se réfère à 1911. "L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation." Alors, il faut aussi lire...

**Mme Harel:** Donc, c'est une amélioration majeure ou c'est une réparation majeure non urgente. Il y a évacuation. Le locataire peut obtenir indemnité, résiliation, diminution de loyer.

**M. Rémillard:** Voilà.

**Mme Harel:** Mais l'évacuation est à la demande du locateur. Si - et c'est le cas que nous soumet la Commission des services juridiques - le locateur, pour ne pas avoir à déboursier d'indemnité, ne demande pas l'évacuation, tout en procédant à ces réparations - ça s'est vu - ou à ces améliorations majeures, est-ce que... On me dit qu'à 1913 il n'y aurait pas expressément la possibilité pour le locataire de s'adresser au tribunal pour demander l'évacuation. Est-ce que le locataire lui-même peut, à un moment donné, considérer que sa jouissance est altérée?

**M. Rémillard:** C'est sa jouissance, sa jouissance des lieux.

**Mme Harel:** Alors, à ce moment-là, peut-il demander, de son propre chef, l'évacuation? En vertu de quel article?

**M. Rémillard:** Oui. Il y a 1913 et 1914 qui sont là et qui donnent lieu... En fait, il y a le principe. Le principe général, c'est que vous devez avoir une jouissance paisible et complète des lieux que vous avez loués. Alors, si les travaux qu'on effectue dans votre appartement ne vous permettent pas de jouir de cet appartement dans les conditions que vous l'avez loué, par le fait même, 1913 est là, 1914 est là aussi.

**Mme Harel:** Lisez-les bien, M. le ministre. Vous allez voir.

**M. Rémillard:** Lisons-les ensemble.

**Mme Harel:** Oui.

**M. Rémillard:** "Lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée ou lorsque l'évacuation est acceptée par le locataire, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive." Lisons 1914 maintenant:

"La demande du locateur ou celle du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux, à moins que le tribunal n'en décide autrement.

"Le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables."

Alors, la demande du locateur ou celle du locataire.

**Mme Harel:** Oui. Mais, quand vous lisez 1912, 1913 et 1914, je dirai que l'économie générale de ces trois dispositions vous amène à comprendre que la demande du locateur concerne l'évacuation et que la demande du locataire concerne la suppression ou la modification d'une condition abusive. Quand vous lisez 1912:

"Lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, le locataire doit, dans les dix jours de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé d'avoir quitté les lieux.

"En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité - c'est le locateur, en l'occurrence, qui demande au tribunal de statuer sur l'opportunité - de l'évacuation."

Ensuite: "Lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée - "exigée", évidemment, ça réfère au locateur - ou lorsque l'évacuation est acceptée... " Nulle part on ne parle... On parle que le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire modifier ou supprimer une condition abusive. À 1914, on parle de la demande du locateur ou du locataire. Si on le lit avec 1913 et 1912, ce n'est pas évident que ça réfère à la demande du locataire pour se faire évacuer.

**M. Rémillard:** Attention. "1913. Lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée... " Alors, là, le contexte... on n'a pas exigé. Alors, le locataire qui dit: Moi, je n'ai pas besoin d'être évacué.

**Mme Harel:** Non, c'est le locateur qui dit... Ah oui.

**M. Rémillard:** Oui, le locateur.

**Mme Harel:** D'accord.

**M. Rémillard:** Le locateur, il ne fait pas évacuer puis il procède aux travaux, "... ou lorsque l'évacuation est acceptée par le locataire..." Il y a deux cas. Mais le cas où il n'y a pas d'évacuation est donc compris dans 1913. "... celui-ci peut..." Alors, le locataire peut "... dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive." Or, les termes de condition abusive comprennent le fait de demeurer dans un appartement alors que des travaux majeurs ont lieu et empêchent une utilisation normale de l'appartement.

**Mme Harel:** J'aimerais bien...

**M. Rémillard:** Nous, il nous apparaît que

c'est clair. Maintenant, je pourrais peut-être demander à Mme Archambault de donner son appréciation en fonction de la jurisprudence et des articles actuels du Code, parce que la question qui est posée est très importante, M. le Président, j'en conviens.

**Mme Harel:** J'aimerais ajouter ceci, M. le ministre, et peut-être cela **permettra-t-il** d'avoir une réponse de Mme Archambault. C'est qu'on prévoit que c'est dans les dix jours de la réception de l'avis que le locataire doit faire sa demande au tribunal, mais, dans la mesure où il n'y a pas d'avis d'évacuation, comment le locataire peut-il demander lui-même qu'il y ait évacuation? Il n'a pas eu d'avis. Alors, c'est sûr que, quand on lit l'article 1913, l'interprétation qu'en fait le ministre me semble, je le dis bien modestement...

**Mme Archambault:** Il doit toujours y avoir un avis en vertu...

**M. Rémillard:** Regardez, Mme Archambault. Je voudrais aussi intervenir pour savoir, pour vous permettre de répondre parce que je considère que la question est importante.

**Mme Harel:** Ah oui! D'accord.

**M. Rémillard:** La question est importante mais...

**Mme Harel:** A l'article 1910.

**M. Rémillard:** ...les articles 1909 et 1910 doivent aussi être reliés à l'article 1913. Alors, tout à coup, vous arrivez chez vous, on ne vous a pas évacué, mais on vous dit: Voici, on vient faire des travaux majeurs. Vous allez dire: Écoutez! Tu sais, le locataire... L'article 1909 est là. Il y a l'avis qui est là. Alors, il me semble qu'avec cet avis le locataire peut agir. Maintenant, je vais demander à Mme Archambault de compléter.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Mme Archambault.

**Mme Archambault:** Ça, en fait, ce sont toutes les nouvelles dispositions qui ont été introduites dans le Code civil en 1987. Ça a tout été revu, à cette époque-là.

**Mme Harel:** Oui.

**Mme Archambault:** Dans tous les cas où il y a des réparations majeures non urgentes, il y a obligation d'envoyer un avis...

**Mme Harel:** Oui.

**Mme Archambault:** ...au locataire. Évidem-

ment, s'il y a évacuation temporaire, on doit, en plus, fixer le montant de l'indemnité. Mais, à l'article 1913, c'est clair. On a eu, jusqu'à maintenant, des cas et ça a été interprété comme ça par la Régie. Mais si le locataire vient contester, vient demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive, une condition abusive, ça peut être le fait qu'on demande à un locataire de demeurer dans un logement pendant le temps où on fait des réparations qui rendent le logement inhabitable. Il y a des décisions qui ont été rendues dans ce sens-là jusqu'à maintenant.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, merci, Mme Archambault. Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

**Mme Harel:** Alors, l'article 1912 ne va pas se lire simplement "Lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire." C'est lorsqu'il y a...

**Mme Archambault:** Aucune évacuation. S'il n'en prévoit pas, le locataire peut venir... Même s'il ne prévoit pas d'évacuation, le locataire peut venir à la Régie demander qu'on discute des conditions qui pourraient être abusives.

**Mme Harel:** À l'article 1916, l'entente qui est prévue, est-ce qu'il s'agit d'une entente expresse?

**M. Rémillard:** C'est en fonction de la Société d'habitation. Pourriez-vous donner cette précision, Mme Archambault, s'il vous plaît?

**Mme Archambault:** Ce sont les ententes, en fait. Si vous regardez l'article 1653.2 actuel, ce sont des ententes qui interviennent dans le cadre de programmes gouvernementaux de conservation et de remise en état des logements. Alors, ce sont généralement des ententes auxquelles est partie la Société d'habitation comme, par exemple, le programme PARCQ ou l'ancien programme Loginove. Ce sont ces programmes-là.

**Mme Harel:** Mais il faut qu'il y ait une entente entre le locateur et le locataire. Cette entente-là doit-elle être expresse?

(11 h 30)

**Mme Archambault:** Oui. Ce sont des ententes... Si ma mémoire est bonne, dans le programme PARCQ, entre autres, ça prend 51 %, je pense, des locataires qui acceptent que les rénovations se fassent. Ça a toujours été interprété aussi que les autres 49 % de locataires qui n'ont pas accepté, eux, peuvent venir devant la Régie contester les conditions s'ils ne sont pas satisfaits.

**M. Rémillard:** M. le Président... Est-ce qu'il les a appelés, les articles?

**Une voix:** Non, pas encore.

**M. Rémillard:** Je m'excuse, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** S'il n'y a pas d'autres commentaires, donc, les articles 1909 et 1910 sont adoptés tels quels, 1911 est adopté tel qu'amendé et les articles 1912 à 1916 Inclusive-ment sont adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la sous-section qui traite de l'accès et de la visite du logement, soit les articles 1917 à 1922 inclusive-ment.

**M. Rémillard:** M. le Président, il y a un amendement. C'est à l'article 1919 qui est modifié par le **remplacement** de tout ce qui suit, au deuxième alinéa, les mots "si le **locateur**" par "**ne peut être présent.**" M. le Président, l'amendement vise à supprimer une précision inutile, soit que le locateur peut se faire représenter, laquelle n'apparaît d'ailleurs pas aux autres articles du projet relatifs au louage. Il introduit également une modification terminologique. En raison de cet amendement, l'article 1919 se lirait comme suit:

"1919. Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite **doit** avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.

"Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent."

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. S'il n'y a pas d'autre amendement sur cette série d'articles, la discussion est donc ouverte pour les articles 1917 à 1922 Inclusive-ment.

M. Holden: M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, M. le député de Westmount.

**M. Holden:** ...pendant les élections municipales, j'ai eu des appels au sujet de l'équivalent de 1922 sur l'accessibilité des gens pendant une élection pour aller dans les immeubles. Le Directeur général des élections m'a dit qu'il n'y a aucune espèce d'autorité dans le bureau du Directeur général des élections pour appliquer cette section de la loi et, si un candidat veut que la loi soit appliquée, il faut qu'on s'adresse à la cour. Alors, ça, ce n'est vraiment pas pratique, du point de vue d'accessibilité pendant une élection, de passer notre temps à demander des injonctions à la **cour**. Je me demandais... Ça ne fait peut-être pas partie de notre étude du Code, mais **peut-être** que, dans la Loi électorale, on devrait penser à donner le pouvoir au Directeur général des élections d'appliquer cette loi

de façon expéditive. C'était juste une remarque que je voulais faire parce que ça m'est arrivé, dimanche dernier.

**M. Rémillard:** Est-ce que je dois comprendre que le député de Westmount a été expédié?

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Holden:** Non, je l'ai été par téléphone.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, s'il y a d'autres...

**Mme Harel:** Le député de Westmount a-t-il eu réponse à sa question?

**Le Président (M. Lafrance):** C'était seulement un commentaire.

**M. Rémillard:** Il n'a pas posé de question, il a fait un commentaire.

**Le Président (M. Lafrance):** C'était un commentaire, je pense.

**M. Holden:** Oui. C'est un commentaire que je voulais faire depuis dimanche.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur ces articles? Sinon, les articles 1917 et 1918 sont donc adoptés tels quels, 1919 est adopté tel qu'amendé et les articles 1920 à 1922 sont adoptés tels quels.

J'aimerais maintenant appeler les articles...

**Mme Harel:** M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Pardon?

**Mme Harel:** ...juste avant que vous n'appeliez 1923 et suivants, avec la permission du ministre, j'aimerais revenir sur l'article 1915. J'aimerais avoir son point de vue sur le commentaire qui a été apporté par la Commission des services juridiques, à 1915, à l'effet qu'en certaines circonstances le locataire devrait pouvoir contester la nature et la portée de certains travaux effectués par le locateur. Ces travaux risquent d'augmenter considérablement les coûts de loyer et de permettre indirectement l'éviction de certains locataires qui ne peuvent assumer une telle augmentation. Il y aurait donc lieu de permettre au tribunal d'apprécier, selon les circonstances, si les travaux proposés sont raisonnables. Ça, c'est évidemment en regard du deuxième alinéa de l'article 1915 qui prévoit que le locataire ne peut cependant contester la nature et l'opportunité des travaux.

**M. Rémillard:** Ça, évidemment, c'est une question qui n'est pas nouvelle. Elle a été

discutée en ...

**Mme Harel:** En 1987.

**M. Rémillard:** ...en 1987 et, finalement, la conclusion a été qu'il ne fallait pas faire une telle ouverture. Mais, là encore, je vais demander à Mme Archambault vraiment les motifs bien pratiques de tout ça.

**Mme Archambault:** Honnêtement, c'est tout refaire le débat de 1987. Je sais que ça avait été beaucoup discuté à la commission parlementaire de 1987. Je pense qu'il faudrait peut-être relire le **Journal des débats**, à ce moment-là, où on avait donné toutes les motivations pour conserver cet article-là. Je n'ai pas revu ça depuis, moi. Alors, je ne peux pas y revenir.

**Mme Harel:** On est à cinq ans de 1987, donc on est capable maintenant de porter un jugement sur le bilan de tout ça. En regard de la loi 20 qui a aussi été adoptée en 1987, où on a introduit, je pense, 300 amendements. Alors, ce n'est pas parce que ça a été adopté en 1987 qu'il n'y a pas lieu parfois de venir améliorer, finalement, ce qui a déjà été envisagé et retenu. Je me demandais si la Régie avait pu examiner cette question des améliorations majeures qui sont apportées et qui ont un effet - ce qu'on appelle la "**gentrification**"; je pense, entre autres, à des quartiers du sud-ouest en particulier - qui ont eu un effet d'éviction de catégories de population entières de certains quartiers.

**Mme Archambault:** Là encore, je n'ai pas de statistiques récentes, mais je sais que beaucoup de toutes ces évacuations ont eu lieu avant 1987. Ces articles-là sont venus justement, à ce moment-là, faire en sorte de mettre un frein à ça. Depuis, je n'ai pas les chiffres, je n'ai pas de données qui nous permettent de penser qu'on a des problèmes avec l'application de ces articles-là.

**Mme Harel:** Vous m'étonnez beaucoup parce que je lisais, dernièrement, justement les chiffres de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, je crois, qui faisait valoir que, depuis cinq ans, la tendance de constructions neuves versus la rénovation s'était complètement renversée et qu'essentiellement, maintenant, les travaux effectués en étaient de rénovation et non plus de construction de maisons neuves. Alors, c'est donc, je dirais même, peut-être un processus qui est en voie de progression plutôt que l'inverse. En tout cas, sur l'article 1915, à ce stade-ci, M. le Président, ou bien on rouvre pour avoir plus d'information ou je demanderais à la commission la possibilité de voter sur division.

**M. Rémillard:** Ce qu'on peut faire, M. le

Président, c'est demander à Mme Archambault de prendre les informations nécessaires et de nous revenir à une prochaine rencontre pour faire le point sur les conséquences, comment ça a évolué...

**Mme Harel:** Les contestations.

**M. Rémillard:** ...les contestations de tout ça.

**Mme Archambault:** Les demandes qu'on a pu avoir relatives à ça.

**M. Rémillard:** C'est ça. Et si, en fonction de ça, il faut rouvrir cet article, on le rouvrira, selon la philosophie qu'on a toujours eue. Tout simplement, si on peut avoir le point, la prochaine fois, et savoir vraiment ce qu'il en est de l'application de cet article.

**Le Président (M. Lafrance):** Bien, M. le ministre. Merci. J'aimerais donc appeler les articles contenus à la sous-section qui traite du droit au maintien dans les lieux et, en particulier, des bénéficiaires du droit, soit les articles 1923 à 1928 inclusivement, en soulignant le fait... Je pense que l'article 1928, hier, dans nos travaux, a été déplacé après l'article 1889 et est devenu l'article 1889.1, à moins que je ne me trompe.

**M. Rémillard:** Non, vous ne vous trompez pas, M. le Président. Si vous me permettez de lire les trois amendements, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui.

**M. Rémillard:** Ça va compléter vos remarques. L'article 1925 est modifié par l'ajout, à la cinquième ligne du deuxième alinéa, après le mot "peut" des mots "dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois.". L'amendement proposé a pour but de mettre fin à une controverse **jurisprudentielle** en précisant que l'avis d'un mois ne peut être **donné** que dans le mois qui suit l'expiration du délai de deux mois dont bénéficiait la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès. On veut éviter ainsi que le liquidateur de la succession ou un héritier puisse donner cet avis en tout temps après l'expiration de ce délai de deux mois. En raison de cet amendement, l'article 1925 se lirait comme suit:

"1925. Le conjoint d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son concubin, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

"La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient

locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès; cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois."

Ensuite, l'article 1927, M. le Président, est modifié, premièrement, par le remplacement des deux premières lignes du deuxième alinéa par les suivantes: "La sous-location prend fin au plus tard à la date à laquelle prend fin le bail du logement; le sous-locataire n'est cependant pas tenu de quitter les lieux avant"; deuxièmement, par l'ajout, à la dernière ligne du deuxième alinéa, d'une virgule entre les mots "principal" et "un avis".

M. le Président, le premier amendement a pour but de préciser clairement qu'en matière de sous-location, même s'il peut être convenu que celle-ci prendra fin avant la date de la fin du bail principal, elle ne peut toutefois aller au-delà de cette date. Le second amendement est une correction typographique. En raison de ces amendements, l'article 1927 se lirait comme suit:

"1927. Le **sous-locataire** d'un logement ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux.

"La sous-location prend fin au plus tard à la date à laquelle prend fin le bail du logement; le sous-locataire n'est cependant pas tenu de quitter les lieux avant d'avoir reçu du sous-locateur ou, en cas de défaut de sa part, du locateur principal, un avis de dix jours à cette fin."

M. le Président, le projet de loi est modifié par la suppression de l'article 1928. Il s'agit d'une modification de concordance avec l'amendement proposé à l'article 1889.1, ayant pour effet d'en modifier le contenu et de le déplacer à l'intérieur des dispositions générales relatives au droit du locataire à la jouissance des lieux.

**Le Président (M. Lafrance):** Je vous remercie, M. le ministre. La discussion est donc ouverte sur les articles 1923 à 1927 inclusivement, incluant les amendements tels que proposés par M. le ministre.

**Mme Harel:** Qu'est-ce qui lui arrive, à l'article 1928?

**Le Président (M. Lafrance):** L'article 1928 a été déplacé et est devenu un nouvel article 1889.1, lequel fut également amendé et adopté.

**Mme Harel:** Alors, à l'article 1889.1, qui est déjà adopté, on prévoit des dommages-intérêts punitifs. Je crois que l'article 1887 est suspendu pour, justement, convenir de la formulation qu'une disposition comme celle-là doit prendre. C'est le principe, en fait, l'article 1887. C'est ça qu'il faut comprendre? Le principe qui trouve

application... Quelle est l'association entre 1887 et 1889.1 qui est l'ancien article 1928?

**M. Rémillard:** Vous me permettez, M. le Président, de demander au professeur Pineau de vous faire ces précisions.

**Le Président (M. Lafrance):** Certainement, M. le ministre. Alors, Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, l'article 1887 prévoit l'impossibilité pour le locateur de refuser son consentement à un bail pour les causes qui sont mentionnées sous cet article. Donc, c'est au niveau de la formation du contrat. Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve fait référence à l'article 1889.1 qui vise le harcèlement envers un locataire par le locateur ou par toute autre personne. Donc, c'est un texte qui ne se situe pas au niveau de la formation du contrat, mais qui se situe au niveau de l'exécution du contrat, en définitive. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire. Donc, c'est au niveau de l'exécution de ce contrat, de ce bail, tout au long de la durée du bail.

**Mme Harel:** À l'article 1887, on ne fait pas simplement mention, si vous voulez, de la réalisation du contrat, mais aussi du...

**M. Pineau:** Du maintien dans ses droits.

**Mme Harel:** ...maintien dans les lieux.

**M. Pineau:** Donc, le renouvellement du contrat maintient dans les lieux, effectivement, à la fin, à l'expiration du bail qui a été consenti.

**Mme Harel:** Par exemple, refuser de maintenir dans les droits...

**M. Pineau:** De la maintenir dans ses droits.

**Mme Harel:** ...ne signifie pas la même chose que "maintenir dans les lieux".

**M. Pineau:** Si. Refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif... Refuser de maintenir dans ses droits, sort au maintien dans les lieux, soit prétendre vouloir un réajustement en cours de bail, sous le prétexte qu'elle est enceinte ou qu'elle a plusieurs enfants.

**Mme Harel:** En fait, je me demandais laquelle des dispositions un locataire, par exemple, pouvait utiliser en cours de bail. Vous me dites qu'en cours de bail...

**M. Pineau:** C'est l'article 1889.1, M. le Président..

**Mme Harel:** C'est ça, l'article 1889.1.

**M. Pineau:** ...qui vise la question du harcèlement, de manière à restreindre le droit à la jouissance paisible des lieux.

**Mme Harel:** D'accord.

**M. Pineau:** Donc, c'est quelque chose de très ponctuel, n'est-ce pas? L'article 1889.1 vise essentiellement le harcèlement.

**Mme Harel:** Et l'article 1887 viserait le refus de consentir un bail ou de renouveler un bail?

**M. Pineau:** Exact, refus de maintien dans les lieux. Oui, c'est tout à fait exact, qui peut être tout à fait autre chose que du harcèlement.

**Mme Harel:** Est-ce que le ministre a quitté pour quelques minutes?

**Le Président (M. Lafrance):** Je pense qu'il est en réunion de l'autre côté. Quelqu'un est venu le chercher.

**Mme Harel:** Très bien. Je voulais justement aborder avec lui la question de la sous-location et de la cession de bail, puisqu'à l'article 1927 on peut lire, je pense... Un amendement est introduit à l'article 1927, n'est-ce pas? Si vous le permettez, M. le Président, je vais demander un ajournement de quelques minutes.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. Alors, nous allons suspendre pour cinq minutes.

(Suspension de la séance à 11 h 50)

(Reprise à 12 heures)

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

Si vous voulez prendre place, s'il vous plaît, nous allons reprendre nos travaux étant donné qu'il nous reste seulement 30 minutes de travail prévues à notre horaire, tel que convenu. Nous en étions donc à la discussion sur les articles 1923 à 1927 inclusivement et je pense que Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve désirait poser une question à M. le ministre.

**Mme Harel:** Oui. En fait, c'est en regard de la sous-location et de la cession de bail. Je crois comprendre que, dans le droit actuel, la sous-location a lieu, sauf si le locateur a des motifs sérieux pour la refuser et que la cession de bail a lieu également, sauf si le locateur a des motifs sérieux pour la refuser. Ça facilite évidemment la sous-location puisque le locataire qui peut recruter un sous-locataire peut lui offrir, d'une

certaine façon, s'il y a en même temps cession de bail, le maintien dans les lieux, une fois la location du bail terminée.

**Une voix:** ...pas pour longtemps.

**Mme Harel:** Ensuite, évidemment, le locataire ayant obtenu une cession de bail se trouve à ne plus avoir d'obligation à l'égard du locateur puisque...

**M. Rémillard:** Est-ce que, dans le droit actuel, on peut arriver à cette conclusion-là? Si vous me le permettez, je vais demander à M. le professeur Pineau; moi, j'ai des réserves sur votre dernier commentaire.

**Mme Harel:** S'il y a cession de bail, évidemment.

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**M. Pineau:** M. le Président, la situation est un peu confuse, peut-être même plus qu'un peu. Actuellement, comme vous l'avez dit, le locateur ne peut refuser la sous-location ou il ne peut refuser la cession de bail que s'il a de justes motifs. Dans le droit d'aujourd'hui, la sous-location est un contrat entre le locataire et un sous-locataire. Mais le sous-locataire, qui a donc un contrat avec le locataire, ne peut pas être maintenu dans les lieux à l'expiration du contrat qui lie le locataire et le locateur. Cependant, il semblerait que, lorsqu'il y a cession de bail, cette cession de bail serait interprétée comme voulant dire, d'une part, que le cessionnaire, le bénéficiaire de la cession du bail, c'est-à-dire le locataire qu'a choisi le locataire, peut être maintenu dans les lieux, alors que le sous-locataire ne le peut pas. Est-ce que je me suis clairement exprimé?

**Mme Harel:** Lorsqu'il y a cession de bail, le sous-locataire est devenu locataire.

**M. Pineau:** C'est ça. Mais, là encore, une autre interprétation, un ajout à cela, dans l'interprétation qui semble prévaloir aujourd'hui, le locataire cédant demeurerait néanmoins responsable vis-à-vis du locateur. Donc, c'est à double tranchant.

**Mme Harel:** En tout cas, on peut se dire une chose, c'est que ça complique la vie des gens de ne pas savoir exactement. Je pense que la première chose en ces matières-là, c'est d'avoir un droit le plus clair possible. Ça peut vous surprendre, mais j'aurais aimé apporter le dossier d'un couple. C'était vraiment pathétique. Vous savez, des gens qui, dans la vie, ont toujours fait ce qui était prescrit et puis des gens dynamiques. Le couple comme on l'imagine encore dans les images d'Épinal, qui existe de

moins en moins, c'est-à-dire un mari qui travaille, qui gagne un salaire raisonnable, et deux jeunes enfants avec une femme à la maison, et qui ramassent leur argent pour acheter une maison et qui, finalement, réussissent avec les programmes d'accès à s'en trouver une en banlieue. En fait, l'image, peut-être pas d'Épinal, mais celle qui est représentative de l'étalement urbain, de gens qui quittent en sous-louant, convaincus que la sous-location.. comme la majorité des gens, convaincus qu'à partir du moment où le propriétaire a accepté la sous-location le nouveau locataire est maintenant entièrement responsable de leurs obligations.

Ils se sont trouvés, finalement, dans un imbroglio qui les a obligés à déboursier 12 000 \$, somme qui leur a été finalement chargée suite à des bris effectués par le sous-locataire, etc. Depuis lors, moi, je me dis: L'important, c'est vraiment d'avoir un droit très, très clair parce que l'opinion courante, actuellement, est à l'effet, fausse ou vraie, l'opinion courante, c'est que, lorsque votre propriétaire accepte le sous-locataire que vous avez recruté, votre affaire est chocolat et puis vous pouvez dormir en paix. Vous n'avez plus d'obligation.

**M. Rémillard:** M. le Président, sur cette remarque, et si je me réfère au cas que Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve vient de nous relater, c'est vrai qu'il peut y avoir des cas pathétiques, du monde qui a travaillé fort et qui se retrouve finalement dans une situation un petit peu difficile. Il faut toujours voir les principes là-dedans. Le principe de départ, c'est que, la location, c'est un contrat, un échange de volontés entre deux parties: locateur et locataire. Si, pour une raison ou pour une autre, la situation du locataire change et qu'il veut quitter le logement, il y a donc une possibilité, selon le Code, de trouver un autre locataire qui devient un sous-locataire et qui se retrouve dans les mêmes droits que le locataire sans pouvoir jouir de l'appartement plus longtemps que le bail original prévu.

Dans ce cas-là, M. le Président, la responsabilité originale du locataire demeure, dans le sens qu'il a toujours sa responsabilité pour ce qui peut en arriver des paiements et pour les dommages en ce qui regarde le bien sous-loué. Si on faisait autrement, si on disait que le sous-locataire devient le responsable en totalité, à ce moment-là, il serait le locataire et la responsabilité première du contrat disparaîtrait comme telle. Ça signifierait que la sous-location met fin au contrat original entre le locateur et le locataire. Or, ce n'est pas ce qui se produit en droit. Les liens juridiques demeurent. Cependant, ils sont modifiés en fonction de ce sous-locataire. Alors, si on devait retoucher ça, il faudrait retoucher à l'ensemble du principe et, d'autre part, ce que ça pourrait signifier, c'est un changement aussi sur d'autres aspects. Main-

tenant, qu'on exprime les choses très clairement, j'en suis. Qu'on s'exprime très clairement et qu'on dise aux gens la responsabilité qu'ils encourent, j'en suis, et il faudrait s'assurer que les choses soient claires.

**Mme Harel:** M. le ministre, vous convenez que la sous-location maintient le contrat.

**M. Rémillard:** Pardon?

**Mme Harel:** La sous-location maintient le contrat.

**M. Rémillard:** C'est ça, oui.

**Mme Harel:** Mais la cession de bail, elle, met fin au contrat, peut mettre fin au contrat.

**M. Rémillard:** Vous me permettez de demander une pause information?

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Rémillard:** Écoutez, M. le Président, si vous me permettez, il ne faut pas comparer... En tout cas, c'est difficile de comparer la sous-location et la cession de bail.

**Mme Harel:** Il faut les distinguer.

**M. Rémillard:** Il faut les distinguer.

**Mme Harel:** Ça, c'est extrêmement important.

**M. Rémillard:** Alors, la cloison est étanche...

**Mme Harel:** Oui.

**M. Rémillard:** En fait, il y a quelques éléments où on peut faire des références, mais distinguons...

**Mme Harel:** Oui.

**M. Rémillard:** ...les deux au départ.

**Mme Harel:** Et il faut permettre les deux.

**M. Rémillard:** Il faut que les deux soient permises...

**Mme Harel:** Oui.

**M. Rémillard:** ...mais qu'on comprenne bien les régimes juridiques que sous-tendent les deux...

**Mme Harel:** Bon.

**M. Rémillard:** Deux régimes juridiques différents: la cession de bail, c'est, à ce mo-

ment-là, le bail qui est concédé, dont le contrat, par le fait même, au départ, est touché alors que la sous-location, le contrat demeure, avec les modifications...

**Mme Harel:** C'est ça.

**M. Rémillard:** ...qui s'impliquent par la sous-location.

**Mme Harel:** Et la question qui est en suspens, à mes yeux en tout cas, c'est de savoir, une fois qu'on a convenu qu'il faut distinguer la cession de bail de la sous-location, de façon à permettre le plus grand nombre de scénarios possible pour permettre la mobilité des gens. Mais, une fois qu'on a dit qu'il pourrait y avoir une sous-location, avec les difficultés qu'une sous-location présente parce qu'il n'y a pas de maintien dans les lieux et il y toujours l'obligation du locataire à l'égard du locateur, alors, ça restreint la sous-location, à ce moment-là, pour les principes que le ministre a énoncés tantôt; par ailleurs, ça la permet, puisque le locateur ne peut pas refuser sans motif sérieux.

Évidemment, ça la restreint d'autant qu'il n'y a pas de maintien dans les lieux. Alors, ça n'est que pour la durée du bail à finir. Mais, dans la mesure où on distingue bien, l'idéal, est-ce que ce n'est pas de faire en sorte qu'il y ait deux scénarios possibles et qu'on puisse, par exemple, à la fois demander à son locateur d'accepter un sous-locataire et lui demander une cession de bail? Je sais que ce sera possible. Là où - et c'est le point de vue que je veux exprimer au ministre - à partir de ce moment-là, pourquoi ne pas prévoir qu'à moins qu'il n'ait des motifs sérieux le locateur ne peut également refuser la cession de bail?

**M. Rémillard:** L'idée, on peut en discuter, M. le Président. Pour ma part, il me semble qu'il faut toujours revenir au principe du contrat. C'est ça qui est la base. Au départ, vous avez un locateur qui fait un contrat avec un locataire. Il l'accepte comme locataire et le locataire, de fait, exerce ses droits de locataire dans un appartement pendant un bout de temps. Nous acceptons, en droit, la sous-location et toujours parce que ça ne met pas fin au contrat, ce qui veut dire que, pour le locateur, le lien de responsabilité demeure toujours le même qu'il était au contrat, c'est-à-dire que c'est le locataire qui a ce lien de responsabilité: paiements, dommages, etc. Le locataire, bien sûr, pourra avoir un droit envers le sous-locataire après. Mais, le lien, la ligne de responsabilité, c'est le locateur et le locataire, même s'il y a sous-locatlon. Et ça, c'est une ligne importante, M. le Président, parce qu'il faut comprendre que le locateur, lui, il a fait un contrat au départ. Très bien, on comprend que la situation du locataire peut changer puis il doit avoir le droit de faire en sorte que quelqu'un

d'autre puisse utiliser l'appartement, donc, en payer le prix. Ce paiement peut être fait au locataire comme, parfois, par suite d'une entente, ça peut être fait directement au propriétaire. On sait comment ça se présente dans la réalité des choses.

(12 h 5)

Mais la cession de bail, c'est autre chose. La cession de bail, c'est que le bail est un contrat. C'est qu'on cède le contrat. Et, là, le droit est nouveau. Le contrat entre les deux parties du départ n'existe plus entre ces deux parties, il existe entre d'autres parties. Et, là, la proposition que nous allons faire, en ce 1859, qui va se lire 1859.1, c'est que la cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations. Et là ça va être clair, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement. Alors, si c'est d'autre chose qu'un logement. Si c'est un logement, il y a cession de bail, donc, par le fait même, l'ancien locataire n'a plus d'obligation. C'est fini.

**M. Pineau:** Il est disparu du paysage.

**M. Rémillard:** Le lien contractuel est fini, est coupé. Il est disparu du paysage. Alors, c'est important, à mon sens, de bien comprendre et je vous suis quand vous dites qu'il faut faire une distinction entre ces deux régimes-là. Là, il me semble qu'avec la modification que nous apportons à 1859.1 les choses sont claires: il n'y a plus de lien juridique entre le précédent locataire et le locateur lorsqu'il y a cession de bail.

**Mme Harel:** La question est la suivante. D'abord, je suis contente d'entendre le ministre parler de principes, notamment de celui à l'effet que le contrat de départ doit être respecté. J'espère qu'on va aussi s'inspirer de ce principe à 1915, lorsqu'on va réexaminer le deuxième alinéa où on prévoit que le locataire ne peut contester la nature et l'opportunité des travaux majeurs qui sont faits en cours de contrat. Là aussi, le principe devrait valoir. Si le locataire a signé, au départ, pour un type d'habitation, qu'en cours de contrat il puisse y avoir une évacuation pour des améliorations majeures et qu'il ne puisse pas en contester la nature et l'opportunité, ce serait une entorse au principe que le ministre vient d'énoncer.

Cependant, quand le ministre dit: Oui, c'est clair, sur papier seulement, parce que c'est évident que, dans la réalité, le locateur ne va pas vraiment être très accueillant à cette cession de bail, étant donné qu'il a juste à la refuser sans avoir à invoquer de motif sérieux parce que le droit actuel prévoit des motifs sérieux pour le refuser, tandis que, si les mots ont un sens, le projet de loi 125 prévoit que la cession de bail peut opérer sans que le propriétaire n'ait à invoquer des motifs... peut être refusée sans qu'il n'ait à invoquer des motifs sérieux, en fait,

en pratique si le propriétaire va accepter la sous-location parce que, finalement, il va pouvoir se garder deux cautions, en quelque sorte, le sous-locataire puis le locataire, en l'occurrence, moi, je crois que ça va restreindre, ça va alourdir beaucoup, je crois, la mobilité des personnes.

**M. Rémillard:** C'est toujours le principe, parce que nous parlons de principe, que le locateur a le droit de choisir son cocontractant, qui est le locataire. Il n'a pas le droit de faire de discrimination. Il faut quand même qu'il respecte les règles. Mais ce droit-là qui se fait au départ doit aussi être respecté. Mais, sur ce point-là, en ce qui regarde donc la cession de bail, il ne pourrait pas refuser non plus la cession de bail. Il y a tout le commerce des baux qui pourrait résulter de ça et il faut bien comprendre l'implication de ça.

Mme Archambault, **pourriez-vous**, avec la permission du président, nous donner votre expertise là-dessus, comment vous voyez ça du côté de la Régie du logement?

**Le Président (M. Lafrance):** Mme Archambault.

**Mme Archambault:** Dans la législation actuelle, en pratique, de la cession, il ne s'en est à peu près pas fait. Les gens ont utilisé la sous-location au moment où... On dit: C'est quand on arrive, qu'on déménage, qu'on s'achète une maison, l'exemple que vous donniez, et, là, on veut réduire le plus possible ses obligations financières. On va voir son propriétaire. Le premier conseil qu'on donne aux gens, c'est : Essayez d'en venir à une entente écrite, c'est sûr, lui permettant peut-être d'accepter un certain nombre de mois de loyer à titre d'indemnité et il mettra, par écrit, fin à votre bail. Mais le propriétaire n'est pas obligé, là. Il avait un contrat, au départ, et il a le droit de croire que, pendant un an, il va avoir quelqu'un dans son logement qui va assumer le coût du loyer qui avait été consenti, au départ, de bonne foi, entre les deux parties.

Alors, si le propriétaire refuse, et c'est son droit de refuser d'en venir à une entente pour résiliation de bail, à ce moment-là, actuellement, si on nous consultait, nous, à la Régie, dans le cadre de la législation actuelle, on conseillait aux gens d'y aller par sous-location. D'abord, la sous-location, des fois, est aussi utilisée dans les cas où une personne veut, je ne sais pas, moi, prendre une année sabbatique pour un an, parce que le locataire principal, lui, conserve son droit au maintien dans les lieux; le sous-locataire, non, mais le locataire principal, par rapport, au locateur. Alors, s'il veut quitter pour un an, il peut revenir l'année suivante. Il peut mettre un sous-locataire dans le logement pendant cette année-là et revenir l'année suivante. Alors, ça

lui donne une possibilité de garder quand même son logement s'il est obligé de quitter périodiquement.

Alors, c'est sûr qu'on disait aux gens, à ce moment-là, la sous-location, parce que c'était clair en matière de sous-location. Par contre, à la fin du bail, lorsque le locataire principal recevait son avis d'augmentation de loyer du propriétaire, par exemple - parce que c'est au locataire principal que le locateur doit envoyer son avis d'augmentation de loyer - et si le locataire l'avait dans les délais prévus qu'il quittait le logement, le bail était terminé. Évidemment, il lui en avait coûté... S'il avait lui-même recruté un sous-locataire, parce que le bail de sous-location, le locateur principal n'a rien à voir dans ça. Le bail de sous-location, il est passé entre le locataire et la personne qu'il recrute. Le nom du locateur principal n'apparaît d'aucune façon. Là, on a deux contrats: un entre le locataire et le locateur principal et l'autre entre le sous-locataire et le locataire.

Évidemment, s'il a pu recruter quelqu'un qui a pu assumer le coût du loyer pendant tout ce temps-là, tant mieux pour lui, parce que, là, il n'aura pas eu de problème, mais c'est clair que, présentement, en matière de sous-location, si le sous-locataire ne paie pas le loyer, le locateur, lui, ne poursuivra pas le sous-locataire. Son lien de droit existe avec le locataire principal et le recours en recouvrement de loyer, il va le diriger contre son locataire, le locataire, lui, ayant toujours la possibilité de prendre le même recours face à son locataire à lui, donc le sous-locataire par rapport au locateur principal, pour obtenir le montant. C'est sûr que c'est ce qu'on recommandait aux gens. Quand les gens nous disaient: On veut mettre fin le plus rapidement possible à nos obligations financières, bien, en matière de sous-location, on savait que dans le temps, à un moment donné, au moins à la fin du bail, l'obligation financière ou le risque qu'ils auraient à assumer une obligation financière supplémentaire cessait dans le temps.

La cession, on n'a même pas de fiche d'Information ou de dépliant d'information à la Régie qui en traite parce que ça a été tellement interprété de toutes sortes de façons et ça n'a tellement rien à voir, c'est tellement différent, parce qu'on dit: sous-location d'un logement, mais cession de contrat, cession de bail, alors c'est deux choses tout à fait différentes. Là, quand on cède le contrat, à ce moment-là, normalement, c'est que le nouveau locataire, le nouveau débiteur est substitué, lui, à l'ancien locataire et, là, il devient le locataire du locateur principal.

**Mme Harel:** Pourquoi ne pas recommander également aux gens de proposer à leur locateur une cession de bail?

**Mme Archambault:** Parce que, présentement,

dans le cadre de la législation et de la jurisprudence, pour qu'il y ait substitution de débiteur, au sens du Code civil, parce que les articles sur les obligations s'appliquent quand même en matière de logement, on se référerait aux articles qui prévoient la novation. Et la novation, dans le Code civil, ça prenait le consentement explicite de la personne pour qu'elle accepte la substitution de débiteur. Alors, dans les cas où, comme l'article le disait, le locateur s'était contenté de ne pas répondre simplement, il n'avait pas répondu à l'avis, il n'avait pas dit s'il acceptait ou s'il refusait, bien, on ne considérait pas que c'était une cession, c'est-à-dire que ça pouvait être une cession, mais on ne considérait pas qu'il y avait novation permettant de substituer un débiteur à l'autre, parce que le locateur n'avait pas accepté le nouveau locataire. Alors, à ce moment-là, on disait: Bien, le locateur, c'est bien de valeur, lui... l'ancien locataire, c'est-à-dire, reste responsable des obligations et, là, pas jusqu'à la fin du bail, parce que ça pouvait être pour pas mal plus longtemps que ça. Finalement, les gens qui voulaient vraiment être assurés de mettre fin dans le temps à leur bail utilisaient la sous-location. La cession...

**Mme Harel:** Mais s'ils avaient le consentement écrit du locateur?

**Mme Archambault:** S'ils avaient le consentement écrit du locateur, il n'y avait pas de problème. S'ils avaient le consentement écrit du locateur, on considérerait, à ce moment-là, qu'il y avait eu novation, on considérerait que le locateur avait quand même choisi son futur locataire. De fait, il avait vérifié si c'était un locataire qui lui convenait. À partir du moment où il l'acceptait, là, il n'y avait pas de problème. Il y avait cessation des obligations à partir de ce moment-là pour...

**Mme Harel:** Est-ce que ce n'est pas la meilleure des recommandations qu'on puisse faire...

**Mme Archambault:** Oui.

**Mme Harel:** ...à ce moment-là, d'obtenir le consentement écrit du locateur?

**Mme Archambault:** D'accord. C'est toujours la première chose qu'on leur demande, sauf qu'à ce moment-là, comme on a affaire... Disons que c'est le locataire qui nous consulte, nous autres, on ne peut pas forcer le propriétaire, on n'a pas de contact avec le propriétaire. On peut donner le conseil, c'est sûr. Obtenir son consentement et, à ce moment-là, il n'y aura pas de problème.

**Mme Harel:** Vous-même disiez qu'il n'y avait pas de fiche d'information à la Régie. Quelque part, je ne pense pas qu'il y avait une informa-

tion qui était diffusée, transmise à l'effet que la sous-location pouvait être assortie d'une cession de bail, auquel cas il fallait que le locataire le sache pour pouvoir le proposer à un locateur qui, souvent, l'ignore lui-même.

**Mme Archambault:** C'est-à-dire que, dans la clé... sur la Régie, il est question de sous-location et de cession, mais, je veux dire, de façon aussi précise... À un moment donné, quand on dit, premièrement, deuxièmement, troisièmement, dans une fiche... C'était compliqué sur le plan du droit. La cession, en pratique, a été très peu utilisée. Elle a été utilisée dans des cas, par exemple, où il y a eu du commerce de logements qu'on a porté à notre connaissance. C'est clair qu'il s'en est fait à partir de cette opération-là. On a vendu des clés dans certains immeubles. À ce moment-là...

**Mme Harel:** Est-ce que c'est une opération qui est interdite dans une disposition quelconque?

**Mme Archambault:** Non.

**Mme Harel:** Est-ce que vous avez envisagé de faire sanctionner ce genre d'opération?

**M. Pineau:** M. le Président...

**Le Président (M. Lafrance):** Me Pineau.

**Mme Harel:** Savez-vous pourquoi? C'est que je ne vois pas en quoi les dispositions qu'on introduit vont venir régler ce problème-là parce qu'il pourra toujours y avoir en dessous du tapis ce genre d'opération.

**Mme Archambault:** Si le propriétaire accepte, il faudra que le locateur accepte le nouveau locataire proposé pour qu'il y ait cession.

**Mme Harel:** Oui.

**Mme Archambault:** Vraiment, et cessation des obligations pour...

**Mme Harel:** Oui. Il fallait également, maintenant, que le locateur accepte.

**Mme Archambault:** Présentement, non. Présentement, pour que le locataire actuel soit déchargé de ses responsabilités, il fallait qu'il accepte, parce que là on considérait qu'il y avait eu novation, il y avait substitution de débiteur. S'il n'acceptait pas, il y avait quand même cession parce qu'on disait: Qui ne dit mot consent, dans l'article. Alors, le fait de ne pas répondre à l'avis, le locateur était réputé avoir consenti à la cession. Là, on disait: S'il n'a consenti que par défaut de répondre explicitement, vous n'êtes pas libéré de vos obligations.

**Mme Harel:** Autant on peut concevoir que ce consentement **doit** être exprès, pourquoi est-ce que ce consentement qui, actuellement, doit être tacite ou exprès...

**Mme Archambault:** Pouvait être tacite.

**Mme Harel:** ...pouvait être tacite, de toute façon, mais ne pouvait pas être refusé sauf pour des motifs sérieux... Pourquoi ne pas avoir retenu le fait que, oui, il devait y avoir un consentement exprès, mais qu'il ne pouvait être refusé que pour des motifs sérieux? Le locataire choisit, a le dernier mot quant au choix de son locataire. Mais il ne peut pas le refuser.

**M. Rémillard:** Si vous nous dites que le locataire peut exiger une cession de bail et que le locateur doit l'accepter si ce n'est pour des motifs sérieux, le problème, c'est que le fardeau de la preuve relève, est sur le locateur. Et ça, c'est un élément important. C'est le locateur qui devra démontrer des motifs sérieux. Donc, on met une responsabilité, on met une charge de plus sur le dos du locateur par rapport au locataire, alors que le locateur n'est absolument pas en faute. Écoutez, lui, au départ, il a fait un contrat de location avec un locataire qui a accepté. Il y a un échange de consentements. C'est le contrat et ces deux parties contractent et font un bail. Et, là, tout à coup, on va permettre que ce bail prenne fin, parce que c'est une brisure du bail; une cession de bail, c'est une brisure du bail parce que les intervenants ne sont plus les mêmes. L'ancien locataire, il s'en va; le nouveau locataire devient en droit, selon le **bail**, et là on imposerait en plus au locateur le fardeau de démontrer que c'est un motif sérieux pour lui de refuser la cession. À ce moment-là, **M. le Président**, il faut voir toutes les implications de ça dans une recherche d'équité, une recherche de juste responsabilité des intervenants dans un contrat.

**Mme Harel:** C'est ce que vous aviez déjà proposé dans le projet de loi **125**...

**M. Rémillard:** Oui.

**Mme Harel:** ...à l'article **1859**.

**M. Rémillard:** C'est ça.

**Mme Harel:** Là, vous introduisez un amendement. Cet amendement n'étant pas prévu avant l'examen que nous avons entrepris ici, moi, je crois nécessaire de consulter...

**M. Rémillard:** Je comprends.

**Mme Harel:** ...avant de pouvoir en disposer.

**M. Rémillard:** Je comprends très, très bien,

**M. le Président,** la réaction de **Mme la députée**. C'est une question importante, et tout ça. Je lui ai fait part de notre raisonnement qui nous amène à apporter cette **modification-là**, mais on peut suspendre...

**Mme Harel:** C'est déjà suspendu.

**M. Rémillard:** Ils sont déjà suspendus?

**Mme Harel:** Oui.

**M. Rémillard:** Ils sont déjà suspendus. Qu'on en discute et... Je veux toujours qu'on puisse se référer aux principes de base des contrats pour pouvoir en arriver à des solutions adéquates pour les deux parties.

**Le Président (M. Lafrance):** Alors, si je comprends bien, cet article **1859**, en fait, est déjà suspendu et le suivant, **1859.1**.

**Mme Harel:** Alors, on revient à **1927**.

**Le Président (M. Lafrance):** Oui, en vous rappelant que nous approchons de la limite du temps consenti. Si on désire... Pour quelques minutes, oui.

**Mme Harel:** Alors, c'est sur la **sous-location**. Là, la **sous-location** établit clairement que le sous-locataire ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux et que la sous-location prend fin à la même date que le bail du logement. Alors, on est prêt à voter là-dessus, **M. le Président**.

**Le Président (M. Lafrance):** D'accord. Donc, les articles **1923** et **1924**, les deux articles sont adoptés tels quels. L'article **1925** est adopté tel qu'amendé; l'article **1926** est adopté tel quel et l'article **1927** est adopté tel qu'amendé; quant à l'article **1928**, il a été déplacé, comme je l'ai dit, et adopté à **1889**. Cet amendement est donc adopté aussi.

Je remarque que nous en sommes à **12 h 30**. Est-ce qu'il y aurait des commentaires de fin de séance?

**M. Rémillard:** Les commentaires, c'est qu'on reprend nos travaux la semaine prochaine, mardi prochain.

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, monsieur...

**Mme Harel:** Quand les reprend-on exactement?

**M. Rémillard:** Est-ce que **Mme Pelletier**, de mon cabinet, peut me donner plus d'information?

**Mme Pelletier (Julienne):** Selon les heures

régulières de la commission, ça commence mardi après-midi. Alors, on commencera mardi après-midi, mardi soir et on suivra l'horaire des commissions.

**Le Président (M. Lafrance):** Après les affaires courantes.

**Mme Harel:** Siège-t-on mercredi également? On doit siéger mercredi.

**M. Rémillard:** Nous siégeons mercredi et jeudi.

**Mme Harel:** Alors, nonobstant les autres commissions.

**M. Rémillard:** Joyeux Noël!

**Le Président (M. Lafrance):** Merci, M. le ministre. Sur ces précisions, j'aimerais ajourner notre travail pour aujourd'hui. Merci.

(Fin de la séance à 12 h 34)