



Assemblée nationale

# journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Troisième session — 30<sup>e</sup> Législature

Commission permanente des institutions financières,  
compagnies et coopératives

Projet de loi no 6 — Loi sur la protection des acheteurs  
de maisons neuves et de terrains (1)

Le 26 juin 1975 — No 158

Président: M. Jean-Noël Lavoie

# DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

## Table des matières

Définitions et exceptions .....	B-5229
Construction et vente de maisons .....	B-5230
Lotissement .....	B-5232
Dispositions communes à la construction et à la vente de maisons	
et au lotissement .....	B-5240
Emission de permis .....	B-5246
Vente aux étrangers .....	B-5247
Permis de vendeur .....	B-5253
Cautionnement ou garantie des constructeurs .....	B-5256

## Participants

M. Fernand Houde, président  
M. William Tetley  
M. Marcel Léger  
M. André Déom  
M. Irénée Bonnier  
M. Harry Blank  
M. Jean-Noël Lavoie

*L'exemplaire, 35 cents - Par année, \$8 - Chèque à l'ordre du Ministre des Finances*

*Adresse: Service des Documents Parlementaires  
Assemblée nationale  
Hôtel du Gouvernement, Québec.  
G1A 1A7*

*Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762*

**Commission permanente  
des institutions financières,  
compagnies et coopératives**

**Projet de loi no 6  
Loi sur la protection des acheteurs  
de maisons neuves et de terrains**

Séance du jeudi 26 juin 1975

(Vingt heures trente-cinq minutes)

**M. Houde, Limoilou, (président de la commission permanente des institutions financières, compagnies et coopératives):** A l'ordre, messieurs! Etude du projet de loi no 6, Loi sur la protection des acheteurs de maisons neuves et de terrains. Etude article par article. Les membres de la commission sont les suivants: MM. Assad (Papineau), Beauregard (Gouin), Bellemare (Johnson), Bonnier (Taschereau), Burns (Maisonnette), Chagnon (Lévis), Harvey (Charlesbourg), Harvey (Dubuc), Léger (Lafontaine), Marchand (Laurier), Picotte (Maskinongé), Roy (Beauce-Sud), Tetley (Notre-Dame-de-Grâce), Tremblay (Iberville). Un rapporteur de la commission, s'il vous plaît.

**Une Voix:** M. Picotte, député de Maskinongé.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Le nom de M. Picotte est suggéré. Adopté.  
Article 1.

**Définitions et exceptions**

**M. Tetley:** Pourriez-vous laisser 1 f) de côté pour un instant? Pour le reste, l'article 1 est adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 1a)?

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.

**M. Tetley:** Tout l'article.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Articles 1 b), 1 c), 1 d), 1 e), adopté. Article 1 f). Article 1 g).

**M. Léger:** Un instant, M. le Président. Une question de français à l'article 1 e). Quand on dit que le lotisseur est "une personne qui vend ou loue un lot qui fait partie d'un terrain visé dans le chapitre III et dont elle est propriétaire, l'annonce ou distribue un prospectus à ces fins ou représente de quelque manière..." elle représente quoi?

**M. Tetley:** Où êtes-vous? A quel article?

**M. Léger:** A l'article 1 e). Représenter, habituellement, cela veut dire remplacer une autre personne. Je pense que l'esprit de l'article est de dire que la personne laisse entendre qu'elle a l'autorisation ou qu'elle amène une preuve qu'elle a

l'autorisation d'agir à ce titre. "Représente", c'est peut-être un anglicisme, si on lit la version anglaise qui dit: Represent that she has the power and she has the right to do it.

**M. Tetley:** Nous avons...

**M. Léger:** On pourrait avoir un autre mot que "représente". Laisse entendre, peut-être.

**M. Tetley:** L'avocat suggère: Ou donne des motifs raisonnables de croire qu'elle a l'autorisation d'agir à ce titre.

**M. Léger:** D'accord.

**M. Tetley:** Vous avez déjà un amendement.

**M. Léger:** Le ministre ne doit pas, au départ, me faire croire que, parce que je lui ai soumis mes amendements avant, il m'accorde des amendements mineurs. Il y a des amendements majeurs qui s'en viennent et j'espère que c'est parmi ceux-là qu'il en aura d'acceptés.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 1e).

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Un instant. Alors, après "un prospectus à ses fins ou donne des motifs raisonnables de croire qu'elle a l'autorisation d'agir à ce titre." Adopté, tel qu'amendé?

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 1 f), suspendu. Article 1 g)?

**M. Tetley:** A f) je suis prêt, j'ai distribué des amendements.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Vous êtes prêt, très bien.

**M. Tetley:** La distribution a été faite. Nous voulons ce texte, parce qu'il peut être question des duplex; parfois, la construction est pour un duplex, pas tout simplement pour une maison unifamiliale.

**M. Léger:** D'accord.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Alors, l'article 1 f) doit se lire comme ceci: "Maison: une maison devant être utilisée principalement par les clients à des fins d'habitation, y compris une maison à deux logements dont l'un doit être utilisé par le client à de telles fins." Adopté, tel qu'amendé?

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 1g)?

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 1 h)?

**M. Léger:** Peut-être qu'il faudrait changer le nom, parce que la loi du changement de nom du ministère des Institutions financières est en vigueur. Donc, il faudrait peut-être changer le nom du ministère.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Quel est le nom technique?

**M. Léger:** Ministre des consommateurs...

**M. Déom:** Des compagnies et coopératives.

**M. Tetley:** Non, il est changé.

**M. Léger:** Le député de Laporte n'était pas présent quand on a adopté cette loi.

**M. Déom:** J'étais présent, mais je n'étais pas membre.

**M. Léger:** Ah! vous étiez présent.

**M. Tetley:** Loi du ministère des Consommateurs, Coopératives et Institutions financières.

**M. Léger:** M. le Président, une chance que le ministre est au courant, parce qu'il semble que les autres membres ne sont pas au courant du nouveau nom.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Voulez-vous, M. le ministre, me répéter cela textuellement?

**M. Tetley:** Je ne connais que le texte anglais, le nom anglais. Le ministre des Consommateurs, Coopératives et Institutions financières. C'est cela?

**M. Déom:** Vous avez mis l'accent sur les consommateurs, sur les petits.

**M. Léger:** Le député de Laporte se trouve à avoir voté pour.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** A l'ordre, s'il vous plaît! Article 1 h) adopté, tel qu'amendé. Article 1 i)?

**M. Léger:** M. le Président, en ce qui nous concerne, jusqu'à l'article 2, nous sommes d'accord. On ne voudrait pas perdre de temps sur des articles où le ministre et nous-mêmes sommes d'accord, à moins que d'autres députés n'aient des choses à dire, et prendre plus de temps sur les articles où nous avons des amendements majeurs et en discuter. Alors, en ce qui me concerne je suis prêt à adopter l'article 1.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Alors, article 1 i) à m) inclusivement, adopté.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 2?

**M. Léger:** Adopté. En ce qui nous concerne, M. le Président, les articles 2 à 12 sont adoptés.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 2, adopté. Article 3, adopté. Article 4, adopté.

### Construction et vente de maisons

**M. Léger:** Juste sur une question avant de les adopter tous. Est-ce que le ministre pourrait nous dire pour quelles raisons les maisons mobiles n'ont pas été incluses dans son projet?

**M. Tetley:** Elles sont comprises dans le nouveau bill 45, parce que c'est un meuble plutôt qu'un immeuble.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 5, adopté. Article 6, adopté. Article 7, adopté. Article 8, adopté. Article 9, adopté. Article 10, adopté. Article 11, adopté.

**M. Léger:** A l'article 11, M. le Président, il y a une question que je voudrais poser au ministre. A l'article 11, on dit que "le client qui a payé un prix supérieur au prix stipulé, sans que ces conditions aient été remplies, peut, par requête, répéter le montant de la différence dans l'année du paiement." Est-ce qu'il n'y a pas une prescription légale qui pourrait être mise de l'avant?

**M. Tetley:** Voulez-vous reposer votre question? Parlez-vous d'une prescription légale, vous parlez d'une prescription de temps ou une requête, une formalité?

**M. Léger:** La prescription légale est de cinq ans et là on semble répéter le montant pour une année. Est-ce qu'il n'y aurait pas un problème de prescription en voulant alléger la procédure? L'article 1048 du code civil.

**M. Tetley:** Vous avez raison, la prescription au code civil est de 30 ans; pour les choses commerciales, c'est cinq ans. Dans la Loi de la protection du consommateur, nous avons fixé cela à un an. Je suis informé que l'Office de révision du code civil va fixer le délai à trois ans dans tous les cas. Peut-être qu'on peut le fixer maintenant à trois ans? Donc, pour le deuxième paragraphe de 11, répétez le montant de la différence dans les trois ans qui suivent le paiement.

**M. Bonnier:** Est-ce que c'est référer ou répéter?

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'article 11 à la dernière ligne, après le mot différence, dans les trois années du paiement au lieu que dans l'année du paiement. C'est cela?

**M. Tetley:** Non, dans les trois ans qui suivent le paiement.

**M. Léger:** D'accord, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté tel qu'amendé?

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 12, il y a un amendement.

**M. Tetley:** La différence c'est tout simplement la bonne marche "des travaux". Tout simplement, le changement c'est "de la construction" par "des travaux". Apparemment, c'est plus exact dans l'industrie et...

**M. Léger:** D'accord, M. le Président.

**M. Tetley:**... cela comprend...

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'article 12 devra se lire comme suit: Un juge peut, sur requête, permettre au client d'occuper la maison si le délai de livraison de la maison est échu et que le client ait satisfait à ses obligations, à moins que le vendeur ou le constructeur ne démontre qu'une telle occupation entraverait la bonne marche des travaux ou constituerait un danger pour les occupants. Cet article remplace l'article 12.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté tel qu'amendé. Article 13.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 14.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 15.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 16.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 17.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 18.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 19?

**M. Léger:** Juste une correction de français.

On n'est pas encore rendu aux articles litigieux. C'est une question de français. A l'article 19, à la troisième ligne, on devrait dire les accessoires mentionnés "à" l'article 18 et non pas "dans" l'article 18.

**M. Tetley:** On m'informe que, dans notre législation, c'est "dans l'article 18" aussi. En tout cas, je vais m'informer mais pour l'instant, permettez-moi de laisser "dans".

**M. Léger:** Est-ce qu'il a été rédigé en anglais d'abord?

**M. Tetley:** Je ne suis pas un grand expert dans la langue ou en langue, je pense. De la langue.

**M. Léger:** Est-ce qu'on va remplacer cela par "à"?

**M. Tetley:** Je préfère le laisser parce que je vois partout, "dans".

**M. Léger:** Il est dans le projet de loi partout.

**M. Tetley:** Dans tous les articles.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 19, adopté?

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 20.

**M. Léger:** Il y a un amendement.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Amendement.

**M. Tetley:** A la fin de l'article tel que rédigé, on ajoute tout simplement le troisième paragraphe qui se lit comme suit: Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, modifier cette formule en suivant les formalités prescrites par l'article 85. C'est une publication, un préavis dans la Gazette officielle, etc.

Il est possible que la formule en annexe puisse être modifiée parce que les termes du prêt "de la Central Mortgage and Housing sont peut-être modifiés et nous voulons être aussi flexibles que possible. Mais je ne ferai pas de règlements sans passer par la commission parlementaire.

**M. Léger:** D'accord, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Alors, à l'article 20, un 3e paragraphe s'ajoute, qui est le suivant: Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, modifier cette formule en suivant les formalités prescrites par l'article 85.

Article 20, adopté tel qu'amendé.

**Des Voix:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 23.

**Lotissement**

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 22.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Non, un instant. Il y a des amendements.

**M. Tetley:** Le seul amendement, c'est à la première phrase: "Le présent chapitre, à l'exception de l'article 42..." L'article 42 est un amendement, ici.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'article 22 est adopté tel qu'amendé.

**M. Léger:** Un instant, M. le Président. On va lire cela.

Est-ce que le ministre pourrait expliquer pour quelle raison il exclut l'article 42 pour les lots vendus au Québec mais situés à l'extérieur du Québec? Pour quelle raison vous excluez cela?

**M. Tetley:** Le but de l'article 22, c'est de ne pas faire appliquer ce qu'on a déjà réglé dans le premier chapitre. Le premier chapitre comprend les règles concernant la construction et la vente des maisons. Alors, on ne peut pas, dans le deuxième chapitre, lors de la vente du terrain, faire appliquer de nouveau les règles du premier chapitre. On dit: Le présent chapitre, qui est le deuxième, ne s'applique pas, lorsqu'il s'agit d'un contrat ayant pour objet un lot sur lequel est érigé une maison. Mais notre modification est: Le présent chapitre ne s'applique pas, à l'exception de l'article 42, parce que l'article 42 vise les terrains situés à l'extérieur du Québec.

**M. Léger:** Il faut que cela s'applique pour les terrains à l'extérieur du Québec.

**M. Tetley:** C'est cela. Article 20. Je veux laisser passer l'article 22, ces amendements. Le député de Lafontaine a soulevé une question.

**M. Léger:** On reviendra tantôt.

**M. Tetley:** Pour l'instant... D'accord.

**M. Léger:** On va suspendre...

**M. Tetley:** Suspendre l'article 22.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 22, suspendu. Article 23.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**M. Déom:** Juste une question, M. le ministre. Vous dites: Nul ne peut distribuer un prospectus qui n'a pas été approuvé par le directeur. Est-ce

que c'est couvert plus loin, quelle sorte de prospectus et qui est directeur?

**M. Tetley:** Oui. Le directeur est défini à l'article 1 c) et le prospectus est à l'article 25.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 23, adopté.

**M. Déom:** Est-ce qu'il y a un délai sur l'approbation, par le directeur, du prospectus?

**M. Tetley:** Pas dans la loi; s'il est nécessaire cela va être dans les règlements, mais je me demande pourquoi un délai. Vous voulez forcer le directeur d'accepter ou de refuser?

**M. Déom:** Mais c'est un officier du ministère? Si cela prend six mois à approuver un prospectus, cela peut créer des problèmes sérieux au promoteur d'un projet important.

**M. Tetley:** Mais si vous mettez une semaine ou deux mois.

**M. Déom:** Non, il faut quelque chose de raisonnable.

**M. Tetley:** Si c'est nécessaire, on l'inclura dans un règlement. Mais à l'heure actuelle, à la Commission des valeurs mobilières, je me demande s'il y a un délai. C'est très difficile de fixer un délai parce que peut-être que le lotisseur ou le vendeur manque d'informations ou n'a pas les vrais numéros des titres, n'a pas l'information sur qui est en défaut de procéder, si on procédait à la cour vite. On n'a pas véritablement ce problème à la Commission des valeurs mobilières et nous espérons que le prospectus sera assez simple.

**M. Déom:** Il va être administré par la loi de la Commission des valeurs mobilières.

**M. Tetley:** Non, cela va être administré un peu de la même manière mais suivant une procédure beaucoup moins lourde.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 23, adopté. Article 24. Des questions à l'article 24?

**M. Léger:** A l'article 24? Non, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 25. Des questions à l'article 25?

**M. Léger:** A l'article 25? Un instant, M. le Président. Article 25 adopté au complet.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 26.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 27.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 28.

**M. Léger:** Adopté.

**M. Bonnier:** M. le Président, à l'article 27, je ne saisis pas ce que ça veut dire dans la pratique.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'honorable député de Taschereau sur l'article 27.

**M. Bonnier:** Cela veut-il dire que le directeur n'est pas responsable du contenu du prospectus, des renseignements qui s'y trouvent?

**M. Tetley:** C'est le règlement concernant un prospectus à la Commission des valeurs mobilières; il y a même une stipulation. It is to be noted that this prospectus having done accepted by the Quebec Security Commission does not engage the commissioner, the government in any way. C'est en anglais et en français aussi, évidemment. Cela ne veut pas dire que la commission n'a pas étudié.

**M. Bonnier:** Cela ne l'engage pas légalement.

**M. Tetley:** Oui. De plus, le citoyen qui achète une part d'une compagnie minière ou qui achète, dans ce cas-ci, un lot doit faire l'enquête. C'est cela. Nous voulons avertir le citoyen de vérifier sur place si la valeur est réellement la valeur stipulée dans le prospectus; s'il y a un lot pour \$1,500, s'il vaut \$1,500. Et tous les autres faits.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 27, adopté. Article 28.

**M. Déom:** J'ai une question là-dessus.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'honorable député de Laporte.

**M. Déom:** Quand vous dites, M. le ministre, que nul ne peut se servir du permis de lotisseur, etc., je comprends que le fait que le prospectus a été approuvé par le directeur, cela ne donne rien, il ne peut pas s'en servir. S'il a été approuvé, le prospectus...

**M. Tetley:** Ce n'est pas exactement cela. Il faut, avant d'agir comme lotisseur — c'est-à-dire quelqu'un qui vend des lots, etc. — avoir un permis, mais il ne faut pas dire à Mme Unetelle ou à M. Tremblay: J'ai un certificat, un permis; donc, je suis compétent et capable et vous pouvez vous fier sur moi. C'est cela. Il ne peut pas, même dans ses annonces ou à la maison ou à son bureau, montrer le permis en stipulant qu'il est, en conséquence, compétent. Si vous le demandez, il faut qu'il montre le certificat, mais sans dire que c'est une preuve de compétence. Nous avons ce cas dans la Loi de la protection du consommateur.

**M. Déom:** C'est la deuxième partie de la

phrase qui me semble ambiguë, parce qu'on a l'impression que, même s'il a le prospectus, il ne peut pas s'en servir.

**M. Bonnier:** Il s'agit des commentaires sur le fait que le consommateur est protégé, dans le fond.

**M. Déom:** Bien oui, mais le prospectus a été approuvé par le directeur. J'imagine qu'à ce moment le lotisseur peut dire, quand même, sans utiliser son permis: C'est un prospectus qui a été approuvé par le directeur x...

**M. Tetley:** Non, comme je viens de l'expliquer...

**M. Déom:** ... et, par voie de conséquence, c'est un argument de vente.

**M. Tetley:** Oui, mais nous ne voulons pas cela. Par exemple, à la Commission des valeurs mobilières, par tout le monde, quelqu'un qui a un prospectus doit aviser le public que l'attestation et l'acceptation du prospectus par la commission n'engage pas la commission, n'est pas une preuve, non plus, de la véracité des renseignements contenus dans le prospectus.

**M. Déom:** Mais, à ce moment, qu'est-ce que cela donne de faire des prospectus?

**M. Tetley:** La Commission des valeurs mobilières fait une étude approfondie, mais le citoyen doit vérifier lui-même, s'il paie \$0.10, que la part vaut \$0.10, et non \$0.08 ou \$0.12; même chose pour le lot.

**M. Léger:** M. le Président, je pense que le député de Laporte a un point qui me frappe. On voit que l'objectif du législateur est de voir ici à ce que le directeur, avant de donner un permis, s'est assuré que le prospectus qui va être présenté à la population ou aux acheteurs éventuels, il l'a vu avant. C'est l'objectif de cela. Mais l'inverse, ce que le député de Laporte vient d'affirmer, c'est que celui qui va présenter son prospectus, va dire: Cela a été vu; donc, si on m'a accordé un permis grâce au prospectus, c'est parce que mon prospectus est bon. Si, par la suite, le ministère ou le directeur n'a pas de responsabilités derrière cela; autrement dit s'il s'est trompé, bien lui, en se trompant, la population a été trompée aussi, croyant que lui avait réellement bien vérifié. C'est cela que je pense que le député de Laporte veut faire ressortir.

**M. Tetley:** C'est cela le grand principe. Il y a deux principes dans un prospectus d'une compagnie minière ou autre. Un, c'est que le gouvernement vérifie tout; l'autre, c'est que le gouvernement a vérifié que tout a été déclaré, même si la déclaration dit que les parts n'ont aucune valeur.

**M. Déom:** Est-ce que cela ne joue pas contre le consommateur en dernière analyse. Psycholo-

giquement, je me mets dans la peau du gars qui achète une maison et le lotisseur me présente un prospectus où, c'est écrit approuvé, ministre des Consommateurs.

**M. Tetley:** Ce n'est pas écrit approuvé; c'est l'acceptation...

M. Déom: Non.

**M. Tetley:** ... et vous êtes sur vos gardes...

**M. Déom:** Je prends la psychologie de l'acheteur moyen qui voit le nom du ministère en haut; même si c'est écrit "n'engage pas la responsabilité", je pense que lui ne se fie pas à cela. Il dit que le ministère l'a approuvé. Alors, est-ce que, finalement, on ne joue pas contre le consommateur?

**M. Tetley:** Non, mais je crois que le principe est important. Nous allons faire tout notre possible, presque l'impossible, mais le citoyen doit vérifier si la valeur de \$100 pour un lot est valable ou non. Le lot peut avoir une valeur de \$100. C'est au citoyen de vérifier et de faire toutes les vérifications possibles. A l'heure actuelle, il n'y a pas de prospectus non vérifiés.

**M. Déom:** Par exemple, M. le ministre, vous dites que le prospectus doit contenir toutes les servitudes... "la nature des droits, privilèges, hypothèques, servitudes." Comment voulez-vous qu'un consommateur moyen puisse vérifier cela?

**M. Tetley:** Mais, il peut aller sur place et voir si le terrain est sur une pente ou sous l'eau. Il va peut-être, selon l'article 25 c), vérifier la description générale du terrain, vérifier les droits de privilège et les titres, j'espère. Chaque acheteur de maison engage un notaire pour faire l'inspection des titres. Ce n'est pas une preuve, cela n'enlève rien à ses efforts.

**M. Déom:** Je m'excuse, mais je me considère comme un acheteur au moins moyen. Quand j'ai acheté ma maison, je n'ai pas engagé un notaire pour aller vérifier les titres et les servitudes qu'il y avait sur le terrain.

**M. Léger:** M. le Président, quand même, sur l'envolée du député de Laporte, je pense que le prospectus a comme objectif, conformément à l'article 25, de donner les renseignements exigés par la loi. Ce n'est pas le rôle du directeur de vérifier si les renseignements sont exacts. En réalité, c'est de vérifier que celui qui veut avoir un permis, qui a un prospectus, ait les renseignements voulus, conformément à l'article 25, de a) jusqu'à o), de vérifier que tout cela est bien selon la loi. Ce n'est pas pour vérifier le contenu. En réalité, la personne se ferait jouer tout simplement parce qu'elle n'a pas vérifié le contenu. Là, je me rangerais du côté du ministre, en ce sens que je ne pense pas que le prospectus va donner comme renseignement qu'il a été approuvé par le direc-

teur. Ce n'est pas marqué dessus. Le consommateur ne verra pas "Approuvé Québec". Il va tout simplement voir qu'il y a un prospectus et c'est uniquement pour donner le permis que vous avez un prospectus, je pense.

**M. Tetley:** Là, le permis...

**M. Déom:** Non, parce qu'on a dit qu'il fallait que le prospectus soit approuvé par le directeur.

**M. Tetley:** ... le but du prospectus est le suivant: que l'acheteur ait du vendeur certains renseignements stipulés d'avance dans la loi.

**M. Léger:** Mais, qu'ils soient faux ou non, ce n'est pas le rôle du directeur de vérifier.

**M. Tetley:** Le directeur va essayer de vérifier...

**M. Léger:** Dans votre loi 45, vous avez ce qu'il faut, je pense, parce que si je me rappelle bien la loi 45, toute publicité fait partie du contrat et si la personne a fait une vente avec un prospectus et que la vente n'est pas conforme à ce qu'il y avait dans le prospectus, bien la vente peut être illégale. Je pense que...

**M. Tetley:** Exactement. Le député de Lafontaine parle d'une sanction qui est pénale et civile et c'est pourquoi...

**M. Léger:** Là, vous exigez que cela soit écrit.

**M. Tetley:** ... nous avons écrit un document. Donc, il aura des droits, soit l'annulation...

**M. Léger:** C'est cela.

**M. Tetley:** ... soit de le mettre en prison, soit les deux.

**M. Léger:** Cela oblige le voleur éventuel à présenter une preuve comme quoi il a réellement fraudé.

**M. Tetley:** Ah oui!

**M. Léger:** Dans ce sens, je me rallie au ministre.

**M. Déom:** Il y aurait une annulation si...

**M. Léger:** Ah oui! parce que c'est écrit, cela n'a pas été que verbal.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 28, adopté.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 29.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 30.

**M. Léger:** A l'article 30, M. le Président, j'aurais un amendement. Je dois dire au ministre que nous avons, je pense, créé un précédent en siégeant dans cette salle, qui nous donne le torticolis. J'espère que c'est la dernière fois qu'on vient siéger ici, parce que l'Opposition, qui doit parler continuellement au ministre, n'est pas bien placée. Je pense bien que c'est la première fois qu'on siége ici, mais...

**M. Tetley:** Voulez-vous changer de place?

**M. Léger:** Non, écoutez, je suis capable de continuer, mais je veux dire que c'est la première fois depuis cinq ans qu'on siége ici. Ce n'est pas l'idéal.

**M. Tetley:** C'est la première fois que quelqu'un veut me regarder, aussi.

**M. Léger:** Mais cela va être aussi inconfortable pour un autre, de toute façon, c'est que la salle ne convient pas tellement. C'est la première fois qu'on l'essaie, parce qu'on veut réellement collaborer et ne pas se limiter à trois commissions, en accepter quatre.

De toute façon, M. le Président, je veux tout simplement dire qu'à l'article 30, pour être en concordance avec le reste du projet de loi, il faudrait peut-être ajouter un amendement. On dit: "Le contrat doit, sous peine de nullité, être précédé d'une offre acceptée." Après le mot "offre" on pourrait ajouter le mot "écrite", parce que tout le long du projet de loi, on parle d'une offre écrite. Je pense qu'il faudrait peut-être ajouter le mot "écrite".

**M. Tetley:** Je crois que la réponse est à l'article 44 qui explique qu'"un contrat, une offre ou un avis régi par la présente loi doit, sous peine de nullité, être constaté dans un écrit." Il faut, comme il est noté, que le contrat soit par écrit. C'est stipulé dans la section des dispositions communes à la construction et à la vente de maisons et aux lotissements.

**M. Léger:** ... de concordance, je pense bien qu'il fallait une offre écrite et acceptée.

**M. Tetley:** L'article 44 stipule clairement que le contrat doit être par écrit. On a un article général qui est l'article 44, autrement il faut corriger tout le texte de la loi. En effet, c'est pour éviter les répétitions.

**M. Léger:** L'article 6, M. le Président, dit: "L'aliénation, à titre onéreux, d'une maison par un vendeur doit, sous peine de nullité, être précédée d'une offre écrite signée par les parties." Donc, il faut nécessairement que ce soit une offre écrite.

**M. Tetley:** On peut même l'ôter, mais moi je ne veux pas l'ôter pour que l'article 44 couvre tous les cas.

**M. Léger:** Puisqu'à l'article 6 vous l'avez écrit,

alors plutôt que de l'enlever pourquoi pas une concordance et l'ajouter.

**M. Tetley:** Oui, je vois. Je suis informé par mon conseiller juridique que je pourrais l'ôter. Mais je crois que je vais le laisser pour l'instant.

**M. Léger:** Moi, il est déjà adopté 6 et il est inscrit. En tout cas.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 30 adopté.

**M. Léger:** Un instant, qu'est-ce que le ministre décide?

**M. Tetley:** Je vais regarder 6 avec 22.

**M. Léger:** C'est 6 que vous suspendez ou 30?

**M. Tetley:** Six.

**M. Léger:** Si vous suspendez 6, il faudrait suspendre 30. La décision vaudrait pour les deux.

**M. Tetley:** Articles 6 et 30 suspendus.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 31.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 32.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 33. Article 33 adopté.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 34.

**M. Bonnier:** Est-ce qu'il y a une période de temps, à l'article 34?

**M. Tetley:** Oui, à l'article 35 c'est quinze jours.

**M. Léger:** L'article 34 est adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 35.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 36.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 37.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 38.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 39 a)?

**M. Léger:** A l'article 39 a), "le contrat doit, sous peine de nullité, indiquer la mention que le lotisseur est détenteur d'un permis de lotisseur." S'il n'a pas le permis et qu'il l'affirme, est-ce qu'il y a des pénalités pour cela? Là, vous touchez celui qui a un permis, mais qui ne l'affirme pas dans son contrat. Pour l'inverse, quelqu'un qui affirme qu'il a un permis et qui ne l'a pas, est-ce qu'il y a quelque chose de prévu?

**M. Tetley:** C'est à l'article 86 c) qu'est la sanction à l'infraction.

**M. Léger:** L'article 6 c)?

**M. Tetley:** L'article 86 c).

**M. Léger:** D'accord. Article 39, adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 39, de a) à h), adopté.

**M. Tetley:** Article 39 h)?

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** De a) à h) inclusivement, adopté.

**M. Tetley:** Parfait.

**M. Déom:** Je voudrais revenir, parce que j'ai été obligé de sortir, sur l'article 33. N'avez-vous pas l'impression, M. le ministre, que le délai de quinze jours est un peu long?

**M. Tetley:** Tout d'abord, les notaires que nous avons vus sont d'accord. Cela prend quelque temps pour vérifier les titres et pour tout regarder.

**M. Déom:** C'est parce que, dans bien des projets, il faut que cela fonctionne un peu plus rapidement que cela, même les projets de la Société centrale d'hypothèques.

**M. Tetley:** Vous pouvez arranger l'hypothèque et tout cela, mais n'oubliez pas qu'il faut, entre l'offre et le contrat notarié, attendre quinze jours.

**M. Déom:** J'avais cette impression.

**M. Tetley:** Quinze jours ne sont pas...

**M. Déom:** Dans bien des projets d'envergure — je pense un peu à nous autres, à Longueuil, alors que nous aurons un projet de collectivité nouvelle — cela va se faire pas mal plus rapidement que cela.

**M. Tetley:** Vous signez l'offre d'achat et,

après, vous pouvez trouver une hypothèque, l'argent, le notaire et les titres en dedans de quinze jours? Nous voulons éviter ce qui se passait ici à Québec et ailleurs. Les gens avaient des parties même dans l'hôtel Château Laurier; ils avaient un notaire et il signait des titres sur place. Nous voulons quinze jours entre l'offre d'achat et la signature notariée. Quelques personnes ont suggéré trente jours, d'autres ont suggéré même plus.

**M. Déom:** Dès le moment où c'est enregistré au bureau d'enregistrement, comme c'est prévu à l'article 31, c'est ouvert au public, c'est disponible. On n'ajoute pas à la protection du consommateur en ajoutant quinze jours. Il n'a pas le droit de signer de contrat avant que quinze jours ne se soient écoulés depuis que cela a été déposé au bureau d'enregistrement.

**M. Tetley:** Ce sera tout simplement à l'index des noms.

**M. Déom:** Oui, mais dès le moment où c'est déposé au bureau d'enregistrement, cela devient public. N'importe qui peut y aller.

**M. Tetley:** C'est cela.

**M. Déom:** Alors, pourquoi faire attendre quinze jours?

**M. Tetley:** C'est pour laisser à l'acheteur le temps d'aller visiter les lieux, de parler encore à son épouse, de repenser son affaire, de voir s'il veut vraiment la maison, etc. Il a déjà signé quand même une offre d'achat.

**M. Bonnier:** C'est pour éviter les ventes sous pression.

**M. Tetley:** En effet, c'est pour éviter la vente sous pression. C'est comme les cinq jours...

**M. Blank:** Si le client... l'offre suit la loi... même après quinze jours.

**M. Tetley:** Mais selon l'article 34, "l'offre visée dans l'article 30 est réputée assortie d'une condition résolutoire en vertu de laquelle le client peut résoudre l'offre à sa seule discrétion." C'est un "cooling off period" de quinze jours.

**M. Léger:** Les ventes rapides, on les regrette parfois. Cela, c'est pour la protection du consommateur et non pour la protection du vendeur.

**Une Voix:** Oui, mais le vendeur...

**M. Léger:** Un gars qui veut vendre, lui, il sait ce qu'il vend. Celui qui achète n'est pas toujours au courant de ce qu'il achète parce qu'il peut y avoir des vices.

**M. Tetley:** Mais ce n'est pas le vendeur qui vend comme vous, vous me vendriez votre maison. Ce n'est pas quelqu'un qui vend à un autre; c'est

un lotisseur, un vendeur qui fait cela à longueur de journée. C'est un "cooling off period" de quinze jours.

**M. Léger:** Cela permet aux gens d'aller vérifier, de faire des oppositions, si les gens ont des oppositions, si le lot a été mal... Il peut y avoir un voisin, même, qui peut dire: Ce n'est pas bien loti, j'ai déjà des objections contre cela.

Je pense que pendant les quinze jours, le vendeur a hâte que ce soit conclu. L'acheteur a hâte mais il veut être certain qu'il n'a pas été joué. Je pense que les quinze jours ne sont pas de trop.

**M. Déom:** Moi, j'ai l'impression, plutôt, que cela peut retarder des...

**M. Léger:** De toute façon pour quelqu'un qui a acheté, si c'est honnête...

**M. Tetley:** C'est clair que cela peut retarder les choses, mais pas beaucoup parce que si vous achetez un lot aujourd'hui, vous visitez l'endroit à la campagne, vous signez l'offre d'achat. Le lot étant à \$3,000, vous donnez \$300 de dépôt, vous signez et votre vendeur doit enregistrer votre nom au bureau d'enregistrement, où se trouve tout simplement le nom, pas le titre. Après quinze jours, vous pouvez signer le contrat devant le notaire. Dans les quinze jours, en vertu des articles 33 et 34, vous pouvez résoudre votre offre.

**M. Déom:** Il n'y a pas que le nom. Vous donnez la désignation cadastrale du lot et...

**M. Tetley:** Il le faut, évidemment. Il faut enregistrer le lot.

**M. Déom:** Le consommateur, que pensez-vous qu'il va faire pendant quinze jours, à part vérifier au bureau d'enregistrement?

**M. Tetley:** Il va penser à savoir s'il veut véritablement acheter ce lot.

**M. Déom:** Il va...

**M. Blank:** Qu'est-ce qui arrive avec la commission de l'agent? Suivant notre jurisprudence actuelle, l'agent d'immeuble a droit à sa commission, même si le contrat notarial n'est pas signé. Qu'est-ce qui arrive, durant ces quinze jours, si l'acheteur dit: Moi, je ne veux pas de cette bâtisse? Qui paie l'agent d'immeuble?

**M. Tetley:** Qui paie à l'heure actuelle?

**M. Blank:** La personne qui est en défaut. Cela veut dire que vous donnez un fardeau à l'acheteur de payer 3% ou 6% de la valeur de la maison. C'est ce qu'il va subir.

**M. Tetley:** Non, je ne crois pas que la commission soit gagnée...

**M. Léger:** La vente de gré à gré n'est pas visée

par cela. Selon l'article 3, cette loi ne s'applique pas "à la vente ou au louage d'un lot situé au Québec si le lotisseur est une personne physique qui n'a pas de représentant à son emploi et qui ne fait aucune publicité, sauf dans la mesure prévue par règlement."

**M. Blank:** Cela ne dit pas que le promoteur...

**M. Léger:** C'est pour les ventes publiques, cela.

**M. Blank:** Oui, les ventes publiques, mais le promoteur qui a 20 maisons à vendre peut utiliser des agents d'immeuble aussi.

**M. Léger:** D'accord.

**M. Blank:** L'agent d'immeuble a droit à sa commission, il fait la vente.

**M. Léger:** M. le Président, dans la pratique quotidienne, régulière de la vente, je suis d'accord qu'il ne faut quand même pas pénaliser le vendeur à commission, qui a droit à sa commission, mais, dans tous les actes qu'il va produire, tôt ou tard, ses commissions vont rentrer. Même si elles rentrent quinze jours plus tard, je pense que c'est secondaire; à la longue, il va recevoir régulièrement...

**M. Blank:** Ce n'est pas cela. Je suis d'accord. Je suis d'accord avec cela.

**M. Léger:** Laissez-moi terminer. Ce qui est important, c'est que l'acheteur ne se fasse pas jouer. Les quinze jours, cela ne veut pas dire que l'acheteur va y aller tous les jours pendant les quinze jours vérifier cela. Prenez les problèmes des lots sur lesquels il y a des servitudes. Cela prend du temps à le savoir et l'acheteur ne peut peut-être avoir qu'une journée en neuf jours, en dix jours pour aller vérifier ce qu'il a acheté. Donc, sachant qu'il a quinze jours, il n'est pas toujours libre, tous les jours, pour aller vérifier. Je pense que c'est une loi pour aider le consommateur.

**M. Blank:** Ce n'est pas comme cela que j'ai parlé.

**M. Léger:** C'est important de privilégier le consommateur là-dedans.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'honorable député de Taschereau.

**M. Bonnier:** Si le député de Lafontaine me permet, je suis tout à fait d'accord sur les quinze jours, mais la question posée par le député de Saint-Louis est une question purement technique au niveau de la rémunération de l'agent immobilier. A ce moment-là, qui va payer?

**M. Blank:** Prenez le scandale à Longueuil, l'affaire de Westgate Realities. Westgate était seulement l'agent. Il y en avait un autre, qui est le cons-

tructeur, qui bâtissait des centaines de maisons. Mais Westgate et les gens qui travaillent pour Westgate étaient les agents immobiliers. Qu'est-ce qui arrive si le dimanche il y a une foule et qu'on vend une centaine de maisons? On paie une commission à cent agents et, une semaine après, 80 de ces personnes décident de ne pas acheter. C'est leur droit, et le contrat est annulé.

**M. Léger:** Oui, mais ils en veulent pas acheter uniquement parce qu'il y aurait eu un vice.

**M. Blank:** Non, ils ont le droit d'annuler sans vice. Suivant l'article 34, ils ont le droit d'annuler sans vice. Ils ont cinq jours, en vertu de la Loi du consommateur, la même chose pour les vendeurs itinérants. On a donné un privilège à ces gens parce qu'il est peu probable qu'un gars qui vend des maisons fasse des pressions. Ici, c'est différent; on ne joue pas avec des ventes de téléviseurs de \$100 et de \$200, on joue avec des maisons de \$20,000, \$30,000, \$40,000 et \$50,000.

**M. Tetley:** Ce sont seulement des terrains.

**M. Blank:** Ce sont tout simplement des lots, ici?

**M. Léger:** Des lots.

**M. Bonnier:** Seulement des lots.

**M. Blank:** Seulement des lots, d'accord. Même des lots, il y a des lots qui coûtent \$10,000 et \$15,000. Je pose une question.

**M. Tetley:** J'ai déjà donné la réponse. Vous avez dit que la commission est gagnée par celui qui n'est pas en défaut, mais ici l'acheteur n'est pas en défaut parce qu'il a le droit d'annuler le contrat.

**M. Blank:** D'accord, mais qui va payer cet agent immobilier? Il va être payé par qui?

**M. Tetley:** L'agent obtient sa commission lorsque les quinze jours sont écoulés.

**M. Blank:** Vous renversez toute la jurisprudence actuelle, encore.

**M. Tetley:** Non, vous vous trompez.

C'est vrai que cela provoque un changement mais, dans ce cas-ci, l'acheteur n'est pas en défaut parce qu'il a un privilège absolu d'annuler le contrat à sa seule discrétion. La personne en défaut, logiquement, c'est le vendeur parce que, dans le fond, il a offert un lot en vente qui ne correspondait pas à certaines spécifications une fois qu'elles ont été examinées.

**M. Blank:** D'accord.

**M. Tetley:** Maintenant, le problème de l'agent immobilier, à cause de cette loi, c'est de passer

une convention avec les vendeurs stipulant que, si l'offre est résolue dans les quinze jours, ce sera le vendeur qui va assumer le coût de la commission.

**M. Blank:** Jamais.

**M. Tetley:** De toute façon...

**M. Blank:** Jamais vous n'allez trouver des vendeurs qui vont accepter cela.

**M. Tetley:** De toute façon, cela va probablement être absorbé, comme tous ces genres de lois, par le consommateur dans le prix des lots.

**M. Blank:** Oui, mais vous dites que l'acheteur va annuler le contrat parce qu'il y a un vice; ce n'est pas cela, il a le droit parce qu'à un moment donné il a pris le risque d'avoir l'argent, peut-être que sa femme va l'avoir. Ici, sans aucune raison, il peut annuler l'affaire. Pourquoi pénaliser le vendeur?

**M. Tetley:** De toute façon, dans les transactions qui vont intervenir entre les courtiers et les vendeurs, il vont prévoir la rémunération au cas où l'acheteur exerce son droit d'annuler le contrat. Il est évident que le vendeur, dans la fixation du prix des lots, va tenir compte des risques de voir les offres de vente annulées. Sensiblement, cela risque de faire augmenter un peu le prix des lots pour couvrir ce risque-là. C'est la seule façon dont ils peuvent s'en sortir sur le plan d'une transaction commerciale.

**M. Blank:** En pratique, on ne trouve pas des agents d'immeubles qui feraient des contrats comme cela. Des vendeurs ne s'engagent jamais à payer plus et cela va encore empêcher le commerce. C'est dommage, mais c'est ce qui arriverait.

**M. Tetley:** Je pense que le commerce va s'ajuster en fonction de cette loi, comme le commerce s'est ajusté en fonction de la Loi de la protection du consommateur.

**M. Blank:** Oui, mais seulement dans une section. Dans la Loi de la protection du consommateur il y avait ce risque sur la question de vendeur itinérant; c'était une section particulière. Ici, vous avez le grand commerce de la vente des lots à Québec; on ne joue pas avec des "peanuts" ici. Ce n'est pas une télévision de \$40 ou une laveuse ou un tapis ou des affaires comme cela; ce sont des immeubles.

**M. Tetley:** Vous remettez en question tout le principe du bill.

**M. Blank:** C'est peut-être la raison pour laquelle je pose toutes ces questions. Je ne suis pas certain d'être d'accord sur une affaire comme cela. Dans les autres sections ici, je ne suis pas d'accord du tout. Peut-être que je suis un peu

conservateur, mais, comme avocat en pratique, je vois les commerces, je vois des gens transiger l'un avec l'autre et je trouve que cela va faire un bouleversement dans ce commerce des maisons et des terrains.

**M. Léger:** M. le Président...

**M. Blank:** Je ne sais pas ce que seraient les conséquences.

**M. Léger:** ... je vois que le député de Saint-Louis ne serait pas le ministre de la protection du consommateur.

**M. Blank:** Garanti.

**M. Léger:** Le député de Saint-Louis affirme qu'il est prêt à protéger le consommateur pour des petits montants de \$40, d'accord, mais, pour des gros montants, il n'est pas prêt à protéger le consommateur; il veut plutôt aider le vendeur.

**M. Blank:** Oui, d'accord.

**M. Léger:** M. le Président, là j'ai la parole et je voudrais terminer.

**M. Blank:** D'accord, prends-la.

**M. Léger:** Je pense que, si cette loi, avec toutes les imperfections qu'elle a — parce qu'elle en a; je vais en parler tantôt — avait été adoptée avant, on aurait évité bien des scandales et dans le comté de Laporte et dans mon comté où des gens ont profité de la bonne foi des acheteurs. Je pense que c'est le principe de la protection du consommateur qu'on va amener dans le domaine de la consommation des maisons. M. le Président, il faut donner le bénéfice du doute, non pas au vendeur; lui, il connaît ce qu'il vend; l'acheteur ne le sait pas. Je pense qu'au départ il faut même présumer la bonne foi du vendeur et présumer justement que le client est en position de faiblesse continue dans tout achat. Cela est important. Comme de raison, il y a des gens qui, tous les jours, font des transactions, comme le député de Saint-Louis, comme avocat. Pour lui, il voit beaucoup de commerces, mais ce qui compte dans cette loi, c'est de protéger le consommateur. Je pense que quinze jours ne sont pas trop pour permettre à celui qui n'est pas au courant de ce qu'il a acheté comme tel de le vérifier. A ce moment, c'est seulement s'il a découvert des vices là-dedans.

**M. Blank:** Pas cela. Sur cela, je suis d'accord. S'il y a des vices, il peut avoir 15 jours, 30 jours, 40 jours.

**M. Léger:** Il faut qu'il le voie avant quinze jours.

**M. Blank:** Non, non. Mais s'il peut l'annuler sans vice, c'est à cela que je m'oppose. Il peut changer d'idée, c'est cela le problème.

**M. Bonnier:** Il peut changer d'idée.

**M. Léger:** Oui, mais, M. le Président, une personne ou un acheteur a le droit de changer d'idée.

**M. Blank:** Il peut y penser avant de signer.

**M. Léger:** Alors, c'est...

**M. Blank:** Alors, que vaut la signature?

**M. Léger:**... pour éviter des ventes sous pression.

**M. Blank:** Ce ne sont pas des ventes sous pression.

**M. Léger:** Le vendeur vend l'idée à une personne et il l'amène à prendre ses règles.

**M. Blank:** Le terrain ne vient pas chez lui, c'est lui qui doit aller au terrain pour voir.

**M. Bonnier:** Il peut y avoir quand même des pressions.

**M. Léger:** S'il y avait moins de ventes sous pression, peut-être qu'il y aurait moins d'avocats aussi.

**M. Tetley:** Il y avait beaucoup de ventes sous pression.

**M. Blank:** Oui, mais ce n'est pas pour les avocats. Je vais vous le dire franchement, ce n'est pas pour les avocats, je ne suis pas ici pour protéger les avocats, ni les notaires. On doit avoir des lois qui n'auront pas de conséquences à long terme. Prenez la Régie des loyers, je suis 100% pour une réglementation, mais ce doit être limité à une réglementation logique. Quelle est la conséquence quant à la Régie des loyers? Il y a une pénurie à Montréal de maisons ou d'appartements. Le taux de vacances est de 1.5%, quand normalement cela doit être 3.5% et 4% ou 5%. Une loi qui fait cela, c'est parce qu'elle est allée un peu trop loin. C'est la même chose qui arriverait ici.

**M. Léger:** C'est l'esprit même de la loi, M. le Président, et on a déjà voté le principe.

**M. Blank:** Oui, je suis d'accord. Je suis d'accord sur le principe de la Régie des loyers, mais cela va un peu trop loin. Savez-vous ce qu'il y a dans cette loi? J'ai déjà discuté avec M. Jacoby de ce que cela fait dans nos palais de justice?

**M. Tetley:** Vous êtes complètement hors d'ordre.

**M. Blank:** Je retire mes paroles.

**M. Tetley:** Ce n'est pas la loi... Ici, nous avons déjà adopté la loi en deuxième lecture et vous mettez en doute...

**M. Blank:** Je n'ai pas voté pour. J'étais président ce jour-là.

**M. Tetley:** En tout cas, cela a été adopté à l'unanimité, sauf vous peut-être.

**M. Blank:** Et le président lui-même aussi.

**M. Tetley:** Mais vous avez soulevé une question quand même: Si l'offre d'achat contient une clause où il y a un sous-contrat avec l'agent, vous avez alors le vendeur, l'acheteur et l'agent. Si le contrat est résolu en vertu des articles 34 et 33, que le dépôt est de \$300 sur un achat de \$3,000 et la commission de \$150, disons, à 5%, est-ce que les \$150 sont dus à la tierce personne, l'agent si, dans l'offre d'achat, il y a une stipulation spéciale à savoir que la commission est gagnée? En tout cas, nous préparerons peut-être quelque chose ici pour ajouter... Ce sera l'amendement Blank!

Bon, continuons. Nous étions à...

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Disons que nous allons continuer avec l'article 40, quitte à revenir à l'article 33.  
Article 40.

**M. Léger:** A l'article 40, M. le Président, j'aurais un amendement à proposer. L'article 40 se lit comme suit: "Un contrat de prêt, autre qu'un contrat garanti par hypothèque, consenti à l'occasion de l'achat d'un lot ne prend effet qu'à compter de la date à laquelle le contrat de vente du lot est reçu en forme notarié."

"La même règle s'applique dans le cas d'un contrat de construction consenti à l'occasion de l'achat d'un lot — et là, on ajoute la partie que je voudrais biffer — à la condition que le constructeur, s'il est un tiers, sache que le lot est assujéti au présent chapitre".

Je voudrais biffer, aux troisième et quatrième lignes du deuxième alinéa de l'article 40, les mots "à la condition que le constructeur, s'il est un tiers, sache que le lot est assujéti au présent chapitre".

La raison de cela, M. le Président, c'est que si le constructeur qui est tiers ne le sait pas, qui va l'avertir? Il n'y a rien, dans la loi, qui dit qu'il va être averti. Alors, s'il n'est pas averti, cela peut annuler complètement cette entente. Je pense qu'il n'y a personne qui peut savoir s'il est averti ou pas.

**M. Blank:** Est-ce que le ministre peut m'expliquer cet article? Je ne le comprends pas.

**M. Tetley:** J'ai vu l'amendement du député de Lafontaine vers huit heures et lorsque j'ai lu le deuxième paragraphe de l'article 40, je ne l'ai pas compris non plus.

**M. Blank:** C'est cela, je ne le comprends pas!

**M. Déom:** On est sur la même longueur d'ondes!

**M. Tetley:** Mes conseillers juridiques ont même suggéré d'adopter l'amendement du député de Lafontaine. Je préfère suspendre l'article.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 40, suspendu.  
Article 41.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 42, amendement.  
Le ministre des Institutions financières.

**M. Tetley:** J'aimerais suspendre cela.

**M. Léger:** Pour quelle raison, l'amendement? Pour les condominiums? Est-ce pour les condominiums que vous soumettez cet amendement?

**M. Tetley:** Cela disparaît.

**M. Léger:** Est-ce votre amendement qui disparaît?

**M. Tetley:** Nous allons suspendre l'article. Je crois que nous avons un meilleur amendement.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 42, suspendu.

**M. Léger:** Quel en est l'objectif, pour qu'on le sache? Si vous arrivez avec un amendement, il faudrait le savoir. Est-ce parce que vous vouliez toucher les condominiums, où il y a plusieurs propriétaire dans une même bâtisse?

**M. Tetley:** Par l'article 42, nous voulons toucher les maisons à l'extérieur du Québec, mais nous n'aimons pas... Oui, et les maisons à Miami, mais nous n'aimons pas la rédaction.

**M. Léger:** Alors on suspend, M. le Président.

**M. Blank:** Il y en a qui sont faciles. Vous êtes pris dans un avion, vous signez le contrat là. Cela vous donne un voyage gratuit.

**M. Léger:** Si vous ne signez pas, vous retournez à pied.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 42, suspendu.  
Article 43.

**M. Léger:** Article 43, adopté, M. le Président.

#### **Dispositions communes à la construction et à la vente de maisons et au lotissement**

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 44.

**M. Léger:** D'accord.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 45.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 46.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 47.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 48.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 49.

**M. Léger:** D'accord.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 50.

**M. Blank:** Là, comme avocat et représentant des notaires, je m'oppose sérieusement à ce renversement de toute notre Loi de la preuve. Il y a un notaire ici pour me conseiller.

**M. Tetley:** Expliquez exactement votre problème.

**M. Blank:** Dans notre loi — vous le savez, vous êtes avocat — on a des documents. Un document signé entre deux personnes est un document privé, mais c'est écrit. Suivant la loi actuelle, si le montant visé par ce contrat est de plus de \$50 entre deux civils, comme on peut les appeler, on ne peut pas faire la preuve testimoniale contre cet écrit à moins d'avoir un commencement de preuve par écrit. S'ils sont des commerçants, on peut faire la preuve. Il y a des contrats mixtes où une personne est un commerçant et l'autre personne est un civil, on peut faire la preuve testimoniale contre le commerçant mais pas contre le civil.

Dans notre loi, on a un type de contrat qui s'appelle un document authentique. C'est un acte notarié. Cela fait la preuve même par l'écriture parce que c'est fait devant un officier de la cour, un officier public qui a certaines obligations, suivant la loi du notariat, de lire le contrat à la personne, de l'expliquer, d'être certain que la personne comprend ce qu'elle signe. Il y a une place, dans notre droit, dans notre code civil, spéciale pour cette forme de contrat. C'est sacré, ces contrats. Pour annuler ces contrats ou les changer, cela prend toute une procédure qui met en doute l'officier lui-même, le notaire. Ici, par la preuve testimoniale simplement, vous mettez de côté un contrat semblable. Cela va à rencontre de toute la tradition de notre code civil.

Peut-être sommes-nous au XXe siècle, mais

des choses comme cela, je trouve cela très difficile à comprendre. On prévoit des conséquences pratiques de cela aussi. A part les questions de théorie, on peut avoir des questions très pratiques. Disons, comme je l'expliquais au ministre il n'y a pas très longtemps, qu'on signe un contrat notarié aujourd'hui. On a les quinze jours pour le lot ou la maison. On signe un contrat devant le notaire, un contrat authentique, enregistré. Le lendemain, j'ai besoin d'argent, je vais chez le président, ici, et j'emprunte \$3,000 sur ce lot et je lui donne une hypothèque enregistrée sur ce lot. Son notaire a fait la recherche, c'est bon et valide. Deux semaines après ou dix jours après, je décide d'annuler parce que je peux trouver la preuve testimoniale honnête ou malhonnête avec quatre, cinq ou dix amis et le contrat est annulé. Lui, M. le président, a seulement un prêt garanti par rien. Je demande des explications.

**M. Tetley:** Bon. J'ai une opinion aussi et je ne crois pas que vous ayez raison. J'ai promis l'opinion d'un autre notaire député, qui est absent ce soir — il est ailleurs, à son devoir — y compris...

**M. Blank:** Si vous avez une opinion, je suis prêt à l'étudier avec vous.

**M. Tetley:** ... une opinion de l'Office de révision du code civil.

Le but de l'article n'a pas du tout pour effet de changer les règles actuelles. C'est tout simplement la consécration de ce que dit la jurisprudence lorsqu'on veut établir qu'un contrat est légal. Il faut lire l'article dans son ensemble. Un client peut administrer une preuve testimoniale même pour contredire ou changer la présente loi ou un règlement qui n'a pas été respecté. Comme c'est un contrat, il est contraire à une loi d'ordre public. La jurisprudence sur l'article 1234 a toujours dit que cet article ne s'appliquait pas lorsqu'on prouvait qu'un contrat était illégal, qu'un contrat avait été conclu par la suite d'une erreur, qu'on devait prouver les vices du consentement.

Cela ne change absolument rien sauf qu'on veut tout simplement mettre sur papier les règles actuelles de la jurisprudence; c'est ce qui a été fait ici. Deuxièmement, le but de l'inscription en faux, c'est de démontrer la fausseté ou la falsification d'un acte authentique. Ce n'est pas du tout l'hypothèse qui est envisagée ici.

Si je passe un contrat notarié en bonne et due forme et qu'à un moment donné je me rends compte que le contrat est illégal, quel que soit le contrat, la procédure à suivre, c'est l'action en nullité, parce que contraire à l'article 13 du code civil. Ce n'est pas l'inscription en faux. Si je veux demander la nullité de ce contrat, parce que je l'ai signé par suite de représentations frauduleuses, c'est encore par l'action en nullité, pas l'action en inscription en faux.

L'action en inscription en faux a seulement pour objet d'essayer d'établir la fausseté ou la falsification ou encore démontrer que le notaire n'a pas reproduit les déclarations des parties. Alors, ce sont deux choses complètement différentes.

D'une part, cela ne touche pas la procédure d'inscription en faux et, d'autre part, cela ne fait que confirmer la jurisprudence sous l'article 1234.

D'ailleurs, il y avait une rédaction à peu près semblable dans la Loi de la protection du consommateur, qui était ambiguë. On l'a corrigée par rapport à la Loi de la protection du consommateur après consultation avec le notaire Yves Caron, qui est le secrétaire général de l'Office de révision du code civil et qui est lui-même notaire. On a consulté la Chambre des notaires et on a fini par admettre que cet article ne fait que reproduire le droit actuel. Il ne change absolument rien.

**M. Blank:** Si c'est vrai — vous le dites et je ne doute pas de votre parole — pourquoi le mettre dans la loi?

**M. Tetley:** Parce que c'est une loi qui s'adresse au consommateur. Il faut indiquer au consommateur le plus possible ses droits, quand il passe un contrat et qu'il veut demander la nullité. Le consommateur, lui, ne connaît pas la jurisprudence ou l'article 1234. La jurisprudence, il y a seulement les avocats qui la connaissent.

**M. Blank:** Les consommateurs ne lisent pas ces lois avant d'acheter un lot.

**M. Tetley:** Ce n'est pas vrai. Les femmes demandent la Loi de la protection du consommateur. Alors, cela ne change rien...

**M. Blank:** Si on met quelque chose par écrit, dans une loi, on va trouver une autre jurisprudence. On va commencer à interpréter la jurisprudence, on commence à l'interpréter ici. On va prendre les virgules et les mots et on va trouver une jurisprudence complètement différente de ce qu'on voudrait faire.

J'ai eu des expériences ici, en Chambre, où on a adopté une loi, on a discuté de cela pendant une semaine, disant que c'est cela qu'on voulait, mais, quand cela est arrivé devant les tribunaux, la jurisprudence était complètement contraire à ce que l'Assemblée avait voulu dire dans la loi.

Si la jurisprudence offre assez de protection, pourquoi essayer de codifier la jurisprudence dans cette loi-ci? Elle est codifiée dans le code civil.

**M. Tetley:** Parce que c'est la Loi de la protection du consommateur et le code civil, lui, ne protège pas l'individu en tant que consommateur, mais en tant que simple contractant. Dans les lois sur la protection du consommateur, il faut essayer, comme cela se fait aux États-Unis, et dans les autres provinces, d'indiquer le plus possible quels sont les droits du consommateur. Autrement, ce sont des lois qui ne peuvent pas tellement être utilisables.

Dans la rédaction de l'article 50, en collaboration avec les organismes que je mentionnais tout à l'heure, on a corrigé un article à peu près semblable qui était dans le bill 45 et qui, lui, était un peu dangereux à cause de sa rédaction.

Alors, on a pris soin de faire en sorte que cet article ne puisse pas être interprété autrement que de la manière dont il est écrit.

**M. Blank:** Est-ce qu'on a la même protection ici?

**M. Tetley:** Je pense qu'il a été travaillé suffisamment pour qu'on ne puisse pas en sortir.

**M. Blank:** Oui, mais si la jurisprudence est assez claire, comme vous le dites, je ne vois pas pourquoi on doit le mettre dans cette loi.

**M. Tetley:** Ce n'est pas parce que la jurisprudence n'est pas claire, c'est tout simplement dans la philosophie des lois de la protection du consommateur que d'essayer d'informer le plus possible les consommateurs au sujet de leurs droits.

**M. Blank:** Mais on arrivera avec une cinquantaine de lois qui seront différentes du code civil.

**M. Tetley:** Il y a un travail en collaboration avec l'Office de révision du code civil pour qu'au moment de la réforme, l'an prochain, il y ait un ajustement de toutes ces lois avec le code civil.

D'ailleurs, je pense que cette règle va être introduite d'une manière assez explicite au chapitre de la preuve dans le code civil, parce que le but de la réforme, c'est de codifier toutes les règles qui ont été consacrées par la jurisprudence et qui paraissent bonnes. C'est un article qu'on va probablement retrouver dans le code civil lui-même parce que c'est la jurisprudence et parce que cela s'avère une bonne règle de jurisprudence.

**M. Blank:** Je vais lire l'opinion qu'on m'a donnée.

**M. Tetley:** Je voudrais lire, dans le journal des Débats, quelques remarques faites par l'Office de révision du code civil dans un mémoire du mois de mai 1975 au sujet de l'article 50, lorsque l'office a répondu à une objection de la Chambre des notaires: "Me Cossette, président de la Chambre des notaires, soulève une question d'importance quant à l'acte notarié qui ne peut être attaqué dans son authenticité que par l'inscription en faux. Le dilemme qui se pose dans le cas d'une réglementation particulière est qu'on ne cherche pas nécessairement à contester l'authenticité de l'acte que la véracité des clauses qui y apparaissent. Le notaire est chargé de consigner ce que les parties lui ont déclaré. Il n'est pas chargé d'en vérifier la véracité. Le but de l'article 50 n'est donc pas d'établir que ce qui apparaît dans l'acte authentique n'est pas ce que les parties ont déclaré, mais de prouver que ce qu'elles ont déclaré n'était pas conforme à la vérité. Ce régime d'exception nous semble justifié dans les circonstances d'une telle loi". C'est la citation de l'Office de révision du code civil.

Je peux ajouter que moi, je ne veux pas d'une

loi qui est mauvaise, ou qui est inconnue, ou bouleversante. Il est possible, lors de l'adoption, de la sanction de la loi et de sa proclamation, de sanctionner et proclamer certaines parties mais cela, c'est peut-être pour l'avenir. Aussi, nous avons la nuit pour repenser certaines choses.

N'oubliez pas que toute cette question a été discutée à une commission parlementaire. Je sais que nous adoptons des lois très rapidement depuis la semaine dernière, mais parmi les lois qui ont fait l'objet d'études approfondies se trouve la loi no 6 qui est devant nous ce soir. Je l'ai déposée pour la première fois en 1972. En 1973, après des commissions parlementaires où une cinquantaine de groupements sont venus l'étudier, nous avons refait la loi complètement. D'autres rencontres ont eu lieu et la loi a été déposée l'an dernier, en décembre. C'était intitulé, en ce temps, projet de loi no 89. Nous l'avons revue; la Chambre des notaires, les constructeurs, le Barreau, le comité de législation du gouvernement ont revu et revu la loi ainsi que l'Office de révision du code civil. Je l'ai déposée il y a quelques semaines, encore une fois. Ce n'est pas une loi qui a été adoptée au conseil des ministres la semaine dernière et déposée hier pour adoption aujourd'hui. Je regrette énormément que cette loi soit ajoutée à tout ce grand flot d'autres lois.

Ce soir, je parlais avec un notaire qui faisait cette objection et il avait 100% raison. Je regrette cela, mais qu'est-ce que vous voulez?

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'honorable député de Laval.

**M. Lavoie:** M. le Président, M. le ministre, je dois demander la permission avant de pouvoir dire... S'il n'y a pas d'objections.

**M. Tetley:** Mais pas du tout, vous êtes le bienvenu. Dans nos commissions tout le monde a le droit de parole.

**M. Lavoie:** Merci beaucoup.

**M. Tetley:** Y compris le député de Saint-Louis qui n'est pas membre non plus.

**M. Lavoie:** Je ne voudrais pas porter un jugement de fond sur ce projet de loi. Je remarque la prudence du ministre qui reconnaît d'ailleurs — et c'est sans doute le début de sa sagesse constante — la portée et l'importance d'un tel projet de loi. Le député de Saint-Louis mentionne l'article 50 ici. Je voudrais respecter le plus possible nos règles de procédure et m'en tenir à l'article 50. Avec votre permission, j'aimerais peut-être retourner en arrière et exprimer très rapidement par contre une opinion générale sur le projet de loi.

Je remercie le ministre qui me soumet déjà une opinion juridique de cinq pages sur cet article. D'ailleurs dès qu'une opinion juridique a cinq pages, cela me fait déjà peur au départ. Je ne voudrais pas m'aventurer dans la question de jurisprudence. Si je vous parle, c'est à titre uniquement

de mon expérience de notaire ou d'ancien maire de municipalité où on connaît certains développements.

Je pense bien que tout le monde est d'accord, de tous les côtés de la Chambre sur la valeur de ce projet de loi et de son bien-fondé, spécialement en ce qui concerne la protection de l'acheteur de maisons. On connaît les expériences que nous avons vécues à travers le Québec sur certains projets domiciliaires où disons que le consommateur a été exploité de certains constructeurs à qui on pourrait faire beaucoup de reproches. Sur la question de la protection de l'acheteur de maisons, je n'ai aucune réserve. A la lecture assez rapide du projet de loi, je pense qu'on doit féliciter le ministre de la mesure qu'il apporte, qu'il soumet à l'Assemblée.

Ma réserve, d'une façon générale, se limite plutôt aux questions de lotissement. En passant, il est dit ici, dans votre opinion juridique: Il faut ajouter toutefois que ce délai n'est que de trois mois, sur la question de l'article 50, pour les droits de contestation, et la prudence que doit avoir un créancier, un protecteur ou une caisse populaire de faire un prêt. Combien de fois quelqu'un achète un terrain et, le lendemain matin, déjà, l'hypothèque doit être enregistrée pour couvrir l'achat du terrain. Déjà le délai de trois mois pourrait empêcher énormément de consommateurs de pouvoir réaliser la construction de leur propre maison. Combien de fois avons-nous vécu l'expérience d'un constructeur qui vient nous voir et dit: J'ai obtenu 25 prêts d'une société prêteuse ou de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et si mes excavations ne sont pas faites avant le 31 octobre, je perds mes prêts.

Un tel développement peut être intéressant au point de vue lotissement. Avec le projet de loi actuel, je crois qu'il ne pourrait pas, même si c'est un constructeur sérieux, qui veut acheter d'un lotisseur sérieux, cela ne pourrait pas se produire parce qu'il faudrait d'abord procéder par l'offre. La première étape, un délai de quinze jours. Si le prospectus n'est pas fait, on sait qu'il va falloir le préparer. J'ai lu tous les éléments du prospectus: niveau du terrain, drainage souterrain, servitude occulte, connue ou non connue.

On connaît également la lourdeur normale de l'administration actuelle, présente ou future avant d'obtenir ce prospectus, c'est le nihil obstat des valeurs mobilières, cela peut facilement prendre trois ou quatre mois. Cela veut dire que ce projet, non seulement sera remis au printemps prochain, mais à l'automne suivant. Si encore une caisse populaire fait un prêt à un constructeur et hérite dans une faillite ou dans une liquidation de propriétés d'au-delà de quatre terrains, cinq lots, il faudra que la caisse populaire prépare un prospectus avant de se départir de ces lots qu'elle a pris pour une créance ou une poursuite qu'elle avait. Ce sont tous des éléments... Je crois que l'idée générale est foncièrement bonne.

Une autre chose. On a eu des expériences dans le passé, dans Laval ou ailleurs, où il y a eu des abus. Certains développeurs, promoteurs ou

lotisseurs faisaient des lotissements sur des parties de lots, sur des projets de subdivision. La terre était grevée d'hypothèques. Ils vendaient ces parties de lots sur des promesses de vente. Les villes sont demeurées avec des problèmes et sont obligées même d'exproprier ces secteurs pour les réaménager, parce que les rues n'ont pas la largeur voulue, les terrains n'ont pas la valeur voulue. Il y a eu des abus, cela je le reconnais. Cela s'est fait ici, cela s'est fait à l'étranger. Je crois qu'il y a une éducation populaire faite actuellement. Ces abus, je crains fort qu'ils puissent se répéter avec la surveillance, des Affaires municipales de l'Office du consommateur, etc. Également, par contre...

**M. Tetley:** L'article 22 b) dit que "le présent chapitre ne s'applique pas à la vente d'un lot si le contrat de vente comporte pour le vendeur l'obligation d'y construire une maison."

**M. Lavoie:** Non, d'accord.

**M. Tetley:** C'est tout simplement le prospectus, lorsqu'il y a seulement la vente de terres.

**M. Lavoie:** Je suis d'accord avec vous.

**M. Tetley:** D'accord.

**M. Lavoie:** Quelqu'un achète un terrain, a trouvé un autre constructeur du patelin voisin ou de Québec et il fait une entente avec un constructeur pour commencer déjà sa maison. Il achète le lot vacant uniquement du lotisseur. Là, il faudrait un prospectus, parce que le constructeur qui va bâtir la maison n'est pas partie à la première transaction.

**M. Tetley:** C'est vrai.

**M. Lavoie:** Aujourd'hui, il ne faut pas se leurrer non plus; des ventes de détail de terrains, comme cela se faisait anciennement, je crois que cela ne se fait plus au point de vue pratique.

**M. Tetley:** Mais, aujourd'hui...

**M. Lavoie:** Je voudrais terminer peut-être.

**M. Tetley:** Pardon.

**M. Lavoie:** Vous savez, dans ces ventes, on profitait des Néo-Canadiens, des immigrants qui arrivaient et qui étaient intéressés à devenir propriétaires, à posséder un lopin de terre. Ce sont surtout ces gens, qui venaient de Roumanie, de Hongrie, d'un peu partout, d'Italie, qui achetaient des terrains en plein champ sur des lots non subdivisés, souvent où il y avait une hypothèque du lotisseur, qui n'ont jamais été radiés et ils ont perdu souvent leur mise de fonds. Cela s'est fait couramment. Aujourd'hui, il n'y a pas de municipalité au Québec, que ce soit à Montréal, à Québec ou au Lac-Saint-Jean ou ailleurs qui va per-

mettre des lotissements individuels où on ouvre une rue qui a 1,000 pieds de longueur et où on va permettre à des individus d'acheter des terrains.

C'est impossible, je vais vous dire pourquoi. A cause du coût des services municipaux aujourd'hui. Il n'y a pas une municipalité qui peut se permettre de viabiliser — l'expression française — ou d'apporter les services d'égouts sanitaires, dégoûts combinés, d'aqueduc, de pavage de trottoirs et d'éclairage, sans savoir que cela ne se bâtira pas dans la même année, parce que cette municipalité va être en faillite. Cela veut dire que des lotissements individuels où les gens achètent des lots individuellement, c'est impraticable. Il n'y a pas une municipalité qui peut se le permettre; elle serait en faillite avant six mois.

**M. Tetley:** Est-ce que ce qu'on fait est nécessaire?

**M. Lavoie:** Oui, c'est nécessaire, parce qu'il va arriver un constructeur. Je vous dis que le développement individuel d'une maison, le type qui achète son terrain, bâtit son lotissement de 50 ou 100 terrains, viabiliser cela ne se fait plus au point de vue pratique. Ce qu'on voit couramment, ce sont des constructeurs sérieux qui veulent acheter d'un lotisseur.

**M. Tetley:** Ce n'est pas un consommateur; c'est un commerçant.

**M. Lavoie:** Ecoutez, j'ai lu votre projet de loi. Je vous dis qu'il est tellement bien fait qu'à certains bouts j'ai de la difficulté à le comprendre. Il est tellement bien fait et il essaie de couvrir... Ecoutez, je ne veux pas vous faire de reproches. Je trouve qu'il est d'une lourdeur excessive. Lisons le... Je m'excuse si je déroge M. le Président.

**M. Tetley:** Non, non, c'est important.

**M. Lavoie:** Il y a des principes généraux, au début, qui donnent la définition d'un lot. Un client c'est une personne physique, d'accord. Un lot est une partie d'un terrain défini au paragraphe m), terrain: "dans le chapitre III de la présente loi, un terrain, situé au Québec ou à l'extérieur, divisé ou faisant l'objet de division, en plus de quatre lots contigus ou, si ces lots ne sont pas contigus, faisant partie d'un même plan d'ensemble".

**M. Tetley:** Mais l'article 1 a) parle d'un client. Un client, ce n'est pas un commerçant. L'entrepreneur qui achète un lot n'est pas protégé; pas comme un consommateur. Le vendeur n'a pas besoin d'un prospectus.

**M. Blank:** Le vendeur n'a pas besoin d'un prospectus s'il vend le lot pour un acheteur qui construit une maison sur le lot et c'est le vendeur qui construit la maison; c'est presque toujours le cas. Pourquoi? Ce que nous voulons éviter, c'est ce qui est arrivé dans Brome-Missisquoi et Coaticook et deux autres endroits. Des gens ont acheté

des fermes qui n'étaient pas dans des villes ni dans des villages; ils ont fait une subdivision ou ils n'en ont pas fait. Ils ont vendu à des gens de Brooklyn, une cinquantaine. Mais ce sont des ventes frauduleuses et nous voulons les contrôler. C'est tout simplement la vente de terrains.

**M. Lavoie:** Oui, mais prenez...

**M. Tetley:** Sans construction.

**M. Lavoie:** Vous avez des grands principes du chapitre III, lotissement, champ d'application. L'article a deux lignes: "Le présent chapitre s'applique au contrat ayant pour objet la vente ou le louage d'un lot". Les tribunaux vont décider le grand principe, dès qu'un lot est vendu ou loué déjà. Par contre, revenez à l'article 3; au tout début, vous faites une exclusion: "La présente loi ne s'applique pas". C'est de la manière que votre loi est bâtie que moi j'y perds...

**M. Léger:** Mon latin.

**M. Lavoie:** ... mon grec. Consultez votre loi.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'honorable député de Lafontaine.

**M. Léger:** M. le Président, on est en train quand même de discuter de l'article 50 et...

**M. Lavoie:** Je m'excuse.

**M. Léger:** ... on a parlé du principe général. L'article 50 comme tel, c'est là-dessus qu'on a discuté au départ avec le député de Laval. Sur l'article 50, moi-même je me posais des questions; au début, on se demandait: Est-ce que c'est possible de le réaliser? On a regardé l'avis juridique et cet article. Il n'a pas comme objectif d'annuler un acte en tant qu'acte comme tel. Mais si une chose n'a pas été faite comme telle, mais a été affirmée et écrite comme ayant été faite, c'est cela qui peut être annulé par la suite. C'est uniquement avoir affirmé qu'une chose a été faite alors qu'elle n'a pas été faite. C'est là-dessus qu'on doit se prononcer, sur le principe. Je me demandais si c'est possible; si on me dit que c'est possible, je suis d'accord sur le principe, sur l'article 50. Je parle du principe de l'article 50, si c'est possible. L'avis juridique nous dit que c'est possible; moi, je serais d'accord. Maintenant, comme je vous dis, cela n'a pas pour objectif d'annuler un acte qui est fait mais seulement d'annuler si une chose affirmée comme ayant été réalisée dans l'acte ne l'a pas été. On peut prouver que cela n'a pas été fait, c'était une fausse déclaration ni plus ni moins. Je pense que c'est cela le principe ici.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'honorable député de Laval.

**M. Lavoie:** Non, non. J'ai terminé.

**M. Blank:** Les deux sont des avis juridiques,

mais ce n'est pas 100% clair. Le monsieur qui a écrit cet avis, dit que même...

**M. Tetley:** Si on veut le modifier en changeant de trois mois à deux mois...

**M. Blank:** C'est cela qui est... Puis le Barreau et la Chambre des notaires n'étaient pas d'accord. C'est ce qu'il dit.

**M. Tetley:** Mais le Barreau et la Chambre des notaires se trompent très souvent dans leurs opinions. C'est incroyable.

**M. Blank:** Tout le monde se trompe, sauf les fonctionnaires! Ne pensez-vous pas que le Barreau et la Chambre des notaires ont plus d'expérience pratique dans ce genre d'affaire?

**M. Tetley:** Au niveau du comité de législation, j'ai eu de nouvelles discussions avec le Barreau, parce qu'il interprétait un peu vite l'article 50 et il a reconnu que l'article 50 ne modifiait pas le droit actuel.

**M. Blank:** C'est possible. Et si c'est vrai, pourquoi l'article? Pourquoi créer des problèmes si ce n'est pas nécessaire? Moi, quand je fais un contrat comme avocat, j'essaie d'utiliser le moins de mots possible, parce que chaque mot peut être une cause de dénégation. Le moins de mots, le moins de problèmes. C'est cela, et si l'article... Vous me dites que la jurisprudence est là, pour l'article? Je vous pose cette question. Pour le consommateur.

**M. Tetley:** C'est clair. C'est une loi pour le consommateur et c'est beaucoup mieux que la jurisprudence qui est discutée et discutable par les avocats.

**M. Blank:** J'ai peur que les juges n'interprètent pas la jurisprudence, mais cet article. Ils vont trouver une nouvelle jurisprudence basée sur cet article.

**M. Léger:** Est-ce qu'on peut suspendre, M. le Président, et revenir?

**M. Tetley:** Je trouve que la discussion a été intéressante et importante, mais je suis de plus en plus convaincu de la validité de l'article 50.

**M. Léger:** Mais, si vous voulez l'adopter, M. le Président, je n'ai pas d'objection.

**M. Tetley:** On peut le suspendre.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 50, suspendu. Article 51.

**M. Léger:** D'accord, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 52.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 53.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 54.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté, Article 55.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 56.

#### Emission de permis

**M. Déom:** A l'article 56, M. le ministre, on pourrait quand même par arrêté en conseil, par règlement, essayer de limiter le directeur dans le délai, parce que, de toute façon, il n'est pas obligé de vérifier le contenu. Il vérifie la forme. J'imagine qu'on devrait être capable d'imposer un délai. Est-ce que cela ne pourrait pas être fait par règlement?

**M. Tetley:** C'est pour la délivrance du permis. Mais c'est l'article 59.

**M. Déom:** Du permis et du prospectus.

**M. Tetley:** L'article 56, c'est le permis...

**M. Déom:** Excusez-moi.

**M. Tetley:** ... et l'article 59, c'est le permis encore.

**M. Déom:** Est-ce que le prospectus revient quelque part? Parce que s'il ne vérifie que la forme...

**M. Tetley:** Il est très difficile de fixer un délai pour l'émission d'un permis ou même de la certification ou attestation d'un prospectus. Peut-être le seul moyen serait-il la procédure à la cour. On peut mettre dans la réglementation, à l'article général des règlements 84, que le lieutenant-gouverneur peut fixer des délais pour l'émission de permis ou de prospectus.

**M. Déom:** Si vous voulez.

**M. Tetley:** Exactement parce...

**M. Blank:** Disons que je suis une personne qui veut vendre des lots. J'ai fait faire mon prospectus et j'ai envoyé cela à votre ministère ou à la personne en charge et votre loi dit qu'elle doit me donner cela dans six semaines. Si elle ne me le donne pas dans six semaines, qu'est-ce qui arrive?

**M. Tetley:** Vous avez un droit.

**M. Blank:** Un droit de poursuivre le gouvernement pour cela?

**M. Tetley:** Oui, autrement vous n'en avez pas.

**M. Blank:** Ce n'est pas vraiment un droit réel.

**M. Tetley:** Il n'y a pas d'immunité pour les fonctionnaires dans cette loi. Cela peut...

**M. Blank:** Si je perds un million, est-ce qu'il y a un fonctionnaire qui gagne assez cher pour que je puisse le poursuivre pour \$1 million?

**M. Tetley:** Le gouvernement paiera si vous pouvez faire votre preuve.

**M. Blank:** C'est très difficile.

**M. Tetley:** Oui, parce que vous n'avez pas perdu \$1 million.

**M. Blank:** Je vais encore parler de... mais je sais qu'il y a des risques.

**M. Tetley:** Mais, au moins, vous avez le même droit contre le fonctionnaire que vous avez contre quelqu'un qui vous frappe avec sa voiture ou qui vous cause un préjudice. Au moins, la stipulation de fixer un délai vous donne le droit et il n'y a pas d'exemption pour les fonctionnaires.

**M. Blank:** Je vais vous donner un autre moyen. Disons qu'on fixe un délai, mais si le permis n'a pas été donné dans ce délai, cela veut dire que la personne peut agir sans permis ou sa perspective est "deam to be good and valid". Oui, je sais, mais au moins le gars peut poursuivre son objectif.

**M. Tetley:** Nous allons considérer cela dans l'article 84. Mais, je crois que vous allez...

**M. Déom:** C'est un bon principe de "management" de fixer les objectifs aux fonctionnaires quand même.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 55, adopté. Article 56.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 57.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.

**M. Blank:** S'il y avait objection, c'est par ici.

**M. Léger:** M. le Président, ce n'est pas l'Op-

position qui fait du "filibuster", ce sont les libéraux qui font de l'opposition.

**M. Déom:** A l'article 58, M. le Président...

**M. Tetley:** Est-ce que vous êtes intéressé à connaître l'opinion d'un des conseillers? Il dit: Vous laissez parler les députés du gouvernement.

**M. Léger:** Cela s'adonne que c'est dans un projet de loi de la protection du consommateur que les gens s'opposent le plus. C'est ce qui me paraît surprenant, pas surprenant, on s'en doutait un peu.

**M. Déom:** Un "filibuster" c'est quelque chose de mauvaise foi, tandis que nous autres on est de bonne foi.

### Vente aux étrangers

**M. Léger:** Non, "filibuster", c'est une façon de bloquer un projet de loi sur lequel on n'est pas d'accord...

**M. Déom:** On ne veut pas le bloquer, nous autres, on est de bonne foi.

**M. Léger:** ...et c'est une procédure parlementaire bien acceptée, sauf que, derrière un "filibuster", il y a les intentions qu'on peut voir. Alors, l'Opposition trouve cela très drôle que ce soit difficile pour le ministre de passer un projet de loi...

**M. Tetley:** Arrêtez vos farces...

**M. Léger:** ... sur la protection du consommateur. M. le Président, j'étais en train de dire...

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 58.

**M. Léger:** ... qu'à l'article 58, j'avais deux amendements à proposer. Dans l'article 58, on touche, d'une part les lotisseurs et, en même temps, on touche aussi les personnes pour l'obtention d'un permis. Concernant le lotisseur, je voudrais proposer l'amendement suivant: "Biffer au paragraphe c) de l'article 58 les mots "s'engager à maintenir une place d'affaires au Québec" et les remplacer par le texte suivant: "Être la propriété majoritaire de personnes résidentes du Québec". Cela c'est pour les compagnies. Maintenant, concernant les personnes — je les donne ensemble même si j'ai donné deux amendements séparés — ajouter un nouveau paragraphe à l'article 58 dont le texte serait le suivant: "être résidentes du Québec." Les deux, c'est pour le même principe, c'est pour donner suite aux déclarations et aux intentions du ministre de voir à ce que de plus en plus les choses se fassent par des gens qui ont des intérêts québécois, c'est-à-dire qui sont soit des résidents du Québec ou qu'une majorité des propriétaires ou des actionnaires d'une société sont des résidents du Québec de façon que, dans leurs affaires, on soit conscient qu'on

travaille pour le Québec et que ce ne soient pas des étrangers qui vont venir créer du travail et faire des profits en n'ayant pas au moins la décence d'être soit résidents du Québec ou soit que la société comme telle ait une propriété majoritaire du Québec. C'est une occasion de voir si le ministre va aller au bout de ses intentions.

**M. Tetley:** Bon...

**M. Déom:** J'ai juste une question, là-dessus.

**M. Tetley:** Oui.

**M. Déom:** Je me demande si c'est la place de mettre cela dans cette loi. Je suis d'accord avec le député de Lafontaine, parce que j'ai siégé avec lui à ce comité, mais je me demande si c'est réellement la place.

**M. Tetley:** Je me demande si c'est la place et je me demande si le principe est bon aussi. Je crois qu'il faudra, un bon jour, une loi concernant la terre noire au Québec, c'est-à-dire notre bonne terre arable, pour des fins d'agriculture, de même que l'achat et la vente par ceux qui ne résident pas sur des terres en général. Je me demande si, ici, dans la Loi de la protection du consommateur, c'est l'endroit idéal pour un tel règlement.

Nous parlons ici de lotisseur, de quelqu'un qui vend des terres. Il faut qu'il passe, en vertu de l'article 43, par les services d'un courtier en valeurs immobilières, d'un courtier en immeubles, qui doit être un résident de Québec. La question soulevée par le député de Lafontaine est très politique. Pour l'instant, parlant au nom du gouvernement, nous ne sommes pas prêts à accepter cet amendement pour toutes ces raisons et surtout parce que ce n'est pas l'endroit; deuxièmement, il y a un frein et c'est la Loi du courtage immobilier. Donc, les deux amendements sont respectueusement refusés.

**M. Léger:** Comme les différentes autres lois ne viennent pas régler d'une façon beaucoup plus complète ce problème, je pense que c'est l'occasion ou jamais de commencer à démontrer une volonté dans ce sens. Si on ne le fait pas là, on ne pourra pas le faire ailleurs. Je pense qu'on a des exemples dans Verchères ou par différentes déclarations qui ont été faites par le Bureau de recherche et de développement économique de Montréal où on affirmait justement que les sociétés francophones de courtage immobilier contrôlaient à peine 11% du marché.

Dans Verchères, ce sont, en majorité, des Allemands qui ne vivaient même pas ici et qui possédaient des terrains privés au point que cela bloquait le développement de ces régions. On disait justement, dans un article sur Verchères, que ces Allemands, qui avaient une majorité de terrains, n'avaient pas acheté ces terrains en bordure de Montréal pour profiter du soleil de nos hivers québécois, mais qu'ils l'ont fait parce qu'on leur a promis qu'ils feraient de l'argent. Ce sont unique-

ment des transactions financières pour faire de l'argent. A ce moment-là, on ne protège pas notre patrimoine, au Québec.

C'est pour protéger les intérêts québécois, de façon qu'on s'assure qu'au Québec il y ait une protection pour les Québécois, au lieu de laisser aller notre patrimoine, nos lopins de terre, qui sont achetés par des étrangers qui n'ont aucunement l'intérêt de développer ces terrains selon les priorités et les besoins des Québécois, mais uniquement pour faire des profits. C'est le commencement même d'une spéculation foncière cachée; c'est un des fléaux que le Québec vit actuellement. On a l'occasion, dans cette loi, de commencer à corriger cette situation, ce qui est promis depuis des années. Si on ne le fait pas là, dans la Loi de la protection du consommateur, quand va-t-on le faire?

Je pense que c'est très important pour le ministre qui a souvent affirmé qu'il voulait en venir à ce que les Québécois soient en majorité dans le domaine des affaires, qu'ils puissent transiger et aider au développement de leur milieu. Il ne faut pas qu'on permette que ce soit des étrangers qui viennent faire de l'argent rapidement, alors qu'ils n'ont aucun intérêt au développement de ce milieu. C'est pour cela que je pense que le ministre n'a rien à perdre. Au contraire, les Québécois vont être fiers de voir que cet amendement, adopté par le ministre, permettrait de commencer à légiférer dans le domaine non seulement de la spéculation foncière, mais de celle faite par des étrangers.

**M. Blank:** Je vois une contradiction dans ce que vous dites. Vous dites que les gens ne sont pas intéressés à aménager.

**M. Léger:** C'est pour faire de l'argent.

**M. Blank:** Si c'est un lotisseur, le but est là d'avance; c'est pour faire un aménagement. Ce n'est pas un autre but.

**M. Léger:** Est-ce qu'on va laisser développer notre région par des étrangers alors qu'on pourrait le faire nous-mêmes?

**M. Blank:** Est-ce qu'on peut le faire nous-mêmes? Est-ce qu'on a assez d'argent pour hypothéquer, donner des hypothèques et des prêts partout?

**M. Léger:** On est capable. Là, on parle des lotisseurs, des gens qui s'en viennent ici tout simplement développer pour leur intérêt uniquement et non pas pour l'intérêt de la collectivité. Qu'ils forment des compagnies avec des sociétaires qui sont des gens du Québec et, à ce moment-là, il y aura au moins une chance de se développer pour l'intérêt des Québécois.

**M. Blank:** Vous voulez faire comme les républiques de bananes où on doit avoir un agent fictif, qui a 51% pour jouer comme cela.

**M. Léger:** C'est un argument qui montre encore le manque de confiance qu'on a dans les Québécois: on n'est pas capables de le faire nous-mêmes, donc il ne faut pas empêcher les étrangers de venir le faire. Ce n'est pas digne d'un député du Québec de dire cela. On est capables de le faire.

**M. Blank:** C'est le contraire. Avec l'argent étranger, on peut développer ici et c'est nous qui faisons le gros argent, ce ne sont pas les autres.

**M. Léger:** Rien n'empêche d'aller chercher de l'argent à l'étranger et de développer nous-mêmes nos richesses à travers ces possibilités.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** D'autres commentaires sur l'amendement?

**M. Léger:** On l'a fait dans la Loi sur le cinéma, on l'a fait pour la câblodistribution; je pense que ce serait le temps de le faire ici. Il y a un problème majeur.

**M. Blank:** C'est différent. C'est la question de protéger la culture, c'est différent, le cinéma et la câblodistribution.

**M. Léger:** Mais quand on parle d'argent, les Québécois sont bons uniquement pour protéger leur culture et non pour protéger leur commerce, leurs transactions et leur développement.

**M. Blank:** On ne peut pas vivre dans un vacuum, on ne peut pas mettre une clôture devant les investissements.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'honorable député de Laporte.

**M. Déom:** La Loi sur le cinéma et les autres lois, sont des lois qui touchaient à l'industrie elle-même. Le rapport Tetley visait justement l'industrie. Là, on ne touche pas à l'industrie du tout, on touche à la protection du consommateur. Quand on adoptera une loi sur la spéculation, l'industrie du courtage immobilier, l'industrie de la vente ou de la construction d'édifices à logements, je ne sais pas, il me semble que ce sera dans cette loi-là que cela devra entrer, les amendements que vous proposez, pas dans cette loi-ci.

**M. Léger:** Si les lois étaient venues, on n'aurait même pas besoin de faire cela.

**M. Déom:** Cela va venir.

**M. Léger:** Ah oui! dans des années, des générations.

**M. Déom:** Bien oui! mais on a encore deux ans.

**M. Léger:** Je ne pense pas qu'on va régler le

problème... On est capables de le faire chez nous, avec des amendements comme celui-ci; ce serait un commencement, un début significatif de la volonté du gouvernement de protéger les intérêts du Québec. Ce n'est pas en laissant passer des occasions comme cela qu'on va démontrer qu'on veut réellement permettre aux Québécois de se développer.

Les Américains ont fait des profits avec l'argent des autres. Les Américains viennent investir ici? Non, ils viennent se servir des moyens et de l'argent qu'on a ici, à même nos propres épargnes, pour financer leurs propres aménagements et les profits vont à eux. Il y a de l'argent au Québec pour le faire; il faut montrer la volonté et la capacité qu'on a de le faire, il faut avoir confiance aux Québécois. Il ne s'agit pas d'envoyer des paroles en l'air, comme on le fait souvent au gouvernement. Cela serait une occasion de démontrer qu'on a l'intention de permettre aux Québécois de développer leur territoire. C'est un exemple flagrant. Cela ne coûterait pas plus cher que deux amendements pour exiger de ceux qui veulent venir faire des affaires au Québec d'avoir au moins un enrachement ici, c'est-à-dire avoir une majorité, dans leur société, qui soit québécoise. Et quand c'est une question de personnes, que ce soit les Québécois qui fassent ces lotissements.

Le développement des terres et des milieux qui peuvent se développer en urbanisation, dans la région de Montréal, la partie qui touche les terres agricoles et la partie de la spéculation foncière, tout cela forme un tout. On ne pense pas le régler avec cela aujourd'hui, mais ce serait un commencement, en protégeant les intérêts des Québécois, ce serait une occasion de le faire par ces deux amendements.

**M. Déom:** Je ne suis pas sûr que ce soit la bonne place.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'amendement est rejeté.

**M. Léger:** Un instant, M. le Président, le ministre n'a rien dit encore.

**M. Tetley:** Je n'ai pas changé d'avis malgré votre explication. Je crois que la Loi sur la protection des acheteurs de maisons neuves et de terrains n'est pas l'endroit pour contrôler les étrangers, les non-résidents et l'achat de terre par ces personnes.

**M. Léger:** Il faut quand même admettre ceci. N'importe qui peut venir développer pour son intérêt et non pas pour la collectivité parce qu'il n'a aucune racine au Québec. On sait que la majorité des terres agricoles autour de Montréal sont entre les mains d'étrangers qui se fichent que ces terres soient arables ou pas.

Qu'il n'en reste presque plus de terres arables dans les régions proches des grands centres, M. le Président, on s'en fout. Les étrangers se fichent de cela. Pour eux, c'est rentable et ils viennent acheter des terrains et les exploiter selon une certaine

anarchie puisque eux, ce qu'ils recherchent, ce ne sont que des profits. Mais s'ils ont un pied-à-terre au Québec, qu'ils ont une racine quelconque au Québec, ils vont y penser deux fois parce qu'ils vont être régis par les lois du Québec. Ils ne pourront pas faire ce qu'ils vont vouloir sans qu'il n'y ait aucun contrôle.

Actuellement, M. le Président, parce que ce sont des transactions privées, on peut se permettre de faire n'importe quoi. Il y a même des bons Québécois qui servent d'intermédiaires pour acheter des terres pour les Arabes.

**M. Déom:**... loi va donner. C'est ça votre point de vue.

**M. Léger:** Ils le font pour eux, pour faire des profits personnellement, comme commission. Mais ces terres deviennent la propriété d'étrangers et ce n'est certainement pas pour les beaux yeux des Québécois qu'ils le font. C'est uniquement pour des profits.

M. le Président, je ne sais pas si le ministre m'écoute actuellement mais je pense que c'est une occasion de rendre concrètes les affirmations qu'il faisait à la télévision et dans ses discours politiques. Il disait vouloir donner aux Québécois la possibilité de faire des affaires au Québec et les aider, voir à ce qu'on "québécoise" les compagnies, qu'on rende aux gens de la place les possibilités de réaliser eux-mêmes leur développement. Là, on laisserait faire cela, M. le Président, par des étrangers. C'est ce que j'ai de la misère à accepter. Je ne comprends pas que le ministre n'ait pas le courage d'aller jusque-là.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Le ministre.

**M. Tetley:** J'ai déjà répondu deux fois.

**M. Léger:** Alors votre idée était préconçue.

M. le Président, je dois simplement dire que le ministre ne met pas en pratique ses déclarations théoriques.

**M. Tetley:** Dans certains cas, c'est vrai. Je ne suis pas parfait. Mais ce n'est pas l'endroit pour être parfait, en tout cas.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Les deux amendements à l'article 58 sont rejetés.

Article 58, adopté tel quel.

Article 59.

**M. Léger:** Adopté.

**M. Tetley:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 60.

**M. Léger:** Article 60, adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.  
Article 61.

**M. Lavoie:** Même réserve que pour 60.

**M. Tetley:** Un instant.

**M. Lavoie:** Réserve permanente.

**M. Léger:** Vous homologuez l'article?

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Le député de Laval.

**M. Lavoie:** Ma réserve est sur la première ligne: Le permis de lotisseur n'est délivré que pour un terrain déterminé. Qu'est-ce qu'un terrain? Article 1 m). Qu'est-ce que c'est, effectivement, en plus de l'article m)? Tout dépend, souvent, de l'arpenteur qui va faire le plan du terrain. Le terrain peut avoir trois parties de lots cadastrales du lot originaire d'une ferme. Si le propriétaire a cinq fermes, partie 117, 118, 120, 130 du cadastre de la paroisse Saint-Martin. Mais il va décider, l'arpenteur, de mettre un, deux ou trois lots originaux seulement.

Qu'est-ce que c'est un terrain? Est-ce que c'est suffisant, la définition de m)? Cela va être à la discrétion de l'arpenteur, pratiquement. Qu'est-ce qu'il va mettre sur son plan?

**M. Tetley:** Pourriez-vous vous expliquer, encore une fois? Quelle est votre objection à la définition?

**M. Déom:** ... l'arpenteur-géomètre...

**M. Lavoie:** Et surtout lorsqu'on exclut, dans l'article 3 c), la vente: "La présente loi ne s'applique pas à la vente ou au louage de plusieurs lots dans un même contrat lorsque la superficie totale de ces lots excède deux acres ou représente au moins 75% du terrain." Si l'arpenteur met des terrains, qu'est-ce que c'est que les terrains? Un propriétaire peut avoir aussi bien 100 arpents que 50 arpents, ce n'est jamais un seul lot cadastral, cela peut être plusieurs lots cadastraux. Pour s'exclure, en vertu de l'article 3, il ne mettra pas tout.

**M. Déom:** D'ailleurs, quand ils définissent un terrain, dans un contrat notarié, ils vont définir un terrain comprenant le lot...

**M. Lavoie:** En vertu du code civil, ce sont les tenants et les aboutissants et tout cela.

**M. Déom:** C'est cela. Borné au nord, et bla, bla, bla, comprenant le lot cadastral numéro untel. C'est cela le terrain qui est défini par l'arpenteur-géomètre et c'est cela qui forme la base du contrat notarié. Un terrain peut être n'importe quoi. Cela peut être toute la...

**M. Lavoie:** C'est quoi déterminer? Qui va le déterminer?

**M. Déom:** C'est la...

**M. Lavoie:** C'est l'arpenteur, c'est le proprié-

taire qui va donner les instructions à l'arpenteur? Je ne le sais pas.

**M. Déom:** C'est cela. Je me rappelle qu'on avait acheté, à Rimouski, deux terres, et après cela on les avait fait diviser en lots.

**M. Tetley:** Je ne vois pas de problèmes pratiques. Quel est votre problème? C'est clair que la terre de Québec est divisée en cadastre, etc., avec description de terres irrégulières, mais c'est quoi le problème pratique?

**M. Blank:** Je ne sais pas si j'ai compris toute l'affaire...

**M. Lavoie:** Je vais vous donner un exemple. On dit que pour s'exclure de la loi, à l'article 3, parce que c'est rattaché à l'article où nous sommes, quand même, il faut un plan de lotisseur sur chacun des terrains.

**M. Tetley:** Où êtes-vous?

**M. Lavoie:** Nous sommes à l'article 60.

**M. Tetley:** Parfait.

**M. Lavoie:** Pour comprendre l'article 60, je dois retourner en arrière, à la définition de terrains et à l'exclusion qu'on fait dans la loi en vertu de l'article 3, paragraphe c). Supposons qu'un bonhomme a 100 arpents. On dit, à l'article 3, que la loi ne s'applique pas à la vente de plusieurs lots, lorsque la superficie totale de ces lots excède deux acres ou représente au moins 75% du terrain. Cela veut dire que pour s'exclure, il faut qu'il dépasse 75%. C'est cela, si je comprends bien?

**M. Tetley:** Oui.

**M. Lavoie:** Il a un grand terrain de 200 arpents. Il vend, ce n'est pas facile à expliquer, mais... Ces 75% du terrain, s'il veut s'exclure, il va en mettre plus ou moins, je ne le sais pas. comme je le comprends, de son terrain global. Il va dire à l'arpenteur: Mets-moi tout, si cela fait son affaire de s'exclure; ou: Ne mets pas toute ma terre. C'est la définition de terrain.

**M. Déom:** En pratique, on peut exclure n'importe quoi.

**M. Tetley:** Mais, ce n'est pas le terrain qui est vendu, c'est le lot. S'il vend tout le terrain en une seule fois, la loi ne s'applique pas.

**M. Lavoie:** S'il en manque 50%?

**M. Tetley:** Cela ne fait rien.

**M. Lavoie:** Attention.

**M. Tetley:** S'il peut vendre une partie, lorsqu'il subdivise, il y a plus que quatre...

M. Lavoie: Non, non. Attention: "La présente loi ne s'applique pas c) à la vente ou au louage de plusieurs lots dans un même contrat lorsque la superficie totale de ces lots excède deux acres ou représente au moins 75% du terrain." Si cela représente 75%, cela ne s'applique pas.

M. Tetley: Il y a beaucoup d'exceptions. Nous avons mis ici, à la demande des députés, des notaires, des députés notaires, les...

M. Lavoie: Vraiment, il y a des bouts que je ne comprends pas.

M. Tetley: Mais ce n'est pas une loi qu'on peut lire dans une seule soirée.

M. Lavoie: Ah bon!

M. Tetley: Mais n'oubliez pas qu'il est essentiel que la loi couvre tous les cas, parce que les fraudeurs ont tous des conseillers compétents et intelligents.

M. Blank: Ne me regardez pas quand vous dites cela!

M. Tetley: Je crois que le député de Laval nous a aidés par ses commentaires, parce qu'il a fait remarquer les exceptions importantes.

M. Blank: Oui, mais donnez-moi la réponse à ceci: Quand le gars...

M. Lavoie: J'ai lu trois fois la loi et il y a des points que je ne comprends pas.

M. Blank:... a 100 arpents, s'il vend 75% de ce terrain, il est exclu de la loi, mais, s'il veut vendre seulement 25%, suivant la loi...

M. Tetley: S'il y a quatre lotissements de 25 arpents?

M. Blank: D'accord, mais laissez-moi finir. Disons qu'à un moment donné, lui-même divise sa propriété en quatre. Il a quatre terrains. 75%, d'un quart, c'est quoi?

M. Tetley: Mais regardez l'article 3 b), où on parle de la vente ou du louage d'un lot d'une superficie qui excède deux acres; la loi ne s'applique pas.

M. Blank: Non mais peut-être que c'est moins que cela.

M. Tetley: Votre cas était de 100 arpents, n'est-ce pas?

M. Blank: Non. Si j'ai 100 arpents, mais que moi-même, je les divise.

M. Tetley: En combien?

M. Blank: En quatre.

M. Tetley: Ce serait 25 arpents.

M. Blank: En 100. Je le divise en 100. Je suis propriétaire de 100 terrains de un arpent. Après cela, je vends 75% de cet arpent. Je suis exclu de la loi.

M. Tetley: C'est cela.

M. Blank: C'est cela. Mais cela veut dire...

M. Lavoie: Vous aidez les fraudeurs.

M. Blank: ... que vous aidez les fraudeurs, parce que c'est cela qu'ils vont faire. Le mot "terrain" n'est pas assez précis.

M. Tetley: Vous vous trompez.

M. Blank: D'accord, peut-être, mais c'est cela que je veux voir.

M. Tetley: A partir du moment où un individu a un terrain qu'il entend subdiviser et qu'il subdivise, on appelle lot ce qui est le résultat de la subdivision. Si on reprend votre exemple, un cultivateur a un terrain qu'il subdivise en quatre terrains, mais "terrain" dans le sens où vous l'employez, ce n'est pas le bon sens. C'est le sens de lot. Dès que cela devient subdivisé, cela s'appelle un lot.

A ce moment-là, si on lit le paragraphe b) et le paragraphe c): "A la vente ou au louage d'un lot dont la superficie excède deux acres". Là, on présume que le lot est tellement considérable qu'on ne peut plus considérer que c'est un achat de consommation. Donc, on exclut cela de l'application de la loi. On présume que c'est du commercial ou que c'est quelqu'un qu'on ne protège pas.

Une Voix: Un de vos riches clients.

M. Lavoie: Ah non, attention! Combien y a-t-il de gens qui achètent dans le nord, dans les Laurentides, à Huberdeau, à Arundel, à Sainte-Maguerite, justement, dans des coins et les Canadiens français sont en majorité, pour faire plaisir au député de Lafontaine. Ils veulent acheter un terrain, qui a souvent deux acres et beaucoup plus que deux acres.

Bon. Passons par-dessus. Ce n'est pas important.

Paragraphe c)

M. Tetley: Au paragraphe c), c'est exactement la même chose. Un individu, donc, a subdivisé son terrain en lots et il y a un consommateur qui achète plusieurs lots dans le même contrat. Si la superficie totale de l'ensemble des différents lots qu'il achète excède deux acres, c'est la même présomption. On dit que ce n'est plus un achat de consommation; c'est tellement vaste, ce qu'il achète, qu'on ne le considère plus comme un consommateur. Donc, la loi ne s'applique pas. Ou encore, si cela représente au moins 75% du terrain.

**M. Lavoie:** Attention, là je vous rattrape. Terrain veut dire qu'il n'y a pas de subdivision. Il achète le lot originaire.

**M. Tetley:** Il faut revenir à la définition d'un terrain: c'est ce qui fait l'objet d'un plan de subdivision ou qui a été subdivisé en lots.

Là encore, on présume que c'est une transaction commerciale à cause du caractère considérable de la superficie. Donc, ce n'est pas un consommateur et il n'a pas à être protégé.

**M. Lavoie:** Je reviens encore au type qui a 100 arpents. S'il vend 60 projets de lotissement que couvre, disons, l'article 1 m) et qu'il ait un acheteur pour 25%, cela veut dire que la loi s'applique.

**M. Tetley:** C'est plus de deux arpents, deux acres, 3 b).

**M. Lavoie:** Disons qu'il a cinq acres — on va être en mathématiques — de terrain et qu'il a un acheteur pour une acre et demie, la loi s'applique.

**M. Tetley:** La loi s'applique.

**M. Lavoie:** Mais lui, il va voir son arpenteur et dit: J'ai mes cinq acres mais, sur mon plan, montre-moi seulement deux acres. Laisse tomber, ne montre pas les trois autres acres parce que ce sont des parties de lots originaux; montre-moi seulement deux acres. Parce qu'il a un acheteur pour une acre et demie.

**M. Tetley:** A ce moment-là, il commet une fraude à la loi.

**M. Lavoie:** Il commet une fraude à la loi.

**M. Tetley:** Oui, l'arrangement qu'il fait avec l'arpenteur a pour but de contourner les dispositions de la loi. N'importe qui pourrait demander la nullité du contrat parce que c'est un contrat qui...

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Pouvez-vous parler devant le micro?

**M. Tetley:** L'arrangement avec l'arpenteur a eu pour objet de contourner, de commettre une fraude à la loi qui est une loi d'ordre public. La personne qui pourra établir que cet arrangement avec l'arpenteur a eu pour objet, soit d'excepter la vente de la loi, soit d'inclure ou de soumettre la vente à la loi, de commettre une fraude à la loi, pourra également demander la nullité du contrat comme tout contrat qui a pour objet de contourner une loi d'ordre public.

Il faut bien tenir compte de la définition parce que c'est une loi qui est extrêmement technique...

**M. Lavoie:** Oui, je le reconnais.

**M. Tetley:** ... de terrains.

**M. Lavoie:** Je le reconnais.

**M. Tetley:** Terrain doit être pris dans le sens où on l'entend au chapitre du lotissement, dans le sens d'un terrain qui a fait l'objet d'un plan de subdivision ou pour lequel un plan de subdivision est projeté. Dès que la subdivision est faite, chaque partie du terrain morcelé devient un lot au sens de la loi. C'est dans cette optique qu'il faut interpréter l'article 3.

**M. Lavoie:** A titre de conseiller juridique, si, disons... Peut-être la loi d'interprétation...

**M. Blank:** Les notaires et les avocats ne comprennent pas, et vous dites que c'est une loi pour le consommateur. Comment les consommateurs qui vont voir cela vont-ils le comprendre?

**M. Tetley:** Parce qu'ils ont des intelligences beaucoup moins compliquées.

**M. Blank:** Oui, c'est cela, mais pourquoi la loi?

**M. Tetley:** Le texte de la loi a été examiné par la Chambre des notaires et par le Barreau. Ils ont étudié toute la portée de l'article 3, ils ont soulevé certaines questions et on a répondu de la même manière qu'aux questions que vous avez posées. Cela les a satisfaits. Je veux dire que ce n'est pas un argument, mais c'est une loi qui est extrêmement technique.

**M. Blank:** Oui, je sais, mais l'une des raisons pour lesquelles vous dites qu'on doit garder l'article 50, c'est parce que c'est une loi du consommateur, qu'on doit donner cette loi aux consommateurs et ils doivent comprendre que c'est pour les protéger. Mais si même les avocats ne la comprennent pas, comment pouvons-nous dire que le public comprendra? L'autre loi du consommateur, le bill 48, on peut la comprendre. N'importe quelle personne peut lire cette loi et la comprendre, ce n'est pas technique. Mais celle-ci...

**M. Tetley:** La Loi de la protection du consommateur est très technique.

**M. Blank:** Elle est facile à lire et à comprendre.

**M. Tetley:** Mais cela a été un travail énorme.

**M. Blank:** Oui, mais peut-être devons-nous faire un travail énorme pour rendre celle-ci compréhensible.

**M. Tetley:** Oui, mais cela fait...

**M. Blank:** Pour le public. Je ne dis pas pour les avocats. On peut jouer des semaines avec des avocats, des stagiaires pour trouver des réponses dans ce débat, mais je parle de "the man on the street".

**M. Léger:** Il faut quand même admettre que ce

n'est pas cette loi-là comme telle qui va être distribuée au grand public. Il va certainement y avoir un bon prospectus qui va expliquer, d'une façon simple, les droits du consommateur. Je pense que cela va donner de l'ouvrage aux avocats pour défrayer leurs clients.

**M. Blank:** Oui, mais ce n'est pas pour cela que je suis ici. Je suis ici comme législateur, pour le bien de la population, pas pour moi-même.

**M. Tetley:** Le député...

**M. Blank:** Ce sont seulement des...

**M. Tetley:** ... de Saint-Louis doit comprendre, comme l'a bien expliqué le député de Lafontaine, que certaines parties ont pour but d'éviter des fraudes et, en conséquence, ces parties sont compliquées.

**M. Blank:** Je suis d'accord sur le principe mais cela pourrait être plus clair. C'est une très bonne loi pour des techniciens.

**M. Tetley:** En tout cas, je voudrais continuer. Je vois que notre discussion, ce soir, a été intéressante et importante. Je crois, si j'en juge par ce qui s'est passé, que l'équipe du gouvernement a gagné, a compté plus de buts que vous en avez vous-mêmes "scoré"!

**M. Blank:** C'est l'équipe présidentielle!

**M. Léger:** M. le Président, il faut quand même admettre ceci. Quand on regarde cette loi, cela dépend de l'optique et de l'objectif qu'on veut utiliser dans cette loi. Si c'est dans l'optique de la protection du consommateur, je pense que c'est très simple. Si c'est dans l'optique de défendre l'intérêt des vendeurs, c'est peut-être plus compliqué.

**M. Tetley:** C'est cela.

**M. Léger:** Moi, je me place dans l'optique du défenseur du consommateur, et l'intention derrière cela est simple. Si on cherche plutôt de quelle façon on va pouvoir défendre le vendeur là-dedans, c'est beaucoup plus compliqué. C'est peut-être l'avantage de cette loi.

**M. Tetley:** Bon. Peut-on continuer, M. le Président?

**M. Léger:** L'article 60 est-il adopté, M. le Président?

**M. Tetley:** Oui.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Article 60, adopté. Article 61.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 62.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 63.

**M. Léger:** Adopté.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté. Article 64.

**M. Léger:** Adopté, M. le Président.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Adopté.

**M. Tetley:** Nous avons frappé un noeud à l'article 64, en tout cas. Le député de Lafontaine a-t-il un amendement?

**M. Léger:** Est-ce adopté, M. le Président.

**M. Tetley:** L'article 64.

#### Permis de vendreur

**M. Léger:** L'article 64 est adopté.

M. le Président, avant d'atteindre l'article 65 et pour faire suite à des déclarations, des intentions du ministre, je pense qu'il serait important d'y apporter un amendement, c'est-à-dire d'y ajouter un chapitre parce que jusqu'à maintenant, on a légiféré pour rejoindre le lotisseur, autrement dit les conditions particulières pour le permis au lotisseur. Là, je voudrais toucher un autre aspect, qui n'a pas été touché.

J'aimerais que le ministre m'écoute parce que j'ai donné les amendements mais je n'ai pas donné les arguments. Les amendements, ce n'est pas cela qui va convaincre le ministre. Ce sont les arguments, je l'espère.

Je voudrais ajouter, M. le Président, un chapitre qui toucherait des dispositions particulières au permis du vendeur. Là-dedans, il y a des choses qui ont déjà été rejetées, à ce jour, mais il y a des choses qui pourraient être acceptées si le ministre veut bien m'écouter.

Cela se lirait comme suit, M. le Président:

"Article 64 a): Nul ne peut agir à titre de vendeur s'il ne détient pas un permis de vendeur". Je pense que ce n'est pas malin. C'est seulement pour couvrir le vendeur. Plus loin: "Nul ne peut agir à titre de représentant d'un vendeur s'il ne détient pas un permis de représentant de vendeur".

M. le Président, je pense qu'il est important que si les lotisseurs doivent avoir un permis, c'est le vendeur qui devrait aussi avoir un permis parce que c'est surtout le vendeur qui peut jouer le consommateur. Cela prendrait donc un permis, je pense. Je crois que c'est un oubli, dans la loi, de ne pas avoir rejoint le vendeur.

Je continue: "Article 64 b): Toute personne qui requiert un permis de vendeur doit: a) être résidant du Québec". Je pense qu'un vendeur, normalement, devrait être résidant du Québec.

"b) dans le cas d'une société ou d'une corporation, être la propriété majoritaire de personnes résidentes du Québec". C'est le principe de permettre à des gens qui veulent transiger, faire du travail et vendre — c'est encore plus proche du consommateur — qu'ils soient des résidents du Québec, soit dans une société, avec une majorité de propriétaires, ou pour un individu ou une personne, être résident du Québec.

"c) établir, à la satisfaction du directeur, sa solvabilité ainsi que celle de l'entrepreneur qui a la responsabilité de la construction". M. le Président, ce paragraphe c), c'est justement pour éviter que les insolubles viennent faire miroiter auprès d'un consommateur les attraits d'un achat et que cette personne ne soit pas en mesure de remplir les conditions normales d'un commerce puisqu'elle ne serait pas solvable.

Là, M. le Président, on pourrait soulever plusieurs points. On a vu des cas où la personne n'était pas solvable et n'avait pas donné de garantie permettant au consommateur de démontrer une certaine crédibilité pour permettre que les transactions soient honnêtes.

On a des cas et j'en ai sorti plusieurs en deuxième lecture. Je voudrais seulement en souligner deux. Le cas des Jardins BelleRive, qui mettait en cause la compagnie Berryl Construction, s'est finalement négocié avec le courtier concerné qui était Westgate Realities.

Le cas des Jardins BelleRive, soit dit en passant, étant l'exemple typique de ce qui aurait pu être évité si le projet de loi no 6 avait été en vigueur. Vous avez, dans mon propre comté, l'affaire des Habitations Roncen, à Rivière-des-Prairies, de même que les agissements de différents promoteurs de Port-Royal, entre autres, à Montréal et à Beauport, il y a deux ans, avec la célèbre Simone Filteau-Lagacé. Il a fallu tout cela pour qu'on se rende compte que la situation était devenue urgente et pour voir l'urgence devant laquelle le gouvernement était vis-à-vis de la présentation du projet de loi actuel.

C'est la raison pour laquelle la solvabilité est importante. C'est en plus du cautionnement dont on parle plus loin. A l'article 64, j'ai parlé de a), b) et c), maintenant d). Établir, à la satisfaction du directeur, que les normes minimales à être respectées lors de la construction d'une maison domiciliaire l'ont été ou le seront. Comme il n'y a pas, jusqu'à présent, de code du bâtiment, il est bien nécessaire et important que l'acheteur soit certain que celui qui lui vend a déterminé que les normes minimales ont été respectées dans la construction de la maison qu'il va acheter. L'article 64 c) se lirait comme suit: Le directeur délivre le permis si le vendeur remplit les conditions prescrites. Il peut cependant refuser, suspendre ou révoquer ce permis si, après enquête, il juge que les renseignements donnés par celui-ci sont faux et s'il ne respecte par les conditions attachées à l'obtention du permis.

Tout cela est pour permettre — tantôt, je reviendrai avec le cautionnement — une meilleure protection du consommateur en touchant juste-

ment un chapitre qui n'a pas été couvert par la présente loi, celui du vendeur qui est beaucoup plus proche du consommateur et qui est peut-être plus susceptible de jouer le consommateur, s'il n'y a pas des règles établies dans ce projet de loi.

Devant toutes les fraudes dont nous avons été témoins au cours des dernières années, je pense que le ministre devrait accepter, sinon en entier, du moins une bonne partie de ces amendements qui touchent justement l'honnêteté des transactions provenant du fait que le gouvernement aurait vérifié, auprès de ces vendeurs, leur solvabilité et que ce qu'ils vendent correspond aux normes minimales de la construction pour que le consommateur soit protégé autant au point de vue de l'honnêteté du vendeur que de la qualité de la maison qu'il a achetée.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'honorable ministre, sur les amendements.

**M. Tetley:** J'ai lu avec attention et avec grand intérêt les amendements et j'ai écouté les paroles du député de Lafontaine. Je ne peux pas accepter ses amendements pour plusieurs raisons. Je crois qu'ajouter un autre permis et une autre personne qui vend des maisons, à part le constructeur, le lotisseur et le représentant, c'est alourdir la loi. Deuxièmement, nous avons déjà les courtiers en immeubles; nous avons aussi le contrôle de la vente et de la construction de maisons par l'offre d'achat, la maison témoin, etc.

De plus, dans le bill 33 du ministre du Travail, il y a un contrôle des entreprises de construction et il y a aussi un certain contrôle.

Par l'article 84, on peut contrôler par règlement certaines choses qui ne sont pas visées, peut-être par la loi 33 ou autre chose. Je crois que, pour l'instant au moins, il serait erroné d'adopter cet amendement. En effet, la référence au bill 33, c'est l'article 53 et les suivants, où il est question des permis.

**M. Déom:** Quoique dise le député de Lafontaine concernant les Jardins Belle Rive, c'est beaucoup plus par la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction qu'on aurait pu contrôler les Jardins Belle Rive, parce qu'il semble bien que c'est un amateur qui s'est intitulé entrepreneur du jour au lendemain. C'est par la loi sur la qualification professionnelle qu'on va le contrôler.

**M. Léger:** Il faut quand même qu'il soit vendeur. Il était aussi un vendeur.

**M. Déom:** Non, c'est Westgate qui a fait... Westgate était couvert par la Loi sur le courtage immobilier.

**M. Léger:** Mais Westgate était agent.

**M. Déom:** Westgate a fait le courtage et, dans le cas des règlements de construction, c'est la ville de Longueuil qui est en défaut, parce que la ville

de Longueuil a un règlement qui oblige à construire suivant le code national du bâtiment. La ville de Longueuil n'a pas fait l'inspection.

**M. Léger:** Mais, M. le Président, je ne comprends pas parce que l'article 53 ne touche pas le vendeur, pourquoi le ministre ne veut pas aussi inclure le vendeur comme tel. Pour quelle raison n'auriez-vous pas un permis pour le vendeur? C'est lui qui va le plus souvent toucher le consommateur.

**M. Tetley:** Parce que le vendeur de maisons, comme je vous l'ai dit, est couvert dans le bill 33, par le courtier. Nous avons déjà les constructeurs, les lotisseurs et les représentants dans la loi et je ne veux pas y ajouter des choses qui ne sont pas nécessaires. Nous avons aussi des restrictions concernant la construction et la vente de maisons; nous avons certains appendices ou annexes qui sont assez exigeants et je crois qu'avec l'article 84, qui est l'article concernant les règlements, on peut contrôler ces actes néfastes, ou autrement.

**Une Voix:** J'espère.

**M. Léger:** M. le Président, la loi 33, je l'ai ici. La loi 33 ne couvre pas le vendeur; elle couvre l'entrepreneur. L'article 34 de la loi 33 se lit comme suit: "La régie peut, lorsqu'elle juge que dans un secteur de l'industrie de la construction les propriétaires ne sont pas suffisamment protégés, exiger par règlement des catégories d'entrepreneurs qu'elle indique, lorsqu'ils demandent une licence, un cautionnement destiné à assurer que les travaux de construction seront achevés conformément aux contrats intervenus avec les propriétaires". Ce ne sont pas les vendeurs qui sont touchés, ce sont les entrepreneurs. Les vendeurs ne sont inclus nulle part et je ne vois pas pourquoi le ministre n'accepterait pas que le vendeur ait un permis.

**M. Déom:** Oui, mais on ne peut pas faire le commerce—à moins que je me trompe— de vente de maisons à moins de détenir un permis de courtage.

**M. Léger:** Cela ne ferait pas une surveillance de la protection du consommateur.

**M. Déom:** Je peux demain matin, sans permis, aller commencer à vendre des maisons?

**M. Tetley:** Non, non. Vous pouvez vendre vos maisons.

**M. Déom:** Ma maison à moi, oui.

**M. Tetley:** Et les maisons que vous construisez, mais selon la loi du ministre du Travail, le bill 33...

**M. Déom:** C'est couvert par la loi sur la qualification professionnelle.

**M. Tetley:** ... article 53, les constructeurs-proprétaires doivent avoir un permis, une licence.

**M. Léger:** Les constructeurs-proprétaires.

**M. Déom:** Tout le monde est couvert.

**M. Léger:** Ce n'est pas couvert par la loi 33.

**M. Déom:** Les courtiers...

**M. Léger:** Je prends la définition de "vendeur" dans la loi actuelle, le projet de loi no 6. Le vendeur est "une personne qui aliène, à titre onéreux, la propriété de maisons construites à cette fin". C'est lui que nous voulons couvrir, M. le Président. Tout ce qu'on demande, c'est qu'un vendeur détienne un permis de vendeur et que personne ne puisse agir à titre de représentant d'un vendeur s'il ne détient pas un permis de représentant de vendeur.

Pour quelle raison ne protégez-vous pas le consommateur complètement dans le domaine de l'achat de maisons en demandant que toutes les obligations qu'on donne au lotisseur, le vendeur les ait aussi? Là, vous allez protéger le consommateur. Autrement, n'allez pas vous vanter, dans le Québec, que vous avez une loi qui protège les acheteurs de maisons neuves, si vous n'avez pas couvert le vendeur. Ce sera faux, M. le Président; je vais vous suivre et je vais dire que ce n'est pas vrai.

Je pense que le ministre veut dire aux Québécois qu'il veut les aider, les protéger. Je suis d'accord sur son intention, mais qu'il le prouve en acte. Le vendeur est celui qui est le plus souvent placé dans une situation où il peut jouer l'acheteur. A ce moment-là, pour quelle raison n'aurait-il pas l'obligation d'avoir un permis, comme les autres? Je ne vois pas pourquoi le ministre ne veut pas protéger le consommateur en demandant aux vendeurs d'avoir un permis.

**M. Tetley:** Je ne peux que répéter ce que je viens de dire. Il y a d'autres protections, beaucoup de protections dans la loi pour l'acheteur d'une maison neuve. Dans la loi 33, on dit qu'il faut un cautionnement et une licence et, dans notre loi, on parle de garantie. Il y a aussi une annexe qui force le vendeur à respecter certaines dispositions. De plus, l'achat d'une maison par plans et devis est aussi important.

**M. Léger:** Est-ce que le ministre refuserait d'avoir un chapitre pour les vendeurs?

**M. Tetley:** Même dans la loi 33, à l'article 26, on dit: "Est présumée exercer en qualité d'entrepreneur la personne qui exécute ou fait exécuter des travaux de construction et offre en vente ou en échange le bâtiment." Donc, il faut une licence. C'est la section des licences. Je veux faire plaisir au député de Saint-Louis; je ne veux pas une loi difficile, compliquée, avec beaucoup de permis. On a assez de permis.

**M. Léger:** Je trouve que c'est un peu trop facile de dire que c'est couvert par les autres lois. Jusqu'à présent, de ce que l'on a vu de la loi 33, cela ne couvre pas cela. S'il y a le moindre doute, pour quelle raison, dans la loi qui touche le consommateur, le consommateur n'aurait-il pas, ensemble, dans cette même loi, des renseignements lui permettant de vérifier si les personnes avec qui il aura à transiger pour l'achat d'une maison, qu'elles soient vendeurs, lotisseurs ou entrepreneurs, sont couvertes?

Si vous avez mis dans la loi, avant, des articles qui étaient inclus dans d'autres lois, tout simplement pour donner au consommateur une loi qui touche spécifiquement tous les aspects de son achat, réglementant tous ceux qui auront à vendre à un consommateur, c'est-à-dire les entrepreneurs, les lotisseurs et les vendeurs, je ne vois pas pourquoi on ne le mettrait pas là, puisque vous avez déjà mis dans la loi des choses qui étaient ailleurs. Vous faites une loi pour protéger le consommateur.

**M. Tetley:** Il faut que je réponde à cela. La loi 33 embrasse non seulement les constructeurs de maisons neuves, mais les constructeurs. Certains constructeurs font des maisons et des usines en même temps, des habitations unifamiliales et aussi des édifices commerciaux. Donc, ces gens, suivant votre système, auraient besoin de deux permis. Nous avons décidé de contrôler les permis et le cautionnement par un seul office et c'est le ministère du Travail. Il n'y a pas deux cautionnements. Notre ministère contrôle la garantie et certaines réglementations et stipulations concernant la vente de maisons neuves, l'offre d'achat, les plans et devis, etc.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** L'amendement est rejeté.

**M. Léger:** J'aurais un autre amendement, puisque le ministre ne veut pas aller au bout.

**M. Tetley:** J'ai de bonnes nouvelles pour vous.

**M. Léger:** Vous allez adopter l'autre amendement? Avant de terminer celui-là, vous avez rejeté la partie du vendeur, mais concernant la solvabilité et les normes minimales à être respectées de la construction, est-ce que vous rejetez ces deux là aussi? A l'article 64 b) et c) et 64 b) et d).

**M. Tetley:** Je parie de d) et e) que vous m'avez suggérés. Nous avons une autre rédaction.

**M. Léger:** Sur l'autre amendement après.

**M. Tetley:** Oui, oui.

**M. Léger:** D'accord mais sur les deux points...

**M. Tetley:** Ils sont tous rejetés.

**M. Léger:** Vous rejetez la question de la sol-

vabilité de l'entrepreneur et les normes minimales. C'est la responsabilité du ministre, c'est lui qui en subira les conséquences.

**M. Tetley:** Nous croyons que c'est tout compris dans la loi.

**M. Léger:** Alors, M. le Président, à l'article 64 d), je vais quand...

**M. Tetley:** C'est dans le bill 33.

**M. Léger:** ... même proposer mon amendement pour les fins du journal des Débats et vous direz ce que vous acceptez, là-dedans, vous corrigerez la rédaction.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Avant que vous ne soumettiez votre amendement, nous pourrions disposer de celui-là.

L'article 64 a), b) et c), rejeté.

#### Cautionnement ou garantie des constructeurs

**M. Léger:** A l'article 64 d), M. le Président, ce sont des dispositions particulières — au nouveau chapitre — au cautionnement ou autre garantie exigée par le directeur.

A l'article 64 d), l'amendement que je propose est le suivant: Le cautionnement ou autre garantie dont il est question à l'article 53 doit servir à compenser prioritairement les pertes subies par le client lésé, y compris le cas de faillite du vendeur ou du lotisseur, exception faite des créances de la couronne.

L'article 64 e) se lirait comme suit: Le directeur, selon les modalités prescrites par le lieutenant-gouverneur en conseil, pourra, à même certaines sommes d'argent prélevées sur le cautionnement ou la garantie fournie par le vendeur ou le lotisseur, créer un fonds d'indemnisation pour venir en aide aux clients lésés par la non-observance des dispositions de la loi.

M. le Président, l'argumentation est la suivante. J'ai un exemple flagrant dans le comté de Lafontaine, à Rivière-des-Prairies. Je parlais des Habitations Roncen, où la personne qui était entrepreneur a disparu avant la terminaison ou avant le respect de toutes les clauses de son contrat avec les acheteurs. Vous avez deux groupes de citoyens, dans Rivière-des-Prairies, dont l'un avait acheté ces maisons avec la garantie de la Société centrale d'hypothèques et de logement. La Société centrale d'hypothèques et de logement s'était donné comme responsabilité, dans le premier cas, de prêter directement à l'entrepreneur et, dans le deuxième cas, de garantir le prêt à la caisse populaire de façon qu'elle ne prêtait pas comme telle mais garantissait le prêt de la caisse populaire.

La personne qui était l'entrepreneur, un nommé Corso, est disparue de la circulation et les deux groupes de citoyens se sont aperçus qu'ils avaient des maisons qui avaient des failles, des vices et qui leur coûtaient énormément cher. La

moyenne a été établie environ à \$800 de réparations par maison. Il y en avait où c'était \$1,500 et \$2,000, d'autres un peu moins. Cela faisait une moyenne de \$800. A ce moment-là, le ministre Danson m'a répondu à deux occasions qu'il surveillait cela avec beaucoup d'intérêt mais, vous savez, les arguments politiques des gens en place, on les connaît. Il ne voulait pas réellement trouver de solution à ce problème.

L'entrepreneur est disparu et la Société centrale d'hypothèques et de logement n'avait comme unique préoccupation que la protection des sommes qu'elle avait garanties soit à la caisse populaire ou comme prêt directement à l'entrepreneur en hypothèques sur les maisons que ces personnes devaient, par la suite, rembourser. Donc, il n'y avait qu'une petite somme de \$12,000 ou \$13,000 qui restait en caisse pour remettre à l'entrepreneur. C'est seulement ce petit montant qu'ils ont permis d'utiliser pour faire les réparations voulues.

L'entrepreneur étant disparu, M. le Président, comme c'est une loi pour la protection du consommateur, il faut tenir compte que le consommateur se voit lésé avec aucun recours. Alors l'amendement que je présente est relié à la promesse du ministre, qui me disait, et je cite le journal des Débats du 8 avril 1975, à la commission parlementaire: Nous allons ajouter à la loi l'accréditation et le cautionnement des constructeurs parce que le ministre du Travail avait un projet d'élaboré, il y a deux ans. Je crois qu'il s'agissait du projet de loi no 51, qui n'a pas été adopté. Plus loin, il dit: Il faut que ce soit ajouté à notre loi, la loi que nous avons devant les yeux. C'est vrai, il y a trois lacunes dans la loi dont nous étions au courant lors du dépôt de la loi mais il était entendu que le ministre du Travail présentait sa loi. Cela n'a pas été fait.

Là, M. le Président, j'ai demandé au ministre: Quand vous parlez de garantie, cela voudrait dire un genre de cautionnement ou une somme quelconque?

M. Tetley, une assurance. Le fédéral a proposé un système. Il y a une rencontre vendredi avec le fédéral et les autres provinces, à Ottawa, où nous allons décider si c'est le fédéral ou le provincial ou les deux ensemble afin de savoir comment procéder.

Le fédéral a promis de procéder depuis des années. Si le fédéral n'agit pas, le Québec agira." M. le Président, j'ai demandé: "Est-ce que vous voulez dire, entre autres, qu'un acheteur qui achète une maison d'un vendeur est le vendeur et parfois il n'est pas le vendeur, ce sont les deux, qu'il soit le vendeur ou pas? Vous touchez les deux points. Le ministre nous a assurés qu'il le mettrait dans sa loi et que c'était une priorité. Est-ce que cela peut être un fonds du gouvernement ou une assurance privée, comme il nous avait dit, à l'occasion de cette commission parlementaire?"

Je pense que le cautionnement a pour objectif de permettre de régler les anomalies et les vices dans le contrat ou dans la réalisation des responsabilités de l'entrepreneur ou du constructeur. De

cette façon, dans le cas d'un citoyen qui se voit pris avec une maison qui n'est pas faite selon le contrat, ce cautionnement servirait, soit par une assurance ou autrement, à rembourser l'acheteur, le consommateur pour faire les réparations voulues à sa maison. C'est l'argumentation, je pense, qui est importante et que le ministre, j'espère, va accepter soit dans une autre forme ou dans cette forme-là.

**M. Blank:** Ce n'est pas visé par la ligne du parti.

**M. Léger:** C'est un conseil des ministres, en effet.

**M. Blank:** Oui, c'est cela. Je ne sais pas à laquelle je suis, mais...

**M. Tetley:** Nous avons décidé qu'il y aurait, pour tout constructeur, un cautionnement de même qu'un permis et que ce serait dans la loi 33. On ne voulait pas de permis ni de cautionnement, chose qui arrive, je le regrette, entre notre ministère et le ministère des Transports au sujet de certains vendeurs d'automobiles, ce que je veux éviter. Deux permis et même deux cautionnements. Nous avons demandé au ministre du Travail, lorsque nous avons vu sa loi 33, que les stipulations et les droits qui se trouvent dans notre projet de loi no 6, aient des effets afin d'aider l'acheteur d'une maison neuve qui pourrait jouir du cautionnement déjà fait en vertu de la loi 33.

Un conseiller est descendu consulter les conseillers de M. Cournoyer afin de vérifier si, en effet, la demande que j'ai faite personnellement et qui a été faite personnellement aussi à ses conseillers, a été accordée. Nous trouvons votre suggestion importante. Nous avons un amendement au deuxième alinéa de l'article 53 et l'amendement est le suivant...

**M. Léger:** En avez-vous une copie? Non.

**M. Tetley:** C'est votre amendement, mais un peu corrigé: Ce cautionnement ou autre garantie doit servir à compenser prioritairement les pertes subies par un client lésé, suivant les modalités prévues par règlement.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** Voulez-vous répéter plus lentement, s'il vous plaît?

**M. Tetley:** Ce cautionnement ou autre garantie doit servir à compenser prioritairement les pertes subies par un client lésé, suivant les modalités prévues par règlement.

**M. Léger:** Est-ce que le ministre a objection à y ajouter une autre partie de phrase: y compris le cas de faillite du vendeur ou du lotisseur? C'est surtout cela qui est...

**M. Tetley:** Pardon.

**M. Léger:** Est-ce que vous avez objection à continuer la ligne et inclure: y compris le cas de faillite du vendeur ou du lotisseur? C'est surtout là qu'il y a un danger majeur.

**M. Tetley:** Une décision de la cour Suprême a été rendue récemment qui dit que toutes ces lois qui font des réserves en cas de faillite ne s'appliquent pas parce que la Loi de faillite a priorité. Alors, cela ne sert plus à rien de les inclure, en vertu de la décision de la cour Suprême.

**M. Léger:** Alors, il n'y a rien qui protège le citoyen qui a eu une faillite?

**M. Tetley:** Non, non. Au contraire, il est protégé par la Loi fédérale intitulée la Loi de faillite. La cour Suprême a décidé qu'il fallait suivre les privilèges qui sont accordés par la Loi de faillite. Les créanciers privilégiés sont d'abord payés et ensuite les créanciers ordinaires. C'est en relation avec une loi d'une autre province au même effet. Depuis ce temps, on n'inclut plus cette disposition, parce qu'elle est inefficace dans cette optique.

**M. Léger:** Est-ce que les cautionnements entrent dans la faillite?

**M. Tetley:** Oui.

**M. Léger:** Là il y a un problème.

**M. Tetley:** Mais, sauf les privilèges, s'il y en a.

**M. Léger:** Comment protéger un entrepreneur qui va chercher 95% de son investissement dans la Société centrale d'hypothèques et de logement ou dans la Société d'habitation du Québec? Il n'a pratiquement pas mis d'argent là-dedans et il disparaît après avoir fait un certain profit, il fait faillite. A ce moment, il est complètement protégé et il repart sous un autre nom ailleurs.

**M. Tetley:** Mais, il faut un gros cautionnement dans ce cas.

**M. Léger:** Quelle est la grosseur du cautionnement? C'est basé sur le règlement, mais cela ne nous dit pas si c'est un cautionnement de \$1,000 ou \$2,000 ou \$5,000. Et s'il y a des constructions pour des millions?

**M. Tetley:** On ne peut pas, dans une loi, stipuler le montant d'un cautionnement.

Tout dépend du montant, du travail qu'il fait, de la valeur de son commerce, de son activité annuelle.

**M. Léger:** Est-ce que le consommateur est privilégié? Si le but de cela est justement de protéger le cautionnement en cas de faillite, si cela rentre dans la faillite comme telle, le cautionnement... Prenez le cas de Economy Kitchen Ware, le cas de faillite, le gouvernement s'est servi le premier.

**M. Tetley:** Dans le cas de Economy Ware, j'ai reçu une lettre, récemment, du ministre du Revenu et je ne crois pas que le gouvernement reçoive des sommes d'Economy Ware pour bien des raisons.

**M. Léger:** Cela va revenir aux consommateurs ou si c'est parce qu'il n'y en aura pas?

**M. Tetley:** Je crois que les consommateurs en bénéficieront. Mais cela, c'est un autre cas.

**M. Blank:** Le député de Lafontaine a parlé du montant des cautionnements. Je suis d'accord qu'on doit avoir un cautionnement, qu'on doit trouver le moyen de régler le problème. Mais si vous avez un plus gros cautionnement, le coût de cet argent va passer au consommateur. On fait beaucoup de choses ici et chaque petite chose qu'on fait, cela augmente le prix. On protège le consommateur mais on prend cela dans sa poche. Je ne donne pas de conseils, mais on doit essayer de trouver un équilibre entre cela. Qu'on le protège mais que ce ne soit pas lui qui paie.

Si l'entrepreneur dépose \$50,000 pour un projet, l'intérêt de cet argent va être ajouté à ce que paie le consommateur. Cela ne provient pas de sa poche à lui.

**M. Léger:** Là, nous avons dépassé l'heure. Est-ce que je pourrais proposer au ministre d'ajourner? On ne pourra certainement pas terminer le projet de loi et passer la nuit là-dessus. Que le ministre y pense et demain on reviendra à cet article. Je pense que c'est un point tournant important dans cette loi et on ne peut pas avoir la réponse ce soir.

Comme on ne peut pas terminer l'étude de la loi, peut-être aurions-nous quelque chose de plus important à apporter demain pour compléter cela.

**M. Blank:** Tout le monde est un peu fatigué.

**M. Tetley:** Il n'y a pas d'autre amendement, en tout cas pas de votre part...

**M. Léger:** Oui.

**M. Tetley:** ... mais j'en ai un et j'aimerais le lire, si possible, si vous êtes d'accord. Peut-être qu'on peut suspendre cet article, l'article 53, et aussi l'article 64 qui intéresse le député de Lafontaine. Je crois qu'à l'exception de l'article 84 le reste du projet de loi est accepté.

**M. Léger:** Franchement, on a dépassé onze heures, on siège demain à dix heures et on a des responsabilités. Je ne pense pas qu'on puisse faire cela en vitesse. Il est onze heures trente-cinq, pratiquement. Je pense que si on doit revenir demain, on pourra continuer le reste du projet de loi.

Je propose l'ajournement de façon qu'on puisse étudier cela en profondeur. Peut-être que le ministre, au cours de la nuit ou demain matin, pourra, avec ses conseillers, revenir sur certaines décisions. Je pense que c'est important, ce sont des articles clés du projet de loi. Comme c'est une

loi qui touche le consommateur, il ne faut pas l'étudier en vitesse. Je calcule que nous avons fait assez de travail ce soir. Ce n'est pas la faute du ministre ni la nôtre, je pense qu'on devrait continuer demain.

**M. Tetley:** D'accord. Je ne veux pas imposer mes idées, au contraire. Je crois que la discussion de ce soir a été très valable. Je remercie tout le monde, y compris l'Opposition circonstancielle,

qui, dans le passé, a perdu ses élections. Je crois que vous avez protégé les intérêts des personnes que vous représentez. Vous avez pensé à d'autres personnes, y compris le consommateur, et on se reverra demain matin, après la courte période des questions.

**Le Président (M. Houde, Limoilou):** La commission ajourne ses travaux sine die.  
(Fin de la séance à 23 h 35)

### 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. On peut obtenir des informations du service de l'index en appelant 643-2771.*

*L'abonnement au journal des Débats est de \$8 par année et l'index est disponible au coût de \$2. Les chèques ou mandats-poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances et envoyés au service des documents parlementaires.*

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