



Assemblée nationale

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Deuxième session — 30^e Législature

Commission permanente de la justice

Projets de loi nos 79 et 80

Le 16 décembre 1974 - N° 199

Président: M. Jean-Noël Lavoie

TABLE DES MATIÈRES

Projet de loi no 79 — Loi modifiant le Code civil et la Loi concernant le louage de choses.	B-8273
Projet de loi no 80 — Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.	B-8280

PARTICIPANTS

M. Paul Lafrance, président
M. Robert Burns
M. Jérôme Choquette
M. Gaston Desjardins
M. Alfred Bossé
M. Robert Malouin
M. Henri Lecours
M. Denis Sylvain
M. Michel Pagé
M. Yves Tardif

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

Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762

Commission permanente de la justice**Projets de loi nos 79 et 80**

Séance du lundi 16 décembre 1974

(Vingt heures trente-cinq minutes)

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

La commission parlementaire de la justice est prête à étudier, article par article, les projets de loi nos 79 et 80.

Avant de commencer la séance, je voudrais faire part de changements parmi les membres de la commission: M. Brown (Brome) remplace M. Bienvenue (Crémazie); M. Malouin (Drummond) remplace M. Lévesque (Bonaventure) et M. Lecours (Frontenac) remplace M. Springate (Sainte-Anne).

Nous allons commencer par l'étude du projet de loi no 79, Loi modifiant le code civil et la loi concernant le louage des choses. Article 1.

Projet de loi no 79

M. BURNS: Nous allons adopter l'article 1.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté.

M. BURNS: Je n'ai pas tari d'éloges auprès du ministre dans mon discours de deuxième lecture sur cette question, qui simplifiait énormément le recours prévu à l'article 1612. Je suis entièrement en faveur.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): L'article 1 adopté. Article 2, adopté?

M. BURNS: Egalement. C'est un article qui simplifie et qui empêche une possibilité d'ambiguïté. Je suis d'accord.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): L'article 3, adopté?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. L'article 4?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. L'article 5?

M. BURNS: A l'article 5, c'est beaucoup plus une question que j'ai à poser au ministre. Je sais que ce n'est pas la première fois que revient cette question d'exclure le bail d'une chambre, le bail d'habitation où au moins trois chambres sont habitées, et le bail d'un local utilisé à des fins de villégiature, mais a-t-on envisagé la possibilité de couvrir déjà ces trois

types de baux? Si oui, quelles ont été les difficultés rencontrées pour les couvrir? J'exclus le troisième, qui est peut-être moins évident que les deux premiers. Le bail de villégiature devient nécessairement un deuxième bail ou une deuxième résidence. A ce moment, ce n'est pas quelque chose qui peut avoir un caractère aussi essentiel que les deux premiers.

Qu'on le veuille ou non, il y a des gens qui ne peuvent pas se payer autre chose qu'une chambre. Il y a des gens qui ne peuvent pas assurer l'ameublement d'un appartement qui, autrement, pourrait être régi par la loi. Il y a des gens qui ne peuvent pas aussi — ce sont habituellement les mêmes — se payer un logement où les meubles sont fournis, etc. Dans ce cas, la solution est simple, on loue une chambre.

Je pose la question. N'y a-t-il pas lieu de protéger autant ces gens?

M. CHOQUETTE: Tout d'abord, je voudrais signaler au député de Maisonneuve qu'en fait il ne s'agit pas du droit nouveau qui est exprimé dans l'article 5. Ce sont précisément les mêmes dispositions qui existaient et que nous avons adoptées l'année dernière pour le code civil, excepté qu'il est apparu entre-temps, c'est-à-dire depuis l'année dernière, qu'il fallait déplacer dans le code civil la mention de ces exceptions, auxquelles ne s'applique pas le chapitre particulier, s'appliquant aux baux de locaux d'habitation, parce qu'il y a une autre exception qui se trouvait groupée dans les trois exceptions mentionnées dans le paragraphe en question. Cette autre exception a dû être déplacée, de telle sorte que cela a entraîné aussi le déplacement de ces trois premières exceptions.

M. BURNS: Je me rappelle très bien qu'il y avait même eu discussion autour de ce fait. Mais à cause de ce déplacement que mentionne le ministre, la mesure nous revient cette année. Dans le fond, je me demande plutôt si, depuis que nous avons adopté la loi qui introduisait cela...

M. CHOQUETTE: Oui. L'autre exception à laquelle je faisais allusion — je ne l'avais pas présente à la mémoire au moment où je répondais à la question du député de Maisonneuve — était celle des baux négociés entre employeurs et employés. Il a fallu faire une distinction entre certaines catégories d'exceptions qui demeurent, remarquez bien, de telle sorte que cela entraîne un amendement dans ce sens.

Pour aller à la question que le député de Maisonneuve vient de préciser, je dirais que le bail type a comme un très grand succès, pour autant qu'il s'applique aux locaux d'habitation couverts par le chapitre du code civil qui les vise. Il n'est pas apparu, depuis un an, qu'il faille vraiment apporter des modifications im-

portantes à ce que nous avons adopté l'année dernière. On comprendra que le cas des chambres n'est pas tout à fait le même que celui des baux ordinaires.

M. BURNS: Il y a moins de continuité, d'ailleurs, chez les gens qui...

M. CHOQUETTE: Oui, c'est cela. La clientèle est plus passante. On ne nous a pas signalé de plaintes selon lesquelles...

M. BURNS: C'est ce que je voulais savoir. Vous n'avez pas eu de représentations.

M. CHOQUETTE: Nous n'en avons vraiment pas eu, de telle sorte que je dois me dire que cela a relativement bien marché sous ce rapport. C'est pourquoi nous n'avons pas proposé d'amendement. D'ailleurs, les amendements apportés dans ce projet de loi no 79 ne modifient pas d'une façon importante ce que nous avons adopté l'année dernière.

M. BURNS: Ce sont, en fait, des ajustements qui sont apparus nécessaires depuis la mise en application.

M. CHOQUETTE: Exactement.

M. BURNS: D'accord. Adopté. C'était une précision que je voulais avoir pour savoir surtout si vous aviez eu des pressions. Je n'en ai pas reçu.

M. CHOQUETTE: Non. Nous n'en avons pas eu.

M. BURNS: Normalement, si un député de l'Opposition n'en reçoit pas, il se dit: Si je n'en ai pas reçu, peut-être que le ministre en a reçu.

M. CHOQUETTE: Non.

M. BURNS: D'accord.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): L'article 5, adopté?

M. BURNS: Adopté, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. Article 6?

M. BURNS: Avant de passer à l'article 6, je vous offre le choix afin que nous en discussions maintenant. La procédure parlementaire pourrait techniquement vous indiquer de me dire de revenir à la fin. J'aurais l'intention de proposer un nouvel article, qui n'est pas dans le projet de loi, à 5 a). Je sais qu'en vertu d'une décision du député de Saint-Louis, comme vice-président et comme président d'une commission plénière — il a déjà rendu une décision conforme à l'ancien règlement — c'est au goût de la com-

mission, je pourrais en discuter immédiatement, comme je pourrais attendre que le dernier article soit adopté, et revenir avec les nouveaux articles, parce que, selon notre ancien règlement, c'était comme cela qu'on procédait. Je n'ai aucune objection à l'une ou l'autre des deux façons. Cela dépend de ce que le ministre en pense.

M. CHOQUETTE: Si le député veut proposer son amendement tout de suite, je n'ai pas d'objection.

M. BURNS: C'est aussi bien. On réglera cela tout de suite, surtout que vous allez sans doute adopter mon amendement, de sorte que cela va peut-être permettre une nouvelle numérotation du projet de loi.

En fait, ce que j'ai l'intention de soumettre à 5 a) comme nouvel article, c'est le problème de l'alimentation en électricité, qui est souvent prévu dans les différents baux — pas souvent, mais il arrive que l'on retrouve dans les baux une disposition selon laquelle c'est le propriétaire qui s'engage à payer l'électricité — et, pour diverses raisons, mais souvent pour des raisons de solvabilité décroissante du propriétaire, ou pour toutes les raisons qu'on peut imaginer, cela peut être la négligence aussi, si, à un certain moment, le compte d'électricité n'est pas payé, il y a un arrêté en conseil, et je pense que le ministre connaît l'arrêté en conseil 2486, du 22 décembre 1965, qui autorise Hydro-Québec à suspendre l'alimentation en électricité de tout abonné qui ne paie pas dans le délai prescrit.

Quand le gouvernement de 1965 a accordé, par arrêté en conseil, à Hydro-Québec ce droit de suspendre l'électricité, je pense qu'il l'envisageait comme moyen de pression. Évidemment, il mettait ce moyen de pression sur les épaules, ou dans le dos — mettez-le comme vous voudrez — de celui qui est, dans le fond, le débiteur du compte d'électricité.

Je vais vous citer des cas nombreux, d'ailleurs, dans la région de Québec — le député de Louis-Hébert a sans doute été mis au courant de ces cas — où des propriétaires, faute, par eux, d'acquitter leur compte d'électricité, se sont trouvés — par leur négligence, ou à cause de leur situation économique — à causer un problème très important aux locataires qui sont absolument impuissants vis-à-vis de cela, puisque ce ne sont pas eux qui sont engagés à l'endroit d'Hydro-Québec.

Je sais que nous avons soumis le problème, lors de l'étude du projet de loi, l'année dernière. Le ministre nous avait mentionné un certain nombre de solutions possibles. Je peux vous citer la réponse que le ministre nous donnait, à ce moment, à la page B/273 du journal des Débats, le 22 décembre 1973, M. Choquette répondait:

"Je peux vous dire que je m'engage à étudier sérieusement le problème et à demander aux juristes du ministère et à Me Jacoby — il me fait

plaisir de le voir ici ce soir encore — de voir quelles sont les différentes lois qu'il faudrait toucher pour régler ce problème. On aura des propositions à faire; en fait, je vais voir pour le printemps prochain s'il y a lieu ou, enfin, comment on pourrait régler ce problème, parce que cela a énormément de répercussions."

A ce moment, nous étions confiants que le ministre étant au courant du fait que cela avait d'énormes répercussions, que Me Jacoby étant mis au courant du dossier...

M. CHOQUETTE: Moi aussi.

M. BURNS: ... et les différents légistes du ministère étant mis au courant du problème, nous comptons dès le printemps — c'est-à-dire lors de la reprise de la 2e session de cette législature-ci — qu'on aurait peut-être une formule de règlement à nous soumettre.

Entre-temps, j'ai pris connaissance — et je suis convaincu aussi que le ministre en a pris connaissance, puisque c'est une lettre qui a été adressée à tous les députés par M. Wilfrid Métayer, président du Groupement des locataires du Québec métropolitain Inc., — d'une lettre du 5 novembre, à laquelle était annexée une lettre adressée au ministre lui-même. Elle est assez brève, je pourrais peut-être la lire, ou vous dire tout simplement que le Groupement des locataires du Québec métropolitain constatait exactement les faits que je viens de vous mentionner et demandait au ministre une réunion — je cite la partie pertinente — ou une rencontre avec lui: "C'est dans cette optique que notre groupement désire vous rencontrer personnellement, rencontre qui devrait se réaliser, selon nous, avant le 18 novembre. Nous attendons donc dans les prochains jours une confirmation quant à une date et une heure possibles de rencontre"...etc.

Les premiers paragraphes de la lettre exposent simplement la situation désastreuse dans laquelle certains locataires se trouvent, lorsqu'ils sont placés devant un bail où le propriétaire s'est engagé à payer l'électricité et qu'il n'assume pas ses obligations à l'endroit d'Hydro-Québec. La même lettre, adressée à tous les députés — à laquelle est jointe une photocopie d'une lettre au ministre de la Justice — contient une liste de coupures d'électricité au niveau du Québec métropolitain seulement, entre juin 1973 et février 1974. Au départ, j'ai été étonné du grand nombre de coupures. Je le dis sans aucune gêne, puisque c'est un document public, on va nommer les immeubles qui y apparaissent. Peut-être que le ministre n'a pas le document en main. Les immeubles Bovard, à Charlesbourg: 28 logements, coupure de 36 heures; les immeubles Bovard, à Charlesbourg également: 28 logements — ce sont probablement les mêmes à une deuxième reprise — 36 heures encore; Arthur Bussièrès, à Beauport: 12 logements, 4 heures de coupure; Arthur Bussièrès, à Beauport encore une fois: 16 logements, 4 heures de

coupure; les immeubles Pierre Fortin, à Neufchatel: 25 logements, 3 heures de coupure; Lorenzo Laliberté, à Neufchâtel: 18 logements, 3 heures de coupure; Stato construction: 42 logements, 36 heures de coupure; Montmartre construction, Les Saules: 16 logements, 36 heures de coupure; les immeubles Rémi et Dany, à Orsainville: 16 logements, 25 heures de coupure. Globalement, dans le fond, cela vise 201 locataires.

Et probablement, selon les estimations qu'on peut faire de ce type de logements, cela vise sans doute quelque chose comme 800 à 1,000 personnes, évidemment, si les statistiques que M. Métayer nous soumet sont exactes. Je ne les ai pas vérifiées, même si je vous disais que je les ai vérifiées, vous ne me croiriez pas. Je n'ai pas eu le temps de faire cela.

Devant cette situation, je me demande si on ne doit pas corriger la situation, et même si le ministre, malgré les bons conseils de Me Jacoby et des autres conseillers du ministre, n'arrive pas dans le projet de loi avec une suggestion concrète, j'en ai une à lui faire, qui pourrait peut-être, parce qu'on se rend compte que toutes ces coupures sont de courte durée... Donc, il est probablement arrivé — c'est comme cela que j'interprète les chiffres que je viens de vous citer — que, dès les premières heures de la coupure de l'alimentation en électricité de ces immeubles, le propriétaire a fait l'impossible pour trouver les fonds nécessaires, ou c'était un problème de fonds, ou c'était une question de négligence. Le propriétaire a fait les démarches nécessaires pour rétablir l'électricité à ces locataires. Vous voyez que ce sont des 36 heures, des 25 heures, dans certains cas, 3 heures et 4 heures.

La façon de régler le problème, à notre avis, à moins que vous nous en soumettiez une meilleure, serait peut-être de demander au propriétaire qui est lié par un tel type de bail, de déposer auprès d'Hydro-Québec une somme en fiducie, qui pourrait servir dans les cas de négligence par lui de payer, ou dans les cas d'impossibilité immédiate par lui de payer sa facture d'électricité. De sorte que je me sens le goût de vous proposer — et non seulement j'ai le goût, mais je le fais — un amendement qui se lirait comme suit — M. le Président, je vous en ai remis une copie, ainsi qu'au ministre et à l'adjoint parlementaire — je proposerais d'ajouter, après l'article 5, un nouvel article 5 a) qui se lirait comme suit: "Le code civil est modifié par l'insertion, après l'article 1656, du nouvel article, 1656 a) dans le cas où il s'engage, en vertu du bail, à assumer les frais de l'alimentation en électricité. Le locataire doit, afin d'assurer le paiement de ces frais, déposer dans un compte en fiducie la portion du loyer normalement affectée au paiement de ceux-ci".

Dans les faits, par rapport au montant du loyer qu'un tel propriétaire — j'ai rarement vu, soit dit en passant, des propriétaires d'une maison du style duplex ou triplex, ou même quadruplex, prendre de tels engagements...

C'est habituellement dans des édifices avec de nombreux logements. Si vous regardez, encore une fois, les chiffres que je vous ai cités, cela va de douze logements, au plus bas, à 42 logements, au plus haut. Les autres, entre les deux, se situent facilement dans les 16, 18 et 28 logements, de sorte que ce n'est pas nécessairement le petit propriétaire qui occupe le bas, dans un triplex, et qui a deux logements de trois ou quatre pièces dans le haut. Habituellement, c'est plutôt l'édifice à logements qui est visé par cela. Je n'ai pas de chiffres comme ceux-là pour Montréal. Mais je suis convaincu que, si on faisait la moindre recherche, on en arriverait à trouver de telles situations aberrantes dans la région de Montréal aussi.

Comment assurer que, d'une part, la personne qui n'est pas visée par l'engagement à l'endroit d'Hydro-Québec ne souffre pas de cette situation? Il me semble que c'est imposer l'obligation à la personne qui s'engage à l'endroit d'Hydro-Québec. Je signale le problème suivant: Dans ces logements — j'en sais quelque chose, parce que j'habite un logement de ce style, malgré que l'électricité n'a jamais été coupée chez moi — on retrouve très souvent le fait que les gens, qui font la cuisson à l'intérieur de l'appartement en question, la font avec une cuisinière électrique.

Qu'est-ce que vous voulez? Vous venez de dire à des gens des immeubles Bovard qui ont été visés que, pendant 36 heures il va falloir qu'ils mangent autrement que par la cuisson normale qui se donne par l'électricité. Et puis la même chose pour les immeubles Rémi et Danny que j'ai cités tout à l'heure, pendant 25 heures, ils se retrouvent sans électricité. Je trouve que non seulement c'est un embêtement direct auprès du locataire qui, encore une fois, je le répète, ne s'est pas engagé auprès d'Hydro-Québec et dont ce n'est pas la faute quant au non-paiement. On leur dit: Faute de protection dans la loi, on ne règle pas votre problème. De plus vous risquez, à l'occasion, de vous retrouver sans chauffage ou vous risquez de vous retrouver sans possibilité de faire de la cuisine à la maison, vous risquez de ne pas être capables de faire votre lessive, pendant 36 heures, pendant 25 heures, même si ce n'était que quatre heures, c'est déjà suffisamment embêtant.

Je demande, par mon amendement, qu'on impose simplement l'obligation du service, une obligation qui ne va pas plus loin que la partie des frais qui est normalement consacrée au paiement du loyer. Le ministre sait fort bien que, si vous allez devant la Régie des loyers, à un moment donné, un tel propriétaire va dire: Cela me coûte tant en électricité, cela me coûte tant en chauffage, cela me coûte tant en taxes municipales, cela me coûte tant pour l'entretien, etc. Il sait fort bien, ce propriétaire, quelle est la proportion qui est affectée au paiement de son électricité.

D'ailleurs, je pense que c'est le dernier

argument que je devrais donner là-dessus, c'est que cela complèterait, je pense, cela ferait le tour, quant à ce problème qui est constaté, de l'obligation que le propriétaire, quand il signe un bail, assume de donner à son locataire la jouissance paisible du service, en vertu de l'article 16.04. Il me semble que cela est une des façons d'assumer l'obligation de donner une jouissance paisible à son locataire. Autrement, le locataire qui est aux prises avec des tracasseries de la nature de celles que je viens de décrire, il me semble qu'il est en droit de demander au propriétaire réparation pour cette situation et cela cause des situations qui, très souvent, sont difficilement évaluables et compliquent les relations avec les propriétaires. Je pense que le but de cette loi est justement de favoriser les meilleures relations entre propriétaires et locataires, même si, parfois, il y a des gens qui ne se parlent plus après avoir été à la Régie des loyers, etc. C'est dans ce but, M. le Président, et uniquement que je fais la motion d'amendement.

M. CHOQUETTE: M. le Président, je pense que tout le monde va admettre que le problème est réel, mais le problème n'est pas facile à résoudre. Je tiens à vous dire tout d'abord que nous avons rencontré l'Association des locataires qui a écrit cette lettre circulaire au député et qui m'avait moi-même adressé une lettre. Nous avons eu des rencontres avec des représentants d'Hydro-Québec et, à la suite de ces différentes consultations, je dois vous avouer que le problème n'est pas, au moment où je vous parle, entièrement résolu à ma satisfaction. Je vous dirai que nous avons étudié différentes solutions, entre autres, par exemple, celle de créer un privilège en faveur d'Hydro-Québec sur les loyers payés par les locataires à leur propriétaire ou dus par les locataires à leur propriétaire, et ceci pour garantir Hydro-Québec de ses créances, à l'égard d'un propriétaire. Parce que tout le problème origine du fait que lorsqu'il y a un compteur unique qui dessert l'ensemble des locataires d'un édifice et que ce compteur est la responsabilité du propriétaire qui s'engage à payer la facture totale d'électricité pour tous ses locataires, si le propriétaire fait défaut à ses obligations vis-à-vis d'Hydro-Québec, par le fait même, il fait défaut de par ses obligations à l'égard des locataires de leur fournir l'électricité et ainsi les met dans une situation où eux-mêmes sont privés d'électricité.

Donc, on peut dire que lorsqu'Hydro-Québec sévit à l'égard du propriétaire qui ne fait pas suite à ses obligations financières vis-à-vis de la compagnie qui lui fournit l'électricité, Hydro-Québec cause un préjudice indirectement à ceux qui ont droit au service électrique.

Nous avons pensé que, possiblement, la solution pourrait se trouver dans la création d'un privilège qui permettrait à Hydro-Québec d'aller au-delà de son débiteur immédiat

— c'est-à-dire le propriétaire de l'édifice qui doit, en vertu des factures comptabilisées à partir du compteur — du propriétaire, jusqu'aux gens qui doivent les loyers, par conséquent se faire distraire une partie des loyers pour être payée des montants ou des créances qui lui sont dus.

Mais, aller créer un privilège, c'est une chose assez difficile, d'autant plus qu'il y a toutes sortes d'à-côtés tels que la distraction des loyers en faveur, par exemple, du créancier hypothécaire. On sait qu'on trouve fréquemment, dans les compteurs de créances hypothécaires, une clause de cession de loyer par le propriétaire lorsqu'il est en défaut en vertu de l'acte hypothécaire. Comment le privilège jouerait-il en somme, vis-à-vis des créances réelles, des créanciers hypothécaires. Cela pose des problèmes juridiques extrêmement compliqués.

Maintenant, je ne dis pas que c'est la seule solution, la solution du privilège. Il y en a peut-être d'autres. La solution que propose le député de Maisonneuve ici, me paraît discutable. Je ne dis pas qu'il n'a pas raison de proposer une solution. Je crois que le député de Maisonneuve, comme je l'ai dit tout à l'heure, s'intéresse à un problème réel, à ce point de vue, je ne lui fais aucun grief de soumettre la question. Mais, en rapport avec la solution précise qu'il suggère à cette commission parlementaire, je me poserais les interrogations suivantes. D'abord, le compte en fiducie; si on lit sa proposition de l'article 1656 a), il est sous le contrôle du propriétaire et quelle est la sanction qui découle de la non-observance de l'article 1656 a) que nous propose le député de Maisonneuve? En vertu de la proposition qui est faite, le propriétaire devrait mettre dans un compte en fiducie la part des loyers qui doit aller au paiement de l'électricité.

M. BURNS: Cela peut se faire par voie de dépôts auprès d'Hydro-Québec, aussi.

M. CHOQUETTE: Oui, mais attendez une minute. C'est bien beau de dire que le propriétaire est fiduciaire vis-à-vis des locataires, mais il va être fiduciaire de quoi et dans quelle proportion? Je veux dire, qui va déterminer la part des loyers qui va à l'électricité? Cela aussi est une question qui n'est pas résolue par l'amendement qui nous est proposé. En plus de cette première question que je soulevais, à l'effet que le propriétaire étant déclaré fiduciaire reçoit les loyers et s'il fait défaut de donner suite à 1656 a), quelle sera la sanction de ce défaut? Je n'en vois aucune qui découle de l'article 1656 a). Il est bien beau de stipuler que le propriétaire agit comme fiduciaire, mais s'il ne donne pas suite à l'obligation que lui crée la loi, quelle sera la sanction? A ce moment, les locataires ne le sauront pas. On sait, à part cela, que les comptes d'électricité sont en général calculés et facturés une fois par mois, alors mettons que le propriétaire fait défaut pour un

mois de distraire des loyers la partie qui devrait être déposée dans ce fameux compte en fiducie, on s'en apercevra seulement environ deux mois après et Hydro-Québec va toujours donner une chance au propriétaire en disant: Ecoutez, payez-nous, on va vous donner un certain délai. Mais Hydro-Québec ne peut pas, le 31^e jour ou le premier jour du mois suivant, dire: Nous n'avons pas reçu le paiement et nous allons exercer une sanction contre vous.

Autre chose, quelle proportion des loyers va aller dans ce compte en fiducie? Qui va trancher cette difficulté? L'article que vous nous proposez ne nous le dit pas.

Je dis que vous soulignez un problème réel, je l'ai reconnu l'année dernière, je le reconnais encore, mais je ne suis pas sûr du tout... au contraire, j'ai l'impression que la proposition que vous nous faites ne serait pas pratique et, en fait, ne donnerait peut-être pas aux locataires la protection qu'ils devraient avoir ou au moins elle leur donnerait une apparence de protection. Mais en fait, elle ne leur donnera aucune protection additionnelle par rapport à la situation actuelle.

Maintenant, vous avez signalé un certain nombre de coupures qui ont été pratiquées par Hydro-Québec dans certains édifices de la région de Québec, en particulier. Dans votre exposé, il faut remarquer que les dernières coupures qui ont été faites datent du mois de février 1974.

M. BURNS: Oui, ce sont des chiffres entre juin 1973 et février 1974.

M. CHOQUETTE: Oui. Je pense que depuis que nous avons discuté avec Hydro-Québec, ceci a peut-être entraîné certaines façons administratives différentes d'agir dans le cas de propriétaires qui sont en défaut. Par conséquent, étant donné qu'il n'y a pas de cas récents de coupures d'électricité, j'ai l'impression qu'Hydro-Québec agit maintenant avec beaucoup plus de circonspection et d'attention aux effets que ces coupures d'électricité peuvent entraîner sur des locataires qui après tout, sont innocents du fait que leur propriétaire n'a pas payé l'électricité.

C'est donc quelque chose qui a été acquis, je pense, du côté d'Hydro-Québec. Maintenant, je ne peux pas, franchement, compte tenu des critiques que j'ai formulées à l'égard de l'article 1656 a), tel que formulé par le député, acquiescer à cet article. Mais je voudrais faire quand même la proposition suivante: Après que nous aurons adopté les projets de loi nos 79 et 80, quitte à ce que la commission ajourne ses travaux en laissant ouverte une autre séance, que ceci nous donne quand même l'occasion de réfléchir à ce problème jusqu'à demain ou après-demain, et entrer en communication avec les autorités d'Hydro-Québec et voir ce que nous pourrions donner comme protection législative à des locataires qui seraient pris dans la

situation qui fait l'objet de notre discussion, ce soir.

Je ne promets pas de solution, parce que, Me Jacoby me dit que, sur le plan juridique, c'est extrêmement difficile à résoudre. J'avais pensé peut-être à une solution, selon laquelle, devant une coupure à pratiquer par Hydro-Québec, celle-ci donne un avis aux locataires et qu'il soit loisible aux locataires de faire un dépôt, je ne dis pas de leur loyer ou de leur compte, enfin d'une partie de leur loyer entre les mains de la Régie des loyers, pour que ce soit à l'acquit d'Hydro-Québec et qu'ainsi, Hydro-Québec, en exerçant une pression par la coupure de l'électricité contre le propriétaire, n'agisse pas au préjudice des locataires.

M. BURNS: Là, vous auriez tout le problème du droit de rétention du locataire sur son futur loyer.

M. CHOQUETTE: Oui. Me Jacoby m'a dit que cela ne valait rien comme solution. Mais cela ne veut pas dire qu'il a toujours raison, parce que l'année dernière il avait promis une solution à ce problème. C'est même consigné au journal des Débats que vous avez lu et nous sommes un an après...

M. BURNS: ... promis, c'est vous qui l'avez promis en son nom.

M. CHOQUETTE: Si je l'ai promis, c'est parce qu'il m'a assuré qu'il y avait une solution. C'est lui le coupable.

Blague à part, c'est un problème...

M. BURNS: Je ne m'engagerai jamais comme conseiller juridique auprès du ministre de la Justice.

M. CHOQUETTE: Non, mais en général il est très bon. Mais sur les questions d'électricité, les kilowatts puis les volts, cela le dépasse pas mal.

Quoiqu'il en soit, sans réellement promettre une solution, je vais essayer de voir une solution avec Hydro-Québec. Nous en avons pour la semaine à Québec, au moins. Alors on n'est pas si pressé de régler le problème ce soir. Je suggérerai quand nous serons au moment de l'ajournement ce soir, que nous ajournions la séance à un autre moment, et je verrai, si dans l'intervalle...

M. BURNS: Relativement à ce problème.

M. CHOQUETTE: Seulement relativement à ce problème-là. Dans l'intervalle, je vais étudier avec Me Jacoby, en consultant les gens d'Hydro-Québec, pour voir s'il n'y a pas une solution que nous pourrions apporter à ce problème.

M. BURNS: Je suis entièrement d'accord, M.

le ministre. Moi, si je vous ai fait cet amendement, c'était dans une tentative de souligner le problème pour qu'ensemble on essaie de trouver une solution.

Celle que je propose n'est sans doute pas parfaite. Je n'ai jamais eu la prétention d'avoir la perfection de mon côté, le monopole de l'intelligence encore moins, mais comme je voyais que cela ne bougeait pas, je me suis dit: Peut-être que cela serait un essai de solution qui amènerait peut-être la solution avec un grand L et un grand S.

Je réitère simplement qu'il y a déjà des méthodes; entre autres, je pense que la compagnie de téléphone Bell Canada utilise dans le cas des contrats commerciaux de téléphone un procédé selon lequel elle demande un dépôt d'avance aux compagnies qui ont un compte appréciable. Très souvent, ce qui arrive, s'il y a un retard dans le paiement du téléphone, c'est le même qui souffre; évidemment, si la compagnie ne paie pas son compte, c'est elle qui souffre et c'est encore à demi-mal, mais je dirais, si vous me passez l'expression, c'est moins pire que dans le cas où c'est le débiteur qui fait souffrir quelqu'un qui, en principe, n'a rien à faire à cela, parce que lui, il a assumé son obligation. Cela pourrait être sous forme de dépôt. Je vous la laisse comme élément de solution.

M. CHOQUETTE: Le député de Maisonneuve me fait penser à quelque chose. Hydro-Québec exige des dépôts de la part des propriétaires.

M. BURNS: Des propriétaires?

M. CHOQUETTE: Oui. Je sais que les propriétaires d'immeubles à logements multiples sont tenus, au moment où ils passent un contrat avec Hydro-Québec, de donner un mois d'avance sur leur compte d'électricité. Je vais regarder, en fait, jusqu'à quel point on peut utiliser cette formule.

Non, non, pas seulement quand il y a une coupure, parce que je sais très bien qu'à Montréal, il y a des endroits où il n'y a jamais eu de coupure et on a exigé des dépôts.

Je vais voir avec Hydro-Québec quelle est la solution par le moyen du dépôt, ou enfin...

M. BURNS: C'est le cas, M. le ministre, mais Hydro-Québec a peut-être développé elle-même une technique de proportionnalité, si on peut dire, de la partie du loyer qui concerne l'électricité. D'abord, dans la plupart de ces édifices, on a une expérience de compte au point de vue de l'électricité. Les propriétaires savent très souvent, au bout d'un, deux ou trois ans de fonctionnement, quelle partie de leurs revenus est consacrée au paiement des loyers. Autrement, c'est assez inquiétant pour ce genre d'entreprise.

Mais je suis d'accord qu'on suspende le problème et que, d'ici à la fin de nos travaux,

on tente d'obtenir un avis qui réglerait la situation pour les locataires concernés.

M. CHOQUETTE: Très bien.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Alors, avant d'aller plus loin, si vous me permettez, nous avons fait une omission au début et je voudrais me reprendre. C'est qu'il faut que la commission nomme un rapporteur. S'il n'y a pas d'objection, je suggérerais le député de Portneuf, Michel Pagé.

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. Alors l'amendement 5 a) présenté par le député de Maisonneuve est suspendu à la suggestion du ministre.

M. CHOQUETTE: On peut bien le suspendre, comme j'ai...

M. BURNS: Suspendez-le, vous le battrez, si jamais vous avez une meilleure solution. D'ailleurs, je serai même d'accord à le retirer, à ce moment.

M. CHOQUETTE: Très bien.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): On s'entend bien, on le suspend quitte à revenir à la commission quand le ministre sera prêt à revenir avec...

M. CHOQUETTE: Exactement.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Article 6. Adopté?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Article 7.

M. CHOQUETTE: Ici, il y a un petit amendement, il s'est glissé une erreur dans le texte de l'article 7. A l'alinéa a), au lieu de deuxième, il faudrait lire premier. Et en anglais first.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Alors l'article 7 est adopté avec l'amendement?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. L'article 8.

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. Article 9.

M. BURNS: Un instant. La question que je me posais est celle-ci. Sauf erreur, il me semble bien que l'article 9 prévoit des cas semblables à ceux qui sont actuellement prévus dans l'article

17 de la loi, concernant le louage. Y a-t-il une raison? C'est un réaménagement de la loi, tout simplement, que vous avez fait.

M. CHOQUETTE: L'article 9 a pour but de donner suite à la politique énoncée l'année dernière de reporter l'expiration des baux au 30 juin, plutôt qu'au 30 avril. Nous adoptons les mêmes dispositions, pour cette année, que celles adoptées pour les baux qui expiraient l'année dernière. Vous vous souvenez que les baux qui ont expiré l'année dernière, au mois d'avril, ont été reportés, quant à leur expiration, au 30 juin. C'est le même processus qui est employé cette année, soit, dans la mesure du possible, — à moins que ce soit contraire à l'intention des parties qui sont libres de contracter comme elles veulent — de reporter l'échéance des baux au 30 juin.

M. BURNS: D'accord.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. L'article 10? Adopté. L'article 11?

M. BURNS: Concernant les formules de baux, le ministère continue-t-il sa politique de mettre à la disposition des gens...

M. CHOQUETTE: Oui. Cette année, de nouveau, nous allons imprimer un certain nombre de baux types, évidemment, avec les légères modifications qui découleront de l'adoption du projet de loi no 79 et nous les mettrons à la disposition du public en général.

M. BURNS: D'accord.

M. CHOQUETTE: Je ne dis pas que ce sera éternel, parce que, dans les années qui suivront les gens devront probablement se procurer leurs propres baux; mais cette année, étant donné qu'on y apporte encore quelques changements et pour donner suite à ce qui a été fait l'année dernière, nous allons donner les formules gratuitement.

M. BURNS: Je pense que c'est une politique normale pour la période d'ajustement.

M. CHOQUETTE: C'est cela.

M. BURNS: Tant qu'un entrepreneur quelconque ne se sera pas emparé des baux et ne se mettra pas à les reproduire, comme cela se faisait dans le passé, j'imagine que c'est préférable que ce soit le ministère.

M. CHOQUETTE: Exactement.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): L'article 11, adopté. L'article 12?

M. BURNS: Oui.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. L'article 13?

M. BURNS: A l'article 13, je voudrais tout simplement savoir quelle est l'utilité de la rétroactivité qu'on donne à cette mesure qui abroge les 2e et 3e alinéas de l'article 17 de la Loi concernant le louage des choses.

M. CHOQUETTE: S'il n'y avait pas cette disposition, il aurait découlé un double système d'avis qui aurait mêlé les locataires. L'avantage de cette solution est de simplifier et de clarifier les délais qui sont requis pour donner les avis par les locataires.

Si je me rappelle bien, l'avis donné par un locataire doit être avant trois mois de l'expiration du bail. Or, étant donné ce jeu du 30 juin et du 30 avril, il s'agit de simplifier. Voici ce que Me Jacoby me dit: Si nous n'avions pas abrogé ces articles au sujet des avis, les locataires, dont les baux se terminent le 30 avril 1975, auraient été obligés de donner un avis avant le 31 décembre 1974.

On instaure de nouveau le régime normal qui leur donne jusqu'au 1er février 1975 pour donner leur avis, trois mois avant la fin de leur bail.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Article 14?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté. Ceci termine, pour le moment, avec la suspension de l'amendement de l'article 5 a), le projet de loi no 79.

Projet de loi no 80

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Projet de loi no 80, Loi prolongeant et modifiant la loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Article 1?

Article 1, adopté.

Article 2?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté.

Article 3, adopté.

Article 4, adopté.

Article 5, adopté.

Article 6, adopté.

Article 7, adopté.

Article 8, adopté.

Article 9, adopté.

Article 10, adopté.

Article 11, adopté.

Article 12, adopté.

Article 13, adopté.

Article 14, adopté.

Article 15, adopté.

Article 16?

M. BURNS: A l'article 16, M. le Président, je pense que, en soi, si je comprends bien l'intention du ministre, il s'agit d'apporter une amélioration à la situation qui confronte les personnes qui habitent un logement qui, à un certain moment, est transformé en condominium. A ce moment, on nous dit, entre autres, qu'il doit y avoir autorisation de l'administrateur et qu'il doit y avoir enregistrement d'une déclaration de copropriété sur l'immeuble d'habitation occupé par le locataire et que la demande doit être faite par le propriétaire, de bonne foi, et signifiée, dans les dix jours, aux locataires concernés par le changement.

Un peu plus loin, on nous dit, je pense plutôt à l'alinéa 2, paragraphe b), que l'administrateur doit aviser chacune des parties de sa décision concernant cette demande et que, sans autre avis, le bail ne sera pas prolongé au-delà de son terme sauf si, à cette date, le local occupé par le locataire n'est pas vendu.

Or, M. le Président, cela pose, dans les faits... Tout en étant d'accord sur la proposition qui semble émaner de là, c'est-à-dire s'il n'y a pas véritable copropriété quant à un des appartements, je me pose des questions sérieuses quant au phénomène "à cette date". "A cette date", je pense, se réfère à la date d'expiration du bail. A ce moment, je me demande si on ne devrait pas imposer au propriétaire d'un condominium ou au propriétaire qui veut entrer en copropriété l'obligation de donner le même avis prévu au code civil à l'article 1660 pour, justement, faciliter l'établissement des procédures qu'il peut y avoir ou qui peuvent se faire à l'endroit de l'administrateur.

Le député de Louis-Hébert me dit que cela semble être couvert par autre chose dans le projet de loi. Moi, je suis bien prêt à l'entendre. A l'article 8?

M. DESJARDINS: Aux articles 7 et 8. Parce que, à ce moment-là, l'acheteur du condominium est devenu propriétaire. S'il est devenu propriétaire, l'article 7 s'applique et l'article 8, qui demande l'avis de 90 jours, s'applique.

Donc, il doit donner un avis de 90 jours et le nouvel acquéreur d'un condominium, deux mois et demi avant l'expiration du bail, ne peut plus donner l'avis de 90 jours et le bail se renouvelle.

M. CHOQUETTE: D'ailleurs, j'avais des amendements à apporter à l'article 16, tel qu'il se trouve au projet de loi, qui pourraient peut-être clarifier les obligations du propriétaire qui désirerait convertir un immeuble en copropriété. Je veux le distribuer aux membres de la commission, si vous le voulez, M. le Président.

A l'article 26b, 6, évidemment, il y a d'autres changements, M. le Président, il y a plusieurs amendements qui sont contenus, entre autres, à l'article 26b, 2b) il y a un changement à 26,4 b) et à 26b, 6, il y a des additions qui se réfèrent à trois mois avant.

M. BURNS: M. le Président, à première lecture, je pense que vous vous rendez au type d'amendement que je voulais et cela me satisfait. Entre autres, je proposerais qu'on dise, à l'alinéa 2 b), au lieu de "à cette date" les mots "à la date prévue pour l'avis". Vous enlevez "à cette date" et vous enlevez également, dans l'alinéa 4 b), les mots "à l'expiration du bail" et vous précisez le tout à l'alinéa 6, lorsque vous dites: "tout locataire d'un local d'habitation qui n'est pas vendu, trois mois avant l'expiration du bail, ou qui n'a pas reçu du nouvel acquéreur l'avis prévu par l'article 24".

M. CHOQUETTE: Il y a un autre changement, M. le Président, dans le deuxième alinéa après, il faut ajouter "au plus tard". Mais prenez donc l'article 4...

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): Je pense que, pour le journal des Débats, on va résumer les amendements. A l'article 2 b), dans la troisième ligne, enlever les mots "à cette date", dans le texte français, et dans le texte anglais: "on such date".

A l'article 26b, 4 b), après les mots "le locataire n'a pas droit à la prolongation de son bail sauf si..." enlever les mots "à l'expiration du bail". La même chose dans le texte anglais.

Dans le même article 26b), au paragraphe 6, après les mots "tout locataire d'un local d'habitation qui n'est pas vendu" ajouter "trois mois avant" et "après l'expiration du bail" ajouter "ou qui n'a pas reçu du nouvel acquéreur l'avis prévu par l'article 24". Cela va?

A l'alinéa suivant, après les mots "la demande doit être faite", ajouter les trois mots "au plus tard".

M. CHOQUETTE: M. le Président, il y a une virgule à ajouter après l'article 24.

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): D'y a une virgule après l'article 24.

M. CHOQUETTE: Ensuite, il y a le texte anglais à changer dans l'article 6 et dans l'alinéa qui suit l'article 6.

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): Si vous voulez, messieurs, on peut le dire aussi, oui.

M. CHOQUETTE: Oui.

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): Dans l'article 26 b), au paragraphe 4 b), enlever les mots "at the expiry of the lease". L'article 6, après les mots "any lease of a dwelling which is not sold three months before". Ajouter ces trois mots, "three months before" et après "the expiry of the lease", ajouter les mots "or who has not received from the new purchaser the notice mentioned in the section 24..."

M. CHOQUETTE: Comma.

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): Comma. Deux paragraphes plus bas...

M. DESJARDINS: Deuxième alinéa...

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): Deuxième, c'est ça, après les mots "the expiry of the lease", ajouter les mots "at the latest". D'accord? Je l'ai dit au début. L'article 16, adopté avec les amendements.

Article 17, adopté. Article 18, adopté. Article 19, adopté.

M. BURNS: A l'article 19, M. le Président, c'est beaucoup plus au niveau d'une demande que je fais au ministre. Il y a un nouvel article 29 b) qui est promulgué par l'article 19 et, en même temps, l'article 20 fait disparaître l'ancien article 29 c). J'aimerais que le ministre nous dise exactement pourquoi ces deux gestes parce que je les trouve reliés l'un à l'autre. D'ailleurs, l'article 29 c) que vous retranchez de la loi, les premières lignes se lisaient: "Si, lors de l'audition d'une demande faite par un locataire en vertu de l'article 29 b)". Évidemment ces deux articles sont intimement liés. La chose...

M. CHOQUETTE: C'est parce que cela a été couvert, par ailleurs.

L'article 29 c) qui existait antérieurement déterminait en somme des modes d'administration de la preuve du loyer payé par un précédent locataire.

M. BURNS: Dans le cas d'incertitude seulement quant à la preuve.

M. CHOQUETTE: Dans le cas d'incertitude. Or, disons que les modes de preuves suggérés dans l'ancien article 29 c) dont nous suggérons l'abrogation introduisait des notions assez discrétionnaires quant à la façon d'administrer la preuve. Il nous a semblé que cela posait beaucoup plus de problèmes pour les administrateurs des loyers de se voir confrontés avec un article qui leur donnait tellement de discrétion en l'absence de preuves du loyer antérieur qu'il était préférable, à tout considérer, de revenir à des modes de preuves plus traditionnels et mieux, acceptés devant les tribunaux ou les organismes administratifs.

Évidemment, dans un cas comme celui-là, la preuve peut s'administrer par manière testimoniale, par présomption. Enfin, il y a toute une série de modes de preuves que connaît le code civil. Mais 29 c) était vraiment trop large au point de vue de la façon de faire la preuve quant au loyer antérieur. C'est la raison pour laquelle, devant les difficultés qui étaient causées par l'ancien article 29 c), on a décidé de revenir à des modes acceptables et traditionnels de preuves.

M. BURNS: C'est tout simplement cela que

je voulais savoir de la part du ministre, parce que je me demandais si, pour lui, l'article 29 b) tel que remis dans sa forme concise dans laquelle on la retrouve, il croyait que c'était là le remplacement prévu par l'article 29 c); mais je comprends que c'est simplement une objection à ce mode un peu flou de preuve...

M. CHOQUETTE: Exactement.

M. BURNS: ... qui était soumis à l'article 29 c).

M. CHOQUETTE: Exactement. Si une situation surgit en vertu de l'article 29 b), soit qu'un locataire décide de contester le loyer qui lui est imposé, là il devra avoir recours à des modes traditionnels de preuve, l'aveu de la partie adverse, les présomptions, la preuve testimoniale. Il n'y a pas de doute qu'il peut envoyer un subpoena. Dans un cas comme cela, on peut toujours faire témoigner la partie adverse, on peut l'assigner avec l'ancien bail...

M. BURNS: D'accord. Je voulais des précisions sur l'intention qui était derrière ces amendements. Cela va.

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): Alors, l'article 19 est adopté. Article 20? Adopté. Article 21? Adopté. Article 22?

M. BURNS: Alors là, M. le Président, je ne souligne rien relativement... Vous m'avez répondu quant aux chambres, ce qui est prévu aux articles 2 et 3, local de villégiature... En fait, ce n'est pas là que je sentais ma cause la plus forte non plus pour tenter de vous convaincre parce que quelqu'un qui a les moyens d'avoir un endroit de villégiature, il l'a choisi quand même et ce n'est pas sa résidence habituelle et cela ne devient pas aussi essentiel que ce que couvre ou ce que vise ce projet de loi.

L'article 5 non plus, je pense qu'on a eu une discussion là-dessus l'année dernière et les précisions ont été données par le ministre.

Là où je voudrais revenir c'est aux paragraphes 6 et 7 qui me semblent vraiment ne pas devoir apparaître dans le projet de loi. Le paragraphe 6 nous dit: Un immeuble... c'est-à-dire qu'il y a exclusion, la présente loi ne s'applique pas à un immeuble d'habitation à loyer modique administré par une corporation constituée suivant l'article 55 de la SHQ, et b), construit en vertu de la loi autorisant les membres du conseil de la cité de Montréal à exécuter un projet d'élimination de taudis et de construction d'habitations salubres et de la loi facilitant davantage l'exécution d'un projet d'élimination des taudis et de construction de loyers salubres, dans la cité de Montréal.

Ce qui arrive, c'est que, dans ces deux cas, des gens sont véritablement évincés. Il y a un cas où, malheureusement, la personne qui m'en a parlé m'avait même autorisé à citer son nom,

mais j'ai oublié le nom. Il y a un cas précis au développement dans Laval qui s'appelle Place Saint-Martin, je crois. La personne m'a cité son cas, tout simplement, sans qu'il y ait de véritables raisons, c'est-à-dire sans que l'avis qu'on lui a donné ne mentionne que cette personne détériorait la maison, mettait en danger même la place ou nuisait à ses voisins. Enfin pour quelque raison de cet ordre, elle s'est fait signifier un avis laconique de non-reconduction du bail. Cette personne a tenté de s'en plaindre; évidemment, elle s'est fait dire par la Régie des loyers que celle-ci n'avait aucune juridiction sur un tel type de problème, puisque c'était un logement construit en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec. Il me semble que même ces gens ne sont pas exempts de l'arbitraire des administrateurs d'une telle corporation ou encore de l'arbitraire d'une corporation comme celle de la cité de Montréal qui fonctionne en vertu de projets pour éliminer les taudis et en vertu de la loi concernant l'exécution d'un projet d'élimination de taudis et de construction.

J'aimerais que cette année on se demande à nouveau pourquoi ces deux types d'habitation doivent être exclus de l'application de la présente loi.

M. CHOQUETTE: Prémûment parce qu'étant concédés à prix modique soit par des corporations constituées en vertu de l'article 55, soit encore en vertu de projets construits par la ville de Montréal pour des logements à prix modique, qu'en fait...

M. BURNS: Mais le ministre...

M. CHOQUETTE: ... il ne s'agit pas à ce moment d'entreprise où il y a un élément de rentabilité pour les propriétaires.

M. BURNS: Oui, le ministre doit comprendre que, dans certains cas, quand on parle de prix modique, cela veut dire jusqu'à \$140 et \$145 par mois. Je peux vous citer des cas, dont celui des habitations Frontenac, je pense que c'est au coin d'Iberville et Ontario, où des gens se sont fait augmenter d'un seul coup de \$20 par mois, de \$120 à \$140, soit dit en passant, censément des loyers modiques.

M. CHOQUETTE: Oui, mais, dans ces immeubles, les locataires sont presque toujours choisis d'abord en fonction de leur situation, de leur revenu. Le loyer est même variable suivant leur revenu, de telle sorte que, si on faisait jouer en plus de cela des notions de rentabilité pour les propriétaires dans la détermination du loyer, on n'en sortirait pas, parce qu'il y aurait deux séries de facteurs un peu contradictoires, le revenu des locataires d'une part, et d'autre part les dépenses de l'immeuble, savoir si la hausse demandée est justifiable en fonction de l'augmentation des coûts pour les propriétaires.

Alors, on ne peut pas juxtaposer à la régie deux échelles de valeurs aussi différentes que celles des critères du revenu des locataires d'une part et celle, d'autre part, des coûts de l'administration d'un édifice de ce genre.

M. BURNS: Oui, je comprends le ministre, cela peut poser un problème d'administration pour la régie. Je ferais la distinction suivante: Lorsque les gens sont admis dans ce type de loyer — d'ailleurs, le raisonnement vaut pour le paragraphe 7, on pourrait peut-être même discuter des deux en même temps — ils font face à un contrat d'adhésion.

Tu acceptes ces conditions-là ou bien tu ne viens pas. C'est aussi simple que cela, tu ne signes pas de contrat. En pratique, cela devient un contrat d'adhésion dans le sens que la partie qui se fait offrir quelque chose n'a qu'un seul choix, dire non, et quand elle dit non, elle n'a pas le bien en question. Jusque-là, cela va bien, et je peux suivre le raisonnement du ministre.

Mais là où ça ne marche plus, c'est que, une fois que la partie locataire se retrouve dans une situation de continuité à l'intérieur de l'habitation de son logement, elle puisse se faire imposer des conditions absolument disproportionnées qui, normalement, devraient être régies par quelqu'un d'autre, que ce soit au niveau de l'augmentation, ou encore, que ce soit, comme je vous le disais dans le cas de Place Saint-Martin, au niveau du non-renouvellement de son bail. Il me semble que ces gens-là devraient, surtout si ce sont des gens qui, à cause de leurs conditions sociales doivent bénéficier de conditions de loyer avantageuses... Il me semble qu'à ce moment-là, s'il y a des gens qui devraient être protégés par la régie, c'est bien eux, en plus des autres.

Je me pose surtout la question à l'égard de renouvellement éventuel, d'augmentation qu'on leur impose ou d'avis de non-renouvellement. Il me semble que les dispositions de la loi devraient s'appliquer au moins quant à ces parties. Je fais le même raisonnement quant à un immeuble dont les travaux de construction ont commencé après le 31 décembre et cette exception ne vaut que pour cinq ans. A toutes fins pratiques, en résumé, cela veut dire qu'un nouvel immeuble, pendant cinq ans, n'est pas régi par les dispositions de la loi.

C'est sûr que si, moi, je m'en vais dans un édifice nouvellement construit, je la visite, je regarde et je dis: Bon, cela me plaît, il est à combien votre loyer? Encore une fois, je fais face à un contrat d'adhésion. J'ai quand même une liberté, qui est de dire non. Je n'accepte pas ces conditions. Par contre, voici ce qui peut arriver dans le cas du paragraphe c) et voici ce que je crains qui va arriver, en pratique: Le nouveau propriétaire, ou même le constructeur, pour attirer des gens dans son édifice, va mettre des loyers abordables. Par exemple, on va nous dire: Vous avez un beau quatre pièces et demie qu'on va vous louer tout meublé à \$150 par

mois, chauffage inclus, taxe d'eau payée, etc. Et dès la fin de ce bail...

M. BOSSE: En principe.

M. BURNS: Non. Ce sont de belles conditions, en principe, que je pourrais faire. A Montréal, ce serait quelque chose d'extraordinaire que de se faire offrir cela. Je vois que le député de Dorion se rend compte que vraiment je dore la pilule, si j'offre cela à un locataire à Montréal, ou même à Québec... D'ailleurs, aux environs du parlement, entre autres, les députés en savent quelque chose, ce n'est pas le type d'offre qu'on est susceptible de se faire faire. Mais qu'arrive-t-il à l'expiration du bail, si vous avez affaire à des gens qui veulent tout simplement se bâtir un logement pour la date à laquelle ils seront régis par cette loi, c'est-à-dire au bout de cinq ans de la construction? Ils vont imposer aux gens des conditions absolument impossibles. C'est cela qui va arriver. Dès la première année, parce que le nouveau locataire n'est pas soumis à la loi et que le nouveau propriétaire n'est pas soumis à la loi, il va se faire dire: Cette année, c'est une augmentation de \$50. Il n'y a plus de taxe d'eau payée. Vous allez également payer votre électricité, si non, "sacrez-moi votre camp! "

Dans ce cas, le nouveau propriétaire est en train de se bâtir une histoire de loyer, si je peux m'exprimer ainsi. Je dis que, dans les deux cas, je comprends et le dis, ce n'est peut-être pas ma solution qui est la meilleure. Je propose tout simplement la suppression des alinéas 6 et 7 de l'article 22. Je propose carrément cela. Mais je suis prêt à me ranger à une argumentation ou à un texte qui pourrait protéger en même temps la situation particulière dans laquelle se trouve la corporation, ou le propriétaire d'un nouvel immeuble comme celui-là, et en même temps aussi, le locataire, eu égard au renouvellement ou au non-renouvellement de ces baux.

Il me semble que le propriétaire, dans l'un et l'autre cas, que ce soit la Société d'habitation du Québec, ou que ce soit la ville de Montréal, en vertu du paragraphe b), ou que ce soit un nouveau propriétaire, ce qu'il faut leur inculquer, à eux, c'est le sens des responsabilités à l'endroit du nouveau locataire.

Je pense que c'est ça que sous-tend chacune des mesures de cette loi ou, du moins, c'est ce qu'on veut établir. Je pense que le ministre ne s'est pas caché, à plusieurs reprises, pour dire comme moi, ou moi j'ai dit comme lui, que cette loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires était, c'abord et avant tout — il ne faut pas se le cacher — quelque chose qui protégeait cette catégorie de consommateurs qu'on appelle le locataire. Si c'est ça qu'on dit, à ce moment-là, je dis: Faisons des exceptions, si exceptions il doit y avoir, aux alinéas 6 et 7 pour considérer ces cas comme des cas particuliers. Mais ne faisons pas des exceptions telles que jamais quelqu'un qui sera

dans un logement qui est administré par une corporation construite suivant l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec ou encore en vertu du paragraphe b) dans les cas d'élimination de taudis ou encore dans une nouvelle maison d'habitation, ne faisons pas, de ce type de locataires, des locataires captifs qui n'ont pas de possibilités de se défendre, soit à l'endroit d'un non-renouvellement ou soit à l'endroit d'une hausse abusive.

Je comprends très bien les arguments que le ministre nous a donnés en deuxième lecture en disant, entre autres, que, quant à l'alinéa 7, c'était pour favoriser un certain renouveau dans la construction de nouveaux édifices. J'admets que ça peut être une incitation à dire aux nouveaux propriétaires: Vous n'êtes pas régis, donc vous pouvez peut-être y aller et, comme les coûts de construction ont augmenté, vous pourriez adapter votre loyer à la situation et au marché.

Mais là où je ne suis pas d'accord, c'est, comme on dit en anglais, the second time around. Je n'aime pas tellement qu'on laisse le locataire entièrement pieds et poings liés à ce propriétaire pendant cinq ans ou pour toujours dans le cas des deux autres cas prévus à l'alinéa 6. C'est ça que je ne peux pas admettre et c'est cela que je demande au ministre d'examiner, quitte à ne pas trouver exactement une solution ce soir. Mais, encore une fois, je peux prévoir une situation comme celle que je vous donnais tout à l'heure pour les nouveaux logements où vous avez des conditions merveilleuses et vous avez quelqu'un qui se déplace d'un logement qui, peut-être, est moins neuf, mais comme les conditions sont tellement extraordinaires, il encourt des frais, il fait tout ce qu'il faut pour faire de ce nouveau logement quelque chose qui sera véritablement son home et, au bout d'un an, on lui dit — sans qu'il puisse s'en plaindre — Vous savez, les conditions qu'on vous a imposées, cela a tellement changé... Sans que la situation économique le justifie aussi. Et là, vous avez un locataire prisonnier parce qu'il a encouru, très souvent, tellement de frais que cela lui cause tellement de problèmes et de dommages de déménager qu'il va rester là et qu'il va être vraiment esclave de cette situation, si on ne le protège pas quant au renouvellement.

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): Si vous me permettez, juste 30 secondes. S'il y en a qui désirent du café, on peut vous en apporter. Ceux qui en veulent, levez donc la main, 1, 2, 3, 4, 5...

M. BOSSE: Je le voudrais sans cognac...

LE PRÉSIDENT (M. Lafrance): ... 6, 7, 8, 9.

M. BOSSE: ... pour maintenir ma réputation.

M. BURNS: C'est pour les journalistes que

tu as dit cela! En tout cas, c'est cela, M. le Président, je suis très ouvert à toute autre formule que celle de la suppression de ces deux articles, mais je pense que le ministre comprend ce que je veux dire.

M. CHOQUETTE: Oui, je comprends très bien ce que veut dire le député de Maisonneuve, mais je ne peux vraiment pas me rallier à son argumentation parce qu'il y a pas mal d'arguments qui jouent en faveur d'un marché libre sur le plan de l'habitation, au moins pour une période de cinq ans, à partir de la date de la construction d'un nouveau logement. Nous avons débattu ce point en deuxième lecture.

M. BURNS: L'année dernière, vous vous étiez rangé à notre opinion.

M. CHOQUETTE: Non, pas l'année dernière, parce que, l'année dernière, la question n'a pas été soumise sous cette forme.

M. BURNS: Elle était dans votre premier projet.

M. CHOQUETTE: Non, non. L'année dernière, il ne s'agissait pas de ça du tout. L'année dernière, nous avons adopté une loi qui n'avait une portée que d'une année, sans que, en fait, on s'engage dans un processus d'arbitrage des loyers qui serait permanent.

Donc, ce que nous avons fait l'année dernière, à mon sens, ne nous lie pas pour cette année, alors que, de toute évidence, nous nous orientons, même si le projet de loi n'est pas précisément à cet effet, vers une législation d'arbitrage des loyers à caractère permanent.

En deuxième lecture, j'ai eu l'occasion, je crois, d'expliquer qu'il nous fallait tenir compte d'autres dimensions qu'exclusivement des facteurs d'ordre social et des facteurs d'ordre humain. Il nous fallait tenir compte quand même de facteurs économiques. Le fait est que l'on constate, au Canada, et au Québec en particulier, qu'il y a une baisse dans la construction de logements pour les fins d'habitation. Ce facteur doit être pris en considération. Je crois que nous devons quand même ne pas décourager les entrepreneurs constructeurs qui voudraient se lancer dans la construction.

L'expérience dans ce domaine nous conduit à la conclusion que souvent un constructeur ne réussira pas rapidement à louer ses logements, à moins de les louer, au moins dans une phase initiale, à un prix qui est plus bas qu'il ne pourrait obtenir par la suite. Parce que souvent il est pressé de remplir l'immeuble avec des locataires, de façon à vendre l'édifice à un investisseur, qui lui, voudra garder l'immeuble comme placement; tandis que pour le "développeur", ou le constructeur, la construction de l'immeuble, et son occupation par les locataires, représentent une entreprise temporaire, si l'on veut, qu'il cherchera à vendre par la suite.

C'est la raison pour laquelle nous avons introduit ce facteur de cinq années de liberté, en nous disant que cela ne toucherait qu'une infime partie de tous les logements locatifs disponibles au Québec. Si on se rappelle qu'il y a 900,000 logements locatifs au Québec, quand on examine le nombre de logements locatifs qui peuvent être construits en une seule année, ce n'est qu'une assez petite partie du marché. D'autant plus que ceux qui vont aller occuper des logements neufs sont souvent des gens qui peuvent se défendre très bien sur le plan économique. En fait, les gens qui recherchent la qualité, ou un logement neuf qui représente tous les avantages par rapport à des logements plxs anciens, ce sont les gens qui ont une capacité de défense sur le plan économique; ce qui les rend assez aptes, la plupart du temps, à déménager par la suite, si des pressions du propriétaire devenaient excessives.

Prenant ces facteurs en considération, et dans le but d'inciter les constructeurs à construire des immeubles et de faire en sorte que le stock global de logements se renouvelle et augmente, ce qui est favorable aux locataires en général — parce que, du jour où nous aurons une crise du logement au Québec, où le taux de vacances sera tombé à zéro — les locataires seront collectivement dans un pétrin extrêmement grave, dans ce sens que les pressions des propriétaires, à cause de la rareté des logements disponibles, pourront se faire beaucoup plus fortes, au point de vue des loyers que les locataires seront obligés de payer.

Prenant tout cela en considération, ainsi que la situation de l'emploi, parce que, même si l'emploi a été très bon dans la construction, l'année dernière et peut-être l'année d'avant, parce qu'il y a eu énormément de grands projets en marche, de grands projets industriels, commerciaux, cela ne veut pas dire que, à cause, justement, des problèmes que connaît le secteur de la construction, avec lequel le député de Maisonneuve est très familier, à cause de la situation du syndicalisme, des conflits entre entrepreneurs et syndicats de la construction, de la baisse de la productivité dans le domaine de la construction... Un instant, laissez-moi terminer.

M. BURNS: Est-ce que le message que vous vous êtes donné, au cabinet des ministres, de parler de cela?

M. CHOQUETTE: Non, non. Nous n'avons pas besoin de nous donner de message.

M. BURNS: D'avoir à un moment donné une loi un peu draconienne?

M. CHOQUETTE: Non. Nous ne nous sommes pas donné de message.

M. BURNS: Cela fait plusieurs ministres, y compris le premier ministre, que j'entends faire des variations sur ce thème, depuis quelque temps.

M. CHOQUETTE: Vous savez très bien, comme moi, et je pense que le député de Maisonneuve est trop objectif pour le nier, que la situation actuellement, dans la construction, est déplorable. Elle est déplorable et on peut se demander si la construction industrielle et commerciale va connaître, en 1975, les sommets qu'elle a connus en 1974 et peut-être en 1973.

Alors, il faut quand même considérer que, si on incite des constructeurs à se lancer dans la construction de logements d'habitation, c'est un facteur qui n'est pas négligeable dans la situation actuelle et, à tout considérer, les risques pour un très petit nombre de locataires, le fait que ces locataires sont en position défensive assez avantageuse pour la plupart, puisqu'ils s'en vont louer des nouveaux logements, les problèmes de la construction, le besoin essentiel que notre "stock" de logements continue à se maintenir et grandir, possiblement... Alors, le député de Maisonneuve sait aussi bien que moi qu'on assiste à pas mal de démolitions dans le logement, en particulier dans la région de Montréal...

M. BURNS: Dans l'est de Montréal surtout.

M. CHOQUETTE: Dans l'est de Montréal surtout. Alors, à tout considérer, il a été cru qu'il serait plus prudent de donner cette période de cinq ans qui va procurer une certaine sécurité aux constructeurs et entrepreneurs, qui va faire en sorte qu'ils vont pouvoir se dire que, dans les cinq ans, ils vont pouvoir essayer d'atteindre un niveau de loyer que le marché peut leur procurer.

Il faut se rappeler que le but de la loi de conciliation entre locataires et propriétaires n'est pas d'abolir ou d'abroger les lois du marché sur le plan économique. C'est d'en tenir compte d'une certaine façon, peut-être en tempérant les excès du marché. C'est bien plus cela que de faire cesser ces lois du marché. Autrement...

M. BURNS: C'est surtout d'empêcher les propriétaires d'abuser des locataires.

M. CHOQUETTE: Oui, mais, tout en ce faisant, il faut faire attention de ne pas tuer la poule aux oeufs d'or, que ce soit sur le plan de la construction en général ou que ce soit pour l'avenir du "stock" de logements au Québec.

À tout considérer, je pense que c'est simplement de la prudence que d'introduire ce facteur. D'ailleurs, nous allons voir comment cela va fonctionner, nous allons voir quels vont être les effets dans les années à venir. Dans tout cela, il n'y a rien d'irréversible, en fait. Nous verrons quels seront les effets de cela. Si on reçoit des messages ou des répercussions des plus négatives de cela, on pourra modifier le tir éventuellement. Mais, pour le moment, je pense que cela vaut quand même la peine de ne pas courir les risques d'une crise dans le logement.

Je crois qu'à tout considérer, les avantages de l'insertion d'une telle exemption de cinq ans sont plus considérables que les désavantages.

M. BURNS: M. le ministre, l'année passée, il y avait tout une catégorie de... Je pense que ce n'est pas l'année passée, c'est il y a deux ans. En 1973, il y avait toute une catégorie de logements qui n'étaient pas couverte, dont celle-ci. Simplement à l'annonce d'une réglementation un peu plus stricte de l'augmentation des loyers, vous vous souvenez qu'il y a eu une course effrénée à la hausse des loyers, à un point tel que vous vous êtes senti justifié d'apporter une loi qui s'appelait la Loi protégeant les locataires contre les hausses abusives de loyers. Vous vous souvenez?

M. CHOQUETTE: Oui.

M. BURNS: Moi, je me dis que la situation que cela va provoquer, l'insertion de l'alinéa 7, en particulier, aura le même effet et vous allez avoir des gens qui vont, pendant les cinq années de la fin des travaux d'un nouvel immeuble, courir à une hausse effrénée des prix de leur immeuble.

Ma suggestion tient quand même compte du marché. C'est-à-dire que c'est évident que ce serait un régulateur qu'on imposerait aux propriétaires de nouveaux immeubles.

Si vous leur dites: Le premier loyer, le loyer initial que vous exigez pour votre logement ne sera pas régi, lui, là, on se retrouve tout simplement vis-à-vis d'une loi pure et simple, une loi de l'offre et de la demande. C'est-à-dire que dans la loi qui veut que le locataire, désirant tel type d'appartement nouveau, va s'adresser au propriétaire, va se faire offrir un prix de loyer, il a quand même, à ce moment-là — parce qu'il n'y a rien qui va être changé dans sa situation si le contrat ne marche pas — le loisir de dire: Non, c'est trop cher. Il a même le loisir de négocier avec le propriétaire du nouvel immeuble. Que celui-là ne soit pas couvert, il me semble que cela devrait être suffisant pour inciter les propriétaires à dire, à un moment donné: Je vais me lancer dans la construction de nouveaux immeubles et je vais tenter de fixer un prix qui n'est pas régi par quelque loi que ce soit. S'il réussit, si vraiment il est en accord avec le marché, il n'aura pas de difficulté à louer, s'il ne l'est pas, il aura bien de la difficulté à louer.

Ce que je crains, c'est qu'une fois que vous mettez une telle disposition, le nouveau propriétaire se serve, à toutes fins pratiques, d'une tactique frauduleuse, même si le mot est un peu fort et que ce n'est pas frauduleux au sens du code pénal, celle d'annoncer un loyer à des conditions extraordinaires pour emprisonner un locataire et ensuite le faire marcher dans sa hausse. Cela, vous savez, ça prend du inonde bien spécial pour vouloir déménager tous les ans. Il y en a qui aiment cela, mais je pense que

la majorité des gens n'aiment pas cela. Cela devient une pression très forte sur le locataire qu'on a attiré, qu'on a leurré tout simplement avec un prix de loyer très alléchant, et une fois qu'il est installé, une fois qu'il a fait de cet endroit son chez-soi, que ce soit un logement unifamilial ou que ce soit un édifice à logements ou que ce soit un triplex ou un duplex ou quoi que ce soit, une fois qu'on l'a installé là, ce n'est pas croyable jusqu'à quel point je prévois des abus extraordinaires qui vont être faits, et des abus contre lesquels on ne protégera pas du tout le locataire.

M. CHOQUETTE: Je crois qu'on ne peut pas prévoir le pire. Je crois que le député de Maisonneuve nous peint un tableau très sombre du sort qui sera réservé aux locataires de ces nouveaux logements. Je pense qu'en fait, avec une incitation comme celle-ci, il est prévisible que nous allons assister à une hausse des mises en chantier d'appartements. Par conséquent, que la quantité de logements disponibles va grandir, d'autant plus que, dans les années récentes, on a assisté à une chute du nombre de mises en chantier dans ce genre de construction et qu'il faut, d'une certaine façon, rattraper le temps qui a été perdu dans les dernières années.

Avec cette incitation, il est possible qu'on assiste à un beaucoup plus grand nombre de mises en chantier avec une concurrence assez saine entre propriétaires de maisons d'appartements...

M. BURNS: Pour le loyer initial, je suis d'accord.

M. CHOQUETTE: ... et aussi par la suite, parce que le nombre de mises en chantier va constituer justement le régulateur possible dont parlait le député de Maisonneuve. Je considère à tout prendre qu'il nous faut prendre en considération l'économie particulière de ce secteur que constitue la construction d'appartements et de logements d'habitation qu'il nous faut apporter une incitation à ce que les capitaux se dirigent de nouveau dans ce secteur et je crois qu'au fond les cinq ans d'exemption pourront possiblement être, en fait, la défense des locataires contre un marché de logements d'habitation ou d'appartements de plus en plus exigu parce qu'on n'aura pas attiré les capitaux dans ce secteur.

M. BURNS: En tout cas, M. le Président, je vous ai donné mon opinion, on n'est pas pour en jaser toute la soirée, si c'est irrémédiable... En tout cas, je vais faire une proposition précise qui ne va même pas aussi loin que la suppression des alinéas 6 et 7. Je vous proposerais tout simplement que l'avant-dernier paragraphe de l'article 22 soit remplacé par le suivant: "Les exceptions — je le rédige au fur et à mesure, je vais vous le rédiger — prévues aux alinéas 6 et 7 ne valent que pour la fixation du loyer initial.

M. CHOQUETTE: C'est diamétralement opposé, en fait, à l'article 7 tel qu'il est rédigé.

M. BURNS: Il y aurait une autre façon, ce serait tout simplement d'accepter de supprimer les alinéas 6 et 7 et de faire un autre article. Je tente de vous rendre mon opinion sous forme d'amendement. Quant au type de logements ou au type d'immeubles visés aux alinéas 6 et 7, c'est-à-dire les habitations à loyer modique et les immeubles de construction nouvelle, il me semble que la seule chose qui devrait être exclue de la loi, ce devrait être la fixation du loyer initial, auquel cas les règles du marché jouent pleinement. A ce moment, le propriétaire de l'un et l'autre immeubles, c'est peut-être moins évident dans le cas des loyers modiques, mais le propriétaire surtout de l'immeuble neuf va être incité à beaucoup de prudence dans la fixation de son loyer et à tenir véritablement compte du marché. Cela ne l'incitera pas à attirer les gens, à leurrer les gens avec des loyers qui n'ont aucune proportion par rapport au marché, à ce moment, vers le bas, et ensuite de tenter de remonter, de se rattraper vers le haut.

Vous savez, cela me fait penser à des ventes de feu dans des magasins où il n'y a jamais eu de feu. On en a vu récemment de ces affaires. Il y a même des gens qui ont été traînés devant les tribunaux qui prétendaient qu'ils faisaient des ventes de feu. Tout ce qu'ils faisaient à ce moment, c'était d'attirer les gens dans leur magasin pour vendre soit-disant de la marchandise qui avait été avariée et qui était, à toutes fins pratiques, de la marchandise tellement de seconde main qu'elle n'était pas vendable. A ce moment, on tentait de leur vendre la marchandise neuve qui se trouvait dans le magasin. C'est cela que j'appelle des leures contre lesquels une loi responsable doit protéger le consommateur. C'est exactement le même raisonnement que dans le cas des pseudo-ventes de feu. Il me semble qu'on n'a pas le droit de dire aux gens: C'est tellement beau et c'est tellement agréable chez nous, et cela coûte tellement pas cher, venez donc. Une fois qu'ils sont rendus, ils se retrouvent avec la désagréable surprise, un an plus tard, soit d'être mis à la porte, de voir leur bail non renouvelé pour des raisons absolument discrétionnaires de la part du propriétaire, ou encore de voir hausser leur loyer, à toutes fins pratiques, de façon telle qu'ils soient ou bien obligés de rester là parce qu'ils ont trop investi dans ce nouveau logement, ou bien encore une fois obligés de quitter, ce qui équivaut à un avis de non-renouvellement sans aucune raison valable à l'appui, c'est-à-dire de façon uniquement discrétionnaire.

C'est pour cela, M. le Président, que je fais cette proposition.

M. MALOUIN: Est-ce que le député de Maisonneuve a des cas qui lui viennent à l'esprit?

M. BURNS: J'en ai cité tout à l'heure, vous n'étiez pas là?

M. MALOUIN: Oui, mais c'est exactement dans ce sens où l'individu a baissé son loyer initial?

M. BURNS: Oui, écoutez, j'ai cité même...

M. MALOUIN: Deux cas.

M. BURNS: ... j'ai cité. Je pourrais vous citer mon propre cas. Qu'est-ce que vous voulez, je l'ai cité en deuxième lecture et je ne suis pas gêné de le dire. L'année dernière, si mon logement n'avait pas été soumis à la Régie des loyers — il ne l'était pas, il y a deux ans — j'aurais été obligé, je vous le dis bien honnêtement, de faire face à une augmentation de \$50 par mois. D'accord? Je n'étais pas le seul. Je veux dire qu'il y a un tas de mes voisins qui étaient dans la même situation. C'en est un cas bien évident. Si on n'avait pas décidé de couvrir les édifices assez récents, tel que la vieille loi le faisait, j'aurais été tout simplement prisonnier d'un propriétaire qui voulait agir de façon abusive à mon endroit, c'est-à-dire faire passer mon loyer de \$160 par mois à \$210 d'un seul coup. La Régie des loyers m'a dit et a dit au propriétaire: C'est assez \$5 d'augmentation. Ce sont des cas comme cela. Vous avez des propriétaires qui, à un moment donné, aiment cela jouer. Je m'excuse, je ne vous donne pas seulement mon cas.

Il y a une série de cas comme cela à Montréal qui, s'ils n'avaient pas été soumis à la Loi de la régie, se seraient retrouvés devant des situations où les gens disent: On aime le quartier, on aime l'endroit et on a tellement investi dans ce logement qu'on se dit qu'on y pense deux ou trois fois avant de déménager. Mais si vous laissez au marché libre la fixation du loyer initial et que vous régissez par la suite ces logements, il me semble que votre argument est encore valable, M. le ministre.

M. CHOQUETTE: Je voudrais seulement faire deux observations sur l'intervention du député de Maisonneuve. Sa proposition revient exactement au même que de supprimer la clause des cinq ans, parce qu'il faut se rappeler quand même que l'année dernière les logements mis en chantier dans l'année où nous avons prévu l'existence de la Loi de conciliation, c'est-à-dire l'année 1974, ces logements n'étaient pas couverts par la loi et que le premier bail ne pouvait sûrement pas faire l'objet d'une contestation entre propriétaires et locataires. La preuve en est, qu'en vertu de l'économie générale de cette loi telle qu'elle a été réadoptée d'année en année, seulement un locataire subséquent peut contester un bail qu'il a signé volontairement si...

M. BURNS: Non, cela est possible par la loi.

M. CHOQUETTE: Un instant. Le député de Maisonneuve m'interrompt constamment, alors que moi je ne l'interromps jamais quand il fait ses exposés.

M. BURNS: C'est vrai. Le ministre me pardonne?

M. CHOQUETTE: Je lui pardonne, mais je le prierais de ne pas récidiver.

M. BURNS: Ils disent: Ne vous excusez pas, faites attention.

M. CHOQUETTE: Je pense que le premier bail n'a jamais été, en vertu de cette loi, telle qu'elle a été adoptée, réadoptée à chaque année, en somme, régi par les dispositions de cette loi. Je crois que le député de Maisonneuve n'ajoute absolument rien par son amendement.

M. BURNS: J'essaie de trouver avec vous... Excusez, je pensais que vous aviez fini.

M. CHOQUETTE: Non, j'avais une deuxième observation.

M. BURNS: Ah bon! Excusez-moi.

M. CHOQUETTE: Aussi, je pense que ce sont les locataires qui souffriront, en définitive, si la construction de logements d'habitation n'est pas suffisante, comme je l'ai dit tout à l'heure.

Troisièmement, il faudrait quand même se rappeler que les logements par ailleurs soumis à la Loi de conciliation, c'est-à-dire l'ensemble des logements au Québec, les logements construits depuis le 31 décembre 1973, vont quand même être en concurrence avec les nouveaux logements. Je veux dire que si vous avez des logements de 4 1/2 pièces ou 5 1/2 pièces construits avant le 31 décembre 1973 et que ces logements sont disponibles, les prix vont être comparés par les occupants des nouveaux logements qui ne sont pas couverts et, par conséquent, l'ensemble des logements contrôlés étant en concurrence avec les logements décontrôlés pour la période de cinq ans, ceci va constituer un facteur modérateur sur les propriétaires dans leurs exigences de loyer. Par conséquent, il ne serait pas exact de s'imaginer que le locataire d'un nouveau logement est à la merci du propriétaire et qu'il n'y a aucune retenue d'imposée au propriétaire dans ses exigences au point de vue augmentation de loyer.

M. le Président, moi, je ne peux pas abonder dans le sens du député de Maisonneuve. Je crois qu'en considérant tous les aspects nous ne pouvons pas donner suite à sa suggestion.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): L'honorable député de Frontenac.

M. LECOURS: M. le Président, personnelle-

ment, pour ce qui concerne l'article 6 sur les immeubles d'habitation à loyer modique, je suis un peu en désaccord avec le ministre de la Justice, parce que j'abonde plutôt dans le sens du député de Maisonneuve. Dans mon comté, les logements les plus dispendieux sont justement les logements qui appartiennent à la SHQ. Je ne peux pas concevoir maintenant qu'on veuille les protéger encore plus, qu'il n'y ait aucune conciliation possible entre le locataire et le propriétaire. Personnellement, je pense que cette loi, la loi 80, devrait être assujettie aux maisons, aux immeubles d'habitation à loyer modique.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Est-ce que sur la motion d'amendement...

M. BOSSE: M. le Président...

LE PRESIDENT (M. Lafrance): L'honorable député de Dorion.

M. BOSSE: Je crois que le but de l'article 7 en particulier, c'est une incitation économique afin de revaloriser la construction; mais je me demande si, au bout de la ligne, cela ne serait pas exactement le contraire du sens de la loi qui a pour but de concilier les locataires et les propriétaires.

Personnellement, je suis de l'avis du député de Maisonneuve, c'est-à-dire que... Je ne vois pas, en fait, pourquoi on ne soumettrait pas la régie... Je me rappelle ici les arguments du ministre lui-même, par exemple, il y a deux ans. Evidemment, tout le monde n'est pas comme le ministre: bon propriétaire. Evidemment, il a des propriétés dans mon comté et on sait qu'il se comporte en bon propriétaire. Cela étant dit, il faudrait peut-être se rappeler qu'on peut atteindre l'inverse, à savoir créer précisément une incitation à créer des conflits entre les propriétaires et les locataires. Si je reprends l'argument du ministre, à savoir que les futurs locataires de nouvelles habitations sont des gens fortunés, plus fortunés, en tout cas, qui ont des moyens de se défendre, je pense qu'on vient de résoudre le problème. Dès le premier prix fixé, ils en ont le moyen et ils paient. Ultérieurement, si des augmentations allaient être excessives, il y a toujours ce droit d'aller devant la régie.

Rappelons-nous ces grands débats que nous avons eus, les études qui ont été faites et la défense que le ministre faisait à ce moment, par exemple, à l'encontre de certains propriétaires abusifs. Je pense que les temps ont peut-être changé, mais les hommes n'ont pas changé. Ceci étant dit, en ce qui a trait à l'article 7, en particulier, il y a une résolution sur la table et je ne suis pas membre de la commission. Quant à moi, cela devrait être tout simplement biffé.

Quant aux autres articles, je suis d'emblée avec le député de Frontenac et le député de Maisonneuve, à savoir qu'il faudrait prévoir ici. Pour moi, cela me semble assez flou. C'est

laisser une latitude trop grande à des propriétaires ou à des institutions. Pourquoi avons-nous cette régie des loyers? Alors que nous avons évoqué — et le ministre s'en souvient — les moyens techniques dont dispose la régie, par exemple, pour aider à résoudre les problèmes, faire des évaluations, elle qui a des experts, etc. Pourquoi ne pas justement utiliser cet organisme qu'on a mis sur pied pour concilier les locataires et les propriétaires et non pas créer des sources de conflits entre les deux?

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Louis-Hébert.

M. DESJARDINS: M. le Président, j'aimerais qu'on soit pratique et qu'on examine ce qui se passe dans la construction. Le ministre de la Justice a exactement touché le point tout à l'heure en faisant la distinction entre le constructeur d'immeubles et celui qui fait des placements. Il arrive très souvent — et j'en ai vécu l'expérience — qu'on fait face à un constructeur qui se hâte de construire un immeuble et de le vendre à quelqu'un.

Pour le vendre, il veut remplir ses logements. A ce moment, il a intérêt à louer moins cher afin de les remplir le plus rapidement possible et à le vendre à un autre qui, lui, veut l'acheter pour fins de placements. Il est évident que, l'année suivante, le locataire qui a bénéficié d'un loyer réduit, à rabais pour la première année, sera obligé de payer un peu plus cher et qu'il subira une augmentation. Mais, si on ne procède pas de cette façon, les constructeurs ne seront pas intéressés à construire des immeubles ou le seront moins.

On arrive à une pénurie de logements. On doit analyser le reste des inconvénients. Je pense que les inconvénients, avec la suggestion du député de Maisonneuve, seraient pires pour les locataires qu'avec la proposition du ministre de la Justice.

Je pense que, au point de vue pratique, quand on a vécu le moins bien l'expérience de la construction, il faut absolument les maintenir tels quels, tant le paragraphe 6 et surtout le paragraphe 7.

M. BOSSE: M. le Président, au point de vue pratique, je pense d'abord que le député de Louis-Hébert contredit le ministre, ce qui est assez amusant, d'une part. D'autre part, quand on a mis de la tapisserie dans une maison, par exemple, pour les raisons que le député de Louis-Hébert invoque, ou qu'on a fait des aménagements particuliers, qu'on aime le territoire, que cela nous plaît, je pense bien qu'on ne veut pas être foutu dehors tout simplement par une voie indirecte, c'est-à-dire par une augmentation excessive.

Moi aussi, je peux citer des cas précis où il y a des différences marginales aussi imposantes que \$80 à \$90 par mois pour un même logis, à l'occasion du changement de locataire.

M. CHOQUETTE: M. le Président, je pense qu'on est à cheval sur deux discussions. Le député de Frontenac a parlé des logements à loyer modique. Là, il s'agit d'une tout autre situation. Il s'agit de logements où, en fait, les critères appliqués pour le prix de location dans ces logements ne sont pas des critères, à proprement parler, économiques, au sens strict du mot. Ce sont des critères personnels. On examine la situation d'un locataire en particulier. Un loyer lui est demandé en fonction de son revenu, de son salaire, de son traitement. On ne peut sûrement pas, à mon sens, aller demander à la Régie des loyers de venir se superposer à ces organismes qui sont faits pour donner des logements à des prix nettement inférieurs au marché, et demander à la Régie des loyers d'aller statuer par-dessus ces organismes pour elle, à son tour, fixer des loyers ou des augmentations de loyer qui sont basées sur des critères économiques. Quand un propriétaire demande une augmentation à un locataire et que le locataire refuse l'augmentation, parce qu'il la juge abusive ou excessive, qu'est-ce qui arrive? Le locataire a un recours. Il va à la régie et dit: Mon propriétaire n'a pas de raison de me demander une telle augmentation. Parce que partant de la base qui existait l'année dernière, il ne peut pas justifier, sur le plan économique, qu'il a eu des hausses de taxes, des hausses du prix de l'huile à chauffage, des hausses, etc., etc.

C'est cela, en fait, la base de l'intervention de la Régie des loyers dans les rapports entre locataires et propriétaires. Quand on arrive dans le domaine des locataires de logements à prix modique, leur logement n'est pas imposé pour des facteurs économiques, mais pour des facteurs personnels. Vous allez demander à la Régie des loyers d'aller statuer par-dessus ces organismes pour elle, faire intervenir ses critères. Mais la Régie des loyers n'est pas habituée à appliquer les critères qui sont employés dans les offices municipaux d'habitation. La Régie des loyers, elle, ce ne sont pas ses critères. Elle applique des critères économiques, non pas des critères personnels.

Je ne vois pas comment on pourrait même donner à cet organisme la fonction de le faire. Je suis très surpris de ce que le député de Frontenac vient d'affirmer à cette assemblée ce soir, à savoir qu'il y aurait des offices d'habitation qui imposeraient des loyers plus hauts que les autres.

Dans ces conditions, moi, je dirais que je suis très surpris que ces locataires continuent à rester dans ces logements et ne déménagent pas dans des logements à coût moins élevé. C'est assez étonnant.

M. LECOURS: Cette situation prévaut dans mon comté, elle prévaut dans le comté de Richmond. D'ailleurs, à Asbestos, l'année dernière, il y a eu la moitié au moins des logements d'un immeuble comme cela qui n'a jamais été loué à cause du prix des logements.

M. CHOQUETTE: Alors, à ce moment, cela vous prouve que c'était mal administré, et parce que, en fait, on n'administrerait pas suivant les critères qui s'appliquent ordinairement à des logements à prix modique, puisqu'on ne les fournissait pas à prix modique.

En somme, ces logements à prix modique sont accessibles en particulier, à certains groupes défavorisés sur le plan économique. Si votre corporation était tellement mal administrée, qu'elle ne réussissait même pas à louer ses logements, je dis que l'administration de ces logements faisait fausse route. Je ne vois pas comment on peut demander à la régie de venir se substituer à ces organismes.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Beauce-Nord.

M. SYLVAIN: Sur l'intervention du député de Frontenac, relativement à cet article 6 qui fait exception pour les HLM, je ne pourrai pas amener beaucoup de lumière, mais je me pose la question suivante: Quel contrôle a la Société d'habitation du Québec, à l'heure actuelle, sur les prix ou les augmentations des loyers vis-à-vis de l'Office municipal d'habitation? Est-ce que ces offices municipaux d'habitation vont regarder les critères personnels ou des critères de rentabilité?

Je ne peux pas répondre, mais c'est un fait, peut-être pour moi aussi, sans affirmer ou faire la constatation, mais il y a des HLM construits dans des municipalités qui ne sont pas loués à cause des prix de loyer trop hauts. C'est un fait.

M. MALOUIN: C'est très rare, il y a des listes d'attente. C'est rempli.

M. SYLVAIN: Non. Mais s'il y avait des offices municipaux d'habitation qui, en dehors des critères personnels, par rapport au revenu, ne respectaient pas les contrôles ou ces contrôles mis de l'avant par la Société d'habitation du Québec, il faudrait voir pour commencer, le contrôle de la Société d'habitation du Québec sur les offices municipaux d'habitation pour fixer des prix du loyer. Si on s'aperçoit après ça que certaines régions, certains offices municipaux d'habitation ne respectent pas les contrôles, ou ils y vont largement dans la fixation des prix, c'est une classe de logements qui n'est pas protégée comme on le pense, et il faudrait peut-être l'inclure. Maintenant, je voudrais bien savoir, s'il y en a un qui peut me dire quel contrôle a la Société d'habitation du Québec sur les offices municipaux, parce que je pense, j'ose penser que certains de ces offices considèrent des critères de rentabilité aussi...

UNE VOIX: Il faut qu'ils le regardent...

M. SYLVAIN: ... il faut qu'ils le regardent mais on dit toujours selon les revenus du locataire.

M. CHOQUETTE: Ecoutez. Moi, je pense qu'à ces conditions il faudrait assigner la Société d'habitation du Québec à une commission parlementaire des affaires municipales, parce que cela dépend des affaires municipales, et lui demander quels sont les critères qu'elle impose aux offices municipaux d'habitation ou aux autres logements qui sont loués à prix modique. Mais je pense qu'en fait, pour la région de Montréal, d'après mon expérience, il y a des listes très considérables d'attente pour aller occuper ces logements. S'il y a de telles listes d'attente et si on est obligé de faire toute une sélection parmi ceux qui se proposent pour aller les occuper, c'est probablement parce que les loyers ne sont pas trop élevés, compte tenu de l'état de fortune personnelle. Maintenant, je ne dis pas que dans le cas de l'exemple cité par le député de Frontenac, il n'y a pas un office ou des offices qui ont forcé la note; mais, à ce moment-là, je ne vois pas, apporter un autre point de vue, comment la régie peut venir se superposer à des organismes qui, après tout, ont un caractère public et, en bonne partie, un objet philanthropique.

M. SYLVAIN: Je comprends le sens de la superposition, en disant qu'on donnerait, en faisant ces HLM, en ne les impliquant pas dans la loi... mais ici à Montréal, j'ose dire qu'il peut y avoir des listes d'attente, c'est parce que je pense que la moyenne des prix des loyers à Montréal, ou dans des régions urbaines comme Québec, est peut-être plus haute que dans des régions rurales; c'est un fait, et ils sont capables d'amener administrativement des gens dans le HLM à des prix peut-être égaux ou à des prix meilleurs. Mais pour ce qui est de notre cas, je suis porté à croire, parce que je sais sans avoir fait de recherches, au fond, que dans deux localités où nous avons des habitations à loyer modique les prix sont à peu près les mêmes que dans les autres loyers. Il y a eu là-dessus l'an dernier, notamment augmentation dans une partie de ces logements... J'aimerais savoir — c'est ce que je suppose — quel contrôle a la Société d'habitation vis-à-vis des offices municipaux.

M. DESJARDINS: La loi qui doit être amendée, ce n'est pas celle-ci, ce serait l'autre. Alors, le mal on le retrouve peut-être ailleurs, mais pas ici. Il y a deux organismes ou trois, enfin il y a l'Office municipal d'habitation, il y a la Régie des loyers.

M. SYLVAIN: Non. Si le locataire du HLM n'est pas capable d'aller débattre son cas devant la Régie des loyers, c'est la question qu'on se pose, il y a un manque de contrôle quelque part. Evidemment, c'est selon les régions, le prix des loyers.

M. LECOURS: Cela dépend des régions.

M. DESJARDINS: Cela dépend de l'office municipal. C'est là qu'il faut laisser aller ou vérifier.

M. BOSSE: A Montréal, ce n'est pas un problème, ce sont les assistés sociaux, sociaux au sens...

M. BURNS: Il y a des retraités aussi.

M. BOSSE: Il y a aussi quelques retraités, mais surtout des assistés sociaux.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Maisonneuve.

M. BURNS: Je ne veux pas éterniser le débat là-dessus, mais je trouve que... en tout cas, mon amendement, même si le ministre ne le trouve pas parfait, je pense qu'il rend bien la situation qui confronte un tas de gens au Québec actuellement, pas seulement à Montréal, à Québec et ailleurs dans les milieux ruraux aussi.

Je veux tout simplement noter trois ou quatre petites choses en terminant. Je vais vous dire, s'il n'y en a pas d'autres qui ont quelque chose à dire, je suis bien d'accord pour qu'on prenne le vote sur mon amendement.

Mais le ministre, quand il parle des organismes, des corporations qui administrent un immeuble à loyer modique, a l'air de s'imaginer que ce sont des anges. Ce ne sont pas des anges. Il dit: Voyons donc, ce sont des gens qui s'occupent de ce domaine, de gens louant des logis à loyer modique.

Mais ce sont des hommes qui administrent ces choses et l'exemple que je vous donnais de gens qu'on met à la porte tout simplement, sans plus d'avertissement, simplement de façon discrétionnaire, sans même leur donner une raison du non-renouvellement de leur bail, ce sont des choses qui se font. Souvent il arrive des conflits entre administrateurs d'une corporation et un locataire en particulier ou autres locataires.

Il y a des associations de locataires qui existent dans ces endroits et qui peuvent créer des situations de conflit et qui peuvent inciter — où il y a de l'homme, il y aura de l'hommerie, comme disait le ministre — les administrateurs de ces corporations à agir de façon parfaitement discrétionnaire.

Ceci vise surtout les cas de non-renouvellement qui, si on exclut, si on laisse l'article 22 qui promulgue l'article 34 dans sa forme actuelle, laisse une porte ouverte au discrétionnaire le plus absolu, de sorte que je ne voudrais pas qu'on s'imaginer que ces organismes sont des anges. Ce serait le ministre qui ferait de l'angélisme s'il allait croire cela.

D'autre part, le ministre parle d'un facteur modérateur que peuvent avoir — là je change de sujet, je vais parler des nouveaux édifices, parce que ma proposition vise les deux — sur le logement nouveau, les logements relativement récents, ceux d'avant décembre 1973 qui sont régis. Je peux inverser son argument et lui dire

que peut-être les nouveaux, si jamais les immeubles nouveaux viennent en nombre suffisant, peuvent avoir un effet dévastateur sur les immeubles presque aussi récents. C'est, que si, à un moment donné, on est capable de trouver à la Régie des loyers des statistiques selon lesquelles au bout d'un an, deux ans ou trois ans, les loyers de nouveaux immeubles non régis ont augmenté à un point tel, vous savez ce que cela va faire. Quand les propriétaires des immeubles régis vont se présenter devant la Régie des loyers, ils vont invoquer ce type d'augmentation. Je pense que vous allez arriver, à ce moment-là, au résultat contraire que vous semblez vouloir lorsque vous dites que ces immeubles relativement nouveaux mais couverts vont avoir un effet modérateur sur les nouveaux, quant au marché.

Troisièmement — c'est surtout l'argument du député de Louis-Hébert qui m'a fasciné dans le fond — il nous dit que certains promoteurs immobiliers devraient avoir le droit de louer, pour présenter une assiette globale à l'acheteur éventuel, à des prix inférieurs au marché et, à toutes fins pratiques et même parfois déficitaires. Il considère cela tout à fait normal qu'au bout d'un an le propriétaire qui a acheté dise: Maintenant que j'ai des locataires, je vais hausser tous les loyers. Je dis qu'à ce moment-là on donne une prime à l'un ou l'autre de deux types de constructeurs immobiliers, soit celui qui n'a pas su prévoir et qui n'a pas su administrer, qui a donc loué à un prix inférieur et, de toute façon, il s'en balance parce que tout à l'heure il ne sera pas propriétaire, ou bien à celui qui tout simplement veut utiliser la loi pour frauder toute une catégorie de locataires. C'est cela que je trouve le plus grave lorsque, délibérément, on le fait. Lorsqu'on dit: Je veux louer cet édifice de 120 appartements, je veux le vendre une fois que tous les appartements seront loués, je suis prêt même à les louer de façon déficitaire. Je présente le beau paquet aux futurs propriétaires et là, tout simplement — je m'excuse de l'expression — j'ai tout simplement "fourré 120 locataires.

M. DESJARDINS: Non. Les locataires le savent. Ils le savent.

M. BURNS: Les locataires ne le savent pas toujours. Voyons donc!

M. DESJARDINS: Je vous dis qu'ils le savent.

M. BURNS: Ne vous imaginez pas que tous ceux qui louent un appartement à Montréal, à Québec ou ailleurs, sont aussi au fait des "deals" que peuvent faire les promoteurs immobiliers, les constructeurs, lorsqu'ils vendent à un nouveau propriétaire. Ne vous imaginez pas cela. Je pense que c'est peut-être la chose la plus grave. On se trouverait à cautionner ce type d'opération que, moi, j'appelle tout simplement de la fraude. Ce n'est peut-être pas de

la fraude, au sens du code criminel, mais j'appelle cela frauder toute une population de locataires. Je trouve cela inacceptable qu'une loi permette cela. Encore une fois, ce n'est pas tellement le loyer initial qui m'intéresse. Cela, c'est le marché qui va l'établir, parce que le locataire n'est pas introduit dans cet édifice. Il y a toujours le choix de refuser de signer le bail parce qu'il n'est pas impliqué, et il n'est pas installé là.

Finalement, c'est l'argument du ministre de la Justice, son gros argument, semble-t-il, qui nous dit — et je reviens aux organismes de loyers à prix modique — que la Régie des loyers n'est pas habituée à régir ces choses-là. La Régie des loyers n'a pas toujours été habituée à réguler ces cas qu'elle régit actuellement. Il était une époque où elle ne dépassait pas \$125 ou \$135 de loyers par mois. Maintenant, elle dépasse cela et elle s'habitue. C'est d'ailleurs le plus grand défaut d'un tribunal que d'être habitué de juger une cause. Cela le sclérose totalement. Il n'est plus capable de s'adapter à des situations et Dieu sait que, s'il y a un endroit où un tribunal doit s'adapter à des situations, parce que c'est essentiellement mouvant, c'est dans le domaine des loyers. Elle doit s'adapter à la situation économique, à la rareté des loyers ou à la non-rareté des loyers, aux différents services qui, d'année en année, viennent s'ajouter aux nouveaux locataires.

Il me semble que c'est un minimum qu'on demande que le nouveau propriétaire ou même ces organismes-là aient et conservent, d'une part, le droit de fixer un loyer initial — d'accord, il me semble que c'est bien normal et je ne vous querelle pas là-dessus — mais, d'autre part, que, par la suite, les renouvellements eux-mêmes et l'augmentation puissent être régis par la Régie des loyers. C'est uniquement dans ce sens-là.

Je termine avec cela. Si ma motion mérite d'être précisée, je suis d'accord à l'amender, si le ministre trouve des meilleures façons de protéger ce que je vise à protéger. Mais sur le principe même, je ne peux accepter ni les arguments du ministre, ni ceux du député de Louis-Hébert.

M. CHOQUETTE: Mais, dans le cas des habitations à prix modique, les critères qui sont appliqués pour les loyers ne sont pas des critères qu'il serait possible de rendre objectifs pour faire en sorte que la Régie des loyers pourrait statuer au lieu et place des organismes en question. C'est ce qu'il y a. C'est une impossibilité. Ce ne sont pas les mêmes critères qui s'appliquent. Que voulez-vous que je vous dise? La régie a un certain nombre de critères à appliquer dans le cas d'une demande d'augmentation; n'allez pas lui demander d'appliquer des critères différents. C'est bien beau de dire qu'une cour ou qu'un organisme peut s'habituer à juger différentes causes, je suis bien d'accord avec le député de Maisonneuve que les tribunaux et les organismes quasi judiciaires sont

habitués à passer d'une sorte de cause à l'autre, mais là, on leur demanderait d'appliquer une autre série de critères qu'il n'appartient pas à la Régie des loyers d'administrer.

Deuxièmement, je dirais ceci: Sur la question des logements qui seraient exempts de contrôle pendant une période de cinq ans, à partir de la date de leur construction, le député de Maisonneuve nous dit que ces logements vont créer une pression sur la régie pour augmenter des loyers de logements contrôlés.

Ce n'est pas le cas, parce que la valeur comparative des logements n'est pas un des facteurs qui est pris en considération par la Régie des loyers dans ses adjudications. Quand la Régie des loyers se prononce sur une demande d'augmentation, elle ne se pose pas la question à savoir combien paie le voisin et combien il se paie dans ce quartier. Ce n'est même pas un facteur qui entre en ligne de compte.

La Régie de loyers, suivant son fonctionnement technique et les règles établies par son service technique, juge suivant l'accroissement des coûts pour le propriétaire et les justifications sur le plan de la rentabilité, mais sans égard à la valeur comparative. Par conséquent, qu'il y ait un certain nombre de logements décontrôlés n'affectera pas les décisions en ce qui concerne les logements contrôlés.

M. le Président, je suis bien prêt à clore ce débat. Je considère que nous devons prendre en considération, comme législateurs responsables, l'avenir de la construction au Québec. C'est un facteur très important et, si on prend une attitude qui est trop étroite et qui n'incite pas à la construction de logements d'habitation, on risque de perpétuer la baisse de la courbe des mises en chantier dans le domaine de l'habitation.

Avec toute une série de pressions qui vont se développer, n'en déplaise à ceux qui soutiennent la thèse contraire, dans le sens qu'on va arriver à une raréfaction des logements, et aussi à un système de paiements pour rentrer dans des logements qui vont être l'équivalent de versements d'argent ou d'achats de meubles pour se substituer, en somme, à des hausses de loyer qui n'ont pas été obtenues. Je crois qu'il faut considérer tous les aspects dans une affaire comme celle-là, non pas seulement les aspects sociaux; les aspects économiques ont leur place, et même si on pense qu'on accomplit, en fait, beaucoup en faisant qu'on assure le contrôle sur tous les logements, à mon sens, on n'a pas répondu au problème qui nous confronte à l'heure actuelle, qui est une baisse des mises en chantier. Cette baisse des mises en chantier, je l'admets, n'est pas exclusivement due à l'action de la Régie des loyers, elle est due à d'autres facteurs économiques sans aucun doute. Je ne dis pas que les taux d'intérêt actuels qui s'imposent en matière d'hypothèques ne sont pas un facteur important; je ne dis pas que le fait que la construction industrielle et commerciale ait connu un essor dans ces derniers temps

ne soit pas aussi un facteur important, dans le sens que les capitaux ont eu une tendance à aller s'investir là. Mais encore faut-il donner la chance aux capitaux disponibles d'aller s'investir dans les logements d'habitation. Si on n'est pas capable de regarder la situation en face et froidement, et tenir compte de la part qui est due à l'économie dans tout cela, je pense qu'on fait fausse route.

M. SYLVAIN: Pour répondre...

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Beauce-Nord.

M. SYLVAIN: ... du moins en partie à la question que j'avais soulevée tout à l'heure et que le député de Frontenac avait soulevée concernant les HLM, le chapitre 55, à l'article 63, donne le pouvoir à la Société d'habitation du Québec de constituer un bureau d'examen des griefs dans chaque municipalité où un programme visé à l'article 51 et à l'article 62 a été mis en application. Ce sont des programmes tels que visés dans nos municipalités. A cette fin, elle doit désigner au moins trois ou plus de cinq personnes chargées de se réunir une fois par mois, afin d'entendre toute personne qui loge dans une habitation à loyer modique, et qui lui a soumis un grief portant sur l'administration de l'immeuble dans lequel est situé un tel logement. Soit dit en passant, ces membres des bureaux de griefs ont les mêmes pouvoirs que les membres de la Société d'habitation, c'est-à-dire ces pouvoirs qui sont donnés par l'article 20 du chapitre 55, et qui donnent aux membres de la société, ainsi qu'aux personnes autorisées, donc les membres des bureaux de griefs, des pouvoirs aussi larges que requérir tout livre, registre, dossier ou en fin de compte, examiner, entrer dans tout immeuble privé ou public pour s'enquérir de tout fait.

Or, peut-être dans le cadre de ces pouvoirs donnés à la société pour les personnes habitant ces HLM, qu'il y aurait, à mon sens, une...

UNE VOIX: Une protection.

M. SYLVAIN: ... protection ou une porte de sortie.

M. BURNS: Qui forme ces bureaux d'étude des griefs ou ces tribunaux de griefs?

M. SYLVAIN: La société peut...

M. BURNS: C'est beau. Ils sont juge et partie.

M. SYLVAIN: ...constituer un bureau d'examen des griefs.

M. BURNS: C'est cela. Vous ne m'avez convaincu de rien. Ils sont juge et partie, tout simplement. C'est un peu comme un syndicat qui accepterait de voir dans sa convention

collective que l'employeur forme le tribunal d'arbitrage.

M. SYLVAIN: Ils sont juge et partie tout simplement, mais, à mon sens — en tout cas, à moins d'erreur, je peux argumenter avec vous — il y a l'acceptation des programmes visés, tels que la construction de HLM; cela fait suite, si vous voulez, à une enquête ou des demandes où, au départ, les prix des loyers doivent être fixés. Si une municipalité ne voulait, en aucun moment, suivre ou respecter les critères établis au départ, je vois mal la Société d'habitation qui ne répondrait pas en formant un bureau pour examiner un grief, si, dans tel ou tel secteur des habitations à loyer modique, il est prouvé à tout le monde que l'Office municipal d'habitation, en fin de compte, ne respecte aucun critère.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Frontenac.

M. LECOURS: M. le Président, je pense que le ministre de la Justice a le devoir de légiférer à partir non pas de cas particuliers, mais pour le plus grand bien de toute la province de Québec. Je n'ai pas apporté cette argumentation tantôt à propos des immeubles d'habitation pour vouloir faire changer quelque chose directement. Je voulais indiquer, par exemple, qu'il y avait des problèmes là-bas.

Je remercie le député de Beauce-Nord qui m'a apporté aussi un éclaircissement que je pense valable. Dans ces conditions, je vais voter avec le ministre de la Justice.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Est-ce que les membres de la commission sont prêts à se prononcer sur l'amendement proposé par le député de Maisonneuve.

UNE VOIX: Oui.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Bon! Le député de Maisonneuve propose un amendement à l'article 22, qui, en fait, deviendra le nouvel article 34 ou disons que l'article 34 sera remplacé par celui qui est à la page 9 dudit projet de loi, et le député de Maisonneuve propose de remplacer l'avant-dernier paragraphe par le suivant: "les exceptions prévues aux alinéas 6 et 7 ne valent que pour la fixation du loyer initial".

Ceux qui sont pour et contre. Le député de Maisonneuve.

M. BURNS: Pour.

M. BOSSE: Cela va être serré!

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député d'Outremont?

M. CHOQUETTE: Contre.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Louis-Hébert?

M. DESJARDINS: Contre.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Drummond?

M. MALOUIN: Contre.

M. BURNS: Arrêtez, je suis perdu!

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Portneuf?

M. PAGE: Contre.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Frontenac?

M. LECOURS: Contre.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Beauce-Nord?

M. SYLVAIN: Contre.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député d'Anjou?

M. TARDIF: Contre.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Contre: 7
Pour: 1

M. BURNS: Le député de Dorion pourrait remplacer en l'occurrence le chef de l'Opposition qui manque.

M. CHOQUETTE: Est-ce que vous trouvez que c'est un remplacement qui fait justice au chef de l'Opposition.

M. BURNS: J'ai dit pour cette occasion.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): La motion du député de Maisonneuve est rejetée. Alors, article 22, adopté?

M. BURNS: Sur division, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Sur division. Article 23, adopté.

M. CHOQUETTE: Il y a un amendement à apporter à l'article 23. Avant l'article 24, il y a un article 23 a) à introduire à cause de certaines modifications qui ont été faites. Alors le texte de cet amendement est le suivant: Article 23 a). Le cinquième alinéa de l'article 24 de ladite loi est modifié par la suppression, à la 27e ligne, des mots "quatrième alinéa du". Je vais vous remettre le texte manuscrit dans un instant. Et en anglais, article 23 a), "The fifth paragraph of section 24 of the said act is amended, in the 25th line, by striking out the word "the fourth paragraph of".

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Merci.

M. CHOQUETTE: C'est de la concordance pure et simple.

M. BURNS: Peut-on savoir ce que cela veut dire, ce chinois-là?

M. CHOQUETTE: C'est de la concordance.

M. BURNS: Oui, mais vous savez que ça m'inquiète un peu, moi.

M. CHOQUETTE: C'est de la concordance. Très bien.

M. BURNS: C'est parce que je n'ai pas pu retracer...

M. CHOQUETTE: Un instant.

M. BURNS: Voulez-vous dire que c'est l'article 24 de la loi elle-même...

M. CHOQUETTE: Le 5e alinéa de l'article 24.

M. BURNS: Le 5e alinéa de la 27e ligne, je ne sais pas si j'ai...

M. CHOQUETTE: Le 5e alinéa de l'article 24 de la loi, n'est-ce pas?

M. BURNS: Oui j'ai la loi.

M. CHOQUETTE: Non pas du projet...

M. BURNS: Oui.

M. CHOQUETTE: ... est modifié par la suppression dans la 27e ligne, des mots "4e alinéa du".

M. BURNS: D'accord, je l'ai retracé là. D'accord.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Alors l'article 23 a), adopté. Je crois que nous serons obligés de renuméroter jusqu'à la fin, étant donné qu'il y a... Alors l'article 23 a), devenu l'article 24, est adopté. Alors l'article 24 qui devient l'article 25...

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): ... adopté. Article 25 qui devient l'article 26, adopté.

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): L'article 26...

M. SYLVAIN: M. le Président...

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Pardon, sur l'article 26? Le nouvel article 26?

M. SYLVAIN: Non, j'interviendrai après.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Sur l'article 26 qui devient l'article 27. C'est ce que vous voulez dire le député de Beauce-Nord?

M. SYLVAIN: Non, quant à moi, adopté.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Adopté.

M. SYLVAIN: C'est seulement une question que le ministre et mes collègues me permettront sans doute, avant de clore cette commission parlementaire, je pense que la question peut se diriger plus ici, à la commission parlementaire, parce qu'on touche en fin de compte à cette loi prolongeant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

Ma question n'est pas sur le plan législatif, mais bien sur le plan administratif. Etant donné qu'il ne semblait pas qu'on ait acquis encore ce caractère de permanence d'une loi, étant donné qu'il semble que le ministère des Affaires municipales et le ministère de la Justice aient fait un comité conjoint pour étudier l'ensemble du problème de l'habitation et puis étant donné la demande constante à l'heure actuelle des employés de la Régie des loyers, au nombre d'à peu près 300, qui demandent cette intégration à la fonction publique depuis déjà fort longtemps, pour profiter, en fin de compte, des rémunérations et surtout des avantages marginaux comme de ce caractère de permanence.

Est-ce que le ministre, vis-à-vis de cet aspect temporaire de la loi des conciliations, étant donné qu'il semble que, depuis quelques années, certaines personnes ont acquis une compétence ou de l'expérience à la Régie des loyers, est-ce qu'il sera fait suite à la demande de ces personnes qui travaillent à la Régie des loyers, qui ne sont pas intégrées à la fonction publique et qui, en conséquence, ne profitent pas de la parité, si on se situe à l'échelle des salaires ou des avantages marginaux, des autres employés de la fonction publique? Quelle est l'opinion du ministre ou son action prochaine?

M. CHOQUETTE: Ecoutez, nous étudions le problème actuellement d'une intégration pro forma de ces employés dans les échelles, au point de vue de la fonction publique. Ce n'est pas une décision que je peux prendre seul, c'est une décision qui appartient au conseil des ministres. Tout ce que je peux vous dire sur cela, c'est qu'actuellement le problème est en train d'être étudié. Il est possible que, dans un avenir rapproché, une solution soit apportée.

M. BURNS: Est-ce que vous allez étudier cela aussi longtemps que vous étudiez la venue d'un tribunal de loyers?

M. CHOQUETTE: Nous avons quand même mis sur pied le comité présidé par M. Guy Legault de la ville de Montréal, du service d'urbanisme de la ville de Montréal. Je crois

qu'au cours de l'année, nous aurons des recommandations de la part de ce comité quant à l'existence et la création d'un organisme permanent pour l'arbitrage et la conciliation entre propriétaires et locataires. En fait, je ne peux pas préjuger des conclusions qui seront recommandées par ce comité, malgré que je pense bien qu'il bénéficiera de l'expérience déjà acquise dans le domaine qui est plutôt favorable à l'instauration d'un système permanent.

M. BURNS: Qu'est-ce qui est arrivé des conclusions du minigroupe de travail?

M. CHOQUETTE: Les conclusions du minigroupe de travail... Le minigroupe de travail a fait faire des travaux qui ont été remis au groupe Legault. Le minigroupe de travail a fait un certain nombre... Il a fait faire des études, en fait, par des spécialistes de l'habitation, en particulier à l'Université du Québec. Toute cette documentation est remise au groupe Legault. Le minigroupe de travail était, en fait, principalement, majoritairement composé de fonctionnaires. Il était certainement composé de personnes compétentes, mais peut-être pas aussi représentatif que le groupe présidé par M. Legault. Alors, je ne crois même pas que le minigroupe ait fait des recommandations absolument précises sur la permanence d'un système de conciliation. Il avait ramassé beaucoup de documentation pertinente sur le sujet, mais sans faire une recommandation formelle dans ce sens.

M. BURNS: Le rapport du groupe Legault, vous l'attendez à peu près quand?

M. CHOQUETTE: Le groupe Legault a un mandat qui expire le 31 décembre 1975. M. Legault nous a dit qu'il voulait poursuivre ses travaux très rondement et arriver, en cours d'année, avec des recommandations assez précises sur la question d'un système permanent de conciliation entre propriétaires et locataires. Je dois dire que c'est assez prioritaire par rapport à l'ensemble des travaux du comité.

M. BURNS: Ce qui veut dire, à toutes fins pratiques, que l'année prochaine, à ce temps-ci, si Dieu nous prête vie et si Robert vous prête votre ministère encore...

M. CHOQUETTE: Je le pense bien.

M. BURNS: ... on va être encore en train de discuter de la même chose.

M. CHOQUETTE: Peut-être pas à cette époque-ci. J'espère que ce sera plus tôt dans l'année que nous pourrions discuter de ces questions plus en profondeur, et munis des conclusions du comité Legault.

M. BURNS: J'ai bien compris que son mandat expirait le 31 décembre 1975?

M. CROQUETTE: Oui, mais, en fait, on leur a donné un mandat d'un an, voyez-vous. Alors, il viennent d'être institués, il y a à peu près un mois; enfin, un mandat de quatorze mois. Je leur ai demandé en priorité de se pencher sur le problème de la loi de conciliation entre locataires et propriétaires.

M. BURNS: Ce n'est pas uniquement cela, leur mandat?

M. CHOQUETTE: Non, ce n'est pas uniquement cela.

M. BURNS: D'accord.

M. CHOQUETTE: Ils ont tous les problèmes de l'habitation en général, Société d'habitation, enfin, tout l'ensemble de la politique de l'habitation, mais avec la priorité dans le temps sur cette question de la loi de conciliation entre locataires et propriétaires.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Le député de Beauce-Nord.

M. SYLVAIN: Une dernière petite question, M. le ministre. Est-ce que vous êtes quand même prêt, comme ministre responsable de la Régie des loyers, à discuter avec vos collègues du conseil des ministres de la situation des salaires et des avantages marginaux des employés de la régie avant le dépôt du rapport du comité qui a été formé?

M. CHOQUETTE: Sur la question des salaires et des conditions de travail, je vais être obligé de consulter le ministre de la Fonction publique, vous savez, avant de commettre une attitude ferme.

M. SYLVAIN: Apparemment, je peux en discuter objectivement, parce que je ne connais pas le secteur particulier et je ne vous fais pas de personnalité dans ces cas, il y a 300 employés...

M. CHOQUETTE: Je sais.

M. SYLVAIN: ... dont quelques-uns oeuvrent depuis quelques années dans ce secteur et ils ne rattrapent pas la parité avec les autres de la fonction publique. Ils ont acquis, semble-t-il, de l'expérience et de la compétence...

M. CHOQUETTE: Je crois que le député de Beauce-Nord a tout à fait raison de souligner le problème. Je vais en discuter avec le ministre de la Fonction publique ainsi qu'avec les collègues et les membres du conseil des ministres, et je pourrai vous donner une réponse...

M. SYLVAIN: Je ne verrais pas pourquoi...

M. CHOQUETTE: Enfin, peut-être que j'aurai été...

M. SYLVAIN: ... des personnes qui ont X années d'expérience... il faut quand même aussi préserver, au point de vue de la compétence, la Régie des loyers. J'imagine le cas de quelqu'un qui travaille depuis X années dans le domaine, surtout par suite des modifications multiples aux lois qu'on fait. On est appelée à les suivre davantage et on devrait être en mesure de procurer cette parité, non pas aux fonctionnaires, mais aux occasionnels, si vous me permettez l'expression.

M. CHOQUETTE: Oui, parce qu'ils sont tous des occasionnels dans la situation où ils sont à l'heure actuelle, mais il y en a qui, à cause du renouvellement de la loi, comme vous le dites, sont à l'emploi de la régie depuis plusieurs années. Il y a aussi le problème que tous ne sont pas absolument intégrales à la fonction publique.

S'il y avait des concours et des examens d'entrée à la fonction publique, je ne suis pas sûr que toutes les personnes qui occupent des postes d'occasionnels pourraient être admises. Il y a aussi cette catégorie d'employés auxquels il faut songer dans une politique nouvelle. Mais je vais examiner le problème et, d'ici quelque temps je pourrai sans doute donner une réponse au député.

M. BOSSE: On pourrait discuter cela en même temps que la question du salaire des députés.

M. CHOQUETTE: Avant d'ajourner, si on me permet, étant donné que, plus tôt dans la soirée, il a été discuté de cette question de coupure d'électricité qui pourrait affecter des locataires et que la question a eu lieu à l'occasion de l'amendement au code civil, je suggère aussi que ce projet de loi ne soit pas adopté définitivement, ce soir, étant donné que, si des amendements devaient être proposés pour régler le problème qu'a souligné le député de Maisonneuve, il est possible que, au lieu de faire ces amendements dans le projet de loi amendement le code civil, nous les fassions dans la loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. J'aimerais autant laisser les deux projets de loi ouverts pour nous donner la latitude de situer un amendement éventuel dans l'une ou l'autre loi, suivant que l'une ou l'autre se prêtera mieux à ce genre de disposition législative.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): M. le ministre, simplement une question technique. Nous avons adopté tous les articles du projet de loi 80. Il faudrait tout de même en laisser un qui ne soit pas adopté. La commission les a tous acceptés jusqu'à présent.

M. CHOQUETTE: On pourrait...

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Il faudrait revenir à l'article 23 a) ou encore à l'article 22.

M. BURNS: Non, à l'article de la sanction, si vous le laissez en suspens. deux projets de loi 79 et 80 n'est adopté pour le moment.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): D'accord.

La commission ajourne donc ses travaux sine die.

M. CHOQUETTE: Oui, on peut le laisser en suspens et nous nous réunirons d'ici peut-être demain ou deux jours, pour voir...

M. CHOQUETTE: Exactement.

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Merci!

LE PRESIDENT (M. Lafrance): Aucun des (Fin de la séance à 23 h 4)

Compte rendu des délibérations des commissions

L'édition des délibérations des commissions de l'Assemblée nationale paraît environ (10) jours après chaque séance.

Elle comprend les interventions dans la langue où elles ont été faites devant la commission et, parfois, certains documents annexés.

Un premier tirage limité est distribué aux députés et aux correspondants parlementaires, généralement une heure après le discours. Des copies sont aussi disponibles au bureau du directeur pour les opinants.

Les députés peuvent soumettre à l'éditeur, pour leurs propres interventions et dans les délais prévus, les corrections absolument nécessaires pour des erreurs de fait ou des fautes de forme. Le même privilège est réservé aux opinants.

Pour plus de 25 exemplaires du journal des Débats, la commande doit être faite par écrit au bureau des Débats (74-A) au plus tard le lendemain du discours.

Un index général est préparé chaque jour pour être publié à la fin de la session. Il est disponible au coût de \$2. On peut obtenir des informations du service de l'index en appelant 643-2771.

On s'abonne au journal des Débats en envoyant au comptable de l'Assemblée nationale \$8 par année. (Les chèques ou mandats-poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances).

Le directeur
Benoît Massicotte
Bureau: 74-A
Téléphone: 643-2890