



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 (17)

Le mardi 12 novembre 1991 - No 19

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Des contrats nommés		
Du louage (suite)		SCI-721
Document déposé	SCI	-760
Des contrats nommés		
Du mandat		SCI-760

Intervenants

M. Yvon Lafrance, président

M. Gil Rémillard

Mme Louise Harel

M. Richard B. Holden

Mme Jocelyne Caron

M. John J. Kehoe

M. André J. Hamel

* Mme Nicole Archambault, Régie du logement du Québec

* Mme Marie-José Longtin, ministère de la Justice

* Mme Monique Ouellette, Université de Montréal

* 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) tél. 418-643-2754
G1R 5P3 télécopieur: 418-528-0361

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le mardi 12 novembre 1991

Étude détaillée du projet de loi 125

(Quinze heures quarante-sept minutes)

Le Président (M. Lafrance): À vos places, s'il vous plaît. En souhaitant le bonjour à tout le monde, je réalise que nous avons le quorum, alors j'aimerais déclarer cette dix-septième séance de travail ouverte en rappelant à tous le mandat de notre commission qui est de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 125, Code civil du Québec. Mme la secrétaire, est-ce que nous avons des remplacements?

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

Le Président (M. Lafrance): Merci. Alors, j'aimerais rappeler l'horaire de travail prévu pour cette séance d'aujourd'hui. Nous allons siéger jusqu'à 18 h 30 ce soir, stopper pour l'heure du souper et reprendre ensuite de 20 heures à 22 heures. Est-ce qu'il aurait des remarques d'ouverture? Alors, nous en étions donc au chapitre IV.

M. Rémillard: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Oui, M. le ministre.

M. Rémillard: ...me permettez-vous? On nous informe que Mme la professeure Ouellette ne serait pas disponible demain ni le reste de la semaine. Alors, ce qui voudrait dire, M. le Président, que je me permettrais de proposer à la commission de faire un effort aujourd'hui pour qu'on puisse passer tous les contrats nommés qui relèvent de la compétence, de l'expertise de Mme la professeure, pour qu'on puisse passer à autre chose après. Alors, avec la collaboration de tout le monde, M. le Président, comme nos experts se sont déjà rencontrés, qu'on connaît les difficultés et que tout a été travaillé, qu'on puisse faire le travail et qu'on puisse donc passer Du mandat et Du contrat de société et d'association.

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

Mme Harel: Je constate que nos partenaires habituels, c'est-à-dire les représentants de la Chambre des notaires et du Barreau, ne sont pas avec nous. Ont-ils été informés de la salle où nous tenions nos travaux?

M. Rémillard: Oui. Mais puis-je dire, M. le Président, qu'il y a peut-être - je le dirai avec beaucoup de réserve, et vous comprendrez pourquoi j'exprime avec tant de réserve mes propos - des endroits peut-être pas plus intéressants, mais autres que ceux où se déroulent présentement nos travaux. Ces endroits sont situés sur le même continent que le nôtre, mais un petit peu du côté du sud, ce qui fait que présentement, ce que je veux dire en clair, c'est que c'est le congrès de la Louisiane, où nous aimerions tous nous retrouver. Et je veux souligner en particulier, M. le Président, que Mme la sous-ministre Lise Morency est à mes côtés. Elle a "cancellé", elle aussi, son voyage, comme le ministre d'ailleurs et comme bien d'autres, pour pouvoir donner cette semaine vraiment tous nos efforts pour le Code civil, notre étude du Code civil.

Des contrats nommés

Du louage (suite)

Mme Harel: Alors, sur le sujet introduit par le ministre, j'aimerais avoir la réaction de l'examen qu'il a dû faire de l'article 1938. Je lui rappelle que la semaine dernière, je lui avais proposé de rouvrir cet article, étant donné que nous avons procédé très rapidement. Excusez-moi. L'article 1915, plutôt. Comme nous avons procédé assez rapidement, comme il le souhaite, d'ailleurs, nous avons échappé cet article 1915. Je crois comprendre qu'il a déjà été adopté, mais j'ai fait des représentations la semaine dernière pour que nous le rouvrions et qu'il fasse l'objet d'un examen plus approfondi, étant donné que le principe du contrat qui est convenu au départ entre les parties est mis de côté puisque, à l'article 1915, le locataire ne peut contester la nature et l'opportunité des travaux, même s'il s'agit de travaux majeurs qui ne sont pas urgents. Le ministre m'avait dit qu'il y réfléchirait. Est-ce qu'il a une réponse à me donner aujourd'hui?

M. Rémillard: Si je me souviens bien, on avait demandé à Mme Archambault de sortir des statistiques et on avait dit: À la lumière de ces statistiques, on verra s'il est opportun de faire des ajustements, de rediscuter cet article. Et Mme Archambault a ces statistiques; donc, M. le Président, on peut très bien commencer nos travaux en écoutant Mme Archambault nous livrer ces statistiques.

Le Président (M. Lafrance): Certainement. Je me souviens que l'article 1915 avait soulevé

certaines questions. Nous avons quand même convenu de l'adopter sous réserve de ces précisions. Mme Archambault, on vous écoute.

Mme Archambault (Nicole): J'ai fait faire les statistiques, demandé le nombre de demandes qui ont été soumises à la Régie du logement sous l'ancien régime au niveau des réparations majeures. On se rappelle alors que c'était le propriétaire qui venait à la Régie dans tous les cas. On a eu **1192** demandes relativement aux problèmes de réparations majeures, dans l'année 1987 qui a précédé le changement de législation. Depuis, avec tout le renversement du fardeau de la démarche, **c'est-à-dire** que, quand le locataire reçoit son avis, s'il ne répond pas, il est consenti avoir refusé les réparations et, là, c'est le propriétaire qui doit venir demander à la Régie qu'on les autorise, en 1988, on a eu 483 demandes seulement. Et, là, il y a eu un nouveau recours qui permettait au locataire, celui dont on discutait, de venir, qu'il y ait ou non évacuation, contester les conditions qui étaient faites. Alors, il y a eu 483 recours qui ont été intentés en 1988, 337 en 1989, 306 en **1986** et, pour les neuf premiers mois de l'année, 96 seulement.

M. Rémillard: Mme Archambault, que conclure de ces statistiques? Est-ce que, selon vous, ça signifie que la loi de 1987 - parce qu'il s'agit d'un droit qu'on retrouve dans la loi de 1987...

Mme Archambault: C'est ça.

M. Rémillard: ...déjà en vigueur, donc... L'article 1915 est déjà en vigueur, il s'applique présentement.

Mme Archambault: C'est ça.

M. Rémillard: Est-ce à dire que cette loi-là s'applique et fonctionne bien?

Mme Archambault: C'est ça. Ça a permis au locataire d'avoir l'assurance d'avoir une indemnité en cas d'évacuation, ce qu'il n'avait pas avant, et présentement ça lui assure qu'il n'a pas à quitter le logement tant que l'indemnité n'est pas payée. Il pouvait en obtenir une par jugement avant, mais il pouvait courir après parce que la décision n'était pas toujours exécutoire. Tandis qu'actuellement, tant qu'il n'a pas eu l'indemnité qu'on est obligé de lui offrir dans l'avis et de lui mentionner, tant qu'il n'a pas reçu cette indemnité-là, il n'a pas à quitter le logement. Alors, ça semble avoir réglé beaucoup de problèmes au niveau des réparations majeures.

M. Rémillard: Donc, si je comprends bien, la Régie du logement ne nous suggère pas de faire une modification dans ce cas-là.

Mme Archambault: Non, absolument pas.

Mme Harel: Bon, alors, moi, M. le Président, je ne partage pas ce point de vue. Je crois que nous en sommes à l'examen plus attentif, dans le cadre du projet de loi 125, de toutes ces dispositions qui régissent la vie des citoyens et on me permettra de différer d'opinion parce que, fondamentalement, il n'y a toujours pas le refus d'évacuer qui est offert au locataire. Alors, Mme la vice-présidente de la Régie nous parle d'une indemnité qui doit être versée, mais le locataire est tenu d'évacuer pour des réparations, encore une fois je le répète, là, qui ne sont pas urgentes et qui sont majeures. Donc, le principe vaut ou bien il ne vaut pas, celui qu'invoque le ministre, à savoir qu'il y a un contrat au départ qui doit être respecté. Alors, si tant est que ce principe que le ministre a évoqué pour des articles subséquents vaut pour l'ensemble des dispositions traitant du louage, d'un bail de logement, alors ça vaut aussi pour cette disposition qui fait que le locataire aussi devrait avoir le droit de refus d'évacuation.

Là, ce qu'on me dit, c'est qu'il y a eu une diminution. Ça suit la récession, évidemment. Dès qu'on en sort, si le ministre des Finances a raison - il nous promettait d'en sortir dans les mois qui suivaient son budget, alors on devrait déjà voir poindre la lumière au bout du tunnel de la récession - si tel était le cas, il faudrait s'attendre à nouveau à des investissements en matière de rénovation et à une augmentation, une recrudescence sans doute du nombre de projets d'améliorations majeures qui auront comme effet d'évacuer des gens qui, je le répète encore une fois, ont dûment signé un contrat qui devrait dans ce cas-là être respecté également, puisqu'il ne s'agit pas de réparations urgentes, là.

M. Rémillard: Est-ce qu'on a eu des représentations d'associations, de groupes? Là, moi, je vois la Régie du logement qui nous dit que, de par ce qu'elle voit, ce qu'elle entend, elle ne voit pas de difficultés. On sait que la loi de 1987 a été faite après beaucoup de discussions, après audition de groupes de locataires, de locateurs, et c'est le droit qui s'applique présentement. Alors, pour changer ça, écoutez, il me semble qu'il va falloir qu'on puisse nous dire qu'il y a des gens qui en subissent vraiment des conséquences néfastes. Il doit y avoir eu des interventions. Est-ce que vous avez eu des interventions, Mme la députée?

Mme Harel: Oui, M. le ministre, et je suis surprise que vous ne les ayez pas eues vous-même.

M. Rémillard: De qui?

Mme Harel: Entre autres d'Accès femmes

logement, et d'un organisme qui s'appelle Entraide logement, qui font valoir que c'est très injuste, finalement. Alors, moi, je vous propose de rouvrir l'article 1915.

M. Rémillard: Alors, suspendons-le.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, l'article 1915 est donc rouvert et laissé en suspens. Nous en étions aux articles contenus à la sous-section qui traite de la reconduction et de la modification du bail, lorsque nous avons cessé nos travaux la semaine dernière, et j'aimerais, en conséquence, appeler les articles contenus dans cette sous-section, soit les articles 1929 à 1935 inclusivement.
(16 heures)

M. Rémillard: M. le Président, nous avons quatre amendements. Le premier amendement. L'article 1930 est modifié:

1° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, du deuxième alinéa;

2° par l'ajout, comme deuxième alinéa, du premier alinéa de l'article 1931;

3° par l'ajout, comme troisième alinéa, du deuxième alinéa de l'article 1931.

Les amendements proposés ont pour but de réunir en un seul article les articles 1930 et 1931 afin d'uniformiser les délais applicables au bail d'une chambre afin que ceux-ci soient les mêmes, qu'il s'agisse d'un bail à durée fixe ou d'un bail à durée indéterminée. En raison de ces amendements, l'article 1930 se lirait comme suit:

"Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de douze mois, l'avis doit être donné au moins un mois mais pas plus de deux mois avant le terme.

"Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

"Ces délais sont respectivement réduits à dix jours et vingt jours s'il s'agit du bail d'une chambre."

Un amendement est proposé, M. le Président, pour modifier le projet de loi par la suppression de l'article 1931. C'est un amendement qui est de concordance avec celui qui est proposé à l'article 1930.

L'article 1932 est modifié:

1° par la suppression, à la fin de la deuxième ligne, des mots "le montant de"; et

2° par le remplacement, à la troisième ligne du premier alinéa, du mot "actuel" par les mots "en cours".

Il s'agit de modifications terminologiques. En raison de ces amendements, l'article 1932 se lirait comme suit:

"L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

"L'avis doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de la modifier."

L'article 1935, M. le Président, est modifié par l'ajout, à la première ligne, après le mot "locataire", des mots "qui n'a pas reçu du locateur un avis de modification des conditions du bail".

L'amendement proposé apporte une précision que l'on retrouve actuellement à l'article 1658.4 du Code civil du Bas Canada. En raison de cet amendement, l'article 1935 se lirait comme suit:

"Le locataire qui n'a pas reçu du locateur un avis de modification des conditions du bail peut éviter la reconduction d'un bail à durée fixe ou mettre fin à un bail à durée indéterminée, en donnant au locateur un avis de non-reconduction ou de résiliation du bail, dans les mêmes délais que ceux que doit respecter le locateur lorsqu'il donne un avis de modification."

Voilà, M. le Président, les modifications que nous avons à proposer pour cette section.

Le Président (M. Lafrance): Je vous remercie, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles?

Mme Harel: Sur cette section...

Le Président (M. Lafrance): Sur cette section au complet, oui.

Mme Harel: Oui. J'aurais une question à poser au ministre concernant l'article 1932. Je voudrais savoir si le problème qui était posé dans le mémoire de la Commission des services juridiques a été ou serait réglé par l'introduction d'un amendement à cette section-là. Je rappelle que la Commission des services juridiques mentionnait qu'en pratique des locataires dont les baux se renouvellent au 1er juillet expédient leur avis dès les premières semaines de l'année. Et suivant une croyance répandue dans la population, les locataires croient qu'ils ont jusqu'au 31 mars pour refuser la modification.

Et la Commission des services juridiques fait valoir qu'ils sont nombreux dans ces cas-là à se retrouver hors délai et se voient souvent sans contestation possible de la modification demandée ou doivent, dans d'autres cas, demander la permission au tribunal de prolonger les délais, ce qui occasionne temps et argent perdu.

D'autre part, les locataires ne bénéficient pas, dans le cas d'un avis hâtif, du choix du marché des mois d'avril et de mai. Ainsi, la

décision qu'ils doivent prendre dès les mois de février ou mars n'est pas assujettie aux règles de l'offre et de la demande qui sont censées assurer un libre choix au locataire.

Je sais que ça a été examiné à l'occasion des séances de travail et je me demandais si le ministère avait retenu une formulation qui nous permettrait de satisfaire le problème que posait la Commission des services juridiques. Et la Commission ajoutait dans son mémoire, à la page 147: "Ce problème a d'ailleurs déjà été signalé au ministère de la Justice. On proposait alors au ministère d'exiger que le locateur mentionne dans son avis de modification le délai qu'a le locataire pour répondre." Cette mention pourrait être prévue à l'article 1932 qui régit la forme de l'avis. La Commission ajoute: Tour les opposants à cette solution qui croient que le locataire est déjà bien informé, mentionnons simplement que le bail fourni au locataire contient trop de renseignements et comporte une rédaction trop difficile pour que le locataire sache exactement qu'il a un mois pour répondre de l'avis de modification du bail proposé par le locateur."

Ça, c'est tellement vrai qu'on a tendance à gérer, dans la société, comme si les gens étaient capables de lire facilement des formules complexes. Non seulement y a-t-il des personnes analphabètes, en plus de celles qui sont analphabètes fonctionnelles, mais il y a des personnes qui ont tellement de difficulté à se retrouver dans des formules complexes que... Je lisais, la semaine dernière, une étude du ministère de l'Éducation qui démontrait que 42 % des parents ne peuvent pas identifier clairement ce qui est transmis dans les notes qui sont apportées par l'enfant et qui viennent de l'école. Ils ne peuvent même pas identifier clairement s'il y a une information, de quelle nature elle est, quelles sont, finalement, les dates de congé, etc. Alors, si c'est le cas pour 42 % des parents, ça doit être le cas pour un certain nombre de locataires, certainement. Ce n'est pas suffisant de préciser que dans le bail on retrouve, parmi une foule d'autres informations, que le locataire a un mois pour répondre. Parce que l'opinion qui est répandue, c'est trois mois.

M. Rémillard: M. le Président, la question soulevée par Mme la députée de Hochelaga-Maisonnette est un problème d'information; ce qu'elle soulève, c'est une question d'information. J'aimerais demander à Mme Archambault, la vice-présidente de la Régie du logement, comment elle voit ce problème-là et s'ils sont conscients de cette difficulté.

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci, M. le ministre. Mme Archambault.

Mme Archambault: Bon. On retrouve, c'est sûr, dans la législation, toute la mécanique de transfert d'avis. Ce qu'on a fait, nous... parce

qu'on a constaté à certaines occasions la même situation, que les gens croyaient qu'ils avaient, comme beaucoup d'autres choses, à un moment donné, jusqu'à trois mois de la fin du bail pour prévenir qu'ils désiraient mettre fin au bail.

Dans notre bail, que nous imprimons nous-mêmes et qui, d'ailleurs, a été adopté par règlement du gouvernement, les tableaux ne font pas partie du règlement comme tel mais on a ajouté ça, nous, à l'arrière du bail, une page complète où il y a un tableau où, justement, on a insisté sur ce point-là pour bien expliquer exactement tous les délais de réponse et d'envoi d'avis. Et dans ce cas-là, précisément - je n'ai pas de copie du bail ici, je m'en excuse - on attire vraiment l'attention sur ce délai-là et ça ne fait pas partie... La loi est là, c'est sûr, on le retrouve à l'intérieur de la loi quand on lit le texte des mentions obligatoires, mais on l'a fait sous forme de tableau à la fin pour que les gens puissent se référer à ces tableaux-là.

Mme Harel: Est-ce qu'il serait possible à 20 heures, tors de la reprise de nos travaux, de nous transmettre copie de ces...

Mme Archambault: D'un bail type de la Régie, oui.

Mme Harel: Oui. De ces tableaux, en particulier.

M. Holden: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Oui. Est-ce que vous avez terminé, Mme la députée de Hochelaga-Maisonnette?

Mme Harel: Non, mais j'entendrais le député de Westmount.

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

M. Holden: Oui, je voulais simplement faire un commentaire. Dans les contrats maritimes, parfois, il y a certaines clauses qui doivent être marquées en rouge - le "Jason running down clause" - mais c'est une idée peut-être... On peut exiger n'importe quoi, si on veut, et ce serait peut-être une...

Le Président (M. Lafrance): Vous voulez dire en rouge pour attirer l'attention, c'est ça?

M. Holden: Oui.

M. Rémillard: C'est vrai qu'on avait presque oublié que vous avez été marié à la fille d'un amateur grec.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Holden: Moi, je n'ai jamais oublié!

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Harel: Quel sens de l'humour!

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: En tout cas, je retiens le rouge.

M. Holden: Je ne suis pas rouge, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires, donc...

Mme Harel: M. le Président.

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

Mme Harel: La Commission des services juridiques, toujours sur le même article 1932, faisait valoir de plus que cet article devrait comporter une sanction, en cas de non-respect des exigences qui y sont prévues. Et la Commission ajoutait: "Il devrait être établi que l'avis de modification est nul en cas de non-respect, à moins que le locateur ne prouve que le locataire n'en a subi aucun préjudice." Est-ce qu'il semble utile, est-ce qu'il semble nécessaire de retenir une telle suggestion?

M. Rémillard: Ça a été étudié ici, le commentaire, qu'on me dit là. On me dit que, de toute façon, c'est inopportun, parce que l'avis sera nul car l'article 1932 est d'ordre public.

Mme Harel: Alors, en cas de non-respect, il va de soi de toute façon que l'avis de modification est nul?

M. Rémillard: Voilà.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Oui, M. le Président, je voudrais revenir au premier argument de ma collègue de Hochelaga-Maisonneuve parce que, dans l'article 1932, on parle vraiment de l'avis de modification. Ce n'est pas évident que le locateur va envoyer avec cet avis de modification une copie du bail, puis que le locataire va retourner à sa copie du bail pour vérifier les délais sur le tableau. Je pense que, dans les signatures courantes, lorsque le locataire reçoit son avis de modification, il regarde les nouveaux éléments qui sont proposés. Et si le délai n'est pas indiqué, le locataire n'ira pas se référer à une copie de bail quelque part. Il ne le sait pas

le délai. Il va se fier à la date courante, dont il se souvient, que, pour le 31 mars, il se passe quelque chose. Alors, je pense que c'est vraiment important, parce qu'une information, même globale ou générale, n'est jamais utilisée par le citoyen et la citoyenne tant et aussi longtemps qu'ils n'en ont pas besoin. Et ça, on le voit dans tous les dossiers.

Lors de l'étude du mandat du Protecteur du citoyen, c'était très clair que les gens ne se référaient pas au Protecteur parce que, quand il y avait un problème précis, on ne leur disait pas qu'ils avaient le droit de se référer au Protecteur du citoyen; ils voient une information globale, mais ils l'utilisent uniquement au moment où ils en ont besoin. Donc, c'est au moment où l'avis de modification arrive que cette information-là doit être indiquée et non sur un bail tout simplement, je pense.

M. Rémillard: Peut-être qu'on pourrait, à la reprise de nos travaux, à 20 heures... On va voir le bail...

Mme Caron: Oui.

M. Rémillard: ...la copie du bail...

Mme Caron: C'est ça.

M. Rémillard: ...puis on pourra regarder ça.

Le Président (M. Lafrance): S'il n'y a pas d'autres commentaires, donc, l'article 1929 est adopté tel quel. L'article 1930 est adopté tel qu'amendé. L'article 1931 est supprimé. L'article 1932 est adopté tel qu'amendé.

Mme Harel: L'article 1932, on va le suspendre, là, jusqu'au début de la soirée?

Le Président (M. Lafrance): Oui? Vous le laissez en suspens?

Mme Harel: Bien oui.

M. Rémillard: Jusqu'à 20 heures, oui.

Le Président (M. Lafrance): Jusqu'à 20 heures.

M. Rémillard: À 20 h 1, 20 h 2, on verra.

Le Président (M. Lafrance): Les articles 1933 et 1934, les deux articles sont adoptés tels quels. L'article 1935 est adopté...

Mme Harel: L'article 1935. Je voudrais intervenir sur l'article 1935.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Sur l'article 1935, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Quel est l'effet de l'amendement qui est introduit à l'article 1935?
(16 h 15)

M. Rémillard: Celui qui a reçu l'avis, on sait qu'il a donc 30 jours pour réagir. Mais, dans le cas de l'article 1935, c'est le locataire qui n'a pas reçu d'avis de modification des conditions du bail. À ce moment-là, on **clarifie**, on dit bien "qui n'a pas reçu du locateur un avis de modification des conditions du bail" pour faire la relation avec l'autre aspect qui est lorsque vous avez reçu un avis.

Mme Harel: Parce que, en fait, le locataire reçoit donc l'avis du locateur, un avis de modification **des** conditions. On peut présumer que c'est souvent un avis d'augmentation de loyer. Alors là il y a un mois pour y répondre, auquel cas il est présumé comme ayant consenti à l'augmentation. S'il y répond, ça peut être pour contester l'augmentation. Mais, où est-il dit qu'il faille l'avis de modification pour qu'il mette fin à son bail? Pourquoi ajouter cet amendement? L'amendement introduit le fait que le locataire qui n'a pas reçu du locateur un avis de modification... Mais s'il a reçu l'avis de modification des conditions du bail, alors il a un mois pour répondre qu'il ne veut plus renouveler son bail.

Mme Archambault: Ça n'est pas une modification, ça, par rapport au texte actuel.

Mme Harel: Non.

Mme Archambault: C'était un oubli dans le projet.

Mme Harel: Oui, mais, écoutez, on refait l'examen de tout le projet de loi 125. On n'est pas ici juste pour reconduire le droit actuel.

Mme Archambault: D'accord. Vous voulez savoir la mécanique. Alors, le propriétaire qui désire envoyer un avis d'augmentation de loyer, envoie son avis d'augmentation à l'intérieur du délai qui est prévu, soit entre trois et six mois de la fin du bail. Le locataire qui reçoit un avis d'augmentation - là on l'a à l'article 1932 - lui doit répondre dans... Pardon. À l'article 1934, il doit répondre dans le mois de la réception de l'avis de modification. À ce moment-là, il a deux choix: il l'avise de son refus d'accepter l'augmentation ou la modification du bail ou il l'avise qu'il quitte le logement. Là, on verra dans un autre chapitre qu'est-ce qui va arriver s'il l'avise du refus d'accepter l'augmentation. S'il omet de répondre dans le mois, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions prévues.

L'article 1935, ce qu'il vient régler, c'est la situation du locataire qui n'a pas reçu l'avis d'augmentation de loyer. Il peut arriver qu'un propriétaire n'envoie pas un avis d'augmentation

de loyer et que le locataire, lui, veuille quitter à la fin du bail. Alors, c'est le cas du locataire qui n'a pas reçu un avis de modification des conditions du bail. Lui, il faut qu'on lui laisse l'opportunité d'éviter la reconduction du bail. Alors, il pourra le faire en donnant au locateur un avis de non-reconduction dans les mêmes délais, entre trois et six mois de la fin du bail.

Mme Harel: C'est donc dire que le locataire qui croit qu'il peut attendre jusqu'au 31 mars, si son bail se renouvelle en juillet, comme c'était le cas par tradition auparavant, à ce **moment-là** se trouve à avoir reconduit son bail si tant est que son avis de refus ou son avis à l'effet de quitter le logement n'a pas été remis au locateur dans le mois qui a suivi.

Mme Archambault: C'est-à-dire pour le cas où il a reçu un avis d'augmentation...

Mme Harel: Il doit répondre dans le mois.

Mme Archambault: Il doit répondre dans le mois.

Mme Harel: Et si tant est qu'il n'a pas répondu dans le mois...

Mme Archambault: Et le mois se calcule à partir du moment où il a reçu l'avis, ce n'est pas à partir du moment où il est mis à la poste.

Mme Harel: Le bail est automatiquement reconduit.

Mme Archambault: S'il n'a pas répondu à l'intérieur de ce délai-là, le bail est automatiquement reconduit. L'autre situation à l'article 1935, c'est le cas où il n'a pas du tout reçu d'avis.

Mme Harel: Est-ce que c'est fréquent parmi les 100 000 cas qui sont étudiés par la Régie chaque année? Est-ce qu'il est fréquent...

Mme Archambault: Tous les cas qu'on a devant la Régie sont des cas où il y a eu avis d'envoyé, parce qu'il y a contestation sur les modifications des conditions du bail ou sur le montant de l'augmentation du loyer. Évidemment, les cas où un locataire... Je ne sais pas exactement le nombre de demandes...

Mme Harel: C'est plus la Commission des services juridiques, à ce moment-là, qui reçoit ces personnes qui demandent à la Commission de les représenter devant le tribunal pour obtenir de prolonger les délais? C'est ça...

Mme Archambault: Oui.

Mme Harel: ...qu'il faut comprendre?

Mme Archambault: Oui, ils n'ont même pas...

Mme Harel: C'est plus la Commission. Parce que ça va se passer devant le tribunal, l'élargissement des délais, à ce moment-là.

Mme Archambault: Oui, c'est ça. Si on n'a pas donné les avis requis dans les délais requis, il y a, en vertu de la Loi sur la Régie du logement, un article qui prévoit que, évidemment, en autant qu'on ait un motif valable de ne pas avoir agi dans les délais, la Régie peut allonger les délais.

Mme Harel: Est-ce que vous avez beaucoup de demandes de prolongation des délais?

Mme Archambault: Oui, il y a des demandes de prolongation des délais. Le total, là... En fait, j'en ai pas les statistiques, là.

Mme Harel: C'est parce que tantôt vous me disiez: On n'a pas vraiment de cas comme ceux-là, parce que les cas devant la Régie c'est des cas où il y a eu un avis.

Mme Archambault: Bien, c'est ça que je veux dire, au niveau de l'article 1935, ça, je ne sais pas si on a beaucoup de cas. Évidemment, les cas que nous avons, nous, devant la Régie, c'est généralement des cas... Parce qu'à peu près à chaque année le propriétaire envoie un avis de modification des conditions du bail, ne serait-ce que pour obtenir une hausse de loyer. Alors, dans la majorité des cas, année après année, les locataires reçoivent un avis pour que le propriétaire puisse obtenir son augmentation de loyer. Alors, ce sont ces cas-là qui finalement se retrouvent chez nous. Pour l'article 1935, je ne peux pas vous le dire.

Mme Harel: Mais ce que nous relate la Commission des services juridiques, là, pour vous, c'est un problème réel, ce qui fait l'objet de leur recommandation, à savoir qu'il y aurait de nombreuses personnes qui, suivant une croyance répandue, font défaut de répondre dans le mois qui suit l'avis?

Mme Archambault: Oui, mais ça, c'est l'article qu'on a suspendu tantôt. C'est l'article justement où, quand on va voir le bail, on va voir... Comme je l'ai dit tantôt, oui, à un moment donné, on retrouve tout dans la loi. C'est sûr qu'on retrouve le texte. Oui, on s'est rendu compte qu'il y avait, à un moment donné, une mauvaise interprétation qui pouvait être faite et, dans notre bail, on a une page complète qui est un tableau qui, justement, insiste particulièrement sur ce point-là, pour indiquer aux gens qu'à partir du moment où ils ont reçu un avis ils doivent répondre dans le mois et que là ce n'est plus dans les trois mois.

Mme Harel: Si je comprends bien, par ailleurs, il s'agit de modifications, donc le bail est déjà signé. Le bail a déjà été signé avec le locataire qui, l'année subséquente, envoie un avis.

Mme Archambault: Oui, c'est ça.

Mme Harel: Et il n'a pas nécessairement un accès à une copie du bail. Il faut que le locataire se réfère à ce bail qu'il avait déjà signé et qu'il le retrouve dans un dossier, dans une filière peut-être ou sur son ordinateur. Mais les locataires peuvent n'avoir ni dossier, ni filière, ni ordinateur, ni même parfois un bureau pour contenir, si vous voulez, toutes ces informations. On serait surpris de voir comment, d'une certaine façon, les gens pensant signer un bail n'ont pas nécessairement l'impression qu'ils doivent en garder copie pour les années subséquentes. Alors, c'est à ce bail-là que vous nous référez quand vous dites...

Mme Archambault: Le premier bail, le bail qui est signé entre les deux parties. C'est ça.

Mme Harel: Ça peut être deux, trois, cinq, six, sept ou huit ans après.

Mme Archambault: Ça peut être aussi long que ça.

Mme Harel: D'accord. Je pense qu'il faut garder ça en tête, ça peut être 10 ou 12 ans après.

Mme Archambault: Mais c'est quand même des informations qu'on retrouve, en fait, si quelqu'un se pose la question, dans toutes nos brochures d'information qui sont disponibles assez largement. Et le bail, de toute façon, si on veut des informations, il est aussi disponible largement aussi, si on veut vérifier les indications qui y sont inscrites.

Mme Harel: D'accord. Ça va, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): J'aurais une question, moi, madame. Est-ce que c'est précisé que l'avis doit être par écrit?

Mme Archambault: Oui, c'est précisé par un autre article qui dit que tous les avis relatifs au bail doivent être par écrit.

Le Président (M. Lafrance): Merci. M. le député de Westmount.

M. Holden: Madame, est-ce que j'ai bien compris? Disons que c'est une situation où le propriétaire ne veut pas augmenter, il veut reconduire le bail et le locataire veut diminuer le loyer ou changer les conditions. Alors lui,

d'après 1935, il va envoyer un avis à son propriétaire en disant: Bon, voici, je veux diminuer le montant de mon loyer ou je veux changer des conditions. Alors, est-ce que j'ai bien compris que le même délai s'applique, là, que le propriétaire n'a qu'un mois pour répondre à son locataire?

Mme Archambault: L'avis de l'article 1935... Le locataire, ce qu'il peut faire, il peut toujours aller négocier avec son propriétaire, bon, une diminution de loyer s'il veut ou, s'il ne peut pas s'entendre avec au niveau de la diminution de loyer, bon, prendre un recours. L'article 1935, c'est le droit qu'un locataire a de prévenir son propriétaire qu'il n'a pas l'intention de renouveler son bail.

M. Holden: Mais pas de changer les conditions.

Mme Archambault: Mais pas de changer les conditions du bail. Parce que l'initiative, là, d'envoyer un avis de modification des conditions du bail... Le bail est là, if a convenu à ce moment-là aux parties; l'initiative de le changer, c'est le propriétaire qui doit envoyer les avis de modifications, en vertu de la loi.

M. Holden: Mais, alors, il n'y a pas de réponse possible de la part du propriétaire.

Mme Archambault: Ah non! À l'article 1935, il n'y a pas de réponse possible, si l'avis est envoyé dans le bon délai. Le propriétaire n'a pas de réponse, n'a pas de recours possible. C'est un avis que le locataire lui donne qu'il quitte le logement à la fin du bail.

M. Holden: Merci, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci, Mme Archambault. L'article 1935 est donc adopté tel qu'amendé. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la sous-section qui traite de la fixation des conditions du bail, soit les articles 1936 à 1945 inclusivement.

M. Rémillard: Oui, nous avons cinq amendements, M. le Président. Le premier amendement. Le deuxième alinéa de l'article 1938 est remplacé par le suivant: "La demande doit être faite dans le mois où le réajustement doit prendre effet."

L'amendement proposé corrige l'article 1938 sur deux points. D'abord, il modifie le délai pour contester le caractère du réajustement en prescrivant que la demande doit être faite dans le mois où le réajustement doit prendre effet et non dans le mois de l'avis. En effet, aucun avis de réajustement n'est prescrit puisque ce réajustement est prévu au bail.

Par ailleurs, il permet que ce délai s'applique aussi au locateur, puisque celui-ci a le droit

de contester le caractère du réajustement en vertu du premier alinéa. En raison de cet amendement, l'article 1938 se lirait comme suit:

"Lorsque le bail prévoit le réajustement du loyer, les parties peuvent s'adresser au tribunal pour contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement proposé ou convenu et faire fixer le loyer.

"La demande doit être faite dans le mois où le réajustement doit prendre effet."

L'article 1939 est modifié par l'ajout, à la cinquième ligne du deuxième alinéa, après le mot "locateur", des mots ", lors de la conclusion du bail ou de la sous-location,".

L'amendement proposé apporte une précision, laquelle est conforme à l'article 1658.10 du Code civil du Bas Canada. En effet, il est important de dire que le délai de deux mois s'applique non pas lorsque le nouveau locataire ou le sous-locataire n'a pas reçu l'avis requis, mais lorsque cet avis n'a pas été remis par le locataire lors de la conclusion du bail ou de la sous-location. En raison de cet amendement, l'article 1939 se lirait comme suit:

"Un nouveau locataire ou un sous-locataire peut faire fixer le loyer par le tribunal lorsqu'il paie un loyer supérieur au loyer le moins élevé des douze mois qui précèdent le début du bail ou, selon le cas, de la sous-location, à moins que ce loyer n'ait déjà été fixé par le tribunal.

"La demande doit être présentée dans les dix jours de la conclusion du bail ou de la sous-location. Elle doit l'être dans les deux mois du début du bail ou de la sous-location lorsqu'elle est présentée par un nouveau locataire ou par un sous-locataire qui n'a pas reçu du locateur, lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, l'avis indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente; si le locateur a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait."

L'article 1943 est remplacé par le suivant:

"Lorsque le tribunal fixe le loyer à la demande d'un nouveau locataire, il le détermine pour la durée du bail.

"Si la durée du bail excède douze mois, le locateur peut, néanmoins, en obtenir la fixation annuelle. La demande doit être faite trois mois avant l'expiration de chaque période de douze mois, après la date à laquelle la fixation du loyer a pris effet."

L'amendement proposé vise à préciser la durée pour laquelle le loyer est fixé lorsque la demande provient d'un nouveau locataire, et ce, que la durée du bail soit inférieure, égale ou supérieure à 12 mois. Cette précision est nécessaire puisque l'article 1942 ne traite pas de la situation du nouveau locataire et elle s'inspire des articles 1658.18 et 1658.19 du Code civil du Bas Canada. En raison de cet amendement, l'article 1943 se lirait comme suit:

"Lorsque le tribunal fixe le loyer à la

demande d'un nouveau locataire, il le détermine pour la durée du bail.

"Si la durée du bail excède douze mois, le locateur peut, néanmoins, en obtenir la fixation annuelle. La demande doit être faite trois mois avant l'expiration de chaque période de douze mois, après la date à laquelle la fixation du loyer a pris effet."

L'article 1944 est modifié par:

1° la suppression, dans les trois premières lignes, des mots: "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, ou";

2° le remplacement, à la quatrième ligne du deuxième alinéa, du mot "pour" par le mot "dans";

3° l'ajout, à la fin du troisième alinéa, des mots ", à défaut de quoi le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire".

(16 h 30)

Le premier amendement vise à supprimer une référence particulière à un projet d'habitation dans Montréal. Cette règle sera reprise dans le cadre de la loi d'application et portée dans une loi particulière. Le deuxième amendement est d'ordre terminologique. Le troisième amendement vise à préciser la sanction de l'obligation prescrite. En effet, aucune sanction particulière n'étant prévue lorsque le locateur fait défaut de donner l'avis requis au troisième alinéa, les locataires s'en remettent aux recours généraux, ce qui n'est pas pour eux la meilleure solution. Il a donc paru nécessaire de préciser que les restrictions ne pourront s'appliquer que si le locateur ne les a pas mentionnées au locataire. En raison de ces amendements, l'article 1944 se lirait comme suit:

"Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

"De même, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

"Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire."

L'article 1945, M. le Président, est modifié par la suppression du deuxième alinéa. L'amendement proposé, M. le Président, est de concordance avec ceux proposés à l'article 1980, lequel reprend, en le modifiant, ce deuxième alinéa. En raison de cet amendement, l'article 1945 se lirait comme suit:

"Le locateur ou le locataire d'un logement à

loyer modique ne peut faire fixer le loyer ou modifier d'autres conditions du bail que conformément aux dispositions particulières à ce type de bail."

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant les articles de cette sous-section, soit les articles 1936 à 1945 inclusivement?

Mme Harel: Alors...

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

Mme Harel: M. le Président, à 1938, le ministre peut-il nous indiquer l'effet de l'amendement introduit? Il s'agit donc de remplacer le délai déjà prévu au deuxième alinéa de l'article 1938, là, dans le mois de la réception de l'avis de réajustement, par un nouveau délai qui serait plutôt celui du mois où le réajustement doit prendre effet. Alors, par rapport à un bail qui prend effet le 1er juillet, faut-il comprendre, à ce moment-là, que les parties, une partie pourrait s'adresser au tribunal, pour contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement proposé ou même convenu, dans le mois où le réajustement doit prendre effet, donc dans le mois de juillet?

M. Rémillard: Mme Archambault pourrait peut-être répondre, M. le Président.

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

Mme Archambault: C'est exactement, là, ce que Mme Harel vient de dire. C'est que, dans le mois de juillet suivant, c'est à ce moment-là que les parties pourront contester le réajustement de loyer.

Mme Harel: En fait, ça a plein de bon sens, parce que, dans le projet de loi 125, c'est dans le mois de la réception de l'avis de réajustement...

Mme Archambault: Il n'y a plus d'avis de réajustement de prévu, puis ici aussi, c'est que, comme le recours est ouvert et au locateur et au locataire, bien, la demande peut être faite par l'une ou l'autre des parties dans ce mois-là.

Mme Harel: Et, là, quand est-ce qu'il y aurait l'avis de réajustement?

Mme Archambault: Bien là, il n'y a plus besoin d'avis de réajustement, étant donné que le montant est connu à l'avance, maintenant. Actuellement, il est nécessaire d'avoir un avis de réajustement parce qu'on marche en fonction d'une variation, et, là, personne ne connaît le

montant. Bien là, maintenant, ce n'est plus nécessaire, parce qu'on connaît déjà le montant de l'augmentation.

Mme Harel: Et 1938 renvoie en fait à 1942...

Mme Archambault: C'est ça.

Mme Harel:... puisque le tribunal qui va être saisi d'une telle demande va déterminer le loyer exigible en tenant compte des normes fixées par les règlements.

Mme Archambault: C'est ça.

Mme Harel: Vous nous avez déposé, la semaine dernière, le règlement sur les critères de fixation de révision des loyers?

Mme Archambault: Oui.

Mme Harel: Concernant l'article 1939 qui porte sur la révision par le tribunal d'un loyer supérieur au loyer le moins élevé des 12 mois qui ont précédé le début du bail, on y dit, au deuxième alinéa, que la demande doit être présentée dans les 10 jours de la conclusion du bail ou de la sous-location, si tant est que le nouveau locataire ou le sous-locataire avait reçu du locateur l'avis indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente. Donc, 10 jours, c'est la pratique actuelle. Faut-il comprendre que ce délai-là semble raisonnable et qu'il n'a pas empêché des gens d'obtenir un recours du fait que c'est quand même assez court, un délai de 10 jours?

Mme Archambault: À ma connaissance, je n'ai jamais reçu de plaintes relativement à cet article-là. Il reste qu'ici comme ailleurs, lorsqu'il y a des délais, lorsque quelqu'un a une raison valable, il y a toujours possibilité d'obtenir une prolongation de délai pour la faire.

Mme Harel: D'accord. L'article 1943 est introduit, j'imagine, pour satisfaire la nouvelle formulation qui permet à un locateur comme à un locataire de demander une révision par le tribunal et qui prévoit qu'il n'y a plus de variation.

Mme Archambault: En fait, on avait déjà un équivalent de ça à l'article 1658. 19 actuel. C'est que, évidemment, s'il y a un bail de plus de 12 mois, là, on va l'appliquer dans ce cadre-là, oui. On le détermine pour la durée du bail.

Mme Harel: Quand vous dites, au deuxième alinéa: "Si la durée du bail excède douze mois, le locateur peut, néanmoins, en obtenir la fixation annuelle. La demande doit être faite trois mois avant l'expiration de chaque période de douze mois", c'est donc que le locataire va devoir

retourner à chaque année devant le tribunal.

Mme Archambault: S'il y a, évidemment, contestation sur le montant à être payé. Si les parties s'entendent, il n'y a pas à y revenir, mais, s'il y a contestation sur le montant à être payé... C'est annuel qu'on fait la fixation. Toujours pour la même raison, c'est que, quand on doit fixer en fonction du règlement, les critères sont des critères qui suivent le marché annuellement. Alors, on ne peut pas fixer à long terme.

Mme Harel: Donc là, c'est évidemment dans le cas d'un nouveau locataire.

Mme Archambault: Oui.

Mme Harel: Et vous n'avez pas envisagé d'élargir la règle aussi au sous-locataire? Parce que c'est une règle de fixation du loyer, 1943.

Mme Archambault: Mais le nouveau locataire peut aussi être un sous-locataire, si on regarde les définitions. Dans le cas où le sous-locataire conclut un bail à la fin du bail - ce qui arrive fréquemment - avec son propriétaire, il devient locataire du logement. Il garde la qualification "nouveau locataire".

Mme Harel: Pourquoi, à 1939, alors, vous avez utilisé l'expression "sous-locataire" en sus de l'expression "nouveau locataire" pour permettre à la fois au sous-locataire et au nouveau locataire de faire fixer le loyer lorsqu'il y a un loyer supérieur?

Mme Archambault: C'est parce qu'à 1939, justement, on dit: "Un nouveau locataire ou un sous-locataire peut..."

Mme Harel: Parce qu'à 1939, en fait, il s'agit du principe.

Mme Archambault: Oui.

Mme Harel: Le principe c'est que...

Mme Archambault: C'est ça.

Mme Harel:... l'un comme l'autre, le nouveau comme le sous-locataire, ont droit...

Mme Archambault: "Peut faire fixer le loyer", c'est ça.

Mme Harel:... de faire fixer le loyer par le tribunal si le loyer est supérieur à celui qui était payé dans les 12 mois précédents. Bon. Une des modalités, c'est celle qui est prévue à 1943, mais j'ai été surprise de voir que c'était une modalité **seulement ouverte au locateur dans le cas d'un nouveau locataire.**

Mme Archambault: Oui, en fait, en pratique, peut-être qu'à un endroit on l'utilise parce qu'on s'est collé à la technologie actuelle, mais le nouveau locataire, c'est clair qu'en vertu de 1940 ça inclut le sous-locataire. Quand on dit, à 1940: "N'est pas considéré comme nouveau locataire celui à qui la loi reconnaît le droit d'être maintenu dans les lieux...", alors, a contrario, le sous-locataire, comme il n'a pas le droit au maintien dans les lieux, comme on l'a déjà vu, il doit être considéré comme un nouveau locataire.

Mme Harel: Mais à ce moment-là, évidemment, ça laisse quand même, comment dire, matière à interprétation, le fait qu'à 1939, si le législateur ne parle pas pour rien dire, il a cru bon d'ouvrir le recours de fixation du tribunal à la fois au nouveau locataire, si le nouveau locataire comprend le sous-locataire. Alors, pourquoi l'avoir mis à 1939 et pas à 1943?

Mme Archambault: O.K. C'est qu'à 1939 ça peut même être un sous-locataire en cours de bail de sous-location qui fait cette demande-là.

Mme Harel: Oui.

Mme Archambault: Alors qu'à 1943 c'est le sous-locataire qui est devenu nouveau locataire.

Mme Harel: D'accord.

Mme Archambault: Parce que le sous-locataire, c'est ça, c'est, en cours de bail de sous-location. C'est ça la distinction entre les deux.

Mme Harel: À 1944, le ministre nous avait déjà informé de son intention d'apporter l'amendement qu'on retrouve au premier alinéa. Quant au dernier alinéa qui se lit comme suit: "Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire", faut-il comprendre que cet amendement vient satisfaire la recommandation contenue dans le mémoire de la Commission des services juridiques à l'effet qu'il y aurait lieu de prévoir qu'en l'absence d'un tel avis le tribunal pourra fixer le loyer?

Mme Archambault: Bien, ce qui arrivait, en fait, c'est que, nous, on avait constaté, à la Régie, qu'il n'y avait pas de sanctions prévues à cet article-là si l'avis n'était pas donné, et on avait développé une jurisprudence contradictoire. Bon, on le sanctionnait, mais on le sanctionnait de façon différente. Alors là, c'est clair que le propriétaire qui n'aura pas donné un tel avis, bien, il ne pourra pas bénéficier de cette exemption-là. Et le loyer, à la fin du bail initial, bien, il va devoir suivre la mécanique de fixation

de loyer, de la même façon que si ça n'avait pas été un logement de moins de cinq ans, s'il n'a pas donné l'avis, l'information au locataire.

Mme Harel: Ça va être ça, la sanction.

Mme Archambault: La sanction, c'est que le locateur ne peut pas invoquer l'exemption de cinq ans à l'encontre.

Mme Harel: Ça veut donc dire que...

Mme Archambault: Ça nous semblait être une amélioration notable.

Mme Harel: C'est ça. Quelqu'un signe un bail, disons d'un an ou deux, par exemple, dans un nouvel immeuble, et puis n'est pas, à ce moment-là, informé par le locateur qu'il s'agit d'un immeuble qui n'est pas assujéti à la loi de la Régie. Alors donc, à la fin du bail, le locateur ne pourra pas invoquer l'exemption...

Mme Archambault: C'est ça.

Mme Harel: ...pour pouvoir hausser son loyer sans le faire fixer par le tribunal.

Mme Archambault: C'est ça.

Mme Harel: La Commission des services juridiques ajoutait à cet effet: "Cette sanction nous apparaît essentielle car le type d'immeuble couvert par l'article 1944 reçoit un traitement tout à fait exceptionnel qui doit recevoir une interprétation stricte et dont les locataires doivent être avisés. De plus, et tel que prévu à l'article 2015 de l'avant-projet de loi, il y aurait lieu de prohiber les clauses de variation de loyer dans de tels baux, afin de prévenir les augmentations arbitraires, non quantifiées au moment de la signature et non soumises au contrôle du tribunal."

(16 h 45)

Je me suis demandé si ça avait été examiné. Est-ce que l'interprétation est la bonne, de la part de la Commission des services juridiques? Est-ce que l'avant-projet de loi contenait bien, à 2015, une disposition semblable de prohibition des clauses de variation de loyer dans de tels baux? Et qu'est-ce qui a motivé, finalement, le retrait d'une disposition comme celle-là?

M. Rémillard: Qui peut répondre à ça? M. le Président, je suis un peu sceptique. Mme Archambault, avez-vous une réponse à ça? Est-ce qu'on peut...

Mme Archambault: Non, je ne me souviens pas du tout...

M. Rémillard: On peut peut-être prendre avis et revenir un peu plus tard.

Mme Archambault: C'est ça, parce que je ne me souviens pas du tout de ce qu'il y avait dans l'avant-projet de loi dans ça.

M. Rémillard: Je n'ai personne, ici, M. le Président, qui peut répondre à cette question, spontanément. Peut-être un peu plus tard, je vais demander qu'on ait les informations.

Le Président (M. Lafrance): Alors merci, Mme Archambault, pour ces précisions.

Mme Harel: Alors, sur 1945. M. le Président, à 1945, avec l'amendement apporté par le ministre, il nous semble nécessaire de suspendre à ce moment-ci parce que, définitivement, nous n'avons pas le mandat de faire en sorte que le locateur, dans le cas d'immeubles à loyer modique, de logements à loyer modique, plutôt, soit dispensé d'indiquer le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation dans l'avis d'augmentation de loyer.

C'était pourtant là une exigence qui apparaissait à l'article 1945, au deuxième alinéa. C'est-à-dire que... Attendez. Je comprends que le locateur va devoir le faire, c'est ça? Bon bien, c'est parfait, excellent, d'accord.

M. Rémillard: Oui, oui, c'est là.

Mme Harel: Donc, l'amendement vient biffer le deuxième alinéa.

M. Rémillard: C'est ça.

Mme Harel: Bon bien, j'en félicite le ministre.

M. Rémillard: Moi, je m'attendais à des félicitations. Tout à coup, je me retrouvais...

Mme Caron: Est-ce que c'est vraiment ça? Ça n'a pas l'air évident, M. le Président.

M. Rémillard: Bien oui, c'est parce qu'il faut lire 1980 avec 1945.

Mme Caron: Oui, mais 1980, je suis allée le lire, tantôt, immédiatement, et puis ce n'est pas tout à fait ça. Pourquoi enlève-t-on l'obligation au locateur d'indiquer le nouveau loyer? 1980 ne vient pas corriger ça.

M. Rémillard: Mais c'est parce que, dans ce cas-là, il faut comprendre que, dans les cas des loyers à prix modique, ce n'est pas un prix fixe, c'est un prix qui va au pourcentage selon les revenus. Donc, ce n'est pas possible, matériellement, ce n'est pas possible. Alors ce qu'on dit, donc, c'est un ajustement en fonction aussi de 1980 et c'est pour ça qu'on l'a ajouté à 1980, on va l'ajouter. Il y a un amendement à 1980, je ne sais pas si vous l'avez reçu? Ah bon, bien

c'est ça. Probablement parce qu'il n'y a pas d'amendement à 1980. Alors, c'est pour ça qu'on le remet à 1980. Quand on va arriver à 1980, on va le remettre...

Mme Harel: Ah! vous le réintroduisez.

M. Rémillard: Non. Peut-être que l'amendement n'est pas arrivé à 1980.

Mme Harel: Bon. Si je comprends bien, en fait, je n'ai pas à vous féliciter, c'est ça? Vous maintenez le deuxième alinéa, vous le maintenez à 1980.

M. Rémillard: Non, j'ai droit à des félicitations, je crois bien.

Mme Harel: Alors... C'est-à-dire que vous le biffez à 1945 pour le réintroduire à 1980.

M. Rémillard: Oui, dans le cadre de 1980, mais avec le deuxième alinéa de 1980. À 1980, on dit: "Le locateur qui avise le locataire qu'il entend augmenter le loyer n'est pas tenu d'indiquer le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation et le locataire n'est pas tenu de répondre à cet avis."

Bon, ça, c'est le premier alinéa, mais le deuxième, c'est: "Cependant, si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, le locataire peut, dans les deux mois qui suivent la détermination du loyer, s'adresser au tribunal pour le faire réviser." Voilà! Comme ça, j'ai droit à mes félicitations. C'est difficile d'avoir des félicitations, M. le Président, très difficile.

Mme Harel: Le ministre est-il en manque de félicitations dans son propre caucus, dans son propre Conseil des ministres, dans son propre comté...

M. Rémillard: Non, non. Avec toutes les choses qu'on fait, avec tout ce qu'on fait, ça fait du bien...

Mme Harel:... dans son propre ministère?

M. Rémillard:... que l'Opposition dise: Félicitations.

Mme Harel: Écoutez, je veux juste avoir la garantie du ministre. Dois-je comprendre qu'il ne peut pas y avoir, en cours de bail d'un logement à loyer modique, modification unilatérale par un règlement qui interviendrait et qui modifierait unilatéralement le loyer à payer, par exemple?

M. Rémillard: Je vais demander à Mme Archambault d'y répondre pour que vous ayez la réponse la plus complète possible.

Le Président (M. Lafrance): Alors, Mme Archambault.

Mme Archambault: Bon. En cours de bail, il n'y a pas d'augmentation possible. À 1982, vous allez voir qu'on prévoit, par contre, ce qui arrive. C'est que le locateur est tenu, au cours du bail et à la demande d'un locataire qui a subi une diminution de revenu ou un changement dans la composition de son ménage, de réduire le loyer conformément aux règlements de la Société d'habitation; s'il refuse ou néglige de le faire, le locataire peut s'adresser au tribunal. Il y aura réajustement, s'il a été réduit, par *contre*, si le revenu du locataire redevient égal ou supérieur à ce qu'il était; le loyer antérieur est rétabli. Le locataire peut, dans le mois du rétablissement du loyer, s'adresser au tribunal pour contester ce rétablissement-là.

Alors, en cours de bail, il ne peut pas y avoir de changement. C'est le principe partout. C'est ainsi dans les cas où il aurait droit à une diminution; elle va devoir se faire et, si elle ne se fait pas, la personne qui occupe le logement à loyer modique peut venir à la Régie pour contester le rétablissement s'il ne se fait pas selon ce qu'elle croit devoir payer.

Mme Harel: Et il ne peut pas y avoir de modifications même introduites par un règlement?

Mme Archambault: Pas à ma... Je ne connais pas, moi, honnêtement, la loi de la Société d'habitation exactement dans tous les détails, mais je ne pense pas. Le principe qu'on ne peut pas... Si le principe s'applique dans le cas...

Mme Harel: Ce n'est pas dans la loi.

Mme Archambault: Non, ce n'est pas ici du tout. Ce serait dans la loi sur les...

M. Rémillard: Un règlement ne peut pas venir changer la loi.

Mme Archambault: Changer la loi de toute façon.

Mme Harel: C'est ça.

Mme Archambault: Et le principe de base, c'est qu'il n'y a pas de variation de loyer en cours de bail.

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

Mme Harel: Ça va.

Le Président (M. Lafrance): S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1936 et 1937 sont adoptés tels quels. Les articles 1938, 1939 sont adoptés tels qu'amendés. Les articles 1940,

1941 et 1942 sont adoptés tels quels. Les articles 1943, 1944 et 1945 sont adoptés tels qu'amendés.

Mme Harel: C'est ça. Oui, c'est ça. À 1944...

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: On devrait, nous dit le ministre, dans les minutes qui vont suivre la réponse qu'il va nous donner à la question de 1944, adopter cet article, mais là, pour tout de suite, on peut le suspendre au moins jusqu'à 20 heures.

M. Rémillard: Ou bien, tout simplement, on va faire comme on a fait avec 1935...

Le Président (M. Lafrance): 1915.

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: 1915.

Le Président (M. Lafrance): Le rouvrir si...

M. Rémillard: On va le rouvrir.

Mme Harel: D'accord.

M. Rémillard: On va le rouvrir.

Mme Harel: D'accord.

Le Président (M. Lafrance): Donc, j'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la sous-section qui traite de la reprise du logement et de l'éviction, soit les articles 1946 à 1959 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, je peux demander au député de Chapleau de lire les amendements, si vous voulez.

Le Président (M. Lafrance): Certainement.

M. Rémillard: Il y a trois amendements.

Le Président (M. Lafrance): Oui. M. le député de Chapleau.

M. Kehoe: Oui, M. le Président. Il y a trois amendements. L'amendement proposé à l'article 1950. Remplacer le premier alinéa de l'article 1950 par le suivant: "L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur."

Commentaire: L'amendement proposé constitue une modification formelle. Les termes "s'il y a lieu" ne s'appliquent en fait qu'au degré de parenté et au lien qu'a le bénéficiaire avec le locateur. Quant à la date prévue pour la reprise et au nom du bénéficiaire, ils doivent en tout

temps apparaître à l'avis. En raison de cet amendement, l'article 1950 se lira comme suit:

"L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locataire.

"L'avis d'éviction doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

"Toutefois, la reprise ou l'éviction peut prendre effet à une date postérieure, à la demande du locataire et sur l'autorisation du tribunal."

Un deuxième amendement à l'article 1956. L'article 1956 est modifié:

1° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, des mots "y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement".

2° par la suppression du deuxième alinéa.

Commentaire: Les amendements proposés visent à régler certaines difficultés d'interprétation actuelles. En effet, certains prétendent que l'indemnité pour frais de déménagement est la seule pouvant être accordée en cas de reprise du logement, ou que cette indemnité ne peut être accordée que lors de circonstances exceptionnelles. La modification proposée enlève donc cette ambiguïté à cet égard. En raison de ces amendements, l'article 1956 se lirait comme suit:

"Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement."

Le troisième amendement proposé à l'article 1958. Le deuxième alinéa de l'article 1958 est remplacé par le suivant: "Le bail est aussi reconduit lorsque le tribunal refuse la demande de reprise ou d'éviction et que cette décision est rendue après l'expiration des délais prévus pour éviter la reconduction du bail ou pour modifier celui-ci. Le locateur peut alors présenter au tribunal, dans le mois de la décision finale, une demande de fixation de loyer."

Commentaire: Cet amendement a pour but de préciser le champ d'application du principe énoncé, conformément à l'article 1658.9 du Code civil du Bas Canada actuel. Il assure ainsi aux locateurs et aux locataires qu'ils pourront donner les avis requis pour modifier le bail, éviter sa reconduction ou le résilier, dans les délais prescrits aux articles 1930 et 1935, si la décision du tribunal refusant la reprise ou l'éviction est rendue avant l'expiration de ces délais. En raison de cet amendement, l'article 1958 se lirait comme suit:

"Lorsque le locateur n'exerce pas ses droits de reprise ou d'éviction à la date prévue, le bail est reconduit de plein droit, pour autant que le locataire continue d'occuper le logement et que le locateur y consente. Le locateur peut alors, dans le mois de la date prévue pour la reprise ou

l'éviction, s'adresser au tribunal pour faire fixer un nouveau loyer.

"Le bail est aussi reconduit lorsque le tribunal refuse la demande de reprise ou d'éviction et que cette décision est rendue après l'expiration des délais prévus pour éviter la reconduction du bail ou pour modifier celui-ci. Le locateur peut alors présenter au tribunal, dans le mois de la décision finale, une demande de fixation de loyer."

M. le Président, dans l'amendement proposé à l'article 1958, à la deuxième ligne... Je vais lire l'amendement proposé. Le deuxième alinéa de l'article 1958 est remplacé par le suivant: "Le bail est aussi reconduit lorsque le tribunal refuse la demande..." "Dans le document que vous avez, c'est "le demande" et ça devrait être "la demande".

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Chapleau pour cette précision et aussi pour ces trois amendements proposés à la sous-section. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces articles, soit de 1946 à 1959 inclusivement?
(17 heures)

Mme Harel: À 1950, M. le Président, dois-je comprendre que l'amendement proposé reprend presque intégralement la suggestion faite par la Commission des services juridiques pour préciser, à cet article, l'exigence du degré de parenté, le lien du tiers avec le locateur, de façon à ce qu'il n'y ait pas d'ambiguïté?

M. Kehoe: Oui, c'est exact, Mme la députée.

Mme Harel: À 1956, l'amendement qui est introduit viendrait donc élargir le droit à l'indemnité en cas de reprise. C'est ça qu'il faut comprendre?

Mme Archambault: C'est ça. Actuellement, il y en a qui se revendiquent de l'article actuel pour dire que tout ce qu'on pourrait accorder, c'est des frais de déménagement, c'est-à-dire l'indemnité équivalente aux frais de déménagement. Alors, on dit, là, que ça pourra être notamment, "y compris en cas de reprise, le paiement d'une indemnité équivalente". Ça peut être autre chose au niveau de l'indemnité.

Mme Harel: Donc, dans l'expression "conditions qu'il estime justes et raisonnables", il peut y avoir une indemnité supérieure à celle équivalant aux frais de déménagement.

Mme Archambault: Oui.

Mme Harel: À 1948, il faut comprendre que le locateur peut évincer le locataire pour des raisons autres que d'habiter lui-même le logement ou d'y loger ses ascendants ou ses descendants. Il peut donc, en plus, les évincer, soit pour

subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. Par exemple, pour l'agrandir substantiellement, même si c'est pour loger des personnes, des tiers, par exemple, il n'y a pas un droit de préemption. Le locataire n'a pas le droit de se faire offrir le logement en premier?

Mme Archambault: Non. C'est pour permettre, en fait, de pouvoir obtenir des logements plus grands que ce qu'on a. Alors, ça a été ajouté.

Mme Harel: Est-ce que c'est dans le droit actuel?

Mme Archambault: Non. L'agrandir substantiellement, ce n'est pas dans le droit actuel. Ce qu'on a dans le droit actuel, c'est que le locataire peut être évincé pour subdiviser le logement ou en changer l'affectation.

Mme Harel: Donc, ça veut dire qu'un propriétaire peut prendre deux 3 1/2, puis s'il n'arrive pas à se débarrasser de ses locataires, ça fait 30 ans qu'ils sont là - comme dans mon quartier où les gens sont à loyer à 87 % d'entre eux et puis sont souvent pour plus de 30 ans dans le même loyer... Alors, le nouveau propriétaire arrive et puis il n'arrive pas à se débarrasser de ses locataires qui ont droit à la Régie du logement; il a juste à agrandir ces deux 3 1/2, à en faire un 7 et puis le tour est joué. Il n'a pas besoin de l'habiter, il n'a pas besoin d'y loger personne de sa famille. Il peut l'offrir en location sur le marché privé et puis il s'est, comme ça, débarrassé d'une protection qui était ouverte...

M. Kehoe: Oui, dans le cours normal des affaires, un propriétaire ne joint pas deux logis ensemble. Normalement, il subdivise pour créer plus d'espaces ou plus de locaux à louer.

Mme Harel: Ah! ça, M. le Président, je dois dire que...

M. Kehoe: Dans le cours normal des...

Mme Harel: ...le député vient peut-être... Je comprends, il doit venir d'un secteur, d'une région, d'un quartier, d'une municipalité où il y a des grands logements. Mais, à l'inverse, dans les quartiers densément peuplés, ouvriers, l'effet est exactement l'inverse. L'effet de "gentrification", ça consiste à amener dans certains quartiers des populations qui, au contraire, veulent pouvoir bénéficier de plus grands logements et qui sont prêtes à payer des loyers beaucoup plus élevés. Alors, ça a l'effet inverse de celui que vous décrivez.

Moi, je demanderais que soit suspendu cet article, M. le Président, 1948.

M. Kehoe: L'article 1948?

Mme Harel: Oui. Pour nous donner le temps de faire des consultations sur l'impact que ça peut avoir dans une grande ville comme la métropole de Montréal.

M. Kehoe: On va suspendre...

Mme Harel: Je pense en particulier à certains quartiers, je pense à la Pointe-Saint-Charles, je pense au Plateau Mont-Royal, je pense à Saint-Henri, qui ont déjà été l'objet de changements extrêmement importants et je voudrais voir, avec les gens concernés, quel effet ça, ça peut avoir.

M. Kehoe: M. le Président, on n'a pas d'objection à ce que 1948 soit suspendu.

Le Président (M. Lafrance): O.K. Alors, il y a consentement.

Mme Harel: Et, finalement, l'amendement introduit à 1958, modifié en quoi la disposition actuelle?

Mme Archambault: Il ne la modifie pas, c'est que ça avait été oublié.

M. Kehoe: C'est une correction.

Mme Archambault: On retrouvait ça à 1658.9 actuellement, puis on ne le retrouvait pas. Parce qu'on retrouvait beaucoup de choses dans 1658.9 et ça, on ne le retrouvait pas.

Mme Harel: Très bien.

Le Président (M. Lafrance): Alors s'il n'y a pas d'autres commentaires, donc les articles 1946 et 1947 sont adoptés tels quels. L'article 1948 est laissé en suspens. L'article 1949 est adopté tel quel. L'article 1950 est adopté tel qu'amendé. Les articles 1951, 1952, 1953, 1954 et 1955 sont adoptés tels quels. L'article 1956 est adopté tel qu'amendé. L'article 1957 est adopté tel quel. L'article 1958 est adopté tel qu'amendé. Enfin, l'article 1959 est adopté tel quel.

Est-ce que vous avez un commentaire à apporter, M. le ministre?

M. Rémillard: Non, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Alors, j'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la sous-section qui traite de la résiliation du bail, soit les articles 1960 à 1966 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, nous aimerions suspendre l'article 1970 et nous aurions quatre amendements à proposer aux articles.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce que vous avez dit, M. le ministre, 1970? J'avais appelé jus qu'à 1966.

M. Rémillard: Oh! excusez-moi, c'est 1966. Alors non, je m'excuse, M. le Président. Il y a quatre amendements. Est-ce que je pourrais demander au député de Sherbrooke de faire la lecture de ces amendements, M. le Président?

Le Président (M. Lafrance): Certainement, M. le ministre. Alors, M. le député de Sherbrooke.

M. Hamel: Très bien. L'article 1960 est modifié par le remplacement de la dernière ligne par la suivante "loyer ou, encore, et s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement".

M. le Président, l'amendement proposé précise qu'en cas de retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer de la part du locataire, le locateur n'a pas à prouver qu'il en subit un préjudice sérieux pour obtenir la résiliation du bail. Ce principe, conforme à l'actuel article 1656.4 du Code civil du Bas Canada, ne se déduisait pas clairement. En raison de cet amendement, l'article 1960 se lirait comme suit:

"Le locateur peut obtenir la résiliation du bail lorsque le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, et s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement."

L'article 1963 est modifié, M. le Président, dans son premier alinéa, par le remplacement des trois dernières lignes par les suivantes: "d'accueil ou dans un foyer d'hébergement pour personnes âgées".

L'amendement est du même ordre que celui apporté à l'article 1944. Et, en raison de cet amendement, l'article 1963 se lirait comme suit:

"Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier si, étant atteint d'un handicap, il ne peut plus occuper son logement, s'il est admis dans un centre d'accueil ou dans un foyer d'hébergement pour personnes âgées.

"À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois".

Amendement proposé à l'article 1964 qui est modifié par le remplacement, aux deuxième et troisième lignes, des mots "en est de même" par les mots "peut être résilié, sans autre motif".

M. le Président, l'amendement proposé a

pour but de concilier les règles de résiliation du bail d'un logement impropre à l'habitation, énoncées aux articles 1902, deuxième alinéa, et 1964, en conservant le principe du droit actuel.

Ainsi, le locataire qui abandonne son logement qui devient impropre à l'habitation doit donner un avis de l'état du logement à son locateur pour être dispensé de payer le loyer, ainsi qu'il est prévu à l'article 1902. En raison de cet amendement, l'article 1964 se lirait comme suit:

"Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur."

Un dernier amendement, M. le Président, à l'article 1965. Le projet est modifié par l'insertion, après l'article 1965, du suivant:

"1965.1 Lorsque le tribunal rejette une demande de résiliation de bail et que cette décision est rendue après les délais prévus pour éviter la reconduction du bail ou pour modifier celui-ci, le bail est reconduit de plein droit. Le locateur peut alors présenter au tribunal, dans le mois de la décision finale, une demande de fixation de loyer."

L'amendement proposé reprend un principe qui avait été omis dans le projet et que l'on retrouve actuellement à l'article 1658.9 du Code civil du Bas Canada. En raison de cet amendement, l'article 1965.1 se lirait comme suit:

"Lorsque le tribunal rejette une demande de résiliation de bail et que cette décision est rendue après les délais prévus pour éviter la reconduction du bail ou pour modifier celui-ci, le bail est reconduit de plein droit. Le locateur peut alors présenter au tribunal, dans le mois de la décision finale, une demande de fixation de loyer."

Voici les amendements, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député de Sherbrooke. Est-ce qu'il y aurait des commentaires sur ces articles, soit de 1960 à 1966 inclusivement?

Mme Harel: Bon, bien, c'est regrettable que le ministre ne soit pas là pour entendre mes félicitations quant à...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Kehoe: On va les transmettre avec plaisir.
(17 h 15)

Mme Harel: ...l'amendement introduit à 1960. Parce que l'amendement prévoit qu'il doit en résulter un préjudice sérieux pour le créancier lorsque le locataire retarde fréquemment le paiement. Alors, c'était là une des recommandations de la Commission des services juridiques

qui souhaitait que le projet de loi reprenne le critère de préjudice sérieux qui est déjà prévu à l'article 1656.4 du Code. Alors, c'est fait.

M. Kehoe: Des félicitations acceptées avec plaisir au nom du ministre.

Le Président (M. Lafrance): Mme la députée de...

M. Kehoe: D'autres félicitations?

Mme Caron: Malheureusement, non, M. le Président. Ce n'est pas des félicitations.

M. Kehoe: Ah!

Le Président (M. Lafrance): Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: J'ai eu des représentations de la part de personnes âgées qui demeurent dans des résidences, dans des foyers d'hébergement. On s'aperçoit que, de plus en plus, on fait signer un bail en bonne et due forme dans les foyers d'hébergement, ce qui peut avoir un certain avantage pour leur faire retirer le programme Logirente, s'ils sont à faibles revenus, mais ce qui amène également les inconvénients d'un bail. Lorsque la personne est insatisfaite des traitements qui sont reçus dans ce foyer, elle est prise avec un bail et, si elle veut quitter, elle doit assumer toutes les conséquences d'une résiliation de bail. Je ne sais pas si on a pensé à ce problème-là et je le soumets à l'attention de la commission. Je pense que c'est extrêmement important; c'est vécu partout au Québec, finalement, et c'est ce qu'on fait partout maintenant.

Le Président (M. Lafrance): M. le député de Chapeau.

M. Kehoe: Oui, pour répondre à la députée, les experts, les légistes qui ont traité les amendements à ces articles n'ont pas discuté spécifiquement de ce problème-là mais, par contre, si vous voulez, on peut suspendre cet article, faire des vérifications et vous donner une réponse ce soir, avant la reprise des travaux.

Mme Caron: C'est qu'en réalité on ne peut pas savoir quel article suspendre...

M. Kehoe: Non, c'est ça.

Mme Caron: ...parce qu'on n'en traite pas.

M. Kehoe: C'est ça.

Mme Caron: Il faudrait peut-être essayer d'y réfléchir et voir s'il n'y aurait pas lieu d'ajouter un article; ce serait peut-être un 1963.1

qui s'ajouterait.

M. Kehoe: Mme Archambault, avez-vous quelque chose à préciser sur ce sujet-là?

Mme Caron: Avez-vous eu des représentations?

Mme Archambault: Le cas qui nous est... Non, ce cas-là... Maintenant, à ma connaissance à moi, je ne dis pas que, faire le tour des bureaux de la Régie, on n'aurait pas eu le cas soumis à l'occasion, mais, en tout cas, ça ne s'est jamais rendu jusqu'à moi, ce cas-là.

M. Hamel: Mais c'est une préoccupation des gens âgés actuellement. Ça m'a été signalé aussi; un couple est dans un foyer pour semi-retraités, mais, s'il arrive quelque chose, ils sont pris avec le bail. C'est un des problèmes. Je ne sais pas si... C'est parce que la durée d'un an est...

Mme Caron: C'est ça.

M. Hamel: ...peut-être 'un peu... Dans ce cas précis. Alors...

M. Kehoe: Sans être obligés de suspendre les articles, c'est sûr qu'on prend bien note des représentations. Je ne sais pas si, dans cette loi-ci, on peut faire des changements, mais on prend bonne note de vos revendications et de vos interventions.

M. Hamel: Si on pouvait trouver un équilibre entre cet extrême où le locateur a un grand avantage...

Le Président (M. Lafrance): Mais est-ce qu'on peut exiger qu'un bail soit signé pour quelqu'un qui occupe une chambre simplement, de façon permanente? Oui?

M. Kehoe: Sûrement.

M. Hamel: Oui, oui.

Mme Caron: Oui.

Mme Harel: Mais le bail de chambreur est habituellement à durée indéterminée.

Mme Archambault: Ça dépend. Il y a des chambreurs qui louent leur chambre pour un an. Il y en a qui... Même il y a des baux de logements qui sont à durée indéterminée.

Mme Harel: Moi, je peux vous dire, en tout cas que, dans une résidence conventionnée, dans un centre d'accueil où les personnes étaient hébergées suite à un placement du CRSSS, mais où il y avait, en plus des chambres, des petits appartements, il y avait donc là des personnes

qui avaient été mises dans l'obligation de signer un bail. Dans un sens, moi, je trouvais que ça pouvait peut-être même les protéger, par exemple, de toute éviction possible.

Mme Archambault: Oui, parce que, s'ils sont dans des établissements où il y a des permis, actuellement, ce n'est pas considéré comme des logements au sens de la loi. Les établissements de services de santé sont exclus. Alors, évidemment, s'ils ont un bail, comme vous le dites, sur certains aspects, ils connaissent leurs droits et leurs obligations dans ce bail-là, ce qu'ils ne connaîtraient pas si on n'en signait pas.

Mme Harel: Dans le fond, ce qui pourrait se faire, c'est peut-être une campagne d'information pour inviter les personnes à ne pas signer de bail à durée fixe, à signer un bail, mais à durée indéterminée, ce qui leur permet, si je comprends bien, de donner un avis de départ dans le mois qui suit finalement l'avis. Là, il s'agit d'une réalité qui va aller en s'accroissant, du fait du vieillissement de la population. Il n'y a pas seulement le logement qui est offert, mais aussi l'hébergement, la nourriture. Si les gens sont insatisfaits, les avis de trois mois, à cet âge-là, ça peut être une éternité, hein?

Mme Caron: Mais il y a aussi le fait que les résidences privées sont peu nombreuses. On manque de places. On met cette exigence d'un bail d'un an et les aînés se sentent obligés de le signer parce qu'il n'y a pas d'autres places. Donc, ils le signent. Dans le fond, il faudrait qu'ils aient la même réalité qu'à l'article 1963, c'est-à-dire que, s'ils brisent le bail pour se reloger dans un autre foyer d'hébergement, ils ne soient pas pénalisés.

M. Rémillard: C'est peut-être une explication intéressante.

Mme Archambault: Actuellement, le texte de l'article 1963 est beaucoup plus large que l'ancien article 1661 et ça s'applique également aux foyers privés. Et les gens pourront, en cours de bail, évidemment... C'est qu'ils sont là, il y a toujours "en cours de bail". S'ils sont admis dans un centre d'accueil, dans un foyer d'hébergement pour personnes âgées, ils pourront toujours résilier leur bail, mais, évidemment, avec la réserve qu'on retrouve au deuxième alinéa. Ça prend effet trois mois après l'envoi de l'avis, à moins, ce qui est ajouté aussi et qui est une amélioration sur ce qu'on avait jusqu'à maintenant, que les parties n'en conviennent autrement.

Actuellement, les cas les plus fréquents dans ce cas-là qui nous avaient été soumis, c'étaient des gens qui étaient mis dehors parce que le propriétaire relouait à l'intérieur du délai de trois mois et, dès que le logement était

reloué, on demandait aux gens de quitter, même si leur logement, à l'autre bout de la ligne, n'était pas prêt encore. C'est pour ça qu'on a indiqué "à moins que les parties n'en conviennent autrement". Donc, on pourra prévoir qu'ils pourront rester jusqu'à la fin du trois mois d'avis et quitter le logement uniquement à ce moment-là sans risque d'être mis dehors dans l'entre-deux et de devoir se reloger deux fois; aller dans une période temporaire d'un mois et, après ça, se reloger dans le foyer d'hébergement où ils ont été admis.

Mme Caron: Est-ce que je comprends bien qu'ils ont quand même une pénalité de trois mois à payer?

Mme Archambault: Par exemple, si on me dit aujourd'hui: Demain matin, tu es admise dans un centre d'hébergement, que je quitte et que le propriétaire ne trouve pas, au maximum, trois mois serait l'indemnité que j'aurais à payer, évidemment, si le propriétaire reloue dans l'intervalle. Par contre, généralement, ce qui arrive, c'est qu'on m'informe aujourd'hui que mon logement va être prêt uniquement dans un mois, deux mois ou trois mois. Alors là, j'avise mon propriétaire.

Mme Caron: Ce n'est pas ça, le problème que ces personnes vivent. Elles ont un bail d'un an. Elles ont une chambre et elles ont aussi la nourriture. Bon. Elles sont insatisfaites. Elles décident de quitter. Elles avisent, mais elles ont une pénalité de trois mois de coûts et retrouvent un nouveau foyer d'hébergement où elles doivent payer là aussi et elles n'ont pas les moyens de payer les deux. Ça ne règle donc pas le problème. J'ai eu un espoir, mais il n'est pas réglé.

Le Président (M. Lafrance): Mais, par contre, ça peut jouer dans l'autre sens aussi. Ça peut les protéger aussi. Dans le cas où un locateur voudrait louer à meilleur tarif, il pourrait les...

Mme Archambault: Le bail les protège.

Mme Harel: Oui. Et, d'autre part, est-ce que ces foyers d'hébergement privés pour personnes âgées font l'objet d'un permis d'occupation par les municipalités ou par le ministère?

M. Rémillard: Par le ministre de la Santé et des Services sociaux.

Mme Harel: Même les foyers d'hébergement privés qui sont non conventionnés?

M. Rémillard: Oui.

Mme Caron: Pas tous.

M. Rémillard: Même privés, il y a... Je pense, M. le Président, qu'avant de pouvoir agir à ce titre-là, il y a des règles à respecter, un permis à respecter. Maintenant, je ne vais pas m'avancer plus loin. Le député de Sherbrooke, je pense, a plus de connaissances que moi dans ce domaine-là. Je vais le laisser...

M. Hamel: Vous m'en mettez beaucoup, là. Je ne suis pas certain. Une entreprise privée qui bâtit un foyer pour personnes âgées, totalement financé par le privé, il y a un permis de municipalité, mais il n'y a pas de permis du ministère de la Santé et des Services sociaux.

Le Président (M. Lafrance): Oui, je pense qu'elle doit avoir un permis si elle garde plus de neuf personnes; moins de neuf personnes, je pense qu'elle n'est pas obligée d'avoir un permis du ministère de la Santé et des Services sociaux ou, du moins, une autorisation.

Mme Caron: Exact.

Mme Harel: Parce que, ce qu'on pourrait peut-être justement souhaiter et recommander, via notre commission, c'est qu'il y ait une modification dans la réglementation des permis de ces foyers d'hébergement privés pour personnes âgées de façon à ce que les baux qu'ils font signer ne soit qu'à durée indéterminée.

Mme Caron: Donc, s'il y a moins de 10 personnes, il n'y a pas de permis.

M. Rémillard: Bien, si vous voulez, si vous me permettez là-dessus, je pense qu'il faudrait avoir l'information...

Mme Caron: Oui. Ah! ça, je suis certaine.

M. Rémillard: Je ne mets pas en doute, évidemment, ce que le président dit...

Mme Harel: Il parle d'autorité, habituellement, en tout cas. Il ne parle pas pour ne rien dire.

M. Rémillard: Ah! il parle d'autorité...

Le Président (M. Lafrance): Non, non. J'ai eu des cas de comté aussi, puis de mémoire, c'est neuf. Si on dépasse le chiffre de neuf, on doit être soumis à des inspections puis à des normes par le ministère de la Santé et des Services sociaux. Mais écoutez, ça, je n'ai pas...

M. Rémillard: Si vous me permettez, on va le vérifier.

Le Président (M. Lafrance): Certainement. Alors, est-ce qu'on désire quand même adopter ces articles-là, quitte à revenir sur...

M. Rémillard: Bien oui, c'est ça.

Mme Harel: L'article 1960, oui. En fait, c'est l'article 1963 plutôt, que l'on suspendrait.

Mme Caron: Pour nous permettre de revenir.

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Donc, les...

M. Rémillard: Alors, c'est parce que suspendre, M. le Président, ça veut dire qu'on revient toujours à la fin, loin. Est-ce que là on ne pourrait pas, dès qu'on a l'information, revenir tout de suite? Alors, ce qu'on pourrait faire, c'est faire ce qu'on a fait pour au moins deux, trois articles jusqu'à présent. C'est qu'on le fait comme ça: on reçoit l'information et on décide de rouvrir l'article à ce moment-là, ce qui nous permet de ne pas accumuler pour la toute fin, qu'on puisse régler le cas tout de suite.

Mme Harel: Oui, c'est une question de bonne foi, dans le fond, hein? Alors, moi, je dis que ça ne nous pose pas de problème...

Mme Caron: Non, ça va.

Mme Harel: ...dans la mesure où on y revient.

M. Rémillard: Je serais bien mal avisé de dire: Écoutez, c'était accepté. Voyons donc!

Mme Harel: Oui, oui, tout à fait. Mais on en a connu des mal avisés. Ha, ha, ha! Pas vous. Faut-il le dire?

M. Rémillard: Aucun ministre de la Justice. Pas nécessairement moi, mais aucun ministre de la Justice, aucun ministre de la Justice.

Mme Harel: Ah! bien moi, j'ai déjà entendu un ministre de la Justice, en réponse à une question, dire qu'il n'avait jamais été questionné sur un sujet, alors qu'il l'était pour la troisième fois!

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: Quel ministre de la Justice a osé dire ça?

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Caron: La semaine dernière.

Mme Harel: Nommez-le!

M. Rémillard: Nommez-le! Citez-moi un cas.

Mme Caron: Jeudi dernier, M. le ministre.

Le Président (M. Lafrance): Alors, à date, je pense qu'il y a l'article 1915 qu'on a laissé en suspens par contre, là. L'article 1944, on l'avait adopté, quitte à le rouvrir ce soir, et, donc, l'article 1963, on prend une note, quitte aussi à le rouvrir ce soir. L'article 1960 est donc adopté tel qu'amendé. Les articles 1961, 1962 sont adoptés tels quels.

Mme Harel: L'article 1961, M. le Président, juste une seconde.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Vous désirez revenir sur l'article 1961?

Mme Harel: Bien, revenir ou arriver plutôt, on n'y était pas encore.

M. Rémillard: Il n'y a pas d'article suspendu, si j'ai compris, hein?

Le Président (M. Lafrance): Non, à date, non.

M. Rémillard: O. K.

Mme Harel: Vous voulez dire, sauf 1915.

Le Président (M. Lafrance): L'article 1915, oui.

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Alors, vous désirez revenir sur l'article 1961? Oui? Mme la députée...

M. Rémillard: Quel article?

Mme Harel: L'article 1961.

Le Président (M. Lafrance): L'article 1961.

Mme Harel: Justement, dans son mémoire, la Commission des services juridiques, à la page 152, recommandait d'utiliser l'expression "bon état d'habitabilité" plutôt que "impropre à l'habitation". Et puis, étant donné qu'on peut prévoir qu'ils nous lisent autant qu'on les a lus, alors j'aimerais connaître les raisons qui ont motivé les légistes à maintenir l'expression "impropre à l'habitation". Je vous rappelle que l'expression "bon état d'habitabilité", selon la Commission des services juridiques, établirait la corrélation avec l'obligation du locateur prévue à 1897 et permettrait d'englober la notion "impropre à l'habitation".

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Harel: On va assister à une explication savante, je crois.
(17 h 30)

Une voix: Le législateur va parler.

Mme Longtin (Marie-José): Il y a des secteurs du droit pour lesquels on est plus propres que d'autres, peut-être. Bon, enfin! Effectivement, la Commission des services juridiques a fait valoir qu'on devrait probablement remplacer "impropre à l'habitation" par la notion "état d'habitabilité". Cependant, après examen, il nous a semblé qu'il était préférable de garder la notion d'impropre à l'habitation, d'une part, qui a été interprétée. Le deuxième motif, je pense, c'est que c'est une notion qui est plus objective que le bon état d'habitabilité qui peut varier suivant les perceptions des locataires. Alors, impropre serait plus objectif, dans ce sens-là.

Mme Harel: Alors, pourquoi avoir retenu l'expression "en bon état d'habitabilité" à l'article 1897, qui concerne l'état du logement? On y lit à 1897: "Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité".

Mme Longtin: En fait, c'est qu'on se place à deux moments différents. Au moment où on reçoit le logement, on présume, évidemment, que les parties se sont entendues sur un certain état et, donc, que le locataire le prend en bon état d'habitabilité; c'est quand même une obligation de le fournir. Sauf qu'ici, pour résilier le bail, il ne suffit pas, quand même, qu'il ne soit plus en bon état. Il peut, par exemple, avoir subi une détérioration parce qu'on est dans un vieux quartier, je ne sais pas, ou la maison est assez âgée et il s'est passé quelque chose, sans qu'il soit pour autant impropre à l'habitation. Il peut requérir, pour être remis en bon état, quelques réparations, sans nécessairement qu'il soit impropre à l'habitation. Parce qu'on se place à deux moments différents, quand même. Dans un cas, on reçoit délivrance de nos biens, alors que, dans l'autre cas, on demande la résiliation d'un bail pour un motif qui doit toujours, quand même, être très sérieux.

Mme Harel: Donc, vous nous dites que l'expression "bon état d'habitabilité" est beaucoup plus large que celle d'impropre à l'habitation". Il y a obligation de livraison en bon état d'habitabilité; le locataire, à ce moment-là, pourrait soit obtenir une réduction de son loyer ou n'importe quel autre recours qui est ouvert, si tant est que le bon état d'habitabilité n'était pas maintenu. C'est ça? Mais, pour la résiliation du bail comme telle, vous voulez la restreindre au logement qui est impropre à l'habitation. C'est ça qu'il faut comprendre?

Mme Longtin: Oui, c'est ça.

Mme Harel: Alors, pour tout le reste, s'il y a eu une diminution de l'état d'habitabilité, à ce

moment-là, il y a les autres recours.

Mme Longtin: C'est ça.

Mme Harel: A ce moment-là, la Commission des services juridiques ajoutait: "Nous croyons que l'article 1961 devrait comprendre une disposition permettant au locataire de réclamer des dommages et intérêts lorsqu'il est en preuve que le locateur a volontairement laissé se détériorer l'immeuble. Dans ces situations où le locataire n'a d'autre choix que de demander la résiliation du bail à cause de l'incurie du locateur, le tribunal devrait pouvoir accorder des dommages et intérêts." Puisque, de toute façon, il y aura une preuve qui devra être faite devant un tribunal, qui aura à l'apprécier et qui aura, finalement, à décider, imaginez le locataire... Je reviens encore à ce que disait le ministre: il a dûment signé un contrat au départ, il fait la preuve que ce contrat n'est pas respecté et il obtient la résiliation du bail pour la raison que son logement est devenu impropre à l'habitation - ce n'est pas simplement un mauvais état d'habitabilité, comme vous nous l'expliquez. Pourquoi ne pas lui donner la possibilité d'aller chercher autre chose que juste la résiliation du bail? C'est un peu comme les cas d'éviction. En fait, c'est un cas d'éviction, si vous voulez - comment dirions-nous? - déguisé, en quelque sorte, c'est-à-dire que le locateur a laissé aller son logement dans un état tel qu'il est devenu impropre à l'habitation.

Mme Longtin: On pense, M. le Président, que l'obligation du locateur, à 1897, est non seulement de délivrer en bon état, mais aussi de le maintenir pendant toute la durée du bail. Si, donc, il l'a laissé se dégrader à un point qu'il est devenu impropre à l'habitation, il cause un préjudice au locataire. Et la règle générale de 1851 est toujours là, en fait, on a toujours droit à des dommages et intérêts dès lors qu'il y a inexécution d'une obligation par l'une des parties.

Mme Harel: C'est ce qu'on venait de me signaler. Je vous en remercie, ça peut être utile à nos amis de la Commission des services juridiques qui vont peut-être pouvoir utiliser l'article 1851 dans les cas qu'ils nous mentionnaient à la page 152 de leur mémoire.

Ça va pour 1961. Pour 1962...

Le Président (M. Lafrance): Je préfère laisser...

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Lafrance): ...la section ouverte au complet...

Mme Harel: D'accord.

Le Président (M. Lafrance): ...parce que, des fois, il y a des concordances à l'intérieur d'une même section.

Mme Harel: À 1962, c'est une des dernières remarques de la Commission des services juridiques sur cette section. Le mémoire dit ceci, à la page 153: "L'article 1962 accorde une grande discrétion au tribunal sans prévoir de critères d'application. Nous croyons qu'il y aurait lieu de préciser que la résiliation du bail ne pourra être prononcée que si l'inexécution des obligations cause un préjudice sérieux au créancier de l'obligation. Dans les autres cas, l'ordonnance serait le remède efficace."

Le mémoire de la Commission des services juridiques ajoute, concernant le deuxième alinéa de 1962: "La formulation du deuxième alinéa ne paraît donner aucun pouvoir d'appréciation au tribunal dans le cas où le manquement se produit plusieurs années après l'ordonnance." La Commission ajoute: "Nous suggérons que l'ordonnance ait une durée limitée dans le temps, par exemple la durée du bail en cours, pour que le tribunal ait le pouvoir d'apprécier chaque cas à son mérite."

Au deuxième alinéa, on retrouve ceci, je lis: "Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail." Donc, il y a eu ordonnance. S'il y a manquement à l'ordonnance, immédiatement, le bail peut être résilié. Par ailleurs, ce que la Commission des services juridiques invoque, c'est que le manquement peut s'être produit plusieurs années après. Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu de prévoir que l'ordonnance ait une durée limitée dans le temps?

Le Président (M. Lafrance): Alors, Me Longtin.

Mme Longtin: Oui. Alors, M. le Président, pour la première représentation de la Commission des services juridiques quant au premier alinéa, il nous semble que c'est inutile de revenir encore une fois le dire; d'ailleurs, on vient d'amender 1960 pour prévoir le cas du préjudice sérieux et, déjà, d'ailleurs, à 1851, on le prévoit aussi. Alors, ce serait peut-être dangereux de trop répéter quelque chose qui, en fait, est un principe de base, c'est-à-dire qu'on a droit à la résiliation lorsqu'on subit un préjudice sérieux du manquement de l'autre partie.

Mme Harel: Le fait de ne pas le dire, à 1962, tout en l'ayant dit à 1960 et à 1851, est-ce que ça ne pourrait pas être interprété comme ne le réclamant plus?

Mme Longtin: À mon avis, non, parce qu'à 1962 on ne fait strictement que se placer dans le cadre de la demande pour une cause qui est établie, soit à 1960, 1961 ou 1851. Donc, ici, on est tout simplement... On présente la demande,

en fait; la cause, elle est ailleurs, elle est dans une autre disposition qui, elle, prévoit déjà la notion de préjudice sérieux.

Mme Harel: Quant au deuxième alinéa?

Mme Longtin: Quant au deuxième alinéa, enfin, le bail comme tel, ou il est à durée indéterminée ou il a une durée fixe. S'il a une durée fixe, on a un renouvellement. Je pense que, déjà, on peut peut-être considérer qu'il a un terme, de ce fait même. Autrement, tant qu'il demeure, il y a une obligation qui est là; si on ne s'y conforme pas, on devrait pouvoir revenir. Mais je ne sais pas quelle a été l'interprétation qui a été donnée dans le passé.

M. Rémillard: On pourrait peut-être demander à **Mme Archambault**, M. le Président, de compléter par l'expérience de la Régie.

Mme Archambault: Je n'ai pas beaucoup d'autres choses à ajouter...

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci, Me Longtin. **Mme Archambault.**

Mme Archambault: Je n'ai pas beaucoup de choses à ajouter à ce que Me Longtin vient de dire. Effectivement, la résiliation du bail à 1962 doit se lire dans tous les cas ou par référence à 1851; si on prononce la résiliation du bail, c'est toujours parce qu'il y a une preuve de préjudice sérieux. Ça, on ne peut jamais séparer ça du recours général de 1851 et, **évidemment**, s'il y a eu une ordonnance qui a été émise, la sanction de l'ordonnance, c'est que, sur preuve devant la Régie qu'il y a eu manquement à l'ordonnance, bien, le bail va être résilié.

Mme Harel: Même si le manquement a lieu des années après l'ordonnance?

Mme Archambault: Ça, je dois vous dire qu'au niveau de la jurisprudence, il est **arrivé** plusieurs cas, à ma connaissance, où finalement... On a justement un cas, de mémoire, où je pense qu'il y avait eu un an et demi. La cause est même allée en appel jusqu'à la Cour du Québec. Le juge de la Cour du Québec a dit que, compte tenu que le délai était trop long entre l'émission de l'ordonnance et le manquement à l'ordonnance, il n'a pas donné effet à l'article qui dit qu'il devait résilier le bail. Ça reste des cas d'espoir et des questions de preuve.

Mme Harel: Considérez-vous, à l'instar de la Commission des services juridiques, que l'ordonnance a une durée limitée dans le temps, par exemple la durée du bail en cours?

Mme Archambault: Si le bail est renouvelé...

Mme Harel: Oui. Voilà, c'est ça. À ce moment-là, un manquement peut avoir lieu même des années après, c'est ça.

Mme Archambault: Oui, mais lorsque le manquement...

Mme Harel: Ou encore que le...

Mme Archambault: ...a lieu des années après, ça, c'est... En tout cas.

Mme Harel: Oui, mais ça oblige à une **judiciarisation**, à ce moment-là.

Mme Archambault: Oui.

Mme Harel: Parce que la Commission proposait: "...ou que le tribunal ait le pouvoir d'apprécier chaque cas à son mérite".

M. Archambault: En principe, c'est un peu ce qui se fait, l'appréciation à son mérite.

Mme Harel: Mais vous, à la Régie, vous avez la possibilité de le faire.

Mme Archambault: C'est la même chose, en fait. La décision que je vous disais, c'est ça, c'est allé devant la **cour**. C'est la Cour du Québec qui entend les appels de nos décisions, mais à la Régie, parce que c'est devant la Régie qu'ils vont devoir venir demander la résiliation du bail pour manquement à une ordonnance.

Mme Harel: En fait, la grande question, c'est: Vaut-il mieux laisser la jurisprudence décider ou...

Mme Archambault: C'est ça. Parce qu'à l'article 1962, de toute façon, comme Me Longtin le souligne, le régisseur, quand il ordonne l'exécution des obligations, peut prévoir un délai; il peut déterminer un délai parce qu'on dit: "...ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine". Alors, on...

Mme Harel: C'est à quel article?

Mme Archambault: À 1962, le premier alinéa.

Mme Harel: Oui.

Mme Archambault: On peut l'accorder immédiatement...

Mme Harel: Ah oui.

Mme Archambault: ...ou lui ordonner de l'exécuter dans un délai qu'il détermine.

M. Rémillard: Faisant référence à la juris-

prudence, en fait, je pense qu'il faut garder une certaine souplesse au niveau de la discrétion qui est établie pour le bénéfice d'un peu tout le monde.

Mme Harel: Ça va.

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

Mme Harel: À 1964, est-ce que c'est de droit nouveau, ça, la deuxième partie, la possibilité de résilier sans motif lorsque le logement est impropre à l'habitation?

Mme Archambault: Ce n'était pas... Présentement, on a dans la loi que, si le logement est impropre à l'habitation et que le locataire avise le propriétaire, là il y a résiliation du bail de plein droit. Mais, dans ce cas-là, ici, c'est même dans le cas où il l'abandonne sans en aviser le locateur. Alors ça, c'est...

Mme Harel: Ça, c'est nouveau.

Mme Archambault: ...une précision qui a été apportée. La jurisprudence avait développé ça et c'est une précision, ça a été codifié. (17 h 45)

Mme Harel: Ça, c'est vraiment excellent parce que, moi, j'ai eu plusieurs cas de personnes qui ont été sinistrées et qui ont donc dû quitter, souvent dans des conditions difficiles. Elles n'ont pas toujours la tête à envoyer l'avis au locateur et elles sont souvent dans un état de choc, etc. Alors, ça va venir simplifier les choses, ça, pour les cas d'incendie ou de sinistre.

Alors, 1965.1, c'est un peu le cas de ce qu'on étudiait tantôt, c'est-à-dire l'ajout.

Mme Archambault: C'est exactement le même cas; c'est le même article qui n'avait pas été décortiqué partout.

Le Président (M. Lafrance): L'article 1960 est adopté tel qu'amendé, comme je l'ai dit antérieurement. Les articles 1961 et 1962 sont adoptés tels quels. L'article 1963 est adopté tel qu'amendé, avec réserve d'y revenir ce soir. Les articles 1964 et 1965 sont adoptés tels qu'amendés. Le nouvel article 1965.1 est également adopté tel que proposé et l'article 1966 est adopté tel quel.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-section qui traite des dispositions particulières à certains baux et, en particulier, du bail dans un établissement d'enseignement, soit les articles 1967 à 1971 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, 1967 et 1970, pour le moment, j'aimerais qu'on les suspende, parce qu'on va y revenir, les suspendre dans le

sens qu'on va y revenir ce soir. Prenez note qu'on y reviendra à la rentrée.

Le Président (M. Lafrance): Vous avez dit les articles 1967 et 1970?

M. Rémillard: Oui, c'est ça.

Le Président (M. Lafrance): D'accord.

M. Rémillard: Suite à la rentrée, on pourra aborder ça, comme les autres questions qu'on a laissées tout à l'heure. Alors, ce n'est pas vraiment suspendu comme on l'entend. Et il y a un amendement à 1969 par l'ajout, après le mot "sous-louer", des mots "son logement".

Et le commentaire, M. le Président, c'est que l'amendement propose une modification formelle. On sous-loue un lieu et on cède un bail. Il est de concordance avec les articles 1858, 1859 et 1983. En raison de cet amendement, l'article 1969 se lirait comme suit:

"La personne aux études ne peut sous-louer son logement ou céder son bail".

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. S'il n'y a pas d'autres amendements à proposer, est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 1967 à 1971 inclusivement? Alors, s'il n'y a pas de commentaires, l'article 1967 est adopté sous réserve d'y revenir ce soir. L'article 1968 est adopté tel quel. L'article 1969 est adopté tel qu'amendé. L'article 1970 est adopté sous réserve d'y revenir ce soir et l'article 1971 est adopté tel quel.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-section qui traite du bail d'un logement à loyer modique, soit les articles 1972 à 1983 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, nous avons cinq amendements et j'aimerais demander, avec votre permission, au député de Chapleau s'il peut lire ces cinq amendements.

M. Kehoe: Le premier article, c'est 1975. L'article 1975 est modifié...

Mme Harel: Il faut lire les commentaires généraux? Excusez-moi, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel: Il y a des commentaires généraux à ces articles.

Le Président (M. Lafrance): C'est vrai?

Mme Harel: Oui, du bail d'un logement à loyer modique. Ah! à moins que je ne me trompe. Excusez-moi, non, excusez.

Le Président (M. Lafrance): C'est possible,

parce qu'on en a rencontré déjà dans une sous-section.

M. Kehoe: Non, je ne pense pas.

Mme Harel: Non. D'accord, je me suis trompée.

M. Kehoe: O.K. L'article...

Le Président (M. Lafrance): Alors, M. le député de Chapleau, pour les amendements de cette sous-section.

M. Kehoe: ...1975 est modifié par la suppression, à la sixième ligne du deuxième alinéa, des mots "notamment lorsque la personne est sans abri".

Commentaire: L'amendement vise à supprimer un exemple qui s'avère inutile à la compréhension du terme "urgence". En raison de cet amendement, l'article 1975 se lirait comme suit:

"Si le locateur attribue un logement à une personne autre que celle qui y a droit en vertu des règlements, celui qui y a droit peut, dans le mois de l'attribution du logement, s'adresser au tribunal pour faire réviser la décision du locateur.

"Il incombe au locateur d'établir qu'il a agi dans les conditions prévues par les règlements et, s'il ne l'établit pas, le tribunal peut ordonner de loger la personne dans un logement de la catégorie à laquelle elle a droit ou, si aucun n'est vacant, de lui attribuer le prochain logement vacant de cette catégorie. Il peut aussi, s'il y a urgence, ordonner de la loger dans un logement équivalent, à loyer modique ou non, qui correspond à la catégorie de logement à laquelle elle a droit. Si le loyer de ce logement est plus élevé que celui que cette personne aurait payé pour le logement auquel elle a droit, le locateur est tenu d'en payer l'excédent."

M. le Président, aussi, dans le même amendement, au commencement de l'amendement proposé, il y a une erreur. Je vais le relire: L'article 1975 est modifié par la suppression, à la sixième ligne du deuxième alinéa, des mots "notamment" - c'est marqué "lors", c'est "lors-que", à la place de "lors" - lorsque la personne est sans abri."

Le deuxième amendement proposé est à l'article 1977, qui se lit comme suit: L'article 1977 est modifié par le remplacement, à la première ligne du deuxième alinéa, des mots "lui attribue un logement d'une catégorie" par les mots "l'inscrit dans une catégorie de logement".

Commentaire: L'amendement a pour but de mieux exprimer le droit actuel en précisant que la contestation porte sur l'inscription et non sur l'attribution. En raison de cet amendement, l'article 1977 se lirait comme suit:

"Le locataire qui occupe un logement d'une

catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit peut s'adresser au locateur afin d'être réinscrit sur la liste d'admissibilité.

"Si le locateur refuse de réinscrire le locataire ou l'inscrit dans une catégorie de logement autre que celle à laquelle il a droit, ce dernier peut, dans le mois de la réception de l'avis de refus du locateur ou de l'attribution du logement, s'adresser au tribunal pour contester la décision du locateur."

Un autre amendement, à l'article 1979. L'article 1979 est modifié par l'ajout, au premier alinéa, après le mot "conditions" des mots "d'attribution".

Commentaire: L'amendement a pour but de préciser quelles sont les conditions visées par cette disposition. En raison de cet amendement, l'article 1979 se lirait comme suit:

"En cas de cessation de cohabitation avec le locataire ou en cas de décès de celui-ci, la personne qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux n'a pas droit à la reconduction de plein droit du bail si elle ne satisfait plus aux conditions d'attribution prévues par les règlements.

"Le locateur peut alors résilier le bail en donnant un avis de trois mois avant la fin du bail."

L'article 1980 est modifié:

1° par l'ajout, comme premier alinéa, du deuxième alinéa de l'article 1945, lequel est cependant modifié comme suit: "Le locateur qui avise le locataire qu'il entend augmenter le loyer n'est pas tenu d'indiquer le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation et le locataire n'est pas tenu de répondre à cet avis";

2° par le déplacement de l'actuel article 1980 comme deuxième alinéa;

3° par le remplacement, au début de ce deuxième alinéa, du mot "Si" par les mots "Cependant, si".

Commentaire: Ces amendements sont de concordance avec celui proposé à l'article 1945, puisque ce sont des dispositions spécifiques au bail du logement à loyer modique qui s'appliquent dans un tel cas. Ils reprennent expressément un principe qui ne se déduisait pas clairement des articles 1945 et 1981. Cette formulation est conforme au droit actuel énoncé à l'article 1658.22 du Code civil du Bas Canada. En raison de ces amendements, l'article 1980 se lirait comme suit:

"Le locateur qui avise le locataire qu'il entend augmenter le loyer n'est pas tenu d'indiquer le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation et le locataire n'est pas tenu de répondre à cet avis.

"Cependant, si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, le locataire peut, dans les deux mois qui suivent la détermination du loyer, s'adresser au tribunal pour le faire réviser."

Et finalement, l'amendement à l'article 1981.

L'article 1981 est modifié par l'ajout, à la troisième ligne du premier aliéna, après les mots "sur la durée ou" du mot "sur".

Il s'agit d'une modification terminologique. En raison de cet amendement, l'article 1981 se lirait comme suit:

"Le locataire qui reçoit un avis de modification de la durée ou d'une autre condition du bail peut, dans le mois de la réception de l'avis, s'adresser au tribunal pour faire statuer sur la durée ou sur la modification demandée, sinon il est réputé avoir accepté les nouvelles conditions.

"Celui qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux et qui reçoit un avis de résiliation du bail peut, pareillement, s'adresser au tribunal pour s'opposer au bien-fondé de la résiliation, sinon il est réputé l'avoir acceptée."

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci, M. le député de Chapleau. Oui, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: Sur cette section du bail d'un logement à loyer modique...

Le Président (M. Lafrance): Pardon?

Mme Harel: Sur toute cette section du bail d'un logement à loyer modique...

Le Président (M. Lafrance): Oui.

Mme Harel: ...compte tenu que les amendements sont déposés et lus par le député de Chapleau, je souhaiterais qu'on puisse, jusqu'à 20 heures, suspendre ces dispositions pour que l'on puisse en parler à l'heure de l'intermission avec notre collègue le député de Shefford qui a une expertise sans doute meilleure que la nôtre sur cette question.

M. Kehoe: On suspend l'étude de ces articles-là?

Mme Harel: Oui, jusqu'à 20 heures; on reviendrait à 20 heures.

M. Kehoe: Pas d'objection, bien sûr.

Le Président (M. Lafrance): Alors, il y a consentement. Donc, les articles 1972 à 1983 sont laissés en suspens, incluant les cinq articles tels qu'amendés, soit 1975, 1977, 1979, 1980 et 1981. J'aimerais appeler maintenant les articles contenus à la sous-section III qui traite du bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile, soit les articles 1984 à 1988 inclusivement. (18 heures)

M. Kehoe: Oui, M. le Président. Il y a un amendement à l'article 1988. L'article 1988 est modifié:

1° par le remplacement, aux deuxième et

troisième lignes, des mots "a, envers le locateur, les droits et obligations résultant du bail du terrain" par les mots "devient locataire du terrain";

2° par le remplacement, à la troisième ligne, des mots "ne l'avise" par les mots "n'avise le locateur".

Commentaire: Le premier amendement propose une modification terminologique, laquelle est de concordance avec l'article 1925. Le second amendement vient préciser que l'avis doit être donné au locateur. En raison de ces amendements, l'article 1988 se lirait comme suit:

"L'acquéreur d'une maison mobile située sur un terrain loué devient locataire du terrain, à moins qu'il n'avise le locateur de son intention de quitter les lieux dans le mois de l'acquisition."

Le Président (M. Lafrance): Alors, c'est le seul amendement?

M. Kehoe: C'est le seul amendement que nous avons.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 1984 à 1988 inclusivement?

Mme Harel: M. le Président, un commentaire à 1985. La Commission des services juridiques proposait de prévoir que le locateur ne puisse exiger de procéder lui-même non seulement au **déplacement** de la maison mobile, comme c'est le cas actuellement à 1985, mais aussi à l'installation de la maison mobile.

Alors, la Commission faisait valoir qu'il ne s'agit pas d'une redondance mais bien d'une action différente, celle de l'installation plutôt que celle du déplacement, rien n'empêchant cependant le locateur d'exiger le respect des normes d'installation. La Commission recommandait donc que l'article 1985 se lise comme suit: "Le locateur ne peut exiger de procéder lui-même à l'installation ou au déplacement de la maison mobile du locataire."

Est-ce que des raisons ont amené les légistes à ne retenir que le déplacement de la maison mobile plutôt que son installation?

M. Kehoe: Mais l'argument qu'on avance, M. le Président, c'est que le propriétaire ayant la responsabilité d'assurer que la maison est installée conformément à la loi, il devrait pouvoir exiger de procéder lui-même à l'installation. C'est un devoir, une obligation pour le propriétaire de s'assurer que c'est installé conformément à la loi. Donc, il devrait pouvoir exiger de procéder lui-même à l'installation.

Mme Harel: Donc, ça veut dire que, s'il y a déplacement sur le même terrain, donc une nouvelle installation, c'est, à ce moment-là, la façon dont le locateur pourrait contourner

l'article 1985, en invoquant qu'il s'agit d'une installation? Le déplacement, c'est pour installer. On dit que le locateur ne peut pas exiger de procéder au déplacement, mais vous nous dites qu'il peut exiger d'installer lui-même. Alors, si le déplacement a comme effet d'installer...

M. Kehoe: Je pense qu'une installation comme telle est beaucoup plus qu'un déplacement. Je pense que, pour une installation, il s'agit de commencer au commencement. Installer une maison mobile, c'est beaucoup plus que seulement la déplacer.

Mme Harel: C'est plus que le déplacement?

M. Kehoe: Oui. L'installation initiale... Si c'est déplacé, ça veut dire que dans le cours normal des affaires, il y en a déjà eu un autre là, probablement, et le propriétaire de l'emplacement, le propriétaire du terrain a dû se conformer auparavant aux exigences de la loi pour l'installation initiale. Si c'est seulement déplacé, ce n'est pas la même chose qu'une autre installation.

Mme Harel: Vous voulez dire que le locateur pourrait, à ce moment-là, faire déplacer sur le même terrain, par exemple. Même, ça pourrait être voisin, hein? Parce que, finalement, il pourrait choisir d'aller sur le terrain en face ou à proximité de celui qu'il occupe. Il pourrait donc choisir de faire déplacer, mais il ne pourrait pas choisir de la faire installer, même s'il s'agit du terrain à côté. C'est ça qu'il faut comprendre? L'effet est celui-là. C'est ça qu'il faut comprendre?

M. Kehoe: Je ne sais pas, dans les faits, si c'est un problème majeur, l'installation. Je ne sais pas si c'est...

Mme Harel: Je ne sais pas si la Commission des services juridiques a eu plusieurs cas, là. Qu'est-ce qui les amène à nous suggérer d'ajouter "installation" à "déplacement"? Je ne sais pas.

M. Kehoe: Ce n'est pas nouveau. C'est l'ancienne loi, les articles 1634, 1663.4. Le locateur...

Mme Harel: Oui, mais je vous rappelle que, dans l'avant-projet de loi, à l'article 2053, le ministère prévoyait également le fait de prohiber, c'est-à-dire prévoyait également le fait que le locateur ne pouvait pas exiger de procéder à l'installation. Alors, de l'avant-projet de loi au projet actuel, le législateur a décidé de mettre de côté l'installation. Je voulais savoir pourquoi.

M. Kehoe: Juste une seconde. Je pense que Mme Longtin... Avez-vous une explication quelconque?

Mme Harel: Il ne faut pas qu'elle soit quelconque.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Oui, Me Longtin.

Mme Longtin: M. le Président, je pense qu'il est difficile d'ajouter effectivement aux commentaires. C'est que nous avons reçu des commentaires sur l'avant-projet, qui nous ont dit que, effectivement, ce serait trop que de dire que le locateur ne pouvait exiger de procéder lui-même aux installations, vu qu'il pouvait être responsable de la conformité de son terrain par rapport à la réglementation municipale ou autre. Et, en fait, l'installation, c'est surtout le raccordement à l'ensemble, aux égouts ou à différents systèmes communs. Et c'est pour ça que cette hypothèse demeure ouverte au locateur. Le déplacement, évidemment, c'est une autre question parce qu'on peut partir d'un terrain pour s'en aller sur un autre et, à l'intérieur, on peut choisir de déménager suivant l'emplacement. Donc, ça, ce n'est pas permis au locateur de l'exiger, mais si le déplacement a lieu, il pourrait demander, pour être certain que l'installation est conforme, à la faire lui-même, à procéder.

Le Président (M. Lafrance): J'ai effectivement, d'expérience, eu un cas d'installation comme ça qui était non conforme aux règlements municipaux. C'est un propriétaire qui avait installé des maisons mobiles sur des terrains qui ne répondaient pas au plan d'urbanisme de la municipalité. Or, lorsqu'on parle d'installation, je pense qu'on parle d'installation sanitaire et des raccordements, lesquels doivent être en conformité avec la municipalité.

M. Kehoe: Électrique aussi.

Mme Harel: Électrique.

Le Président (M. Lafrance): Oui, Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Oui, M. le Président. Moi, je voudrais revenir à l'article 1984. Dans ma région, il y a effectivement beaucoup de terrains destinés à l'installation de maisons mobiles, et je reçois constamment des plaintes des associations de locataires qui demeurent sur ces terrains-là concernant l'entretien des terrains et concernant les difficultés que ces associations-là ont à défendre un dossier à la Régie du logement lorsqu'il y a plainte à déposer, là, sur l'entretien des terrains. Alors, j'aimerais peut-être entendre un petit peu Mme Archambault là-dessus pour savoir... Parce qu'effectivement, concrètement, les locateurs de terrains font ce qu'ils veulent au niveau de l'entretien et les plaintes arrivent

toujours trop tard. Par exemple, on va parler des routes, de l'entretien des routes. On se retrouve même avec des terrains où les ambulances ne peuvent pas se rendre, où les automobiles ne peuvent pas circuler, où les routes sont défoncées, et les plaintes arrivent toujours trop tard. Le problème est réglé automatiquement par la nature rendu à l'été et, souvent, ça joue même contre ces groupes-là parce qu'à la Régie on leur dit, si les gens ne se plaignent pas assez tôt: Vous avez accepté les conditions l'an dernier. Les conditions étaient comme ça. Vous les avez acceptées. Vous n'avez pas déposé de plainte. Donc, ça joue contre vous d'avoir été patient, dans le fond.

Mme Archambault: Moi, je ne peux pas parler, en fait. Ce que je peux vous dire, qui peut être fait en vertu de la loi, par exemple, c'est que, si, pendant l'hiver, on entretient mal les chemins, souvent, dans ces terrains-là, les chemins sont des chemins privés qui appartiennent aux propriétaires - peut-être de moins en moins, mais ça existe encore pas mal - alors évidemment, si on ne fait pas le déneigement, il y a, dans les recours prévus, des demandes d'ordonnance. Et, à ce moment-là, une demande d'ordonnance pour pouvoir circuler à l'intérieur du terrain de maisons mobiles l'hiver, ça s'obtient rapidement de la Régie. Là, je ne sais pas du tout quels sont les cas. Peut-être que si c'était porté spécifiquement à notre connaissance pour voir ce qui se produit dans des cas particuliers... Mais moi, je vous dis qu'en vertu de la loi, s'ils ont ce genre de problèmes là cet hiver, à la première tombée de neige, bien qu'ils fassent une demande d'ordonnance pour qu'on ordonne au propriétaire d'entretenir les chemins, parce que le propriétaire a les mêmes obligations. Le propriétaire du terrain de maisons mobiles a les mêmes obligations d'entretenir le terrain et de le maintenir en bon état d'entretien que n'importe quel propriétaire a vis-à-vis du logement, alors les mêmes recours lui sont ouverts. Il doit entretenir le terrain. Et, je ne sais pas, moi, s'il ne fournit pas d'éclairage, il y a aussi une demande d'ordonnance parce que c'est important qu'on ait de l'éclairage pour circuler sur un terrain et dans un parc de maisons mobiles.

Mme Caron: On a même eu chez nous un cas, à Place Longchamp, pour ne pas la nommer, où il y a eu un décès, où la succession s'est fait saisir les loyers et où il n'y avait aucun entretien qui se faisait sur les lieux. Et les gens ont été pénalisés durant plusieurs mois.

Mme Archambault: Ça, c'est vraiment des cas... Je me dis qu'à chaque fois que ça se produit, peut-être qu'en communiquant au bureau de la Régie qui est situé où le parc est situé, qui a juridiction - parce qu'il y a sûrement de

l'information que les gens peuvent avoir - s'ils expliquent leur cas, il y a sûrement des choses qui peuvent être faites. Là, justement, si c'est saisi, c'est saisi sûrement par un tiers qui a le droit de percevoir les loyers et qui exige de les percevoir.

Mme Caron: Le ministère du Revenu. Ha, ha, ha!

Mme Archambault: En acquérant le droit de percevoir les loyers, généralement, il acquiert...

Mme Caron: Le ministère du Revenu.

Mme Archambault: Ah bon! Ça dépend des clauses de transport de loyer. Est-ce qu'on doit voir à l'entretien également ou qui doit voir à l'entretien? C'est vraiment des cas d'espèce qu'il faut... Il faudrait vraiment, disons, aller à ce moment-là au bureau de la Régie pour s'assurer que les gens expliquent bien leur cas.

Mme Caron: Selon vous, est-ce qu'il y a autant de protection?

Mme Archambault: Au niveau du terrain, ils n'ont pas moins de protection qu'un locateur de logements. Les mêmes obligations qu'on retrouve au niveau des locateurs de logements, le propriétaire est obligé de les rencontrer ici aussi.

Mme Caron: Parce que je vous avoue, là, que, quotidiennement, ça nous pose problème. Chez nous, il y a au moins cinq terrains de maisons mobiles, et, constamment, il y a des plaintes de locataires, et ça ne bouge vraiment pas vite.

M. Kehoe: On ne peut pas...

Mme Archambault: Mais ils ont des recours... Pardon, je m'excuse, allez-y.

M. Kehoe: Vas-y.

Mme Archambault: Non, non, allez-y.

M. Kehoe: Non, j'allais juste ajouter à cela que les règlements municipaux s'appliquent à ces terrains aussi, que ça soit... Souvent, c'est les municipalités qui ont cédé les terrains pour, mettons, le nettoyage de la neige l'hiver. Pas tout le temps, là, mais souvent. Je sais pertinemment bien que, chez nous, c'est ça qui est arrivé. En ce qui concerne l'entretien du terrain, mettons pour de l'herbe longue, des affaires semblables, il y a les règlements municipaux qui s'appliquent, à ce moment-là. Je sais pertinemment bien - j'ai été avocat pour une municipalité - que, justement, les règlements, on les appliquait dans les parcs de roulottes, à ce moment-là, et il y a des plaintes qui ont été

portées contre les propriétaires qui n'entretenaient pas les terrains suivant la loi.

Mme Caron: Ça, ça me rassurerait si, effectivement, la municipalité pouvait porter plainte contre le propriétaire. Mais présentement, chez nous, ce n'est pas ce qui se produit. Il n'y a pas d'entente avec les municipalités pour l'entretien. Il est totalement remis entre les mains du locateur.

Mme Archambault: C'est vraiment par des recours... Comme je vous le dis, dans les cas où ça se produit, la meilleure chose, c'est que les gens viennent dans l'un ou l'autre de nos bureaux. Parce que, de toute façon, le propriétaire, comme monsieur le dit, a l'obligation de respecter la réglementation municipale, tout ce qui concerne l'aménagement, qui est prévu dans les lois, notamment municipales. Alors, s'il ne suit pas ces réglementations-là, bien, il y a des recours qui sont ouverts aux gens.

Mme Caron: Alors, ce que je retiens, Mme Archambault, c'est que vous allez sûrement réentendre parler des terrains de maisons mobiles dans le beau comté de Terrebonne.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Donc, s'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 1984 à 1987 inclusivement sont adoptés tels quels et l'article 1988 est adopté tel qu'amendé.

Ceci met fin au chapitre quatrième. Je pense que nous avons vu le chapitre... M. le ministre, est-ce que vous pouvez nous orienter à partir de ce stade-ci?

M. Rémillard: Excusez-moi, monsieur. Quel genre d'orientation souhaitez-vous?

Le Président (M. Lafrance): Bien, je pense qu'on avait vu le chapitre cinquième.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): C'est parce qu'on était revenus en arrière. Le chapitre sixième a été vu, je pense, a été fait avec quelques articles en suspens, le chapitre septième aussi, le chapitre huitième, oui, aussi. Je pense que nous en étions au chapitre neuvième, Du mandat.

M. Rémillard: C'est ce qu'on devrait aborder, oui.

Le Président (M. Lafrance): Oui.

M. Rémillard: Oui, de même que l'association, la société d'association. Ce soir, on a un bon menu, M. le Président. Je voudrais le répéter, on est tous d'accord pour voir tous les éléments de la compétence de Mme la profes-

seure Ouellette, donc ce qui veut dire que nous aurons à travailler fort ce soir pour un bon bout de temps. Et peut-être, pour s'y préparer, pouvons-nous ajourner, à ce moment-là, dans la mesure où nous considérons que nous proposerons probablement de dépasser l'heure de 22 heures ce soir.

Le Président (M. Lafrance): Et que nous reprendrons à 20 heures pile.

M. Rémillard: Pile.

Le Prékient (M. Lafrance): Pile. Est-ce qu'il y a consentement?

M. Rémillard: Alors, on ajournera à 18 h 15.

M. Kehoe: On pile et on va filer.

Mme Caron: Me Ouellette nous signale qu'elle ne peut pas dépasser 22 heures.

M. Rémillard: Pourquoi donc, Mme Ouellette?

Mme Ouellette (Monique): Je pense que le dernier autobus pour Montréal est à 23 heures.

M. Rémillard: Non, il est à minuit. Il est à minuit. Une heure?

Une voix: Minuit ou une heure.

M. Rémillard: Minuit ou une heure.

Une voix: Non, pas minuit, c'est une heure.

M. Rémillard: Une heure.

Le Président (M. Lafrance): De toute façon, on pourra...

Mme Ouellette: Ce n'est pas ce qu'on m'a dit à Montréal hier.

M. Rémillard: Oui, une heure.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: Non, écoutez...

Le Président (M. Lafrance): On pourra vérifier, de toute façon.

M. Rémillard: On a...

Une voix: Bon, son chauffeur...

M. Rémillard: On a tellement besoin de vous...

Une voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: ...qu'on va vous organiser un transport. Ça va?

Le Président (M. Lafrance): Excellent. Alors, sur ce...

M. Rémillard: Très bien, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): ...s'il n'y a pas de commentaires additionnels, j'aimerais suspendre les travaux jusqu'à 20 heures pile ce soir.

M. Rémillard: Très bien.

Une voix: On pile ici?

Le Président (M. Lafrance): On pile ici, oui.

(Suspension de la séance à 18 h 18)

(Reprise à 20 h 12)

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

Si vous voulez prendre place, s'il vous plaît! J'aimerais déclarer cette séance ouverte. Est-ce qu'il y a des déclarations de début des travaux? On a laissé des articles en suspens. Est-ce que vous désirez...

M. Rémillard: Non. Tout simplement, M. le Président, je comprends bien, donc, qu'on terminera à 22 heures et que l'Opposition ne consent pas à ce qu'on continue nos travaux. Alors, tout simplement, nous terminerons à 22 heures, comme l'Opposition le souhaite.

Mme Harel: Comme l'ordre de la Chambre nous l'indique d'ailleurs. Je crois comprendre, M. le Président, que nous avons un ordre de la Chambre pour siéger jusqu'à 22 heures. C'est le cas?

Le Président (M. Lafrance): C'est exact, oui. J'ai eu comme instructions de siéger de 20 heures jusqu'à 22 heures ce soir, à moins qu'il y ait consentement, il va de soi.

M. Rémillard: M. le Président, j'avais simplement demandé, et je croyais que c'est ce qu'on avait convenu, j'avais souligné, au début de nos travaux d'aujourd'hui, que, étant donné que Mme le professeur Ouellette ne pouvait pas être avec nous cette semaine, on pourrait terminer aujourd'hui en faisant un effort, tout le monde, les domaines qui sont de sa compétence et de son expertise. Et c'est en relation, donc, avec la disponibilité du professeur Ouellette que j'avais suggéré que l'on puisse travailler ce soir plus tard que 22 heures et, selon nos règles parlementaires, s'il y avait eu consentement de part et d'autre, ça aurait été certainement

intéressant que l'on puisse travailler un petit peu plus tard ce soir. Mais, s'il n'y a pas consentement, M. le Président, très bien, nous terminerons à 22 heures. Ce que je veux simplement dire, M. le Président, c'est qu'à un moment donné il va falloir comprendre qu'il va falloir qu'on travaille beaucoup plus rapidement, pas en fonction de passer les articles plus rapidement, ce n'est pas ça que je veux dire, mais de prendre le temps qui est nécessaire pour faire le travail qu'on a à faire.

Mme Harel: Mais, M. le Président...

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

Mme Harel: Écoutez, M. le Président, je ne comprends pas les dernières paroles du ministre. On a siégé chaque fois que le leader de son parti nous a convoqués et je crois comprendre qu'en l'espace de bien peu de temps, M. le Président, un total de 67 heures 14 minutes, nous avons adopté presque 2000 articles. J'ai rarement vu ça dans les annales de notre Parlement. Imaginez-vous, 67 heures, M. le Président, ça signifie 4000 minutes, puis on a adopté 2000 articles. C'est une moyenne de deux minutes par article.

Je ne sache pas que ça se soit déjà vu. J'aimerais d'ailleurs que le ministre nous cite un seul précédent où on aurait, aussi rapidement, disposé de questions aussi essentielles et importantes, fondamentales et névralgiques que celles du Code civil. Alors, si le ministre a à faire des reproches, il faut qu'il se les fasse à lui-même. Au mois de septembre, il a pris tous les mercredis pour vaquer à des occupations légitimes, sérieuses et nécessaires, j'en conviens, comme celle d'ouvrir les tribunaux et autres occupations. Mais, à ce rythme-là, M. le Président, il faut comprendre qu'on a déjà fait un effort sans précédent.

M. Rémillard: M. le Président, je n'irai pas plus loin. De toute façon, on va perdre encore plus de temps à en parler. Je me permettrais simplement de dire à Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve que nous avons aussi retardé nos travaux de deux semaines lorsqu'elle est allée en mission, très légitime et très importante, plus une autre semaine où elle était en colloque, très légitime et très important aussi.

Mme Harel: Pas du tout. M. le Président...

M. Rémillard: Donc, tout est légitime, tout est important. Simplement, M. le Président, ce que je voudrais dire, c'est que nous avons un travail à faire et je veux simplement attirer l'attention des membres de cette commission que le temps passe et qu'il va falloir, à un moment

donné, qu'on mette un peu plus de temps peut-être à certains moments de la journée, parce que travailler une heure de plus ou une heure et demie de plus, peut-être que ce n'est pas tout à fait la fin du monde et ça peut nous aider considérablement. C'est simplement ce que je voulais dire, M. le Président.

Mme Harel: M. le Président, d'abord, le ministre a tort. Je n'ai pas demandé un arrêt d'une semaine pour participer à un colloque d'une journée, n'est-ce pas? mercredi dernier. D'autre part, s'il me parle des deux semaines, moi, je vais lui rappeler que l'information avait déjà été communiquée à la fin de la session du printemps passé, que son leader en était déjà informé et que le cabinet du leader en était déjà informé. Si le ministre a mal entendu ce qui était connu, ça, c'est sa responsabilité, mais c'était déjà connu par les responsables du calendrier de nos travaux et qui le lui ont rappelé, si ma mémoire est bonne, d'ailleurs, au mois de septembre dernier lorsqu'il a été étonné d'apprendre quelque chose que tout le monde savait. Alors, s'il vous parle de mes deux semaines, moi, je vais vous parler de la semaine aussi qu'il a prise. Je veux dire, on va en arriver où, M. le Président, hein?

Mais je vais vous dire tout de suite quelque chose. Nous, on travaille très, très fort dans ce Parlement, de très tôt le matin jusqu'à très tard le soir. Moi, je n'ai absolument pas l'intention, pour tous les travaux que nous faisons ici, de dépasser 22 heures, en tout cas jusqu'à la fin de novembre, parce que, après, moi, je me retrouve avec du travail et je ne sors pas d'ici avant minuit. Alors, je ne m'organiserai pas pour sortir à 2 heures du matin, définitivement pas.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Pour ma part, j'aimerais ajouter que j'ai toujours apprécié au plus haut point votre coopération, collaboration. Nous avons aussi le privilège d'être assistés d'experts qui nous aident considérablement dans la révision de nos articles de loi, ce qui nous facilite le travail.

S'il n'y a pas d'autres remarques, j'aimerais savoir si vous voulez revenir sur les articles qu'on a suspendus cet après-midi ou continuer avec le chapitre neuvième du mandat.

M. Rémillard: On devait, je pense, selon les ententes que nous avons, M. le Président, d'une part, avoir des informations qui nous amèneraient, à ce moment-là, à évaluer la pertinence du oui à certains articles et, deuxièmement, il y avait aussi une sous-section qu'on devait aborder en priorité.

Le Président (M. Lafrance): Effectivement, oui. Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Oui, M. le Président. À la

sous-section Du bail d'un logement à loyer modique, nous avons précisé que nous voulions vérifier auprès de notre collègue, le député de **Shefford**, responsable du dossier de l'habitation. Les vérifications ont été faites. De notre côté, ces articles pourraient être appelés sans problème.

M. Rémillard: On peut **peut-être** commencer comme ça. Alors, commencez par...

Le Président (M. Lafrance): D'accord. Alors, j'appelle donc les articles 1972 à 1983 inclusivement.

Une voix: Est-ce qu'il y a des amendements à ca? Oui.

Une voix: Ils sont lus.

Le Président (M. Lafrance): En vous précisant que les amendements avaient été lus. C'est ça, 1972 à 1983.

Mme Caron: Il y avait peut-être une seule question, M. le Président. On souhaitait vérifier s'il y avait du droit nouveau dans cette section.

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: Oui, M. le Président. Il y a eu quelques articles nouveaux qui ont été introduits à la suite de représentations. Il y a, entre autres, l'article **1976**. C'est un article qui prescrit le droit des parties lorsque le logement à loyer modique est attribué à la suite de fausse déclaration du locataire. Il permet au locateur de demander soit la résiliation du bail, soit la modification de certaines conditions. C'est une réponse à un problème qui a été souligné, parce que, évidemment, s'il y a des fausses déclarations, ça modifie tout l'équilibre du processus d'attribution des logements à loyer modique puisqu'il y a des personnes qui se trouvent à occuper des logements alors qu'elles n'y auraient pas droit, alors que d'autres qui y auraient droit ne peuvent pas y avoir accès. Alors, c'est ce que l'article vise à régler.

Un autre article de droit **nouveau**, c'est l'article 1979. C'est, encore ici, un article qui vient, toujours dans le même esprit, donc permettre, enfin éviter que des personnes demeurent dans des logements alors qu'elles n'y ont pas droit. Alors, ici, c'est pour limiter le droit au maintien dans les lieux lorsque la personne cesse de cohabiter avec le locataire qui y avait droit et, donc, si **elle-même** ne répond pas aux conditions prévues, à ce moment-là, on demande la libération de façon à ce que les personnes qui sont inscrites sur les listes d'admissibilité puissent avoir droit au logement. C'est tout. Ce sont les articles qui...

Mme Caron: À l'article 1979, si la personne satisfait aux conditions, est-ce qu'elle pourrait être maintenue dans les lieux?

Mme Longtin: Oui.

Mme Caron: Oui.

Mme Harel: Ça veut donc dire, par exemple, que, dans le cas d'une habitation pour personnes âgées, où on permet maintenant à la personne âgée de cohabiter avec une personne plus jeune, ce qui n'était pas permis auparavant, mais qui l'est depuis peu, je crois... Alors, dans la mesure où, par exemple, cette personne âgée de 80 ou 85 ans décède, son fils ou sa fille, par exemple, qui habiterait avec elle, qui aurait 58 ou 60 ans, ne pourrait pas être maintenu dans les lieux si tant est que la résidence, il s'agit d'un logement à loyer modique, c'est ça, un logement à loyer modique pour personnes âgées de 65 ans, puisqu'il y a des résidences pour personnes de 65 ans et plus. Alors, à ce moment-là, elle aurait à quitter.

Mme Caron: Est-ce qu'elle pourrait être transférée dans un logement à loyer modique régulier, qui n'est pas pour personnes âgées?

Mme Longtin: Bien, cette personne-là peut avoir droit, si elle remplit les conditions qui permettent d'avoir droit à un logement dans un immeuble à loyer modique, elle peut être inscrite, effectivement, sur une autre liste d'admissibilité dans un autre immeuble, et même dans celui-là.

Mme Harel: Mais, à ce moment-là, la liste d'admissibilité dans un autre immeuble... Disons, même si elle correspond aux conditions prévues par règlement en termes de revenu, de seuil de revenu pour être admissible, va-t-elle se retrouver à devoir quitter dans un logement privé pour se retrouver sur la liste comme si elle était nouvellement inscrite? Parce que, vous voyez, dans les cas qui nous intéressent, c'est la personne âgée, par exemple, qui serait décédée, qui était inscrite. C'est ça la règle présentement. Je la connais parce que j'ai au moins 10 à 12 dossiers de HLM par semaine. Donc, la personne âgée qui est inscrite souhaite avoir, souvent, un enfant veuf ou veuve qui puisse, d'ailleurs, s'occuper d'elle et lui apporter les soins qui seraient requis. Alors, si cette personne-là décède, est-ce à dire que la personne qui cohabitait - même si elle satisfait aux conditions de revenu - se retrouverait à devoir s'inscrire, parce qu'une des conditions prévues par règlement c'est d'être inscrit, et, auquel cas, si la personne s'inscrit, elle n'a pas d'ancienneté et elle se trouve à être ramenée en bas de la liste?

Mme Longtin: Il y a le droit au maintien

dans les lieux. Évidemment, si la personne bénéficie du droit au maintien dans les lieux, elle a déjà une certaine priorité au logement.

Mme Harel: Comment peut-elle bénéficier?

Mme Longtin: Ce sont les règles générales qui s'appliquent. En cas de cessation de cohabitation avec le locataire, la personne qui cohabite, ce sont les règles générales de l'article 1925, par exemple, qui s'appliquent au logement et qui s'appliquent comme base ici aussi. Alors, du moment qu'elle a ce droit-là, elle a déjà un certain avantage. Et avec l'article 1978 qui permet aussi au locateur de reloger, je pense que ça permettrait de régler cette difficulté.

Mme Harel: Non, pas vraiment, parce que l'article 1978, c'est la relocation du locataire. La personne n'est pas locataire; elle habitait avec le locataire. Vous savez, l'inscription dans les offices municipaux d'habitation ne se fait qu'au nom de la personne qui avait droit à la résidence, et la personne qui cohabite n'est pas locataire. Alors, l'article 1978 ne pourra pas trouver effet là. Et le droit au maintien dans les lieux, c'est simplement, si vous voulez, pour terminer le bail en cours. Mais elle n'a pas droit à la reconduction de plein droit du bail si elle ne satisfait plus aux conditions prévues par règlement. Que je sache, les conditions au règlement sont relatives au revenu de la personne, relatives également à son ancienneté sur la liste et au coût de son logement.

Mme Caron: L'âge, parfois, aussi.

Mme Harel: Oui, l'âge, c'est juste, et le coût du logement. **Dépendamment** du coût du logement en fonction du revenu, il y a des points qui sont attribués. Alors, si la personne qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux n'a pas droit à la reconduction de plein droit du bail, si elle doit satisfaire aux conditions prévues par règlement, elle est, d'une certaine façon, pénalisée parce qu'elle a déjà un loyer qui est inférieur au prix du marché, puisque ce n'est que de 25 % du revenu. Et il va se trouver, évidemment, des personnes qui peuvent être dans les mêmes situations de revenu qu'elle, mais qui vont avoir des points supplémentaires du fait que le loyer est supérieur à 25 % de leur revenu. Et, d'autre part, elles vont se trouver à devoir s'inscrire. Une des conditions prévues par règlement c'est d'être inscrit. En s'inscrivant, elles vont se retrouver sur la liste, à la fin de la liste. Est-ce qu'on peut nous indiquer les conditions prévues par règlement? Quelles sont-elles?

Mme Caron: Celle qui risque de poser problème, c'est vraiment la condition de l'âge, j'ai l'impression.

Mme Harel: Oui, c'est ça.

Mme Caron: Si on se retrouve dans un HLM pour personnes âgées, si elle n'a plus le critère d'âge...

Mme Harel: Parce qu'on permet présentement à un enfant de 50 ans et plus d'habiter avec un parent âgé. On ne le permet pas à moins de 50 ans.
(20 h 30)

Le Président (M. Lafrance): Est-ce que, Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve, vous avez d'autres questions à formuler? Êtes-vous en attente d'une précision?

Mme Harel: D'une réponse.

Le Président (M. Lafrance): Oui. O.K. M. le ministre.

M. Rémillard: On va se référer, M. le Président, au règlement. Je pense que je vais faire faire une photocopie et on va le déposer, le règlement. Peut-être que Mme Longtin, à partir du règlement, peut nous donner ses commentaires.

Le Président (M. Lafrance): Merci. Me Longtin.

Mme Longtin: En fait, M. le Président, la difficulté vient, évidemment, du fait qu'on catégorise suivant les immeubles. On a trois types de catégories, entre autres, pour les ménages avec famille, pour les personnes âgées et des cas spéciaux. Mors, c'est certain que, dans la gestion des logements et des droits de toutes les personnes, de temps à autre, il est presque obligé d'avoir des transferts.

Mme Harel: Regardez bien, là. On a vécu jusqu'à maintenant sans qu'il y ait l'article 1979, parce que c'est de droit nouveau, ça, 1979. Alors, on a vécu, donc, avec l'absence d'une disposition comme celle-là. Là, sans doute, la Société d'habitation du Québec veut l'introduire. Il faudrait qu'elle nous dise pourquoi. Moi, je peux comprendre qu'on satisfasse aux conditions de revenu, par exemple; ça **m'apparaît** très légitime. Mais les conditions d'âge, ça, ça va poser un problème, ça peut avoir un effet pervers, exactement l'inverse de celui qu'on recherche. Parce que, actuellement, c'est assez fréquent qu'une personne âgée - dans les HLM, c'est de plus en plus âgé - obtienne qu'un enfant - je crois que c'est 50 ans, mais je voudrais le vérifier, l'âge où on peut cohabiter dans une résidence pour personnes âgées - obtienne, donc, que, généralement, un enfant, une fille, finalement, vienne habiter. Il y a là un service qui bénéficie à la société puisque cette personne âgée a le soutien de quelqu'un de sa

famille qui va en tirer un avantage éventuellement, c'est évident, mais il y a, vous voyez, une sorte d'équilibre, ce fameux équilibre du ministre, qui est recherché. Alors, à ce moment-là, je ne voudrais pas qu'on défasse cet **équilibre-là** qui existe.

Imaginez, par exemple, des personnes qui ont cohabité peut-être 5, 10, 15 ans et qui se trouveraient à devoir être délogées du fait du décès de leurs parents. Elles pourraient toujours aller dans un autre HLM, mais ce n'est même pas évident, en tout cas pas à Montréal du moins, parce que, pour aller dans un autre HLM, il faudrait qu'elles se retrouvent comme satisfaisant à toutes les autres conditions, pas simplement celle de l'âge ou du **revenu**, mais aussi les points attribués selon le coût du loyer. C'est évident qu'elles seraient défavorisées, comme elles le seraient aussi quant aux points **attribués** selon la date d'ancienneté.

Le Président (M. Lafrance): Si je peux apporter une précision, peut-être. Le point le plus important, c'est surtout le nombre de personnes qui habitent ces logements-là. Dès qu'il y a une personne qui décède, inévitablement, ça amène un déplacement parce qu'il y a une personne de moins à loger.

Mme Harel: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Parce que, bien souvent, c'est attribué en fonction du nombre de chambres à coucher.

Mme Harel: Non.

Le Président (M. Lafrance): Non?

Mme Harel: Ça, ce n'est pas 1979. Il y a une autre disposition, 1978. Ça, c'est plus en fonction, finalement, des catégories dont parlait Me Longtin. Parce qu'il y a des catégories: personnes âgées ou familles. Alors, si c'est la catégorie personnes âgées, une résidence qui est dans cette catégorie-là, la personne âgée peut cohabiter avec quelqu'un, mais, si elle décède, c'est cette personne-là qui va se retrouver à devoir quitter.

M. Rémillard: J'essaie de voir. M. le Président, je ne sais pas si je comprends correctement. Faisons le **scénario suivant**: une personne âgée qui satisfait au règlement de la Société d'habitation et qui demeure dans un logement à prix modique. Elle a avec elle son fils ou sa fille qui demeure avec elle. Elle peut faire ça, il n'y a pas de problème. Il peut y en avoir deux, **peut-être** deux enfants, pas de problème.

Mme Harel: Je pense qu'il y a un problème là.

M. Rémillard: Oui?

Mme Harel: Oui. Il y a un règlement qui prévoit que ça ne peut pas être, je crois, plus d'une personne...

M. Rémillard: Pas plus d'une personne.

Mme Harel: ...et il y a un âge aussi, je crois.

M. Rémillard: L'affaire des 50 ans, c'est là où ça joue?

Mme Harel: Je pense que oui.

M. Rémillard: C'est 50 ans?

Mme Longtin: Oui, enfin, il y a différents types d'âge; ça peut être inférieur à 60, dans d'autres cas, c'est 50.

M. Rémillard: O.K. Alors, prenons-le à 50 ans.

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: Prenons le scénario: une personne, donc son garçon de 50 ans. Les conditions d'habitation, c'est en fonction des revenus des deux personnes. Et là on dit que si... Mais c'est pour des personnes âgées. Donc, si la personne âgée décède, qu'arrive-t-il du garçon de 51 ans? C'est ça la question?

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: Bon. O.K. On a fait un premier pas. Là, ce qu'on dit, c'est que ce n'est pas automatique que le garçon se retrouve reconduit en fonction du bail de la mère. Il se peut qu'il soit reconduit, mais à la condition qu'il rencontre les conditions établies par règlement.

Mme Caron: Comme il n'a pas l'âge, il y a une condition qu'il ne remplit pas.

M. Rémillard: Comme il n'a pas l'âge, il ne remplit pas cette condition-là. Mais est-ce que ce n'est pas un petit peu normal qu'on arrive à une telle conclusion, dans le sens qu'on est dans un building, on est dans un bloc d'appartements, qu'on appelle, où les gens sont, en raison d'un certain âge, subventionnés. La condition pour être subventionné... Dieu sait à quel point on manque de logements pour personnes âgées, parce que la population vieillit, etc. C'est normal qu'on puisse conserver ce logement pour les personnes âgées. Si vous avez une personne de 51 ans qui n'a pas les revenus pour se payer un logement à plein prix, elle peut aussi avoir droit à un logement à prix modique, mais peut-être

dans un endroit où la condition n'est pas l'âge. Est-ce qu'il n'y a pas aussi quelque chose pour protéger nos personnes âgées là-dedans, que les logements soient disponibles pour nos personnes âgées qui en ont besoin? Si les logements sont occupés par des gens qui ne sont pas âgés, la vocation globale, la raison pour laquelle on a construit ce bloc d'appartements est touchée par le fait même.

Mme Caron: Mais, puisque ces logements à prix modique sont tous administrés normalement par la même gérance...

Mme Harel: Un office municipal.

Mme Caron: ...c'est le même Office, est-ce que, automatiquement, le transfert ne devrait pas se faire dans un autre logement régulier à prix modique et qu'on considère le nombre d'années de résidence...

Mme Harel: Oui, c'est ça.

Mme Caron: Parce que c'est administré par le même Office, hein?

M. Rémillard: O.K. Si on y va par étapes, oui, d'accord, ça a plein d'allure. On dirait: Écoutez... Excusez, M. le Président, est-ce que j'ai fait une faute là? Non? Peut-être que je suis indiscipliné.

Le Président (M. Lafrance): Non, non. Je parlais à Mme la secrétaire. Je m'excuse si je vous ai dérangé.

M. Rémillard: Ah! vous ne m'avez pas dérangé, pas du tout. J'essaie de comprendre ça. Je trouve que c'est important de ne pas causer, non plus, de préjudice. On essaie de régler les problèmes et je sais que vous m'aviez parlé des cas de comté aussi que vous avez, comme nous. Si on part du principe, qu'on s'entend sur le principe que l'édifice a pour condition d'habitation l'âge, on devrait respecter cette condition-là, hein? On devrait respecter ça. Donc, on dit: Très bien, la fille de 51 ans ne serait pas reconduite dans le bail. Cependant, si elle est là, c'est parce qu'elle n'a pas les moyens financiers et, par conséquent, elle devrait avoir droit, étant donné qu'elle vivait là avec sa mère depuis un certain temps... Mais peu importe, même deux mois ou trois mois, je pense que le temps n'est pas nécessairement la condition, peu importe, elle était là, elle avait son droit de vivre là avec sa mère, il faudrait qu'on puisse lui assurer une priorité pour une habitation à prix modique dans un autre édifice, qu'elle ne se retrouve pas dans la rue. C'est ça?

Mme Caron: C'est ça.

Mme Harel: Peut-être dans le sens où, justement, si cette personne était restée en logement privé et qu'elle s'était inscrite à l'Office municipal, elle aurait pu, vraisemblablement en tout cas, obtenir des points supplémentaires du fait d'être inscrite depuis un certain temps, parce qu'il y a des points, qui sont attribués en fonction de l'ancienneté sur les listes, qu'elle perd du fait d'aller habiter avec son parent âgé. Ensuite, elle aurait pu également profiter du fait que des points sont attribués en pourcentage du coût du loyer sur le revenu, qu'elle n'a plus dans un sens parce qu'elle est en HLM. À ce moment-là, je crois comprendre que tout le monde s'entend pour que la condition de revenu soit indispensable. Il faut que ça reste des personnes qui sont à faibles revenus qui habitent les HLM.

Mme Caron: Mais elle est déjà là puisqu'elle est acceptée.

Mme Harel: La condition de l'âge aussi, mais qu'au moins la durée sur les listes de l'Office municipal la concernant soit celle de sa présence dans une habitation. Comment faire, à ce moment-là, pour que les règlements puissent satisfaire à ces conditions-là?

M. Rémillard: Oui, ce serait par règlement. Quelque chose comme: La personne qui bénéficiait d'un appartement à prix modique par l'entremise d'une autre personne de sa parenté - je ne sais pas comment on parle de ça - lorsque cette personne cède, s'en va ou décède - c'est ça, je pense, les termes - elle doit se retrouver en priorité...

Mme Harel: Oui, c'est plutôt ça. Peut-être pas en priorité, mais au moins en tenant compte...

M. Rémillard: En tenant compte du temps.

Mme Harel: Du temps, oui.

M. Rémillard: Il y a déjà des priorités. Mais on pourrait dire: En tenant compte du temps.

Mme Harel: Oui.

Mme Caron: C'est qu'il faudrait reloger la personne qui cohabite dans la nouvelle catégorie de logement...

Mme Harel: En tenant compte du temps.

M. Rémillard: En tenant compte du temps, s'ils la mettent sur la liste.

Mme Harel: S'il n'y en a pas pour elle, il n'y en a pas pour d'autres non plus, mais, au moins, qu'elle ne soit pas pénalisée. Ce n'est

peut-être pas de l'avantager, mais, au moins, de ne pas la pénaliser. C'est dans ce sens-là.

M. Rémillard: Alors, ce serait dans les règlements. Ce serait de prévoir ça dans les règlements.

Mme Harel: Oui, parce que ce qui serait absurde, c'est que plus longtemps elle aurait assisté, par exemple, son parent qui est décédé, plus elle serait pénalisée.

M. Rémillard: O.K. Ce qu'on pourrait faire, c'est qu'on pourrait peut-être y penser. On va demander à nos juristes d'en prendre bonne note, de communiquer avec la Société d'habitation et de voir comment, dans la réglementation, ça pourrait se faire pour que cette personne puisse garder son même rang en fonction du temps qu'elle a accumulé.

Mme Harel: Très bien.

M. Rémillard: Ça va?

Mme Harel: Oui. On peut l'adopter.

M. Rémillard: O.K. Puis on va déposer le règlement.

Mme Caron: Alors, pour tous les articles de cette sous-section, M. le Président, nous n'avons pas d'autres commentaires. (20 h 45)

Le Président (M. Lafrance): Ça va. Merci. Les articles 1972, 1973 et 1974 sont donc adoptés tels quels. L'article 1975 est adopté tel qu'amendé. L'article 1976 est adopté tel quel. L'article 1977 est adopté tel qu'amendé. L'article 1978 est adopté tel quel. Les articles 1979, 1980 et 1981 sont adoptés tels qu'amendés. Les articles 1982 et 1983 sont donc adoptés tels quels.

Nous avons laissé, avec possibilité de révision, certains articles. Est-ce que vous désirez y revenir?

M. Rémillard: Oui, M. le Président, on avait dit qu'on ouvrirait nos travaux avec ces articles. Faisons le point sur ces articles, si vous voulez.

Le Président (M. Lafrance): Alors, j'aimerais appeler l'article 1970, qui avait été adopté sous réserve.

M. Rémillard: À l'article 1970, on avait un amendement à proposer. Est-ce que l'amendement a été lu?

Le Président (M. Lafrance): Non, il n'y avait pas d'amendement à cet article-là, mais c'est un article...

M. Rémillard: Ah! O.K.

Mme Harel: Il était suspendu, en fait.

M. Rémillard: L'article 1970 était suspendu. Donc, M. le Président, j'ai un amendement à proposer.

Le Président (M. Lafrance): Vous avez un amendement à l'article 1970.

M. Rémillard: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Donc, l'article est rouvert. D'accord. On vous écoute, M. le ministre, pour la proposition d'amendement.

M. Rémillard: Oui, M. le Président. L'article 1970 est donc modifié:

1° par la suppression, à la deuxième ligne, des mots "à cet établissement";

2° par l'ajout, à la quatrième ligne, d'une virgule après le mot "contesté";

3° par l'ajout, à la quatrième ligne, après le mot "bien-fondé", des mots ", dans le mois de sa réception".

M. le Président, le premier amendement est de concordance avec celui présenté à 1967. Le deuxième amendement est d'ordre typographique. Le troisième amendement comble une lacune en établissant le délai de contestation. En raison de ces amendements, l'article 1970 se lirait comme suit:

"L'établissement d'enseignement peut résilier le bail d'une personne qui cesse d'étudier à plein temps: il doit cependant lui donner un préavis d'un mois, lequel peut être contesté, quand à son bien-fondé, dans le mois de sa réception. La personne aux études peut, pareillement, résilier le bail."

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

Mme Harel: Et l'article 1967 pourrait être...

M. Rémillard: Oui. J'ai un amendement à 1967. L'article 1967 est modifié: 1° par le remplacement, à la fin du premier alinéa, des mots "elle y est inscrite à temps plein" par "elle est inscrite à temps plein dans cet établissement, mais elle n'y a pas droit si elle loue un logement dans un établissement autre que celui où elle est inscrite";

2° par le remplacement, de la dernière ligne du deuxième alinéa, par "pas non plus droit au maintien des lieux".

M. le Président, le premier amendement a pour but d'éviter qu'une personne qui occupe un logement dans un établissement d'enseignement autre que celui où elle étudie bénéficie du droit au maintien dans les lieux. Le deuxième est une simple modification formelle qui découle du premier amendement. En raison de cet amendement, l'article 1967 se lirait comme suit:

"La personne aux études qui loue un logement d'un établissement d'enseignement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle elle est inscrite à temps plein dans cet établissement, mais elle n'y a pas droit si elle loue un logement dans un établissement autre que celui où elle est inscrite.

"Celle à qui est consenti un bail pour la seule période estivale n'a pas non plus droit au maintien dans les lieux."

Le Président (M. Lafrance): Merci M. le ministre. Donc, l'article 1967 qui avait été adopté est donc rouvert avec amendement.

Une voix: Il y a une petite erreur ici...

M. Rémillard: M. le Président, excusez-moi, on me dit qu'il y a peut-être une petite erreur ici dans la lecture que j'ai faite de l'amendement à l'article 1967. L'article 1967 est modifié, et je refais la lecture: 2° par le remplacement, de la dernière ligne du deuxième alinéa, par "pas non plus droit au maintien dans les lieux".

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. L'article, donc, a été rouvert avec le nouvel amendement tel que proposé. Est-ce qu'il y a des commentaires sur cet article 1967 tel qu'amendé ainsi que sur l'article 1970 tel qu'amendé?

Mme Harel: Le principe est évident, là. Il s'agit donc d'un logement dans un établissement d'enseignement aux fins des personnes qui y étudient, ça, je pense qu'on y souscrit, et, à l'article 1971, d'ailleurs, il est dit: "Le bail d'une personne aux études cesse de plein droit lorsqu'elle termine ses études ou lorsqu'elle n'est plus inscrite à l'établissement d'enseignement." Donc, c'est déjà dit.

Est-ce qu'il n'y a pas un malaise à insister, à l'article 1967, que ces études doivent être à plein temps? Par exemple, je pensais à cette comparaison qui s'est faite entre les universités canadiennes, qui a été tant décriée, notamment par l'Université Laval, puis qui ne portait que sur des campus universitaires qui avaient des pelouses et des résidences étudiantes. À l'occasion de cette étude, plusieurs journalistes ont mis en lumière que le modèle de l'étudiant à plein temps résidant sur le campus ne constitue plus même la majorité des étudiants inscrits dans les universités présentement; c'est même moins de 40 % de ce modèle, qui était pourtant usé) il y a quelques années à peine, qui est courant maintenant. L'étudiant universitaire n'est plus l'étudiant à plein temps qu'on imaginait encore récemment. Je comprends, par ailleurs, le principe qui veuille que le droit au maintien dans les lieux ne vaille que pour les étudiants inscrits dans l'établissement. Mais le fait d'ajouter "à plein temps" est-il à ce point nécessaire dans la

mesure où, par exemple, l'étudiant aurait à compléter des crédits simplement pour obtenir un diplôme? Il se trouverait, à ce moment-là, à pouvoir être évincé. Est-ce que c'est ça qu'on recherche?

M. Rémillard: On sait que le problème, c'est d'avoir de la place pour tous les étudiants. Les étudiants à temps plein doivent être ceux qui ont la possibilité de demeurer sur le campus. Celui qui travaille en même temps qu'il fait ses études, normalement, il a moins besoin de demeurer sur le campus; il va demeurer où il travaille, il n'a pas besoin d'être là en permanence. S'il demeure sur le campus dans des logements-étudiants, c'est parce qu'il travaille à plein temps comme étudiant, donc il n'a pas à travailler pour... Donc, être à temps plein, ça signifie qu'il faut qu'il soit près de l'université, et c'est un avantage pour lui de l'être. Si on disait "à temps partiel", qu'est-ce que ça voudrait dire? Deux cours, trois cours, quatre cours? Et ça peut empêcher des gens d'avoir du logement. S'il y a de la place, il n'y a pas une université qui va refuser de louer des appartements, s'il y a de la place. Mais s'il n'y a pas de place, je pense qu'il faut donner la priorité aux étudiants à temps plein.

Mme Harel: L'argument touche.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Merci. Donc, les articles 1967 et 1970 sont donc adoptés tels qu'amendés. Toujours en continuant à rebours, je pense que l'autre article était 1963, qui avait été adopté tel qu'amendé avec la possibilité de révision.

Mme Caron: C'est qu'on devait nous donner...

Le Président (M. Lafrance): Mme la députée de Terrebonne.

Mme Caron: Le problème, je ne sais pas si on a déjà l'information là.

M. Rémillard: M. le Président, on m'informe qu'on n'a pas eu l'information parce qu'on a appelé trop tard, c'était fermé. Peut-être qu'on pourrait donner l'information demain matin ou dans le courant de la journée de demain, dès qu'on aura l'information.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Ça va. L'autre article, je pense, était 1944 qui avait été adopté tel qu'amendé. Est-ce que c'était pour une question de renseignements additionnels, ça aussi?

M. Rémillard: 1944 ou 1948?

Le Président (M. Lafrance): L'article 1948 avait été laissé en suspens.

M. Rémillard: Je pense que le président a raison. Il fait la distinction entre les articles suspendus et les articles qu'on avait mis en réserve.

Mme Harel: Oui, c'est ça.

M. Rémillard: Donc, l'article 1944 est en réserve. C'est ça?

Le Président (M. Lafrance): Il est en réserve. Alors, c'est pourquoi je le soulève, mais il est adopté tel qu'amendé. Si vous désirez y revenir, on peut le faire. L'article 1948 avait été laissé en suspens. Est-ce que vous désirez discuter de l'article 1948 maintenant?

M. Rémillard: Peut-être qu'on pourrait parler de l'article 1948, M. le Président, puis passer à l'article 1944, ce qu'il y avait.

Le Président (M. Lafrance): L'article 1948?

M. Rémillard: Quelle est la position de la Régie du logement sur ce sujet-là? Est-ce qu'on peut demander la position de la Régie du logement? Je m'excuse, Me Longtin. Avant de passer, techniquement, je voudrais simplement savoir ce que nos gens de la Régie du logement pensent de cet article-là.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Alors, Mme Archambault.

Mme Archambault: Bien, à la Régie, à partir du moment où on prévoyait, comme mode d'éviction possible, l'agrandissement, on avait demandé, à ce moment-là, au moins de qualifier l'agrandissement de "substantiel" pour que ce ne soit pas une petite rallonge de rien ou quelques pieds pour justifier l'éviction. Ce n'était pas dans la loi, actuellement, et, même si ça n'y était pas après, nous, on vivrait avec. Si on le retrouve avec le temps... Si on regarde l'agrandissement, il faut nécessairement prévoir que c'est substantiel; si on ne le retrouve pas, on va vivre avec l'article tel qu'il est actuellement.

M. Rémillard: Mais qu'est-ce que ça veut dire, cet article-là? Est-ce que ça veut dire que quelqu'un qui a une maison... Un jeune couple, par exemple, achète une maison qui a été divisée en deux, en duplex, en deux appartements, haut et bas. Ils ont des enfants. Ça fait 15 ans, 20 ans, les enfants sont plus vieux, et il décide: Bon, disons, on va prendre le haut aussi; on fait un escalier par l'intérieur et on prend le haut. Ils agrandissent donc substantiellement, puis...

Mme Harel: Ça, c'est l'article 1946.

M. Rémillard: C'est l'article 1946, ça?

Mme Archambault: C'est ça, il peut reprendre possession du logement pour s'y loger. Ici, ce serait, par exemple, pas pour s'y loger eux-mêmes, mais ils auraient... Par exemple, on aurait un immeuble de cinq logements de même taille et, à un moment donné, disons que c'est tout des 3 1/2, on a besoin, pour des besoins familiaux, peut-être, bon... Alors, le propriétaire décide, par exemple, de faire des plus grands logements parce qu'il y a peut-être une demande, dans son quartier, pour des logements avec un plus grand nombre de pièces et il va prendre deux 3 1/2 pour en faire un 7, ce qui fait qu'évidemment ça retire du marché un logement. Par contre, ça met sur le marché un logement pour des familles qui, des fois, ont de la difficulté à se loger parce qu'elles ne trouvent pas des logements suffisamment grands pour se loger.

M. Rémillard: Mais ça, toujours à la fin du bail, évidemment, quand le bail est terminé.

Mme Archambault: Ah oui! puis moyennant que les avis ont été envoyés six mois avant la fin du bail et...

M. Rémillard: Alors, ça peut encourager les familles. C'était ça, le but. Le but, c'est de pouvoir avoir de plus grands logements et que ce ne soit pas simplement des petits logements qui sont, des fois, plus rentables, quand on a la chance de...

Mme Archambault: C'est ça.

Mme Harel: Si vous me permettez, M. le ministre. Ça n'a rien à voir avec le propriétaire qui voudrait se loger lui-même, qui voudrait loger ses enfants, ou loger des parents, ou qui, du fait, par exemple, d'accroître le nombre de ses enfants, voudrait pouvoir avoir plus grand. Ça a à voir essentiellement avec le fait de pouvoir évincer des gens qui habitent dans des logements, comme en haut d'un duplex, par exemple, qui habitent un 3 1/2 qui est assujéti à la Régie depuis des années et qui peuvent l'habiter depuis 20, 30 ans. Ça a à voir avec le fait d'évincer ses locataires pour pouvoir en plus agrandir en faisant peut-être un seul logement de ses deux logements. Moi, je peux vous dire à ce stade-ci que je trouve personnellement que c'est nager en pleine improvisation sans connaître les conséquences que ça peut avoir sur le marché locatif.
(21 heures)

D'abord, une majorité de contribuables qui habitent dans la ville centrale de Montréal sont des personnes seules. Je ne suis pas certaine que ce soient des grands logements qui soient, si vous voulez, en demande présentement. Ça, j'aimerais avoir les chiffres avant de conclure

que c'est ce genre de logement. Je regarde simplement la construction neuve, il n'y a plus de trois chambres à coucher. Ça en est étonnant, c'est incroyable. Il y a que des deux chambres à coucher et des une chambre et même des studios, mais, dans la construction neuve, c'est une exception à la règle. Je le sais, j'habite un condo avec trois chambres et je suis la seule des 230 unités dans mon bloc. Alors, je ne suis pas du tout convaincue que ça ne servira pas à autre chose qu'à de la spéculation.

M. Rémillard: Je ne sais pas si ça peut... L'argument que vous me donnez, vous me dites... Écoutez, de toute façon, au centre-ville, disons dans une ville comme Montréal, prenons pour exemple Montréal - et souvent, on peut faire la même chose ici, pour Québec - c'est surtout des personnes seules qui y demeurent et je trouve que c'est dommage. Moi, en tout cas, comme député de la colline parlementaire, je me suis efforcé de développer ici des coopératives - avec Notre-Dame-du-Bon-Pasteur, par exemple - pour essayer d'avoir des logements de trois chambres à coucher et attirer des familles, qu'on ait des familles, qu'on ait du monde qui vont avec des enfants faire leur épicerie, qu'on voit des enfants. Je trouve qu'il va y avoir beaucoup moins de violence, qu'il va y avoir un contexte plus humain dans les villes si les villes deviennent des endroits habités par des familles, par du monde qui y vivent comme c'était il y a un certain temps. Et là, tout à coup, on a transformé les centres-villes, les villes, on a transformé ça, soit en endroits de luxe pour personnes bien fortunées ou personnes déshéritées dans des endroits qui ne sont pas particulièrement intéressants à habiter. Mais il faut, à mon sens, encourager, dans les villes, le logement de familles, de jeunes familles qui viennent s'installer, des trois chambres à coucher. Ça n'a pas de bon sens qu'on ne trouve pas de trois chambres à coucher dans une ville. C'est comme ça qu'on se retrouve avec la violence que l'on a dans les centres-villes de plus en plus. Et une des raisons, et j'en suis convaincu...

Je lisais des choses encore dernièrement dans une revue américaine à grand tirage qui démontrait que, si on est rendu avec des centres-villes comme on a et la violence des centres-villes - les gens ne s'aventurent même plus dans les centres-villes dans les villes américaines après 18 heures le soir - c'est parce que ce n'est plus humain et qu'il n'y a plus de vrai monde qui demeure dans ces villes-là. Alors, si on me dit: On a un problème, on va évincer des gens; s'il y a juste des une chambre et si on crée des trois chambres, on va évincer, moi, je me dis: Attention! est-ce qu'il ne faudra pas peser aussi l'avantage que ça peut apporter d'avoir justement des trois chambres à coucher? Parce que, là, c'est agrandir substantiellement. Et on sait qu'en agrandissant substantiellement,

dans la très grande majorité des cas, le propriétaire, le locateur ne fait pas plus d'argent. C'est plus rentable d'avoir deux studios que d'avoir simplement un appartement. Bien oui, bien oui! Calculez ça, vous allez voir.

Mme Harel: M. le Président...

Le Président (M. Lafrance): Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: ...oui, c'est parce que agrandir substantiellement, M. le ministre, ça peut aussi vouloir dire rénover de façon à offrir des **lofts** sur le marché. Agrandir substantiellement, ça ne donne aucune garantie que ce serait, exceptionnellement, à la tendance et au courant dominant, pour rénover des trois chambres à coucher. Au contraire, les évictions qui se font dans la réalité, c'est justement pour mettre à la porte des gens qui sont là depuis très longtemps et, au contraire, pour agrandir substantiellement en créant des unités style studio, **loft**, etc., qui ne sont pas habités par plus de gens. Moi, je comprends l'objectif du ministre et je le partage. Mais, pour y réussir, il vaut bien mieux convaincre son collègue, ministre de l'Habitation et des Affaires municipales, notamment, de la nécessité d'élaborer un programme d'accès à la propriété différent pour les villes centrales, que ce soit Québec, ou Montréal, ou Sherbrooke, ou Drummondville. Ce programme d'accès à la propriété Mon taux, mon toit, dans le fond, a les mêmes défauts que celui du gouvernement précédent, Corvée-habitation, c'est-à-dire qu'il finance l'exode urbain.

Essentiellement, je regarde les 28 000 familles qui ont bénéficié de Mon taux, mon toit l'an dernier; sur les 28 000, il y en a eu exactement 1560 dans la ville de Montréal qui compte 1 000 000 de population. Il y en a eu 6000 juste sur la rive sud, dans la région de la Montérégie. Alors, il y a tout un effet multiplicateur du fait que le **coût** des terrains est moins élevé parce qu'ils n'ont pas à assumer le coût des services de la ville centrale. Ça vaut pour Charlesbourg, comme ça vaut pour Longueuil, comme ça vaut pour Boucherville. Il faut se promener au Québec pour voir que chacune des toutes petites villes, que ce soit à Baie-Saint-Paul ou à **Rivière-du-Loup**, a sa petite banlieue juste en périphérie. Il s'agit souvent d'une, de deux ou de trois rues qui reproduisent à l'échelle réduite les banlieues qu'on connaît mieux comme Repentigny ou Boucherville et, en général, ce sont tous des gens de la fonction publique de la capitale régionale qui sont allés y habiter. C'est le modèle de la bonne vie. En fait, l'idéal, c'est: habiter en banlieue, consommer dans des centres d'achats et travailler dans un **parc** industriel. C'est-à-dire que c'est exactement l'éclatement des fonctions que les villes avaient. Auparavant, on travaillait dans la ville, on consommait dans

la ville et on habitait dans la ville. Les fonctions industrielles, résidentielles et commerciales étaient intégrées. **Ça** éclaté avec la Deuxième guerre et c'est le modèle nord-américain, finalement, qui s'est étendu.

Je pense que le ministre a raison et, moi, je suis d'accord avec lui pour dire que ça va être au coeur du défi que la société québécoise aura à relever pour les prochaines années, que d'habiter les villes. Mais, cela dit, est-ce que, dans le cadre de l'article 1948 du Code civil, on va un peu jouer à l'apprenti sorcier? **Moi**, je crains... L'éviction, on peut comprendre. On peut comprendre l'éviction pour la personne qui possède et pour ses enfants ou ses descendants. **Il** y a aussi une éviction possible pour changer l'affectation et pour subdiviser le logement, mais tout ça avait à voir avec l'objectif d'augmenter le **parc** locatif. Là, ça diminue le **parc** locatif. Est-ce que c'est ça que l'on veut?

Le Président (M. Lafrance): Mais, comme législateur, jusqu'à quel point **peut-on** empêcher un propriétaire de disposer de son bien? C'est le locateur, finalement, qui est propriétaire; compte tenu de certaines normes pour protéger le locataire en tant que consommateur, oui, mais on ne peut pas empêcher non plus le propriétaire de disposer de son bien comme il en convient.

Mme Harel: On peut. C'est ça, la caractéristique.

Le Président (M. Lafrance): Mais est-ce qu'on veut, comme législateur, pousser jusque-là?

Mme Harel: Le droit du logement a toujours été dans ce **sens-là**. **Il** faut voir ce qui se passe dans d'autres pays que je ne donne pas en exemple. Mais il y a des pays où il est même impossible de reprendre une habitation même si on est propriétaire.

M. Rémillard: Oui. Évidemment, on peut donner le cas de l'Angleterre, mais ce n'est pas...

Mme Harel: Ou de l'Égypte.

M. Rémillard: Je ne le sais pas pour l'Égypte. Je sais qu'en Angleterre ce n'est pas drôle pour les propriétaires. Ils sont dans une situation extrêmement difficile aussi. Mais, écoutez, l'avantage que je voyais à agrandir substantiellement, c'était la possibilité d'avoir des logements pour accueillir des familles. Bien sûr, vous allez me dire que ça peut aussi créer des lofts. Mais, là, écoutez, des lofts, à un moment donné, ça a des limites. Ce n'est pas tout le monde qui veut aller vivre dans un loft. À un moment donné, vous avez peut-être un couple qui va aller vivre dans un loft et on peut l'agrandir un peu, mais je ne pense pas que ce soit vraiment la raison pour agrandir substantiellement.

Agrandir substantiellement, pour ma part, ce que ça signifie, ça signifie donner plus d'espace, passer à trois chambres à coucher, donner la possibilité à des familles d'y habiter, montrer des enfants qui vont être là, des enfants qui vont aller à l'école, et on va avoir des écoles au centre-ville, et du monde qui va aller faire l'épicerie, et on va avoir du monde qui va vivre dans les centres-villes. Mais c'est ça. C'est ça que je veux faire.

Mme Harel: 1948 ne vous donne aucune de ces garanties-là.

M. Rémillard: Mais agrandir substantiellement...

Mme Harel: Là, je vois le ministre. Je pense que le ministre fait Perrette et le pot au lait. Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lafrance): Mme la députée de Terrebonne.

M. Rémillard: Le pot est solide et il ne tombera pas.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Rémillard: En tout cas.

Mme Caron: Oui, M. le Président. Je comprends très bien l'argument du ministre et j'y souscris pour la partie "agrandir substantiellement", sauf que l'article 1948, dans le premier membre de phrase, pour subdiviser le logement, permet aussi tout à fait le contraire. Alors, on peut, par le même article, décider de prendre le logement où il y a trois chambres à coucher pour faire vivre la famille dans la ville, et que le monde aille faire son épicerie, et tout ça, et décider de faire des petits logements à la place.

Mme Harel: Il faudrait interdire ça.

M. Rémillard: Oui.

Mme Caron: Alors, il faudrait peut-être enlever cette partie-là.

M. Rémillard: Bien non, parce qu'il faut laisser le choix aussi aux gens. Et si on a la possibilité qu'il y ait des grands appartements, qu'on ait aussi cette possibilité-là. On cherche l'équilibre. Vous me faites dire ça toujours et, moi, je me plais à toujours le dire. On cherche l'équilibre. Alors, si on permet de subdiviser, pourquoi on ne permettrait pas d'agrandir?

Mme Caron: Mais, compte tenu de la tendance de nos villes, dans les villes, on va utiliser davantage la première partie, soit

subdiviser le logement.

M. Rémillard: Là, on a la possibilité de l'agrandir substantiellement. Pourquoi on ne pourrait pas le permettre ça, de l'agrandir substantiellement?

Mme Caron: On ne le fera parce que c'est moins payant.

M. Rémillard: Ah! On n'a pas dit ça. On dit "agrandir substantiellement".

Mme Caron: C'est moins payant.

M. Rémillard: Oui, mais, si on le met, si on donne la possibilité de le faire, pourquoi on l'enlèverait? C'est ça qui est en cause. Si on donne la possibilité au moins de le faire... Et, puis, je ne suis pas contre quand j'entends la députée de Hochelaga-Maisonneuve parler d'une politique du logement qui pourrait favoriser ça. J'en suis. J'en suis certainement. Mais si au moins on a la possibilité de prévoir, comme locateur, qu'on peut agrandir substantiellement les logements...

Mme Caron: Moi, je serais d'accord.

Mme Harel: Mais au prix d'évincer des gens qui sont là. Ce n'est pas peu de chose. Ce n'est pas juste l'agrandissement, c'est l'éviction. Le principe de l'article 1948, c'est d'évincer des gens qui sont là. Ils peuvent y être depuis très longtemps. Moi, je vous assure, pour avoir connu tous les soubresauts que les différents programmes ont pu créer dans certains quartiers, que, moi, je crains sincèrement une disposition comme celle-là. Moi, jamais je ne voterais ça. Jamais, jamais, jamais. Je ne voterais jamais en faveur de ça parce que je sais quel impact elle pourrait avoir sur des gens. Par exemple, juste les programmes de rénovation, tous ces programmes conjoints, fédéral-provincial, qui sont pourtant censés obtenir le consentement des locataires, si vous saviez l'effet que ça a pu avoir. On appelle ça la "gentrification", c'est-à-dire qu'essentiellement ça évince des gens qui étaient là et ça les remplace par des gens qui ont plus de revenus, qui consomment plus. Mais les gens qui étaient là avant, on en fait quoi?

M. Rémillard: On a fait le contraire ici, dans mon comté, sur Grande-Allée. Il y a des beaux édifices, que je ne mentionnerai pas, qui avaient des sept et huit pièces, des beaux sept ou huit pièces avec vue sur les Plaines et tout ça, qu'on a divisés et on a fait des deux, des trois et des... Bon. À un moment donné, on ne peut pas quand même aller jusqu'à empêcher le locateur, dans la mesure où on protège le nombre d'appartements, où ça en fait plus, etc.

Là-dessus, qu'est-ce qu'on peut faire? La

Régie du logement, vous m'avez dit que votre position était que vous n'avez pas de problème avec ça, vous autres.

Mme Archambault: On n'avait pas de problème à vivre avec "agrandir substantiellement". Ça, c'est clair.

Mme Harel: Qui l'a demandé?

M. Rémillard: C'est ça que j'essaie de voir. C'est de la réflexion.

Mme Archambault: C'est le pendant à la subdivision, l'agrandissement.

Mme Harel: D'accord. Mais quand personne ne le veut vraiment là?

M. Rémillard: Il y a des arguments pour et des arguments contre là-dedans.

Mme Caron: Moi, dans ma balance, j'ai tout le monde qui vont être mal pris là-dedans. Ça pèse plus lourd que les avantages hypothétiques que ça peut entraîner. Pensez-y jusqu'à demain. On se retrouve à 9 h 30 demain matin.

Le Président (M. Lafrance): On va dormir là-dessus.

M. Rémillard: Je prends bonne note de votre expertise là-dedans. Vous avez un comté où vous avez évidemment la possibilité de vivre beaucoup d'expériences près des gens.

Mme Harel: C'est le pire problème, le plus important. Pas celui-là en particulier...

M. Rémillard: J'en prends bonne note, évidemment, que vous...

Mme Harel: ...mais le problème du logement. Si vous me demandiez: C'est quoi le problème des gens, celui dont ils vous parlent sur le trottoir et tout, moi, je vous dirais que c'est le problème du logement; c'est le premier, le plus important. Parce que, si leur loyer leur coûtait moins cher, il leur resterait plus d'argent pour manger, se déplacer, etc.
(21 h 15)

M. Rémillard: Mais, moi, j'ai le problème dans mon comté aussi, dans le quartier Montcalm. Bon, alors suspendons-nous, M. le Président?

Mme Harel: On va le suspendre.

Le Président (M. Lafrance): Si je peux apporter un commentaire, d'un autre côté, ces programmes auxquels vous avez fait référence, qui avaient comme but d'améliorer les logements au centre-ville, avaient pour but aussi d'amélio-

rer certains logements qui étaient des fois en condition de dépérissement assez évident.

M. Rémillard: Oui, c'est sûr qu'il y a des gens qui vont...

Mme Harel: Ils ont chassé les gens.

M. Rémillard: ...nous dire: On ne peut pas construire des trois chambres au centre-ville parce qu'il n'y a pas de monde qui veut avoir des trois chambres. Les gens ne veulent pas avoir des trois chambres parce qu'ils ne veulent pas habiter au centre-ville, parce que ce n'est pas habitable. Ce n'est pas habitable parce qu'il n'y a pas de trois chambres. En fait, c'est...

Le Président (M. Lafrance): Le cercle vicieux.

M. Rémillard: ...ça le problème. En tout cas, on ne recommencera pas ça.

Document déposé

Le Président (M. Lafrance): D'accord, on va laisser 1948 en suspens. Alors, on peut peut-être se référer, à ce moment-ci, au chapitre... J'aimerais, entre-temps, accepter le dépôt du règlement de la **Gazette officielle du Québec**, en date du 19 septembre 1990, 122e année, no 38, les pages 3507 à 3515, qui portera le code numérique de 40D.

J'aimerais **peut-être** vous référer au chapitre neuvième qui traite du mandat et demander **peut-être** à M. le député de Sherbrooke de nous lire le texte d'introduction, s'il vous plaît.

Des contrats nommés

Du mandat

M. Hamel: Merci, M. le Président. Chapitre neuvième, Du mandat, articles 2117 à 2173. À l'époque de la codification, en 1866, on considérait que le mandat appartenait à la famille des contrats désintéressés, où la sympathie rapprochait les parties et présidait leurs rapports. Ce fut longtemps le caractère de gratuité du mandat qui permit aux anciens auteurs de le distinguer d'autres types de contrats, principalement du louage.

Aujourd'hui, le caractère gratuit du mandat n'est plus un critère distinctif et il ne s'agit plus d'un caractère utile de qualification puisqu'il existe de plus en plus de mandats à titre onéreux.

Il devient donc important, dans le cadre du nouveau Code civil, de faire ressortir les principaux caractères du mandat pour mieux le définir et, par conséquent, le distinguer plus aisément d'autres types de contrats avec lesquels il risque parfois d'être confondu, tels, pour leur

donner leur dénomination nouvelle, les contrats de travail, d'entreprise ou de service. Il devient aussi important de moderniser certaines règles, pour que ce contrat, d'utilité quotidienne, réponde mieux aux besoins actuels.

La suppression de certaines dispositions du droit actuel dont l'objet est par ailleurs couvert est aussi prévue; il s'agit, entre autres, des dispositions concernant les avocats, procureurs et notaires, ainsi que celles concernant les courtiers, facteurs et autres agents de commerce.

Enfin, la structure actuelle de ce chapitre apparaissant désuète, elle est améliorée.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le député. J'appelle donc les articles contenus à la section I qui traitent de la nature et de l'étendue du mandat, soit les articles 2117 à 2124 inclusivement.

M. Rémillard: Oui, M. le Président, nous avons deux amendements. L'article 2123 est modifié par le remplacement, à la deuxième ligne, des mots "la procuration" par les mots "le mandat".

L'utilisation du terme "mandat" plutôt que celui de "procuration" est plus juste dans le contexte de l'article 2123, lequel vise également le mandat verbal. En raison de cet amendement, l'article 2123 se lirait comme suit:

"Les pouvoirs du mandataire s'étendent non seulement à ce qui est exprimé dans le mandat, mais encore à tout ce qui peut s'en déduire. Le mandataire peut faire tous les actes qui découlent de ces pouvoirs et qui sont nécessaires à l'exécution du mandat."

L'article 2124, M. le Président, est remplacé par le suivant: "Les pouvoirs que l'on donne à des personnes de faire un acte qui n'est pas étranger à la profession ou aux fonctions qu'elles exercent, mais se déduisent de leur nature, n'ont pas besoin d'être mentionnés expressément."

M. le Président, il s'agit d'une modification de formulation terminologique visant à simplifier le texte et à en faciliter ainsi la compréhension. En raison de cet amendement, l'article 2124 se lirait comme suit:

"Les pouvoirs que l'on donne à des personnes de faire un acte qui n'est pas étranger à la profession ou aux fonctions qu'elles exercent, mais se déduisent de leur nature, n'ont pas besoin d'être mentionnés expressément."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. On m'informe ici, au secrétariat, que cet amendement 2124 serait le 500e amendement au projet de loi, pour des fins de statistiques. Ha, ha, ha!

M. Rémillard: C'est impressionnant, M. le Président.

Le Président (M. Lafrance): Ça démontre

toute notre souplesse.

M. Rémillard: Oui, oui, oui.

Le Président (M. Lafrance): Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles, donc, 2117 à 2124 inclusivement? Mme la députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Harel: C'est une question qui m'est venue à la réception d'une lettre que je regrette de ne pas avoir avec moi, là, à ce moment-ci, mais j'aurai peut-être l'occasion, lors de l'examen en commission parlementaire du projet de loi sur la curatelle, d'en parler avec M. le ministre. C'est une lettre d'une personne qui se plaint des coûts afférents au mandat. Et, en fin de semaine dernière, dans une tribune aux lecteurs, je ne sais plus de quel journal, il me semble avoir lu une lettre qui était au même effet, finalement, mais est-ce que c'était plus en regard du curateur privé?

M. Rémillard: Non, le Curateur public.

Mme Harel: Du Curateur public.

M. Rémillard: Je crois. Je ne sais pas si c'est la même lettre, mais une lettre m'a été adressée aussi, qui a été publiée, mais qui m'a été adressée. L'étude a été faite chez nous, au ministère, et en prenant contact avec le Curateur, le tout a été réglé.

Mme Harel: Est-ce à dire que le mandat peut être, à titre onéreux, entre deux personnes physiques également, si tant est que le contrat le prévoit? Parce que si...

M. Rémillard: Excusez-moi. Je ne sais pas si je comprends votre question.

Mme Harel: Oui. Ici, on dit à l'article 2120: "Le mandat est à titre gratuit ou à titre onéreux. Le mandat conclu entre deux personnes physiques est présumé à titre gratuit, mais le mandat professionnel est présumé à titre onéreux." Bien que présumé à titre gratuit, puis-je comprendre que le mandat conclu entre deux personnes physiques peut aussi être à titre onéreux?

M. Rémillard: Oui. Ah bien, oui! Ah bien, oui! C'est une présomption; c'est que, quand il y a, entre deux personnes physiques, un mandat, on pense, s'il n'y a pas de stipulation à l'effet contraire, que c'est présumé gratuit. Mais, s'il y a une disposition à l'effet contraire, évidemment, il n'y a pas de problème et c'est à titre onéreux. Et dès qu'il y a un professionnel, parce que c'est un mandat professionnel, là, la présomption, c'est que c'est onéreux.

Mme Harel: Ah bon! Je ne sais pas si la confusion peut venir des deux formulaires qui sont mis en circulation présentement. Il y a, je crois, un formulaire de la Commission des services juridiques et puis il y a un formulaire du ministère, je crois; il y a deux formulaires différents. Je crois que ça n'indique pas qu'il puisse être fait à titre onéreux. Donc, les gens le remplissent comme si ça allait de soi que c'était à titre gratuit; parce qu'il n'y a pas, je crois, une sorte d'information qui permettrait justement de convenir d'autre chose. Et ça voudrait la peine, dans ces formulaires-là, qu'on indique que les parties peuvent convenir autrement, sinon les gens se pensent obligés de s'en tenir, si vous voulez, à remplir les blancs des formulaires. Je parle évidemment du mandat dans l'éventualité de l'inaptitude.

M. Rémillard: Oui, oui. C'est avec le formulaire type.

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: M. le Président, je prends bonne note de ce que vient de dire la députée de Hochelaga-Maisonneuve. Je vais regarder ces dépliants. Je vous avoue que ça ne m'a pas frappé, quand j'ai vu... Évidemment, l'objectif, c'était d'avoir un formulaire très, très simple, parce qu'on veut encourager ces mandats. Le but, évidemment, c'est de faire en sorte que tout le monde puisse donner des procurations, c'est-à-dire des mandats - je ne dois pas dire "procurations" - pour que, lorsqu'on est apte, qu'on se sent bien, on puisse faire affaire avec quelqu'un en qui on a confiance puis qu'on lui donne le mandat. Mais ça peut être à titre onéreux, c'est bien sûr. Alors, je vais le vérifier; je ne peux pas répondre pour le moment, je n'ai pas fait la vérification.

Mme Harel: Est-ce que je dois comprendre que, par exemple, le mandataire s'oblige sur ses biens?

M. Rémillard: Il pourrait. Il peut. Il pourrait le faire. Il pourrait donner les conditions du mandat; il pourrait dire: "...qui s'occupent de mes biens et qui par conséquent reçoivent..." Il pourrait établir toutes ces conditions-là.

Mme Harel: Oui, d'accord. En tout cas, on y reviendra au moment où on étudiera le projet de loi. Parce que je crois qu'en matière de curatelle privée le curateur qui accepte d'être désigné comme tel doit, sur ses propres biens, je pense, signer...

M. Rémillard: On a limité maintenant.

Mme Harel: 25 000 \$.

M. Rémillard: On a limité la responsabilité, beaucoup pour encourager, parce que les gens ne voulaient pas prendre la responsabilité...

Mme Harel: C'est ça le problème.

M. Rémillard: ...des curateurs, parce que la responsabilité était trop lourde. Alors, on a changé la loi, comme vous le savez, en 1988, et on a allégé considérablement les responsabilités pour encourager les gens...

Mme Harel: À accepter.

M. Rémillard: ...à accepter.

Mme Harel: Parce que, même encore, je crois aussi comprendre... Dans la lettre qui m'était adressée, qui est différente de celle qui est publiée dans le journal, on me signalait que ça obligeait à aller devant un tribunal pour aliéner la maison qui était hypothéquée par cette hypothèque. De toute façon, on aura l'occasion d'y revenir. Mais, pour ce qui est du mandat, donc, on peut dire aux gens, il faut le dire, que le mandat peut être aussi à titre onéreux. C'est une question que les parties peuvent convenir entre elles.

Le Président (M. Lafrance): S'il n'y a pas d'autres commentaires, donc j'assume qu'on peut adopter ces articles de loi. Les articles 2117 à 2122 inclusivement sont donc adoptés tels quels. Les articles 2123 et 2124 sont adoptés tels qu'amendés. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section II, Des obligations des parties entre elles, et, en particulier, Des obligations du mandataire envers le mandant, soient les articles 2125 à 2135 inclusivement.

M. Rémillard: Nous avons deux amendements, M. le Président, c'est-à-dire que l'article 2132 est modifié par le remplacement, à la deuxième ligne, des mots "est réputé avoir excédé" par le mot "excède".

M. le Président, l'amendement a pour but de faire disparaître la présomption, laquelle, en fait, n'est pas nécessaire. Il suffit de dire qu'il excède ses pouvoirs. En raison de cet amendement, l'article 2132 se lirait comme suit:

"Le mandataire qui exerce seul des pouvoirs qu'il est chargé d'exercer avec un autre excède ses pouvoirs, à moins qu'il ne les ait exercés d'une manière plus avantageuse pour le mandat que celle qui était convenue."

Et, M. le Président, l'article 2133 est modifié par le remplacement, au début du deuxième alinéa, du mot "il" par les mots "Outre la compensation à laquelle il peut être tenu pour le préjudice subi, le mandataire".

M. le Président, l'amendement vient compléter l'article 2133 en énonçant que le mandataire qui utilise à son profit le bien ou

l'information sans y être autorisé est tenu d'indemniser son mandant du préjudice qu'il a subi, et ce, même en l'absence d'enrichissement du mandataire et en outre de la compensation déjà prévue à cet article. En raison de cet amendement, l'article 2133 se lirait comme suit:

"Le mandataire ne peut utiliser à son profit l'information qu'il obtient ou le bien qu'il est chargé de recevoir ou d'administrer dans l'exécution de son mandat, à moins que le mandant n'y ait consenti ou que l'utilisation ne résulte de la loi ou du mandat.

"Outre la compensation à laquelle il peut être tenu pour le préjudice subi, le mandataire doit, s'il utilise le bien ou l'information sans y être autorisé, indemniser le mandant en payant, s'il s'agit d'une information, une somme équivalente à l'enrichissement qu'il obtient ou, s'il s'agit d'un bien, un loyer approprié ou l'intérêt sur les sommes utilisées."

(21 h 30)

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 2125 à 2135 inclusivement? Les articles 2125 à 2131 inclusivement sont donc adoptés tels quels. Les articles 2132 et 2133 sont adoptés tels qu'amendés. Enfin, les articles 2134 et 2135 sont adoptés tels quels.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la sous-section qui traite des obligations du mandant envers le mandataire, soit les articles 2136 à 2144 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, nous avons trois modifications. L'article 2139 est modifié par l'ajout, à la fin, des mots suivants: "ou si le mandataire, au moment où il agit, ignorait la fin du mandat".

M. le Président, l'amendement proposé vise à fusionner les articles 2139 à 2141, compte tenu des liens étroits entre eux. En raison de cet amendement, l'article 2139 se lirait comme suit:

"Le mandant est tenu de décharger le mandataire des obligations que celui-ci a contractées envers les tiers dans les limites du mandat.

"Il n'est pas tenu envers le mandataire pour l'acte qui excède les limites du mandat; mais ses obligations sont entières s'il ratifie cet acte ou si le mandataire, au moment où il agit, ignorait la fin du mandat."

L'article 2140 est modifié par le remplacement, à la première ligne, du mot "réputé" par le mot "préssumé".

M. le Président, l'utilisation du mot "réputé" créait une présomption irréfragable contre le mandant. Après réflexion, il apparaît préférable de prévoir une présomption simple afin de permettre au mandant de présenter une preuve contraire. En raison de cet amendement, l'article 2140 se lirait comme suit:

"Le mandant est présumé avoir ratifié l'acte qui excède les limites du mandat, lorsque cet

acte a été accompli d'une manière qui lui est plus avantageuse que celle même qu'il avait indiquée."

M. le Président, le projet de loi est modifié par la suppression de l'article 2141. Il s'agit d'une modification de concordance avec l'amendement proposé à l'article 2139.

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Alors, est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 2136 à 2144 inclusivement?

Mme Harel: Je vais me permettre un commentaire pour dire que le travail qui est fait entre les légistes et les experts porte quand même fruit puisque je comprends que ces amendements sont l'objet, justement, d'une sorte de relecture qui s'est faite à l'occasion de ces travaux.

À 2137, dans le deuxième membre de 2137, il est donc possible au mandataire d'obtenir le remboursement des frais raisonnables qu'il a engagés, n'est-ce pas, même si c'est à titre gratuit que le mandat lui a été octroyé? C'est ça que je dois comprendre?

M. Rémillard: C'est exactement ça.

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: Tout à l'heure, on parlait de "préssumé à titre gratuit".

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: Mais ça ne veut pas dire que, si vous avez des dépenses...

Mme Harel: C'est ça.

M. Rémillard: ...vous devez les assumer.

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: Si vous encourez des dépenses dans le cours de vos fonctions de mandataire...

Mme Harel: Oui.

M. Rémillard: ...par le fait même, vous avez la possibilité de vous faire rembourser.

Mme Harel: Oui. Je pense que c'est important que ce soit dit parce que, là, l'idée commence à circuler que ça coûte cher, que c'est onéreux, que c'est engageant. Ce serait malheureux, finalement, que ça s'incruste, cette idée-là, parce que c'est une bonne chose d'avoir un mandataire, c'est une bonne chose de pouvoir procéder avec les mandats, notamment, d'inaptitude.

Le Président (M. Lafrance): Oui, M. le

député de Westmount.

M. Holden: C'est peut-être l'occasion pour que le ministre fasse des louanges à l'Opposition. Si j'ai bien compris...

Le Président (M. Lafrance): Nous avons touché...

M. Holden: ...c'est grâce aux experts de l'Opposition qu'on a amendé la loi. Je sais que, ce matin, le ministre voulait avoir des louanges pour ses propres amendements; peut-être que c'est l'occasion de féliciter l'Opposition. Non?

M. Rémillard: Dans un juste équilibre...

M. Holden: Un juste équilibre!

Des voix: Ha, Ha, Ha!

M. Rémillard: Dans la recherche d'un juste équilibre, louangeons-nous! Louangeons-nous!

Mme Harel: Il est perspicace, le député de Westmount.

M. Holden: Des fois.

M. Rémillard: Oui, oui, oui. Et on entend toujours avec plaisir ses commentaires.

Le Président (M. Lafrance): D'ailleurs "louanges" est beaucoup plus profond que "félicitations".

M. Rémillard: C'est vrai. Le mot est plus juste.

Mme Harel: Même le commentaire qu'il faisait vendredi à l'interpellation?

Le Président (M. Lafrance): S'il n'y a pas d'autres commentaires, les articles 2136, 2137 et 2138 sont adoptés tels quels. Les articles 2139 et 2140 sont adoptés tels qu'amendés. L'article 2141 est supprimé. Les articles 2142, 2143 et 2144 sont donc adoptés tels quels.

J'aimerais maintenant vous référer à la section III qui traite des obligations des parties envers les tiers et, en particulier, des obligations du mandataire envers les tiers. J'appelle les articles 2145, 2146 et 2147.

M. Rémillard: M. le Président, oui, nous avons deux amendements. L'article 2145 est modifié par le remplacement, à la première ligne du deuxième alinéa, du mot "s'oblige" par le mot "agit".

M. le Président, l'amendement vise à éviter une tautologie, c'est-à-dire une proposition qui n'est vraie qu'en vertu de sa forme seule. En raison de cet amendement, l'article 2145 se lirait

comme suit:

"Le mandataire qui, dans les limites de son mandat, s'oblige au nom et pour le compte du mandant, n'est pas personnellement tenu envers le tiers avec qui il contracte.

"Il est tenu envers lui lorsqu'il agit en son propre nom, sous réserve des droits du tiers contre le mandant, le cas échéant."

L'article 2147, M. le Président, est modifié par le remplacement, au deuxième alinéa, de tout ce qui suit le mot "ou" par ce qui suit: "s'il sait que celui qu'il déclare est insolvable, mineur ou placé sous un régime de protection et qu'il omet de le mentionner."

En raison de cet amendement, l'article 2147 se lirait comme suit:

"Le mandataire s'engage personnellement, s'il convient avec le tiers que, dans un délai fixé, il révélera l'identité de son mandant et qu'il omet de le faire.

"Il s'engage aussi personnellement, s'il est tenu de taire le nom du mandant ou s'il sait que celui qu'il déclare est insolvable, mineur ou placé sous un régime de protection et qu'il omet de le mentionner."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces trois articles: 2145, 2146 et 2147?

M. Holden: M. le Président.

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

M. Holden: Dans l'ancien Code, je ne me souviens pas exactement, mais sur la question de 2145, on a changé "s'oblige" pour le mot "agit". Je ne me souviens pas... J'ai déjà plaidé des causes où le mandant agit en dehors du mandat. Qu'est-ce que c'était dans l'ancien Code? Le mot "s'oblige" me semble plus fort que le mot "agit", mais je ne suis pas un expert dans la langue française.

M. Rémillard: Peut-être que je peux demander à Me Longtin, M. le Président, de répondre à cette question très intéressante posée par le député de Westmount.

Le Président (M. Lafrance): Oui. Me Longtin.

Mme Longtin: M. le Président, le deuxième alinéa de l'article 2145 se trouve à reprendre 1716 qui, effectivement, utilise le mot "agit". À l'article 1715 du droit actuel, on dit: "Le mandataire agissant au nom du mandant..." Et, à l'article 2145, on a effectivement le mot "s'oblige". Il faut dire aussi que la définition du "mandat", à l'article 2117, est resserrée par rapport au droit actuel puisqu'on prévoit la représentation dans l'accomplissement d'un acte juridique et,

donc, c'est toujours: Le mandant contracte une obligation au nom du mandant, d'où le mot "s'oblige".

M. Holden: L'acte de faire quelque chose au lieu de la signature ou de l'obligation de...

Mme Longtin: Accomplir un acte juridique, c'est toujours s'obliger. C'est contracter une obligation.

M. Holden: Est-ce qu'on peut savoir pourquoi on a changé le mot "s'oblige" par le mot "agit"? Est-ce qu'il y a une raison pour l'amendement? On peut agir sans s'obliger.

M. Rémillard: C'est parce que c'est simplement une question linguistique et c'est la Chambre des notaires qui l'a soulevée. On sait que nos notaires ont toujours cette recherche du mot juste. Alors, ils veulent éviter la tautologie, parce que s'obliger envers soi-même, ça cause un petit problème. S'obliger en son propre nom pose aussi un problème. On me dit que le but était donc d'éviter la tautologie. Il est tenu envers lui lorsqu'il s'oblige en son propre nom. C'est une tautologie. C'est comme ça qu'on a donc changé pour dire: On remplace "s'oblige" par "agit".

M. Holden: C'est plutôt linguistique que juridique. Merci, M. le Président.

M. Rémillard: Comment dit-on "tautologie" en anglais?

M. Holden: Ha, ha, ha! Je vous le dirai à 9 h 30 demain matin, M. le ministre.

Le Président (M. Lafrance): Je serais très intéressé de le savoir moi-même, tautologie en anglais.

M. Rémillard: "Tautology"! Ha, ha, ha!

M. Holden: Well, along those lines!

Le Président (M. Lafrance): "Carlogy"!

M. Rémillard: Good guess!

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il a d'autres commentaires sur ces trois articles? L'article 2145 est donc adopté tel qu'amendé. L'article 2146 est adopté tel quel et l'article 2147 est adopté tel qu'amendé.

J'appelle maintenant les articles qui traitent des obligations du mandant envers les tiers, soit les articles 2148 à 2153 inclusivement.

M. Rémillard: Il y a un amendement à l'article 2151 qui est modifié:

1° par le remplacement, à la première ligne, des mots "a donné à croire" par "a laissé croire";

2° par l'ajout, à la fin, après le mot "erreur", des mots suivants: "dans des circonstances qui la rendaient prévisible".

M. le Président, le premier amendement a pour but de clarifier le texte, afin qu'il soit clair que l'on vise non seulement le cas où l'apparence de mandat est créée par un fait actif, mais aussi le cas où elle est créée par une omission. Tel était en effet le but de l'article 2151. Le second amendement permet de mieux circonscrire les cas où l'erreur peut survenir. En raison de cet amendement, l'article 2151 se lirait comme suit:

"Celui qui a laissé croire qu'une personne était sans mandataire est tenu, comme s'il y avait eu mandat, envers le tiers qui a contracté de bonne foi avec celle-ci, à moins qu'il n'ait pris des mesures appropriées pour prévenir l'erreur dans des circonstances qui la rendaient prévisible."

Mme Harel: J'ai compris qu'une personne était "sans" mandataire plutôt que "son" mandataire. C'est l'accent?

M. Rémillard: Alors, je dois dire que peut-être l'accent de Baie-Saint-Paul a dépassé mon entendement. Je vais alors recommencer.

"Celui qui a laissé croire qu'une personne était son mandataire est tenu, comme s'il y avait eu mandat, envers le tiers qui a contracté de bonne foi avec celle-ci, à moins qu'il n'ait pris des mesures appropriées pour prévenir l'erreur dans des circonstances qui la rendaient prévisible."

Le Président (M. Lafrance): Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles 2148 à 2153 inclusivement? Les articles 2148, 2149... Pardon?

Mme Harel: Juste une seconde, M. le Président.

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

Mme Harel: Il y a une vérification qui se fait. Dans quelques secondes, nous pourrions procéder.

Le Président (M. Lafrance): Vous prononcer. (21 h 45)

Mme Harel: Très bien.

Le Président (M. Lafrance): Ça va? Donc les articles 2148, 2149 et 2150 sont adoptés tels quels. L'article 2151 est adopté tel qu'amendé. Les articles 2152 et 2153 sont donc adoptés tels quels. J'aimerais maintenant appeler les articles contenus à la section IV qui traite des règles particulières au mandat donné en prévision de l'inaptitude du mandant, les articles 2154 à 2162 inclusivement.

M. Rémillard: M. le Président, nous n'avons pas d'amendements à ces articles.

Le Président (M. Lafrance): Aucun amendement. Est-ce qu'il y a des commentaires touchant ces articles, donc les articles 2154 à 2162 inclusivement?

Mme Harel: Alors...

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

Mme Harel: Oui, M. le Président, à l'article 2154, je comprends qu'on retrouve la formulation suivante: "**Le mandat** donné par une personne majeure en prévision de son inaptitude...", plutôt que l'expression "dans l'éventualité de son inaptitude". Alors, je résume donc, nous aimerions savoir les motifs **qui** ont justifié...

M. Rémillard: Les motifs. On m'informe, M. le Président, que c'est strictement une question de linguistique et que c'est l'Office de la langue française qui a recommandé très fortement d'utiliser cette expression.

Mme Harel: Dans son mémoire, à la page 172, la Commission des services juridiques nous fait part de certaines de ses recommandations, notamment en regard des articles 2160 et 2161. Et la Commission considère que ces deux dispositions sont inconciliables, apparaissent en tout cas difficilement **conciliables** plutôt: dans un cas, la constatation de l'aptitude aura pour effet de permettre la révocation du mandat, donc à l'article 2160; dans l'autre cas, elle en sera la seule conclusion.

En fait, ce que la Commission des services juridiques recommande c'est que, dans tous les cas où il y a constat d'aptitude, il doit y avoir nécessairement révocation, d'autant plus qu'un tel mandat n'existe que s'il y a inaptitude. Donc, s'il y a constat d'aptitude de la part du mandant, il doit y avoir à ce moment-là révocation, d'autant plus qu'un tel mandat, évidemment, en prévision de l'inaptitude, n'existe que s'il y a inaptitude. Alors, ce que la commission suggérerait, c'est qu'à l'article 2060 on lise ceci: "La constatation par le tribunal de l'aptitude du mandant emporte révocation du mandat."

M. Rémillard: Je me demande s'il ne faut pas penser aussi que le mandat ne s'applique pas par le fait même parce que la personne n'est pas inapte. Mais, dans l'avenir, la personne peut redevenir inapte ou être inapte et, là, le mandat a toujours application. Moi, ça **m'apparaît** ça, mais je vais demander à Mme Longtin de...

Mme Longtin: M. le Président, je ne puis...

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: ...que confirmer les propos de M. le ministre de la Justice. Effectivement, c'est l'objectif. C'est que l'inaptitude peut survenir, elle peut cesser et le mandat peut quand même valoir pour une inaptitude à venir encore. C'est toujours en prévision de et donc...

Mme Harel: Mais pourquoi, par exemple, à l'article 2161, prévoit-on dans ce cas-là que le mandat est révoqué de plein droit lorsque le mandant est considéré comme apte? On retrouve ça au deuxième alinéa. Lorsque le mandant est redevenu apte, s'il n'y a pas opposition dans les 30 jours, le mandat est révoqué de plein droit.

M. Rémillard: Attendez, il y a **peut-être** la différence là. C'est qu'il y a le mandat qui est donné dans les cas d'inaptitude; c'est-à-dire que c'est par la volonté de quelqu'un qu'on donne un mandat. Alors, on donne un mandat et on dit: Quand je ne serai pas apte, c'est toi qui s'occuperas de moi. Et là, si on devient inapte, donc, la personne s'occupe de nous. Tout d'un coup, on devient apte, mais le mandat peut demeurer quand même parce qu'il se peut fort bien que, dans trois mois, on redevienne inapte et la même personne va avoir le même mandat dans les mêmes conditions, etc. Alors que, dans ce **cas-ci**, lorsqu'il s'agit d'un mandat qui échoit légalement au directeur général de l'établissement de santé, à ce **moment-là**, on peut croire que le mandat est pour une cause définie, spécifique et que, en fonction de ces exigences-là, lorsque les exigences ne sont plus là, pour la protection du mandataire, le mandat se termine. Ce serait une façon de le voir, je ne sais pas si... Je vais demander quand même aux légistes. On va le vérifier. Alors, on me dit que certaines personnes ont des doutes sur mes explications. Je croyais avoir expliqué convenablement les choses mais je vois qu'il y a...

Mme Harel: À l'article 2161, il faut comprendre que ce n'est pas la personne elle-même qui avait donné le mandat?

Une voix: Oui, tout le temps.

M. Rémillard: Écoutez, on m'informe ici que manifestement il s'agit de quelque chose qu'on devrait regarder de plus près. C'est ça? Mme Longtin, est-ce que vous voudriez ajouter quelque chose, sans me contredire?

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: Les deux cas sont effectivement distincts dans la mesure où, dans le premier, en fait, on demande au tribunal de constater l'aptitude, mais on laisse le choix au mandant de révoquer ou non. L'article **2161**, en fait, la seule chose qu'on dit c'est qu'on va constater l'aptitude de la personne. On ne dit

pas que le mandat nécessairement est révoqué.

M. Rémillard: M. le Président, je pense bien qu'on conviendra qu'il faudrait jeter un coup d'oeil attentif et revenir sur ces articles. Me Aidée Frenette, qui est notre grand spécialiste sur ces questions, nous dit qu'il faut qu'on revoit ça.

Le Président (M. Lafrance): Seulement l'article 2161? Oui?

M. Rémillard: En fait, oui, mais avec les interrelations.

Le Président (M. Lafrance): Alors, les articles 2160 et 2161?

M. Rémillard: Oui.

Le Président (M. Lafrance): Ils sont donc laissés en suspens.

M. Rémillard: Laissés en suspens, mais est-ce qu'on pourrait les revoir à la reprise? Quoique demain vous ne serez pas là, on ne peut les revoir à la reprise.

Mme Harel: Quand on reprendra les contrats nommés, quand on terminera les contrats nommés.

M. Rémillard: C'est parce qu'il y a des choses que l'on met en suspens et qu'on veut revoir seulement un peu plus tard, quand on a revu beaucoup, beaucoup de choses, et il y a des choses comme ça que, pendant qu'on discute du mandat et qu'on est dedans, on aime bien pouvoir revoir tout de suite.

Mme Harel: C'est ça.

M. Rémillard: Ces deux choses pourraient être revues. Alors, au retour de Mme Ouellette tout de suite on voit ça, dès son retour de Toronto. Je suis certain qu'elle ne demeurera pas à Toronto longtemps. Alors, on pourrait ...

Mme Ouellette: Je sens que je vais le regretter longtemps ce voyage-là!

M. Rémillard: Vous auriez été mieux en Louisiane.

Mme Ouellette: Je disais au professeur Pineau la semaine passée: Ce n'est jamais le temps de partir.

Le Président (M. Lafrance): Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur cette série d'articles, donc, 2154 à 2162 inclusivement?

M. Rémillard: Est-ce que vous avez appelé

les articles? Excusez-moi.

Le Président (M. Lafrance): Non, pas encore. Les articles 2154 et 2155 sont donc adoptés tels quels, de même que les articles 2156, 2157 et 2158, qui sont adoptés tels quels, et l'article 2159 aussi est adopté tel quel. Les articles 2160 et 2161 sont laissés en suspens. L'article 2162 est adopté tel quel.

J'aimerais maintenant appeler les articles contenus dans la section V qui traite de la fin du mandat, soit les articles 2163 à 2173 inclusivement.

M. Rémillard: Il y a deux amendements, M. le Président. L'article 2163 est modifié:

1° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, après le mot "donné", des mots ", ou encore par le décès de l'une ou de l'autre des parties";

2° par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant:

"Il prend aussi fin par la faillite, sauf dans le cas où le mandat a été donné en prévision de l'inaptitude d'une personne, à titre gratuit; il peut également prendre fin, en certains cas, par l'ouverture d'un régime de protection à l'égard de l'une ou l'autre des parties."

M. le Président, les amendements ont pour but de permettre que le mandat subsiste malgré la faillite de l'une ou de l'autre des parties dans le cas d'un mandat donné à titre gratuit en prévision de l'inaptitude d'une personne. En effet, ce mandat est souvent donné à un proche, sans égard à sa situation financière, puisqu'il a notamment pour objet de prendre soin de sa personne. De plus, le mandataire peut avoir à représenter le majeur protégé failli quant à la protection de son patrimoine.

Les amendements précisent également que l'ouverture d'un régime de protection à l'égard de l'une ou l'autre des parties ne met pas nécessairement fin au mandat. En raison de ces amendements, l'article 2163 se lirait comme suit:

"Outre les causes d'extinction communes aux obligations, le mandat prend fin par la révocation qu'en fait le mandant, par la renonciation du mandataire ou par l'extinction du pouvoir qui lui a été donné, ou encore par le décès de l'une ou l'autre des parties.

"Il prend aussi fin par la faillite, sauf dans le cas où le mandat a été donné en prévision de l'inaptitude d'une personne, à titre gratuit; il peut également prendre fin, en certains cas, par l'ouverture d'un régime de protection à l'égard de l'une ou de l'autre des parties."

Il faut aussi ajouter, M. le Président, à l'article 2167, un troisième alinéa qui se lit comme suit:

"La renonciation ou la révocation unilatérale faite par le mandataire malgré son engagement met fin au mandat."

M. le Président, l'amendement a pour but de préciser que la révocation unilatérale met fin aux

pouvoirs du mandataire. En raison de cet amendement, l'article 2167 se lirait comme suit:

"Le mandant peut, pour une durée déterminée ou pour assurer l'exécution d'une obligation particulière, renoncer à son droit de révoquer unilatéralement le mandat.

"Le mandataire peut, de la même façon, s'engager à ne pas exercer le droit qu'il a de renoncer.

"La renonciation ou la révocation unilatérale faite par le mandataire malgré son engagement met fin au mandat."

Le Président (M. Lafrance): Alors merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur ces articles, donc, 2163 à 2173 inclusivement? En vous rappelant qu'il reste deux minutes et que, s'il n'y a pas de consentement, je devrai mettre fin au mandat.

Mme Harel: M. le Président... D'accord.

Le Président (M. Lafrance): Pour aujourd'hui.

Mme Harel: On peut terminer, sûrement. Moi, j'ai l'impression que le troisième alinéa vient contredire le deuxième. C'est-à-dire que, dans le deuxième, on dit que le mandataire peut s'engager à ne pas exercer le droit qu'il a de renoncer. Et, dans le troisième, on dit que, s'il renonce quand même, ça met fin au mandat. Malgré l'engagement qu'il a pris de ne pas renoncer, s'il renonce quand même, ça met fin au mandat.

M. Rémillard: Peut-être avec une lecture de l'article 2170: "Lorsque le mandat prend fin, le mandataire est tenu de faire ce qui est la suite nécessaire de ses actes ou ce qui ne peut être différé sans risque de perte."

Mme Harel: Mais, en fait, quand le mandataire s'engage à ne pas exercer le droit qu'il a de renoncer, il s'engage envers le mandant et il lui donne une sorte de garantie ou de sécurité morale, par exemple, dans le cas, en particulier, de l'inaptitude. Alors, qu'est-ce qui est prévu dans le cas de l'inaptitude?

M. Rémillard: Peut-être qu'on peut demander, M. le Président, à Me Longtin?

Le Président (M. Lafrance): Me Longtin.

Mme Longtin: M. le Président, c'est l'article 2162 qui règle en partie cette question-là.

Mme Harel: Très bien. Parfait, ça me satisfait. En fait, dans le cas de l'inaptitude, il ne peut pas y avoir renonciation au mandat sans avoir au préalable pourvu à son remplacement ou sans avoir demandé l'ouverture d'un régime de

protection. D'accord.

Le Président (M. Lafrance): Alors, s'il n'y a pas d'autres commentaires sur cette section, l'article 2163 est donc adopté tel qu'amendé. Les articles 2164 à 2166 inclusivement sont donc adoptés tels quels. L'article 2167 est adopté tel qu'amendé et les articles 2168 à 2173 inclusivement sont donc adoptés tels quels.

Avant d'ajourner, j'aimerais vous préciser que nous avons convenu de nous réunir demain à compter de 9 h 30 jusqu'à 12 h 30, soit le 13 novembre, à la salle **Louis-Hippolyte-LaFontaine**. Alors, est-ce qu'il y aurait des remarques de fin de séance? M. le ministre.

M. Rémillard: M. le Président, c'est dommage qu'on ne puisse pas continuer nos travaux.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Harel: Oui, qu'est-ce qu'on entreprend demain? On entreprend la section avec François Frenette, les sûretés? Oh! la la! On entreprend les sûretés demain.

M. Rémillard: Oui, madame.

Le Président (M. Lafrance): Alors, merci à tous. Et j'aimerais, sur ce, déclarer notre séance de travail ajournée.

(Fin de la séance à 22 h 3)