



Assemblée nationale

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Deuxième session — 31^e Législature

Commission permanente des affaires municipales
et de l'environnement

Etude du projet de loi no 3: Loi concernant
certains immeubles loués

Le 31 mars 1977 — No 21

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Remarques préliminaires.	B-805
Etude article par article.	B-806
Motion pour audition de témoins.	B-811
Etude article par article (suite).	B-816

Participants

M. Michel Clair, président
M. Guy Tardif
M. Victor Goldbloom
M. Fernand Lalonde
M. Jean-Pierre Charbonneau
M. Serge Fontaine
M. Harry Blank
M. Fabien Cordeau
M. Jacques Beauséjour
M. Jean Alfred
M. Pierre de Bellefeuille
M. Lucien Caron

*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

Le jeudi 31 mars 1977

**Etude du projet de loi no 3:
Loi concernant certains
immeubles loués**

(Dix-sept heures cinq minutes)

Le Président (M. Clair): A l'ordre, mesdames, messieurs!

La commission permanente des affaires municipales et de l'environnement est réunie pour étudier, article par article, le projet de loi no 3 intitulé Loi concernant certains immeubles loués.

Les membres de la commission pour la séance d'aujourd'hui sont MM. Alfred (Papineau), Beauséjour (Iberville), Brassard (Lac-Saint-Jean), Caron (Verdun), Cordeau (Saint-Hyacinthe), de Bellefeuille (Deux-Montagnes), Fontaine (Nicolet-Yamaska), en remplacement de M. Dubois (Huntingdon); MM. Dussault (Châteauguay), Goldbloom (D'Arcy McGee), Lavigne (Beauharnois), Léger (Lafontaine), Léonard (Laurentides-Labelle), Mme Ouellette (Hull), MM. Roy (Beauce-Sud), Saindon (Argenteuil), Tardif (Crémazie), Vaugeois (Trois-Rivières), Blank (Saint-Louis), en remplacement de M. Verreault (Shefford).

M. Goldbloom: M. le Président, avec votre permission, je remarque...

Le Président (M. Clair): M. le député de D'Arcy McGee, si vous permettez, nous pourrions procéder immédiatement à la nomination d'un rapporteur.

M. Goldbloom: C'est sur la liste dont vous venez de faire lecture, M. le Président.

Le Président (M. Clair): C'est sur la liste.

M. Goldbloom: Je remarque que le Dr Saindon, député d'Argenteuil, n'est pas parmi nous et que le député de Marguerite-Bourgeoys, M. Lalonde est ici. J'aimerais que la substitution de nom se fasse, s'il vous plaît.

M. Lalonde: Si vous permettez, j'en avais parlé au président. Je ne l'ai pas demandé, parce que je dois quitter la commission dans quelques minutes pour participer au débat en Chambre. J'ai présumé que j'aurais quand même le droit de parole du consentement unanime pour le début de la commission.

Le Président (M. Clair): Si...

M. Lalonde: Si vous insistez, je peux être membre de la commission quand même.

Le Président (M. Clair): Si vous désirez être membre remplaçant, vous pourriez revenir aussi, si vous le jugez bon à un moment donné.

M. Lalonde: Cela va.

Le Président (M. Clair): En remplacement de M. Saindon (Argenteuil), M. Lalonde (Marguerite-Bourgeoys).

M. Charbonneau: M. le Président, est-ce que je dois demander la permission de la commission, parce que je ne suis pas membre...

Le Président (M. Clair): Si vous n'êtes pas membre, nous pourrions demander plus tard à la commission.

M. Blank: Vous pourriez remplacer...

Le Président (M. Clair): Oui, vous pourriez remplacer des gens qui sont absents.

M. Lalonde: Il faut que je remplace...

M. Charbonneau: M. Léonard n'est pas ici.

M. Blank: Vous pouvez remplacer M. Léonard.

Le Président (M. Clair): Il y a consentement unanime de ce côté? En remplacement de M. Léonard (Laurentides-Labelle), M. Charbonneau (Verchères). Il y aurait maintenant lieu de nommer un rapporteur. Je suggère à la commission, M. Brassard (Lac-Saint-Jean). Est-ce que cette suggestion est accueillie?

M. Blank: D'accord.

Le Président (M. Clair): Adopté. M. Brassard (Lac-Saint-Jean) agira comme rapporteur. M. le ministre des Affaires municipales.

Remarques préliminaires

M. Tardif: Ainsi qu'il a été présenté lors de la présentation en deuxième lecture, ce projet de loi, qui est présentement devant la commission, comporte trois séries de dispositions, les unes visant à permettre des reprises de possession dans les cas où il y avait eu offre d'achat faite avant le 1er février et enregistrée avant le 1er mars, donc d'une façon générale; une deuxième disposition visant à décontrôler les immeubles construits après le 31 décembre 1978 et une série de dispositions concernant le cas connu sous le nom de Val-Martin. Ainsi, l'étude article par article nous permettra de faire les commentaires appropriés quant à chacun d'entre eux. Je ne voudrais pas reprendre la discussion ici sur l'ensemble du projet.

Le Président (M. Clair): M. le député de Marguerite-Bourgeoys.

M. Lalonde: Pour enchaîner avec le propos du ministre des Affaires municipales, en effet, nous avons pris à bon droit, j'en suis sûr, la parole du ministre voulant que, lorsque nous arriverons aux

articles en question, ils seront retirés, ne laissant que les articles 1, je crois, 3, 4, 6, 9 et 10 qui sont, dans une bonne partie, des articles de concordance.

J'aimerais toutefois indiquer, avant de commencer l'étude article par article que, dans le cas où des articles sont retirés — cela touche surtout Val-Martin — si le ministre avait des propositions précises qui ne violaient pas ce qui, d'après nous, sont des principes fondamentaux, nous serions prêts sûrement, c'est notre rôle, à les considérer dans le cadre de la discussion actuelle, pour tenter de trouver quand même, dans l'intervalle, un traitement équitable pour toutes les parties, dans le cas de Val-Martin en particulier.

Naturellement, c'est la responsabilité du gouvernement de nous proposer des solutions compatibles avec notre économie du droit. Non seulement nous sommes tout à fait d'accord, mais nous l'invitons même à le faire, parce qu'il reste que — vu l'urgence de l'adoption de ce projet de loi qui nous est quand même parvenu il y a moins d'une semaine — des individus, des personnes, des gens sont affectés par la situation actuelle, à Val-Martin, en particulier. Ce sont des gens qui sont propriétaires — on les appelle petits propriétaires, pas parce qu'ils sont de plus petites gens, mais ce sont des gens comme les autres, sauf que, pour la majorité des cas, c'est à peu près tout ce qu'ils ont — ou des locataires. N'ayant aucun parti pris ni pour un ni pour l'autre, je crois que c'est notre rôle d'essayer de trouver des solutions équitables. Nous assurons le ministre, quant à nous, de notre collaboration.

Le Président (M. Clair): Le député de Nicolet-Yamaska.

M. Fontaine: C'était seulement pour faire quelques remarques préliminaires. Il est bien entendu que, selon la proposition qui serait faite par le ministre d'enlever certains articles du projet de loi, nous tomberions d'accord sur le reste, sauf qu'il faut prendre en considération que le fait d'enlever ces articles brime des droits qui avaient été accordés par d'autres projets de loi, d'autres lois. Ayant eu l'occasion de rencontrer et les propriétaires et les locataires, je pense qu'il serait opportun de donner l'occasion à ces gens de s'exprimer peut-être après que le ministre aura proposé des solutions à leur égard.

Etude article par article

Le Président (M. Clair): Nous allons maintenant procéder à l'étude du projet de loi, article par article, à moins qu'il y ait d'autres interventions. Article 1?

M. Tardif: M. le Président, l'article 1 apporte en matière de reprise de possession d'unités de copropriété les mêmes modifications que celles prévues par le nouveau paragraphe 1 de l'article 16b et contenues à l'article 3 du projet de loi. C'est donc de permettre la reprise de possession dans les cas d'enregistrement de copropriété avant le

1er mars, comme pour ce qui est des autres types d'unités de logement.

M. Blank: Vous parlez des unités de propriété de grands immeubles, de condominiums?

M. Tardif: C'est cela.

M. Blank: Est-ce qu'il y avait beaucoup de cas, parce que je trouve rare que quelqu'un qui achète un condominium...

M. Tardif: Non, mais il s'agit...

M. Blank: On peut avoir des cas...

M. Tardif: Il s'agit des demandes qui étaient enregistrées, en fait, qui étaient pendantes. Vous vous souviendrez que, par les amendements apportés par le chapitre 84 des lois de 1975, il y avait un moratoire d'imposé sur les transformations en copropriété, sauf pour les demandes qui avaient été faites avant cette date et pour lesquelles des jugements ou des décisions de la commission ont été rendus, pendant la période, mais même si ces décisions étaient rendues, il n'était pas possible de reprendre possession. Alors, maintenant, ces mêmes dispositions qui sont élargies pour l'ensemble des propriétés au Québec, le sont également pour celles-là, mais uniquement dans ces cas. Cela ne lève pas le moratoire sur les nouvelles transformations en copropriété.

M. Blank: Cette fois-ci, vous ne faites pas d'ingérence dans la justice, vous aidez la justice. Vous poursuivez le but des juges quand ils rendent le jugement en faveur de ces personnes. C'est une bonne démarche.

M. Tardif: Je note vos commentaires.

M. Goldbloom: M. le Président, est-ce que le ministre peut nous assurer qu'il n'y a pas dans cet article d'autres modifications que des modifications de date, c'est-à-dire que l'application de l'article adopté en décembre est reportée pour permettre à certaines personnes de jouir de droits qu'elles auraient dû pouvoir exercer? Il n'y a pas d'autres effets.

M. Tardif: Il n'y a pas d'autres effets, hormis le dernier alinéa, qui décale la date d'envoi des avis de reprise de possession, la date limite, du 1er au 15 avril, puisque c'est demain seulement le 1er avril, et que, même avec l'adoption, en troisième lecture demain, de ce projet de loi, il faut quand même donner un certain temps pour le rendre public et que le programme justement mis de l'avant implique une publication, enfin, un calendrier de publication permettant que ces amendements soient connus le plus largement possible avant le 15 avril pour l'envoi de ces avis.

M. Goldbloom: M. le Président, compte tenu de la réponse que vient de nous donner le ministre, je dois me limiter, je pense, à souligner notre

opposition à la mesure qui a été adoptée en décembre. Nous avons effectivement voté contre la loi en question, parce que nous avons trouvé que l'équilibre qui a existé depuis un temps considérable a été quelque peu chambardé par cette mesure. Pour cette raison, tout en étant plus heureux de l'application, parce qu'il y a un assouplissement au calendrier disponible aux propriétaires pour leur action, nous ne sommes quand même toujours pas d'accord avec l'idée de base qui anime cette mesure. Je tiens à souligner que nous n'avons pas changé notre avis à cet égard.

Le Président (M. Clair): Article 1, adopté?

M. Caron: M. le Président, avant d'adopter l'article 1, est-ce que le ministre peut nous assurer que ce sera la dernière année qu'on fonctionne... J'ai vu dans les journaux... Cela fait longtemps qu'on y pensait. Est-ce que le ministre peut nous assurer, à cette commission, ou prétend que ce sera la dernière année qu'à partir de l'an prochain, le petit qui veut s'acheter une propriété aura la chance d'y habiter?

Le Président (M. Clair): M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, j'ai déposé, lors de la présentation en deuxième lecture, copie de l'arrêté en conseil mandatant un groupe de personnes pour faire cette refonte de la loi souhaitée par tous.

M. Caron: On l'espère de tout coeur.

Le Président (M. Clair): M. le député...

M. Blank: J'espère que les gens qui vont faire la nouvelle loi vont la rédiger en un français que les gens pourront comprendre. Parce que la loi actuelle, même les avocats ne la comprennent pas.

M. Tardif: Je l'espère également, M. le député.

M. Blank: Au moins la rédiger en un langage que tout le monde va comprendre. Pour les avis dans les journaux quant à la date, pour cette loi-ci, j'ai eu des difficultés, moi-même, à comprendre ce que vous vouliez dire. C'est pour ça que les dates qu'on a données ici, le 1er février ou le 1er mars, je ne sais pas si le monde ordinaire a compris vos annonces et sait la situation actuelle. Je ne sais pas si c'est effectivement possible de changer ces dates pour le 1er avril ou le 31 mars, quelque chose comme ça, pour la question des délais. Mais je suis certain que le public "at large" n'a pas compris vos avis dans les journaux vis-à-vis de ces changements, pas particulièrement sur les condominiums, parce que ces gens sont plus informés; c'est l'article 4 ou 5 pour des petits propriétaires qui achètent des duplex, des triplex. Ils ne comprennent pas... Ces gens font encore des achats et sont très étonnés de voir qu'ils ne peuvent pas entrer. Ils ne comprennent pas. J'espère qu'après avoir adopté la loi, on fera une publicité

pour faire comprendre à ces gens qu'ils ont perdu un droit.

Le Président (M. Clair): M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, j'ai parlé tantôt, justement, du calendrier de publicité. En effet, en présumant de l'adoption de ce projet de loi et de sa sanction avant 13 heures le 1er avril, c'est-à-dire demain, un programme de publicité sera fait dans les quotidiens à travers le Québec le mardi 5 avril, le jeudi 7 avril; dans les hebdomadaires, le samedi 9 avril, et à nouveau, dans les quotidiens, le mercredi 13 avril, c'est-à-dire à quatre reprises avant l'entrée en vigueur...

M. Blank: Cela veut dire que tous les gens qui ont fait des achats ou des affaires entre le 1er mars et le 1er avril sont dans un "limbo"?

M. Tardif: C'est-à-dire, M. le Président, que, de toute façon, une personne qui se serait portée acquéreur ou qui se porterait acquéreur d'une maison à compter du 1er avril, demain, ne pourrait pas, normalement, sans même cette loi-ci, en reprendre possession avant le 30 juin 1978, si bien que la seule période finalement qui reste est celle du 1er mars au 31 mars, c'est-à-dire aujourd'hui.

M. Blank: On doit avoir une loi et se chicaner pour trois jours et dépenser l'argent de l'Assemblée nationale pour une question d'un mois. Pourquoi ne fait-on pas cela pour le 1er février ou ôtez-le complètement, et cela ne change rien?

M. Tardif: C'est-à-dire, M. le Président, que dans ce cas-ci, cela a été précisément cette loi annoncée dans les journaux, à plusieurs reprises. Les amendements qui vous sont proposés à l'article 1 et à d'autres articles ne sont apportés que parce qu'au mois de décembre — je l'ai dit en première lecture lors de la présentation de ce projet de loi — j'avais de bonnes raisons de croire que la bonne foi des gens avait été quelque peu surprise dans ce projet adopté le 23 décembre, à la veille des Fêtes et que ce n'est plus le cas maintenant.

Je voudrais quand même ajouter un autre élément. Finalement, les amendements apportés au mois de décembre, même si aujourd'hui, ils sont assouplis pour les raisons que j'ai mentionnées, c'est-à-dire manque de publicité d'une part et cette question du plan d'épargne-logement d'autre part, ont eu quand même un effet, je pense, recherché qui était de décourager dans le cas du projet de Elmhurst Development, entre autres, sa transformation et sa vente en pièces détachées, ne serait-ce que cela, c'était déjà 240 logements de sauvés.

M. Blank: Oui, mais on n'a pas le temps... Si vous vous souvenez du débat ici en décembre, ce n'était pas seulement des projets comme Elmhurst. On a parlé de petits duplex, de triplex, de petits propriétaires et maintenant, on fait une loi

pour brimer les droits de ces petits propriétaires qui ont fait des achats dans une courte période, soit du 1er mars au 1er avril. Toute la loi, c'est pour un mois. Cela arrive à ça.

M. Tardif: Toute la loi n'est pas pour un mois.

M. Blank: Oui. Parce que, après le 1er avril, il ne peut pas donner l'avis... peut faire jusqu'au 30 juin 1978, même avant, sans cette loi-ci, ... et vous avez fait les changements le 16 décembre 1976 jusqu'au 1er mars 1977, ces gens sont libres, mais les seules personnes qui sont brimées sont les personnes qui enregistrent une vente du 1er mars au 1er avril.

M. Tardif: Contrairement à ce qui s'est passé dans le cas de la loi 78 où il y a eu d'abord la loi, puis bien longtemps après la publicité, cette fois, c'est le contraire. Il y a eu la publicité d'abord et la loi après, si bien qu'on ne saurait invoquer...

M. Blank: Oui. Je suis d'accord avec vous, mais l'effet réel de cette loi, c'est pour un mois.

M. Tardif: L'effet réel, c'est finalement de permettre à ces gens, effectivement, à qui on avait garanti la libre jouissance et l'occupation de leur habitation, d'y rester.

Le Président (M. Clair): Le député de D'Arcy McGee.

M. Goldbloom: Il y a quand même une situation qui reste inchangée pour les personnes qui, en vertu du troisième alinéa et l'article 1 — que nous avons sous les yeux — n'étaient pas enregistrées à titre de propriétaires au 1er février etc., or, nous voici au 1er avril et le gouvernement fera dorénavant jusqu'au 15 avril de la publicité pour informer des personnes de leur droit. Je me demande s'il n'y a pas lieu d'assouplir l'application de cette mesure pour tenir compte du fait que la situation ne sera pas modifiée pour ces personnes qui, au 1er février, n'étaient pas propriétaires, n'étaient pas partie à une promesse d'achat ou de vente etc.

Il y avait quand même des actes posés de bonne foi par de telles personnes.

Le Président (M. Clair): Le ministre des Affaires municipales.

M. Tardif: L'assouplissement pour les mois de janvier et de février nous apparaît, en raison justement de la publicité qui a été faite, non seulement dans les media d'information, mais auprès de tous les notaires et également de toutes les agences d'immobiliers, que ceux-ci informaient normalement les gens qui se portaient acquéreurs des nouvelles dispositions de la loi, si bien que l'effet net de cette loi est de permettre à des gens qui auparavant n'auraient pas pu prendre possession de leur logement de le faire. Donc, elle donne un droit nouveau à des propriétaires et elle ne l'en-

lève pas à des gens à qui la loi 78 l'avait enlevé pour un mois.

M. Goldbloom: M. le Président, nous sommes quand même au 31 mars et nous faisons une distinction assez importante entre un geste posé le 31 janvier, qui était un lundi, et un geste identique posé le 2 février qui était un mercredi. Et nous arrivons aujourd'hui avec la constatation de la part du gouvernement lui-même que l'application de ces mesures laissait à désirer et nous disons: Oui, il y a eu des difficultés qui ont été créées par une adoption un peu rapide d'une loi qui était complexe et qui était l'objet, par la suite, d'une certaine publicité, mais, si la publicité avait eu la portée et l'effet voulus, il n'y aurait pas eu besoin de revenir avec l'article 1, je pense bien. C'est parce qu'il y a eu des difficultés que le ministre revient avec le projet de loi no 3 qui comporte l'article 1 qui modifie un régime d'application. Et voilà que, dans le passé, il y a eu des situations qui, aux yeux du gouvernement, constituaient une injustice quelconque. Si cette situation s'est produite le 31 janvier, le gouvernement dit: Aujourd'hui, nous regrettons ce contretemps. Nous allons corriger la situation. Mais, deux jours plus tard, la même situation aurait pu, de bonne foi, se produire et le gouvernement dit: Non, nous regrettons, ce n'était pas une injustice à l'endroit de qui que ce soit parce que c'est arrivé le 2 février au lieu du 31 janvier.

M. Tardif: M. le Président, le citoyen pouvait raisonnablement, lors de l'adoption ou par suite de l'adoption de la loi 78, invoquer une ignorance de la loi, ce qui, aujourd'hui, trois mois après son adoption, n'est plus le cas. Si bien qu'encore une fois, l'assouplissement proposé, compte tenu que la situation du logement en termes de disponibilité et de taux de vacance et de taux d'occupation n'a pas été tellement modifiée au Québec, cette mesure, donc, m'apparaît être le maximum au-delà duquel il ne saurait être question d'aller, je pense, compte tenu encore une fois qu'il s'agit d'une loi qui, est-il nécessaire de le rappeler, se termine le 31 décembre 1977 et qu'un comité a mandat de faire cette refonte. Alors, je pense que... Pardon?

M. Goldbloom: L'archiviste du ministre lui fait honneur, mais quand même.

M. Blank: Le ministre a parlé de publicité. Je trouve très curieux qu'on voie des ministères différents du gouvernement faire des choses différentes. Si vous avez une publicité ici et que vous voulez attirer l'attention de tout le monde, des petits propriétaires, vous placez des annonces dans les journaux et vous avez une copie d'annonce et vous envisagez un autre schéma de publicité pour l'avenir, mais je trouve très curieux de trouver les annonces en français dans les journaux anglais. Le ministre de l'Industrie et du Commerce, dans une situation moins sérieuse, les heures d'ouverture et de fermeture durant les fêtes, publie des annonces en anglais et en français dans les jour-

naux anglais. C'est plus difficile pour beaucoup de gens de cette province; si on veut réellement attirer l'attention des petites gens, même des petits propriétaires qui n'ont pas la chance d'être bilingues... Ces gens-là, même dans leurs propres journaux, italiens, grecs, anglais, n'ont pas l'occasion de le voir dans une langue qu'ils comprennent. Au moins, si vous voulez faire des annonces dans des journaux d'une langue autre que le français, ayez au moins la politesse — ce n'est pas une question d'égalité — de les publier dans la langue que ces gens-là peuvent comprendre.

M. Tardif: J'ai pris bonne note des représentations du député de Saint-Louis à ce sujet et j'espère que la charte de la langue viendra apporter des réponses à ce genre de situation.

Le Président (M. Clair): L'article 1 est-il adopté?

M. Goldbloom: M. le Président, je ne veux pas étirer le débat, mais j'aimerais quand même poser deux questions au ministre. Est-ce que le ministre peut nous indiquer quel a été le calendrier de publication des annonces à la suite de l'adoption du projet de loi no 78, le 23 décembre?

M. Tardif: Ecoutez, je n'ai pas les dates par coeur...

M. Goldbloom: Non, je ne les demande pas, simplement...

M. Tardif: ...je peux vous dire que je l'ai trouvé assez peu insatisfaisant que, d'une part, je me suis occupé personnellement de voir à me faire communiquer celui pour la loi qui va sortir demain et qu'il y a eu toutefois, peu après l'adoption, comme première mesure, de la loi 78, une lettre envoyée à la Chambre d'immeubles du Québec et également celle des notaires, étant donné que nous pensions que c'était là peut-être le premier endroit où les gens auraient pu normalement être informés des dispositions de la loi, et ceci par une lettre personnelle du président de la Commission des loyers, le juge Desjarlais, qui a envoyé cette communication, puis, par la suite, ces avis qui ont été publiés dans les journaux. Ils ont paru au moins à trois ou quatre reprises. Vous dire exactement les dates, je suis incapable de le faire ici.

M. Goldbloom: Mais ces trois ou quatre...

M. Tardif: Il y a également eu des communiqués à la presse.

M. Goldbloom: Oui, d'accord. Ces trois ou quatre reprises et les autres mesures publicitaires, est-ce qu'elles se situaient avant le 1er février, est-ce que c'est en fonction de cette campagne de publicité qui aurait pris fin vers le 1er février que cette date a été choisie?

M. Tardif: Absolument, M. le Président. C'est que ces dates ont été fonction du moment de pa-

ration et ce n'est pas au hasard qu'on a pigé la date en question. La publicité s'est faite au cours du mois de janvier.

M. Goldbloom: Ma deuxième question est, je crois, la dernière, M. le Président. Le ministre a fait allusion tout à l'heure à cette question controversée du taux d'inoccupation. A-t-il fait faire une étude de l'impact prévisible de cette mesure sur le taux d'inoccupation, disons sur l'île de Montréal?

M. Tardif: L'impact de quelle mesure, M. le Président?

M. Goldbloom: La mesure qui se trouve dans la loi adoptée le 23 décembre, modifiée quant à ses dates d'application par l'article 1 du projet de loi no 3. Si la préoccupation que nous devons tous partager a été de poser un geste qui aurait aidé à régler le problème du faible taux d'inoccupation, est-ce que le ministre a fait analyser l'impact et est-ce qu'il peut nous dire de quelle façon et dans quelle mesure il compte aider à régler ou soulager ce problème par l'adoption de cette loi?

M. Tardif: M. le Président, il est bien évident qu'une mesure visant à geler une situation, visant à permettre à des locataires de continuer d'occuper leurs logements n'augmente pas le nombre de logements. Le taux d'inoccupation ou le taux de vacance est fonction du nombre de logements disponibles. Donc, le fait de dire aux gens: Vous pouvez continuer d'occuper vos logements pendant un certain temps, parce que, précisément ce taux, dans la région de Montréal ou dans les grandes villes, est inférieur à 1%, n'augmente pas pour autant le nombre de logements disponibles. Ce n'est pas à ce niveau, par ce moyen, que l'on peut augmenter le stock de logements.

M. Goldbloom: Nous nous entendons là-dessus, M. le Président, mais c'est pour cela que nous étions en désaccord avec l'approche du gouvernement parce que, comme je l'ai dit, au ministre en décembre, ce n'est pas le locataire qui effectue la mise de fonds, la mise de capitaux pour créer une augmentation de stock de logements, c'est, par définition, celui qui est constructeur et, dans une proportion importante de cas, propriétaire par la suite. C'est cet investissement qui augmente le stock de logements; si l'on décourage les propriétaires, si on leur met des bâtons dans les roues, alors là, on aura un effet contraire sur le problème du faible taux d'inoccupation.

M. Tardif: Je pourrais retourner l'argument du député de D'Arcy McGee à l'envers et dire que, dans la mesure où il y a gel des évictions et dans cette mesure même où précisément un acquéreur, en puissance, ne pourrait acheter une maison pour l'occuper pour ses fins, pourra peut-être être incité à se retourner et à s'en faire bâtir une neuve qu'il pourra occuper en toute jouissance et en toute liberté.

Cela dit, on peut retourner l'argument de côté et je pense que ce n'est pas un moyen de régler, à

court terme, le problème du "stock" du logement. D'accord?

Le Président (M. Clair): L'article 1 est-il adopté?

M. Goldbloom: Adopté.

Le Président (M. Clair): Article 2.

M. Tardif: Le retrait de l'article 2 et des articles concernant Val-Martin. Je voudrais être très clair à ce stade-ci. J'ai fait l'engagement, tantôt, en Chambre, de demander ce retrait suite, entre autres, à la motion du député de Saint-Louis visant à reporter tout le projet d'un mois. Quand on connaît les délais et les travaux de la Chambre pour les prochaines semaines après le discours du budget et les discours en réponse au discours du budget, il aurait été probable que ceci équivaille à ajourner ou à renvoyer aux calendes grecques l'adoption de ce projet de loi.

J'ai partiellement accepté de retirer, de suspendre, en quelque sorte, des parties du projet de loi qui portaient à toutes sortes d'interprétations, non pas que je partageais ces interprétations, puisque je pense que, contrairement à ce qui a été dit, cette loi ne comportait aucune infraction nouvelle. Deuxièmement, le principe nulla poena sine lege était intégralement respecté puisqu'il n'y avait pas de caractère pénal rétroactif. Troisièmement... Non. Puisque les dispositions de l'article 13 de la loi 78 continuaient de s'appliquer, M. le Président, lesquelles dispositions de l'article 13 de la loi 78 disaient bien et je cite: "Le présent article ne s'applique pas aux poursuites pénales relatives à une infraction audit article 16". Si bien que si rétroactivité il y avait, ce n'était que sur le plan civil. Je pense que sur ce plan-là...

M. Blank: Le principe est le même.

M. Tardif: Pardon?

M. Blank: C'est le même principe, ce n'est pas un bon principe.

M. Tardif: J'ai dit, si rétroactivité il y avait, puisque encore là, M. le Président, à tout événement, je ne voudrais pas... j'essaie d'expliquer dans quel contexte cela s'est fait. Cependant, ce qui est en quelque sorte la principale raison, quand j'ai parlé des faits nouveaux qui justifient ceci, c'est qu'il y a présentement un certain nombre de jugements rendus par la commission qui sont exécutoires, c'est-à-dire qui décrètent, en quelque sorte, ou qui permettent la reprise de possession, un certain nombre de reprises de possession à Val-Martin.

Dans le contexte actuel, même la loi 3, après la loi 78 et après le chapitre 84 présenté par l'ancien gouvernement en 1975, le problème Val-Martin restait entier et impliquait que l'on recherche une solution à ce problème.

Précisément, parmi les faits nouveaux invoqués depuis le dépôt de la loi, c'est, d'une part,

une certaine assurance morale de la part du représentant des petits propriétaires — pas petits par rapport au sens péjoratif du terme, mais par opposition aux gros propriétaires du projet — je préférerais parler des acquéreurs plutôt que des propriétaires, donc, les avocats de ces acquéreurs ayant consenti à geler volontairement l'exécution de ces avis de reprise de possession, si bien que ce que le législateur voulait faire là-dedans, il semblerait que l'on soit engagé sur la voie où au moins une des parties, sinon toutes, parviennent au même résultat et ce, par suite d'une action ou d'une décision volontaire de leur part.

Je voudrais cependant informer ici la commission que si ce moratoire ou cette espèce de gel volontaire n'était pas respecté, que si une solution n'était pas trouvée, je reviendrai devant l'Assemblée nationale avec une autre loi pour légiférer ou régler, présenter ou proposer que soit réglé le cas Val-Martin. J'espère ne pas avoir à le faire. Je dis bien ceci, que ce retrait que je me suis engagé à faire, il découle en quelque sorte de ces négociations qui ont cours et que je n'hésiterai pas, encore une fois, à revenir devant la Chambre au besoin.

M. Blank: Mais je...

Le Président (M. Clair): Le député de Nicolet-Yamaska avait demandé la parole avant, s'il vous plaît.

M. Fontaine: Juste une question, M. le ministre. Il y a eu une entente entre l'avocat des acquéreurs comme vous le dites, à quelle date ce gel a-t-il été décrété ou entendu? Est-ce qu'il y a également une entente avec les locataires?

M. Tardif: L'idéal aurait été d'obtenir que ce gel volontaire soit jusqu'au 30 juin 1978, ce que nous avons dit le premier. On nous a proposé un gel d'un mois. Semble-t-il, nous nous acheminons vers une solution d'un gel de trois mois, c'est-à-dire jusqu'au 30 juin 1977.

Le Président (M. Clair): M. le député de Saint-Louis.

M. Blank: M. le ministre...

M. Tardif: Je m'excuse, mais à la deuxième partie de la question, est-ce que ce gel a été accepté par les représentants des locataires? Je n'ai pas la réponse formelle dans leur cas, mais je dois dire ceci: C'est que le jugement, en ce qui concerne les avis de reprise de possession, étant entre les mains, présentement en tout cas, des acquéreurs et de leur procureur, ce sont eux en quelque sorte qui en retiennent volontairement l'exécution. On en est à ce stade-là.

Le Président (M. Clair): M. le député de Saint-Louis.

M. Blank: Je veux remercier le ministre pour son exposé, d'être franc avec ses idées sur le pro-

blème de Val-Martin. Comme vous le savez, nous autres en 1975, nous avons essayé de le régler, mais cela n'a pas marché. C'était peut-être de nouveaux faits, de nouveaux incidents arrivés depuis 1975, à Val-Martin. Je ne parle pas des événements dans la province, je parle de Val-Martin. C'est une situation déplorable. C'est la responsabilité du ministre et du gouvernement de trouver une solution, ce n'est pas à nous autres.

La seule raison pour laquelle on a fait des oppositions en Chambre, dans cette affaire, c'est parce qu'on trouve que le moyen de trouver une solution par une loi générale, devant l'Assemblée nationale, avec des principes qui vont à l'encontre de toute la propriété des lois ou "the rule of law" comme on peut dire en anglais, on trouve cela un peu trop.

Même après l'exposé du ministre, on peut voir que le seul moyen de régler ce problème, s'il y a possibilité de règlement... parce que, franchement, si on me demande quelle solution je peux offrir, je n'en ai aucune. Je ne suis pas au courant de tous les faits et, jamais, à l'Assemblée nationale, on ne peut trouver les vrais faits. Le seul moyen de régler ce problème, c'est d'avoir les locataires ici, les propriétaires, les acquéreurs ici, non pas des avocats, nonobstant que je sois avocat, pour essayer de régler le problème eux-mêmes. Peut-être que devant une commission parlementaire ou peut-être que devant un arbitrage ou devant des personnes de bonne foi, de discuter le problème et d'essayer de trouver un règlement, jamais avec une loi devant l'Assemblée nationale qui demande 110 personnes dont au moins 99 ou 100 ne savent pas ou ne connaissent pas le problème de tout cela... Le seul moyen, c'est face à face avec une tierce partie pour arbitrer la discussion. C'est le seul moyen de régler un problème qui, à mon avis, à ce moment-ci, n'est pas réglable.

J'espère que le ministre qui en a la responsabilité trouvera une solution. Il n'a pas besoin de venir devant l'Assemblée, d'utiliser l'Assemblée nationale, qui a de grands problèmes, pour essayer de régler un cas particulier avec une loi générale. C'est à la base de l'Opposition officielle. Ce n'est pas parce qu'on ne veut pas donner raison aux locataires ou aux petits propriétaires ou aux grands propriétaires. Ce n'est pas cela du tout. Du moment que tu donnes raison à un, tu fais mal à l'autre, à moins qu'il y ait un accord entre les deux. Ici, il n'y a pas deux parties, il y a trois parties. Il y a les gros propriétaires, les acquéreurs, les locataires. Jamais, avec une loi semblable, on réglerait le problème, parce que, dans trois mois, vous aurez un autre problème qui viendra à cause de cette loi. Une bonne journée, on va prendre toutes ces parties ensemble et on va essayer de régler cela.

Le Président (M. Clair): Si on revient plus spécifiquement à l'article 2, M. le ministre.

M. Blank: Le ministre veut le retirer.

Le Président (M. Clair): M. le ministre, est-ce

que nous devons comprendre que vous proposez l'abrogation de l'article 2?

M. Tardif: Abrogation de l'article 2.

M. Blank: D'accord.

Le Président (M. Clair): L'article 2 est-il abrogé?

M. Tardif: Abrogé.

Le Président (M. Clair): Avant d'appeler l'article 3, je demanderais...

M. Fontaine: M. le ministre...

Le Président (M. Clair): ... tant au ministre qu'aux députés intervenants de bien vouloir tenir compte de l'article 154.1, qui dit qu'en commission élue, après la deuxième lecture, on ne peut discuter que les détails d'un projet de loi. Alors, je demande simplement aux intervenants de bien vouloir tenir compte de cet article, autant que faire se peut. L'article 3?

M. Fontaine: M. le Président...

Le Président (M. Clair): Oui, M. le député de Nicolet-Yamaska.

Motion pour audition de témoins

M. Fontaine: A ce stade-ci, je ferais motion pour entendre les locataires qui sont présents à la commission.

Le Président (M. Clair): Le député de Saint-Louis.

M. Blank: Franchement...

M. Fontaine: On est à l'article qui les concerne précisément.

M. Goldbloom: M. le Président, si vous permettez, sur la motion du député de Nicolet-Yamaska. Normalement, une Opposition réclame pour toute personne intéressée le droit de se faire entendre et le gouvernement exerce une certaine prudence et essaie de ne pas exposer la bonne structure de ses lois à des critiques intempestives, et le reste, et le reste. Il me semble, cependant, que nous nous trouvons dans une situation où la question, ayant été posée, le gouvernement a répondu: Non, nous n'enverrons pas le projet de loi avant la deuxième lecture à la commission parlementaire et, pour cette raison, si nous partons de la discussion que nous avons eue sur l'article 1, fondée de la part du ministre sur la publicité donnée à la mesure adoptée en décembre, et les séquences que nous examinons aujourd'hui, il a été de notoriété publique que les intéressés ne seraient pas entendus. Il me semble que nous devons assurer un éclairage égal et juste sur les

questions qui sont portées à l'attention d'une commission parlementaire.

Je trouve que la motion du député de Nicolet-Yamaska procède d'une excellente intention. J'aurais aimé, pour ma part, et c'était le point de vue de l'Opposition officielle, et sans doute de l'Union Nationale aussi, j'aurais préféré que le gouvernement accepte au départ que la discussion se fasse publiquement en écoutant les intéressés, pas simplement sur le cas d'espèce de Val-Martin, mais sur l'ensemble des considérations, parce qu'il y a, et nous l'avons répété, des implications pour les locataires et des implications pour les propriétaires, les constructeurs également. Pour cette raison, je me demande si nous pouvons rendre justice à tous les intéressés et bien éclairer la lanterne des membres de la commission parlementaire en écoutant seulement les quelques personnes qui se trouvent ici aujourd'hui, quand nous savons qu'il y a de nombreuses personnes représentant des tendances de pensée différentes qui auraient bien aimé être averties de la possibilité de venir se faire entendre.

M. Fontaine: M. le Président...

Le Président (M. Clair): Le député de Nicolet-Yamaska.

M. Fontaine: Un mot simplement pour apporter une clarification là-dessus. Je pense que le ministre a affirmé tout à l'heure qu'il avait rencontré les propriétaires et que justice semble avoir été rendue dans leur cas puisqu'ils ont accepté de geler les évictions pour une période de trois mois, les petits propriétaires, c'est ça que je veux dire.

A ce moment-là, je pense qu'il serait honnête d'entendre également le point de vue des locataires pour voir s'ils acceptent cette façon de voir du gouvernement.

Le Président (M. Clair): Le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: J'appuie la proposition de mon collègue. Je crois que, même si on entend les locataires aujourd'hui, on aura au moins un côté de la médaille. Il en manquera seulement un. Si le gouvernement juge à propos, à un moment donné, d'entendre l'autre version... D'ailleurs, le ministre a mentionné tantôt qu'il avait rencontré les avocats des propriétaires. Je crois que ce serait démocratique... Je crois même qu'avant les Fêtes, lors d'une commission, sur un autre projet de loi, on avait entendu les intéressés et ceux-ci nous avaient réellement rendu service, puisqu'on avait accepté leur point de vue.

Le Président (M. Clair): Le député de D'Arcy McGee.

M. Goldbloom: M. le Président, je pense qu'il y a une clarification qui est nécessaire en ce moment précis. Parlons-nous de représentants d'un groupe de personnes qui sont locataires dans le projet du complexe Val-Martin? Si oui, M. le Prési-

dent, j'ai cru comprendre que le gouvernement avait décidé de retirer du projet de loi les articles touchant le complexe Val-Martin, donc, de ne pas en discuter. Nous venons d'écarter la discussion sur l'article 2, qui a été retiré par le ministre. Il me semble donc que s'il s'agit du problème de Val-Martin, il faudra, puisque la décision est déjà prise par le gouvernement, attendre le résultat de cette entente d'honneur intervenue à un certain niveau entre certaines personnes, et si le ministre revient avec un projet de loi touchant le complexe Val-Martin, à ce moment-là, comme l'a dit tout à l'heure mon collègue de Saint-Louis, il me semble qu'il faudra absolument — j'insisterais là-dessus — que nous entendions tous les intéressés, parce que, à ce moment-là, nous siégerons comme tribunal pour essayer de trancher une question, le genre de question qui viendrait normalement, je dirais, dans un contexte un peu moins compliqué par des projets de loi privés où les intéressés viendraient et s'exprimeraient. S'il ne s'agit pas de Val-Martin, mais bien d'une expression d'opinion générale sur le problème des locataires et des propriétaires, là aussi, M. le Président, il me semble qu'en toute justice pour l'ensemble de la population, il faudrait annoncer la tenue d'une séance publique où tout le monde serait intéressé, parce qu'il y a des constructeurs de maisons qui voudraient s'exprimer. Il y a des associations de propriétaires, sûrement, qui voudraient aussi se faire entendre sur la question générale.

J'aimerais que la lanterne de la commission soit éclairée au moins sur ce point. Je devrais peut-être poser la question à l'honorable député de Nicolet-Yamaska, qui a fait la proposition. Est-ce que c'est au nom d'un groupe de personnes impliquées dans le problème de Val-Martin, ou est-ce que c'est une expression d'opinion générale sur le problème d'un équilibre entre propriétaires et locataires?

Le Président (M. Clair): M. le député de Nicolet-Yamaska.

M. Fontaine: M. le Président, il s'agit de locataires qui sont impliqués directement dans le problème de Val-Martin, le projet de loi 78 voulait que ces gens puissent avoir une prolongation de bail jusqu'au 30 juin 1978; or ces gens, par le fait du projet de loi 3 actuellement, duquel on veut enlever certains articles, se voient privés de ce droit et ils se verront obligés de déroger au...

M. Tardif: M. le Président...

Le Président (M. Clair): Le ministre des Affaires municipales.

M. Tardif: Les principes que vous avez invoqués quant à la tenue, la nécessité de la tenue d'une commission parlementaire où toutes les parties pourraient se faire entendre, j'en suis et c'est ce qui se fera lors de l'étude du projet de refonte de cette loi en entier.

Cependant, ce que nous avons devant nous

aujourd'hui/avec le retrait des articles 2, 5, 7 et 9 vise d'une part, à soustraire de la loi, temporairement, une protection accrue qui était accordée aux locataires de Val-Martin dans le projet de loi 3 et ce sont eux, ce sont leurs représentants qui sont ici présentement si bien que s'il y a quelqu'un qui oevait être lésé par ce retrait, ce sont eux et non pas les petits acquéreurs — d'accord? — si bien que les ententes, je pense, ne porteraient pas préjudice aux petits acquéreurs.

D'autre part, il faut se rappeler que le retrait de ces articles 2, 5, 7 et 9 n'invalide pas ou n'abroge pas les dispositions de la loi 78 qui continue de s'appliquer dans ce cas-là.

Ceci dit, je serais prêt, si la commission — et je pense que cela sera le consentement — pour ces raisons, d'entendre les représentants, brièvement — je ne sais pas quelles sont les règles de procédure ici — peut-être l'exposé ou enfin...

M. Blank:... dans cette affaire ici, ce n'est pas qu'on ne veut pas entendre les locataires, mais je suis certain que le ministre les a entendus ce matin comme M. Lalonde, le député de Marguerite-Bourgeoys les a reçus ce matin. Je suis certain que l'Union Nationale les reçoit aussi. Ils vont répéter en public ce qu'ils nous disent en privé et qu'est-ce que cela ajoute? Parce qu'on ne légifère pas, vous avez décidé de le retirer et vous avez conclu une entente avec les avocats des petits acquéreurs qu'un gel d'un mois à trois mois va venir et que ces gens ne seront pas lésés dans leur droit pendant cette période de gel. Vous le dites vous-même: S'il fallait que cette période ne fonctionne pas, vous reviendriez ici avec une nouvelle loi. C'est cela. Ces gens ont tous eu, comme vous le dites en anglais "his day in Court". Ils sont venus chez nous. Ils sont allés à l'Union Nationale et ils sont allés chez vous. Qu'est-ce qu'ils ont à nous donner du côté pratique?

Si on veut faire un spectacle, d'accord. Je n'ai aucune objection à les entendre, mais qu'est-ce que cela va donner?

Le Président (M. Clair): Messieurs les membres de la commission, à ce stade-ci, sans influencer les membres de la commission, je crois de mon devoir de rappeler que, sauf erreur, il n'est pas de tradition d'entendre le public, lors d'une commission parlementaire, lorsqu'on étudie un projet de loi article par article, mais cependant, je souligne le fait qu'à l'article 154, on mentionne qu'on ne peut discuter que les détails d'un projet de loi et qu'il ne peut y avoir audition publique que devant une commission élue, pourvu que celle-ci y consente.

Je demande donc, à ce stade-ci, au député de Nicolet-Yamaska, si vous me le permettez, s'il en fait une motion formelle ou s'il s'agissait plutôt d'une suggestion à l'endroit de la commission.

M. Fontaine: Je pensais pouvoir obtenir le consentement de la commission, mais je ne sais pas... Il me semble que du côté du gouvernement, on est d'accord. Du côté du parti libéral, on ne serait pas d'accord. Si on n'a pas le consentement...

M. Blank: Ce n'est pas parce qu'on n'est pas d'accord. C'est l'utilité de cette affaire.

M. Beauséjour: M. le Président...

Le Président (M. Clair): Le député d'Iberville.

M. Beauséjour: Si on a fait du lobbying à l'extérieur de cette salle, il serait quand même important pour nous éclairer qu'on...

M. Blank: On retire les articles. On ne fait rien. Même si on est 100% d'accord avec ces messieurs, le gouvernement a décidé de retirer ces articles. Il n'y a rien qu'on peut faire aujourd'hui à ce projet de loi pour les aider. Même si on veut donner tout ce qu'on peut donner, le gouvernement a décidé, pour des raisons qu'il connaît, des nouveaux faits, des arrangements, toutes sortes de raisons valables, de retirer ces articles. Même si on est d'accord 100% avec ces personnes ici, qu'est-ce que cela donne?

Le Président (M. Clair): Le député d'Iberville.

M. Beauséjour: M. le Président, je m'excuse, mais on m'a interrompu dans mon intervention.

M. Blank: Excusez-moi.

M. Beauséjour: Il reste quand même que ces articles touchent d'une façon spéciale ces locataires. Vous avez eu des représentations de leur part, mais pour ce qui est des députés qui sont ici, c'est un éclairage quand même qui serait important, mais il reste que le ministre, ce n'est quand même pas les députés et il serait important pour notre éclairage...

M. Goldbloom: Très heureux de savoir cela.

M. Beauséjour: ...qu'on puisse quand même voir...

M. Blank: S'il y a un problème de communication entre vous, ce n'est pas ma faute. Quand M. Lalonde a rencontré ces gens-là, il a communiqué avec nous. Nous sommes au courant.

M. Beauséjour: ...toutes les rencontres, vous le savez bien...

Le Président (M. Clair): A l'ordre, s'il vous plaît.

M. Beauséjour: Je vous remercie de m'interrompre encore une fois.

Le Président (M. Clair): M. le député d'Iberville.

M. Beauséjour: Il reste quand même que toutes les communications de rencontres, vous savez bien, vous êtes au courant, on n'a quand même pas toujours les résumés de ce qui se passe. Pour en savoir un peu plus, question de vote et savoir

un peu le fond du problème, je crois qu'il serait quand même d'intérêt et il resterait seulement vous deux à décider si la commission ici peut avoir...

Des Voix: Trois.

M. Beauséjour: ...un peu plus d'information de leur part.

Le Président (M. Clair): M. le député de Papineau, M. le député de D'Arcy McGee, ensuite.

M. Alfred: L'argumentation précédente du député complète ce que j'allais dire. Je ne vois pas pourquoi on n'entendrait pas les gens qui sont présents.

M. Blank: Parce qu'on va les entendre encore dans un mois, quand le bill reviendra la prochaine fois. Je suis certain que le bill va revenir parce qu'un règlement hors cour est possible. On va revoir le bill, on va entendre toutes les parties, parce que le gros problème, M. le député de Papineau, c'est qu'on va entendre la version des locataires ici aujourd'hui et ils vont nous dire leur réalité; mais si le côté des opposants était ici, il pourrait dire sa vérité qui peut être un peu différente de celle qui est ici. Entendre une partie sans la présence de l'autre partie, je trouve cela injuste.

M. Alfred: M. le député de Saint-Louis...

Le Président (M. Clair): A l'ordre s'il vous plaît. M. le député de Saint-Louis, je voudrais vous souligner que j'avais accordé la parole à votre collègue le député de D'Arcy McGee avant vous.

M. Blank: Excusez-moi.

Le Président (M. Clair): Simplement pour demander votre collaboration. Est-ce que, M. le député de Papineau, vous avez terminé votre intervention?

M. Alfred: Non, je n'ai pas terminé parce que le député de Saint-Louis...

Le Président (M. Clair): M. le député de Papineau.

M. Alfred: M. le député de Saint-Louis, je regrette le temps que vous prenez pour dire qu'ils n'ont pas le temps de parler. Ils auraient eu le temps de dire ce qu'ils ont à dire.

M. Blank: Ce n'est pas une question de temps...

Le Président (M. Clair): M. le député de D'Arcy McGee, s'il vous plaît.

M. Goldbloom: M. le Président. Je veux invoquer un principe assez fondamental, soit celui de l'honnêteté intellectuelle. En disant cela, je ne veux point suggérer que qui que ce soit autour de

cette table a manqué d'honnêteté intellectuelle. Ce n'est pas la portée de mes remarques. Je voudrais examiner, notamment par votre intermédiaire avec le ministre, les implications en termes de cette honnêteté intellectuelle que nous devons avoir à l'endroit de la commission elle-même et à l'endroit de ceux qui pourraient réclamer la possibilité de se faire entendre devant nous. Quelles seraient les implications de ce geste? D'abord, si nous invitons quelqu'un, qui que ce soit, à s'exprimer devant la commission parlementaire, nous devons, je crois, avoir à l'endroit de ces personnes, l'honnêteté intellectuelle de leur dire: ou bien il y a une possibilité de modification de la décision déjà indiquée par le gouvernement et acceptée par la commission, ou bien il n'y a pas une telle possibilité.

Alors, je pense qu'il faut commencer par cela et je souligne que si en faisant entendre des gens, le gouvernement dit à ces gens-là et donc à la commission: Vos paroles pourront avoir une influence sur notre décision et peut-être que nous agirons différemment. A ce moment-là, s'il y a une modification de l'attitude du gouvernement, il y aura sûrement une modification par ricochet de l'attitude des autres membres de l'Assemblée nationale, d'abord de la commission parlementaire, et ensuite, de l'Assemblée nationale tout entière.

Or, je pense qu'il faudra examiner ensemble ces implications. Est-ce que le ministre, en suggérant que les personnes ici présentes soient entendues leur dit: Ce n'est pas simplement pour la forme, une mesure de politesse, c'est vraiment parce que vous pourrez influencer une décision déjà indiquée par le gouvernement?

Si tel est le cas, alors, que nous le sachions tous et c'est dans ce contexte-là que nous saurons ce qui va arriver et par la suite, nous pourrions peut-être demander à la commission parlementaire de suspendre ses activités et d'inviter d'autres intéressés à venir s'exprimer. C'est simplement cela que constitue la prise de position de l'Opposition officielle.

Le Président (M. Clair): Il est présentement six heures; à moins que les membres de cette commission n'insistent ou qu'il y ait un consentement unanime pour continuer les travaux, nous suspendrions immédiatement jusqu'à 8 heures.

M. Goldbloom: Il y a consentement, sûrement, M. le Président, si l'on veut continuer pour vider cette question.

Le Président (M. Clair): M. le député de Nicolet-Yamaska.

M. Fontaine: On pourrait peut-être vider immédiatement la question à savoir si on entend ces gens ou si on ne les entend pas. Si on n'a pas l'unanimité, on ne les entendra pas.

Le Président (M. Clair): Est-ce qu'il y a consentement unanime sur ce point pour vider la question?

M. Tardif: M. le Président.

M. Goldbloom: Vider la question, oui, j'aimerais entendre le ministre là-dessus.

M. Tardif: M. le Président, j'ai pris bonne note des remarques du député de D'Arcy McGee concernant l'honnêteté intellectuelle et du fait qu'il ne prêtait à personne des intentions à cet égard. Il est bien évident que l'engagement qui a été pris tantôt en Chambre, il est là et qu'il ne saurait être question de changer le principe même de cet engagement. Cependant, je tiendrais à rappeler, en me référant au journal des Débats du 11 décembre 1975, lors d'une commission parlementaire, précisément sur ce cas de Val-Martin, qu'elle avait accepté de suspendre temporairement ses débats pour permettre à un M. Steckler, le promoteur précisément de ce projet, de se faire entendre.

Puisqu'il est six heures, est-ce qu'il serait acceptable à cette commission de suspendre ses débats, cependant de rester ici et d'entendre pendant quelques minutes les représentants des locataires, ce qui nous permettrait de reprendre nos débats normalement à huit heures?

M. Blank: Il y a une différence entre ce qui s'est passé en décembre et aujourd'hui, parce qu'en décembre, il y avait des articles qui étaient dans la loi, qu'on étudiait, qu'on pouvait modifier après avoir entendu les témoins. Aujourd'hui, il n'y a pas d'article ou il n'y en aura pas qu'on peut modifier, parce que le ministre a décidé. Si le ministre veut retirer sa décision, d'accord, on va retourner à ma motion en haut.

C'est très simple. On va entendre les gens et on ne peut rien changer. En décembre, on a entendu des gens et on pouvait changer...

M. Tardif: Non, non, c'est exactement la même situation, M. Blank.

M. Blank: On avait tous les articles qui n'étaient pas changés, même des représentations de M. Steckler en arrière dans les couloirs et on a eu des changements après aussi.

M. de Bellefeuille: Appel au règlement, M. le Président...

Le Président (M. Clair): Je sou mets humble-

ment aux membres de cette commission qu'on s'éloigne pour le moment de la question fondamentale qui est présentement débattue. M. le député de Papineau et ensuite M. le député de Deux-Montagnes.

M. Alfred: Je ne peux pas concevoir la position législative du député de Saint-Louis, d'une part et, d'autre part, il y a déjà eu un précédent qui a été créé, lequel précédent vient d'être mentionné par le ministre des Affaires municipales et troisième-ment, je ne comprends pas qu'on puisse refuser d'entendre des gens qui sont là, du principe de... je ne comprends pas ça de l'Opposition libérale.

Le Président (M. Clair): M. le député de Deux-Montagnes, M. le député de Saint-Louis immédiatement après.

M. de Bellefeuille: M. le Président, je n'accorde pas mon consentement quant à moi, à la poursuite des travaux de cette commission autrement que selon la formule proposée par M. le ministre.

M. Blank: C'est exactement ce que je veux dire. Si on suspend la commission maintenant jusqu'à 8 h 15, tout le monde est libre d'aller rencontrer ces gens pour discuter avec eux. Aucun problème, d'accord. Cela règle le problème, tout le monde...

Le Président (M. Clair): Y a-t-il consentement unanime pour que la commission...

M. Blank: On peut discuter librement, sans les règlements de la Chambre...

Le Président (M. Clair): M. le député de Saint-Louis, y a-t-il consentement unanime de la commission pour qu'on suspende les travaux jusqu'à 20 h 15?

M. Blank: D'accord, on fait ce qu'on veut maintenant, on peut aller rencontrer les...

Le Président (M. Clair): La commission suspend ses travaux jusqu'à 20 h 15 ce soir.

(Suspension de la séance à 18 h 10)

Reprise de la séance à 20 h 25

Etude article par article (suite)

Le Président (M. Clair): A l'ordre, messieurs!

Nous en étions à l'article 3 du projet de loi no 3, Loi concernant certains immeubles loués. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, l'article 3 stipule substantiellement la même chose que l'article 1, mais, cette fois, pour les propriétés "ordinaires"; alors que le cas de l'article 1 s'adressait aux immeubles vendus en copropriétés, l'article 3, qui modifie l'article 16b de la loi 78, permet les reprises de possession dans les mêmes délais et selon les mêmes modalités que celles prévues à l'article 1.

Le Président (M. Clair): M. le député de D'Arcy McGee.

M. Goldbloom: M. le Président, il y a deux paragraphes à l'article et ce que le paragraphe 1 établit, le paragraphe 2 l'enlève en disant: Le présent article ne s'applique pas à tels articles.

M. Tardif: Oui.

M. Goldbloom: A tels immeubles. D'abord, j'aimerais, pour que nous soyons en mesure de comprendre parfaitement, comprendre le but de cet article en ce qui concerne les immeubles construits après la date du 31 décembre 1973.

Il y a une exclusion qui est faite quant à l'application de l'article 16b et, si je comprends bien, l'effet de cette exclusion est de permettre à l'acquéreur de requérir une unité de logement dans l'immeuble, pour ses propres fins, si la construction a commencé après le 31 décembre 1973.

Qu'est-ce qui arrive à l'application de la loi en général aux immeubles construits après le 31 décembre 1973, c'est-à-dire qu'il y avait une exclusion pour ces immeubles quant à l'application de la loi dans son ensemble, le contrôle des loyers ne s'appliquait pas? Il y a eu un peu de confusion après l'adoption du projet de loi 78, à savoir si on avait enlevé cette exemption. Si oui, est-ce qu'on la rétablit maintenant par l'article qui est devant nous?

M. Tardif: M. le Président, en effet, comme le souligne le député de D'Arcy McGee, le paragraphe 2 de l'article 3 déconstruit les immeubles de moins de cinq ans, les immeubles construits après le 31 décembre 1973, et qui n'étaient pas soumis à la juridiction de la Régie des loyers, par la loi, avant l'adoption de la loi 78.

Je dois dire qu'il s'agit là, puisque nous sommes à tailler dans du vieux, de ces lois amendant une loi qui en amende une autre, qui en amende une autre; il s'agit là d'un effet non recherché qui, d'une part, a inclus, donc, soumis au contrôle ces édifices qui redevenaient, qui reprennent le statut qu'ils avaient avant la loi 78, sauf pour un point.

Le déconstruit revient pour ce qui est de la fixation des loyers et les reprises de possession, mais il demeure pour ce qui est des changements dans "destination et d'usage"; donc, pour fins de conversion d'un local d'habitation, comme on dit ici, qui contient un établissement commercial ou industriel pour subdiviser ce local ou le démolir, à moins qu'il ne représente un danger pour le public et les occupants. Sur ce plan, on revient à la situation anté-loi 78 hormis pour les changements de cette nature.

M. Goldbloom: M. le Président, j'aimerais demander au ministre une explication un peu plus détaillée sur un aspect de ce qu'il vient de nous exposer.

Je retiens de ce qu'il a dit que les immeubles en question, ceux dont la construction a commencé après le 31 décembre 1973, sont exemptés du contrôle des loyers pour les cinq premières années et l'acquéreur peut occuper, avec les avis prévus aux articles 23 et 24, un local. Est-ce que j'ai fait une erreur quant à...

M. Tardif: Ce n'est pas en vertu, si vous lisez, M. le député de D'Arcy McGee...

M. Goldbloom: Oui.

M. Tardif:... le deuxième alinéa de l'article 2... Il s'agit donc des avis donnés en vertu de l'article 1660-1 du Code civil et non pas des articles 23 et 24 de la Loi de conciliation entre propriétaires et locataires.

M. Goldbloom: Pourquoi, M. le Président?

M. Tardif: Parce que la loi de conciliation ne s'applique pas à ces immeubles de moins de cinq ans.

M. Goldbloom: Très bien. Je comprends maintenant la réponse, elle est claire, mais, ce qui n'est pas clair, et c'est ce sur quoi j'aimerais poser une question additionnelle, c'est par quel mécanisme le premier alinéa du paragraphe 2 va trouver son application. Cette question de conversion en établissement commercial ou industriel et tout cela, qui va déterminer si le propriétaire a agi conformément à la loi ou contrairement aux prescriptions de la loi? Justement parce que la Loi pour promouvoir la conciliation entre propriétaires et locataires ne s'appliquant pas, la régie n'aura pas d'autorité là-dessus.

M. Tardif: Absolument, à cause du fait que ces locaux d'habitation échappent au contrôle de la régie et ce sont les tribunaux ordinaires qui auront à statuer sur ces cas.

M. Goldbloom: Celui qui agit contrairement à ce qui est édicté au premier alinéa du paragraphe 2 serait passible de quelle pénalité?

M. Tardif: L'article 16f du bill 78... J'ai ici le

bill 78. Alors, article 16e de la loi 78 devenue le chapitre 51 des Lois de 1976:

"Une personne autre qu'une corporation qui contrevient à l'un des paragraphes des articles 16, 16a ou 16b commet une infraction et est passible d'une amende de mille dollars."

"Une corporation qui contrevient, etc..."

M. Goldbloom: Il me semble un peu compliqué cependant, quand on dit, à l'article 16e que celui qui pose un geste qui est contraire à ce qui est édicté dans les articles précédents est passible de certaines pénalités. On exclut ici des immeubles de l'application de l'article 16b.

M. Tardif: ... exclut de l'application de l'article 16b.

M. Goldbloom: C'est assez clair, le présent article ne s'applique pas à un immeuble.

M. Tardif: Ne s'applique pas.

M. Goldbloom: Si plus tard on dit, l'application de l'article 16b implique des pénalités quelconques, mais il y a des immeubles qui sont exclus.

M. Tardif: M. le Président, il faut lire l'article dans son entier. Le paragraphe 2 dit: "Le présent article ne s'applique pas à un immeuble dont les travaux de construction ont commencé après le 31 décembre 1973". C'est donc le premier énoncé qui l'exclut, mais il y a ce qui suit:

"Toutefois..." Donc, il le resoumet en partie ici et nul ne peut à compter de telle date faire ceci. C'est une exclusion quant à la date, mais c'est une inclusion quant à la destination ou l'usage de l'immeuble.

Le Président (M. Clair): M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: M. le Président, ici au paragraphe 2, il est dit: "Toutefois, le projet d'un tel immeuble ne peut, à compter du 16 décembre 1976, convertir un local d'habitation."

Que va-t-il advenir si un type a acheté un immeuble construit après le 31 décembre 1973, qui a acheté, disons au 1er janvier, et qui a déjà converti cet immeuble actuellement; étant donné que cet article n'était pas dans le projet de loi 78?

M. Tardif: Déjà, en vertu du projet de loi 78, il n'était pas autorisé à évincer le locataire pour quelque fin que ce soit. D'accord? Il ne pouvait pas le faire.

M. Caron: Mais, si par hasard, ils "spannent" eux-mêmes, est-ce que cela leur donne carte blanche?

M. Tardif: Dans le cas de la transformation, absolument pas. Ici, la restriction quant à la conversion...

M. Caron: ...en tant que logis...

M. Tardif: ...et quant à la destination...

M. Goldbloom: M. le Président, je sou mets quand même respectueusement qu'il ne s'agit pas vraiment de la même considération rendue au paragraphe 2 que dans le paragraphe 1, parce que dans le paragraphe 1, on parle d'évincer des personnes afin d'occuper les locaux soi-même. Il y a une défense qui est appliquée à cela. Le paragraphe 2 ne dit pas que l'acquéreur peut évincer une personne, un locataire occupant pour prendre possession lui-même de ces locaux, pour lui ou pour les membres de sa famille, qui sont définis dans la loi. L'article va plus loin — le paragraphe 2 — il dit que pour aucune considération, cet acquéreur ne peut convertir le local à des fins commerciales et industrielles. Il me semble que là, on va plus loin, et que l'on risque de créer des injustices sur le plan économique à l'acquéreur. Il me semble, en toute déférence, que c'est le genre de chose que l'on détermine au niveau municipal par des règlements de zonage, plutôt que de les déterminer dans une loi provinciale qui est, par-dessus le marché, une loi d'exception.

M. Tardif: M. le Président, les mesures adoptées dans la loi 78 qui visaient, en quelque sorte, à étendre la période de prolongation de baux et de protection des locataires qui, normalement, aurait dû s'étendre du 1er avril 1977 au 30 juin 1978, qui avait rapproché ceci de trois mois, c'est-à-dire à compter du 1er janvier, avec, par inadvertance — c'était appliqué aux logements de moins de cinq ans — quand je dis par inadvertance, c'était aussi bien, je dois le dire, de la part du gouvernement que de l'Opposition, qui n'avait pas vu cette modalité... Ce que nous faisons aujourd'hui nous rétablissons des contrôles pour une période, pour les logements de moins de cinq ans, mais en ce qui concerne les reprises de possession, c'est-à-dire que pour l'ensemble des logements au Québec, à partir du 1er mars, il y a, à toutes fins pratiques, un gel des évictions. Les gens sont assurés de continuer de pouvoir rester chez eux. Dans le cas des logements de moins de cinq ans, ceci ne s'applique pas, hormis lorsqu'il s'agit de transformation pour les fins mentionnées. Tout ceci, dans cette optique de pénurie de logements mentionnée ce matin où, quand même, ce genre de transformation pour les immeubles de moins de cinq ans, est quand même relativement moins fréquente.

Alors, les transformations en copropriété sont interdites par le législateur depuis déjà le mois de novembre 1975. Les évictions pour l'ensemble des logements le sont depuis le mois de mars et la transformation dans la destination de l'immeuble l'est maintenant exactement comme pour ce qui est des reprises de possession pures et simples. Cette période, encore une fois, couvre ce gel qui ne s'applique que jusqu'à ce que la loi expire, c'est-à-dire le 31 mars prochain.

M. Goldbloom: M. le Président, il me semble quand même qu'à deux titres, on crée deux classes de citoyens. D'abord, parce que, pour les immeubles dont la construction a commencé après le 31 décembre 1973, on permet l'éviction, et, pour les autres, on ne la permet pas. Voilà quelque chose qui est différent de cette considération économique de laisser une exemption de l'application de la loi quant au contrôle des loyers pour les cinq premières années d'un nouveau bâtiment. Cela, c'est autre chose.

Voici: On fait une distinction, quant au droit d'évincer, selon l'âge du bâtiment, et je ne comprends pas pourquoi on fait cette distinction.

Deuxièmement, on crée une distinction par rapport au droit de conversion en établissement commercial ou industriel. On dit: C'est un peu l'inverse, parce que là, on donne des droits à ceux qui sont propriétaires d'un immeuble construit avant le 31 décembre 1973 et on empêche cette conversion pour les immeubles plus récents. Je ne comprends pas le raisonnement.

M. Tardif: Le raisonnement est le suivant et il est très simple: les immeubles de moins de cinq ans ou construits après le 31 décembre 1973 étaient exemptés de tout genre de contrôle. La loi 78 est venue imposer un gel des évictions, incluant les immeubles de moins de cinq ans. La loi 3 retire ce contrôle, sauf pour une raison, c'est celle de la transformation de ces immeubles à des fins autres qu'à des fins de logement locatif ou de logement, point. C'est tout ce qu'elle fait. Donc, l'absence totale de contrôle qu'il y avait avant la loi 78 est rétablie à toutes fins que de droit, sauf pour un aspect bien particulier ici, et, encore une fois, qui est commandé dans cette crise de pénurie de logements.

M. Goldbloom: M. le Président, je reviens quand même à ma question à savoir pourquoi, si la préoccupation, parfaitement compréhensible et louable du ministre, et le faible taux d'inoccupation, cette restriction, qui ne porte pas sur l'éviction d'un locataire, mais qui porte en général sur des transformations, est appliquée aux immeubles récents et ne s'applique pas aux autres? Parce que le problème existe et même, dans un sens, pourrait exister dans le cas d'un immeuble plus vieux, parce qu'après une certaine période de temps, la vétusté pourrait amener le propriétaire à vouloir effectuer une transformation quelconque.

M. Tardif: Pour ce qui est de la transformation des vieux immeubles, ceux-ci sont soumis au contrôle de la Régie des loyers, à ces fins.

M. Goldbloom: Et s'il n'y a pas de locataire qui occupe le local à ce moment-là et qui, donc, ne porte pas plainte, parce qu'il n'est pas là, qu'est-ce qui arrive? Quand même? Là, je pose la question pour information.

M. Tardif: Ils sont quand même soumis au contrôle pour ce qui est du changement dans la destination de l'immeuble.

M. Goldbloom: Oui. M. le Président...

Le Président (M. Clair): ... l'article... Oui?

M. Goldbloom: Presque. Pas nécessairement avec l'approbation de l'Opposition officielle, mais il y a un élément que je voudrais soulever.

M. Tardif: L'article 27 de la loi pour favoriser la conciliation entre propriétaires et locataires dit: "Nul ne peut, sans l'autorisation de l'administrateur, convertir une maison d'habitation en établissement commercial ou industriel". Je pense qu'une telle restriction existe déjà, peu importe l'âge du bâtiment.

Le Président (M. Clair): Le député de Saint-Hyacinthe.

M. Fontaine: Le ministre vient de répondre à ma question.

Le Président (M. Clair): Le député de D'Arcy McGee.

M. Goldbloom: Il y a eu une déclaration faite par le ministre lors de sa récente conférence de presse qui me laisse un peu perplexe parce que ce qu'il a dit ne semble pas conforme à ce qu'il nous a donné comme explication au cours de ce débat, et je cite l'alinéa en entier pour qu'il n'y ait pas d'accusation de citation hors contexte: "Voilà donc dans quel contexte ces deux amendements importants se tiennent, le gel des évictions, d'une part, à cause du problème technique des ventes en pièces détachées par des promoteurs qui veulent profiter un peu de la crise du logement pour faire quelques sous, à cause du gel des évictions, évidemment. Pour que ce droit ne soit pas illusoire, il faut enlever les périodes d'exemption de cinq ans sur les maisons nouvelles."

Mais ce n'est pas ce que le ministre fait dans le projet de loi. Au contraire, par le paragraphe 2, il maintient l'exemption de cinq ans sur les maisons nouvelles. Je voulais simplement qu'il donne un éclaircissement sur cela et peut-être parce que nous allons sûrement revenir au sujet — le ministre l'a indiqué — il voudra effectuer une réforme en profondeur de la question. Quelle sera sa politique? Est-ce parce qu'il ne trouve pas applicable, sur une base pragmatique, l'enlèvement de cette exemption dans le moment?

Le Président (M. Clair): Le ministre des Affaires municipales.

M. Tardif: Il n'y a rien de contradictoire. C'est précisément parce que les deux éléments se tiennent qu'on retrouve ici à la fois la levée ou le décontrôle des logements de moins de cinq ans et la permission de reprise de possession dans ces cas ou des émissions en vertu de l'article 1661 du Code civil.

La seule restriction finalement qui reste est le changement dans la destination de l'immeuble et ceci est déjà, encore une fois, dans l'économie

générale de la loi, mais c'est précisément parce que les deux éléments se tiennent que les deux sont enlevés.

Le Président (M. Clair): Le député de D'Arcy McGee.

M. Goldbloom: M. le Président, je remercie le ministre de cette réponse. Je dois revenir au premier alinéa du paragraphe 2 parce que, justement en regardant la loi, et je regarde l'article 27 qui se lit et je cite: "Nul ne peut, sans l'autorisation de l'administrateur, convertir une maison d'habitation en établissement commercial ou industriel". Le paragraphe 2 de l'article 3 de 16b va quand même plus loin et parle de subdivision du local et de démolition.

M. Tardif: Il y a l'article 27a qui régit la subdivision en plusieurs logements et l'article 27b qui régit les démolitions. Comme il ne s'agissait pas pour nous de répéter intégralement les articles 27, 27a et 27b, mais de retenir le principe de cette réduction du stock de logements par toutes ces mesures, voilà pourquoi on les retrouve; mais, déjà, cette transformation en locaux d'établissement commercial ou industriel, la subdivision en un plus grand nombre de logements plus petits et la démolition sont déjà, encore une fois, contrôlés.

M. Goldbloom: Je note que l'article 27b, qui parle de la démolition, précise qu'il faut que le local soit occupé par le locataire, c'est-à-dire que l'administrateur ne peut permettre qu'une telle démolition soit faite ou entreprise pendant que la maison est occupée par un locataire en vertu d'un bail, etc.

M. le Président, je ne veux pas prolonger inutilement le débat. Il y a quand même une dernière chose. Je ne veux pas non plus reprendre tout le débat du mois de décembre, mais le ministre se rappellera que nous avons, à cette époque, évoqué la distinction qui nous semble valable. Nous ne nous sommes jamais entendus sur un chiffre, sur une ligne de démarcation, mais il y a quand même, à notre sens, une distinction entre le petit propriétaire et le grand, le gros, si on veut l'appeler comme cela. Celui qui a un immeuble qui contient 100 unités de logement est dans une situation tout à fait différente de celui qui achète un duplex et qui veut occuper le haut ou le bas. J'aimerais que le ministre se prononce encore une fois, s'il est toujours du même avis, sur l'opportunité de créer une distinction et de permettre l'éviction d'un locataire par l'acquéreur dans le cas d'un immeuble de moins de six ou de quatre ou de huit unités. Est-ce que le ministre maintient mordicus son refus de songer à une distinction de cette nature et d'établir un seuil, qui était à 100 unités en ce qui concerne la conversion en copropriété, et qu'il a voulu ramener à un niveau très bas, quand il a décidé de ramener cela à zéro, à une unité de logement? Est-ce qu'il maintient toujours cette attitude?

M. Tardif: D'abord, le seuil de 100 unités de

logement ne visait pas, M. le Président, la transformation d'immeubles en copropriété. Les ventes en copropriété étaient régies par l'article 16 et, dans le cas de ces ventes d'ensembles immobiliers de plus de 100 logements, il ne s'agissait pas de copropriété, mais bien, dans ce cas-ci, d'exemple comme celui de Val-Martin. Quand vous demandez si le ministre fait la distinction entre de petites unités de deux, quatre, six ou huit, le problème n'en est pas un de nombre. Si cela avait été, cela aurait été relativement facile à trancher. Le fait est qu'un ensemble immobilier de plus de 100 logements du genre de celui de Val-Martin, qui comprend en fait 584 unités de logement, mais regroupés en unités de deux, quatre, six ou huit duplex accolés les uns aux autres, il suffit donc que je parte de ce grand ensemble immobilier de plus de 100 logements, en l'occurrence 584, que j'en découpe une partie de quatre duplex pour, néanmoins, même si j'établissais ce seuil à quatre, être confronté au même problème technique de duplex non autonomes pour toutes les raisons déjà invoquées. Si bien que cette distinction, qui n'avait pas été faite, qu'il était impossible techniquement de faire au mois de décembre, et qu'il n'est pas plus possible techniquement de faire maintenant, n'a plus de toute façon aucun sens maintenant puisque, en date d'aujourd'hui, le 31 mars, normalement, pour toute reprise de possession, qu'il s'agisse d'un petit immeuble, d'un petit duplex ordinaire ou d'un grand ensemble immobilier, les avis d'éviction ne seraient envoyés que si les baux se terminaient pour la période allant du 1er juillet 1977 au 30 juin 1978 et que finalement cela ne change plus absolument rien, cette distinction entre immeubles de plus ou moins de 100 logements pour les duplex ordinaires. On n'a plus, maintenant, à se soucier de cette distinction. Demain, que vous vous portiez acquéreur d'un gros ensemble ou d'un petit immeuble, s'il y a un bail, vous devez le respecter jusqu'au 30 juin 1978; cela ne change plus rien.

M. Goldbloom: Ce que le ministre nous dit essentiellement, c'est qu'ayant déclenché un processus, il est maintenant trop tard pour revenir là-dessus, mais, puisque nous n'étions pas d'accord en décembre, nous ne pouvons être davantage d'accord aujourd'hui avec le résultat de ce déclenchement. Pour cette raison, M. le Président, je pense que, si vous voulez que l'article soit adopté, je vous prierai respectueusement d'inscrire la dissidence de l'honorable député de Verdun et celle de celui qui vous parle.

M. Caron: M. le Président, juste avant de l'adopter, c'est pour ça que je vous disais, au début de la séance de cet après-midi, j'en avais parlé, si, au mois de décembre, vous aviez fait garder au moins les duplex, nous aurions été d'accord avec vous, M. le ministre, mais vous comprenez, ce n'est pas les vues du gouvernement au pouvoir de ne pas prendre la part du petit propriétaire, c'est là-dessus que je ne comprends pas le ministre, parce que vous voulez prendre la part du propriétaire. Si vous saviez l'impact que cela a, surtout dans la région de Montréal, le dé-

sapportement du petit qui veut s'installer et qui ne peut pas le faire. C'est pour ça que je vous demande, j'espère pour l'an prochain, que nous aurons une loi-cadre pour pouvoir redonner au petit ce qu'il avait avant ça.

M. Tardif: M. le Président...

Le Président (M. Clair): M. le ministre.

M. Tardif: J'aimerais faire seulement une dernière remarque. Dans le cas patent, précis de Val-Martin, il s'agit précisément de duplex, accolés les uns aux autres et c'est la même chose sur la rue Connaught et sur la rue McLynn.

M. Caron: C'est ça qui déclenche...

M. Tardif: Mais encore une fois, j'espère que cette difficulté technique de définir dans un texte de loi, quels sont les duplex dotés d'une autonomie de service et qui peuvent être vendus sans préjudice et sans embarquer son acquéreur dans des complications inextricables et quels sont les duplex qui ne peuvent pas l'être; déjà j'ai demandé à une équipe de la Société d'habitation du Québec, formée d'un ingénieur, d'un architecte et d'autres personnes, de se pencher là-dessus et de me faire les recommandations voulues.

Le Président (M. Clair): Dois-je comprendre que l'article 3 est adopté sur division du député de D'Arcy McGee et du député de Verdun?

M. Goldbloom: Simplement une technicité, M. le Président, ce n'est pas sur division, mais tout simplement que soit inscrite au journal des Débats la dissidence des deux députés.

Le Président (M. Clair): Alors c'est adopté sur...

M. Goldbloom: Avec la dissidence.

Le Président (M. Clair): ... avec la dissidence des députés de Verdun et de D'Arcy McGee.

M. Goldbloom: Ou si vous voulez, malgré la dissidence.

Le Président (M. Clair): L'article 4.

M. Tardif: L'article 4, M. le Président, n'ajoute pas grand-chose, hormis de supprimer l'ambiguïté créée par les mots "la présente loi" et pour désigner à la place la loi, enfin les deux textes différents, c'est-à-dire chapitre 84 des lois 75 et chapitre 51 des lois de 1976. Parce que la présente loi, avec tous ces amendements, on ne savait plus à quoi ça référerait, alors maintenant, on le précise.

M. Goldbloom: Adopté, M. le Président.

Le Président (M. Clair): Article 4. Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Clair): Adopté. Article 5.

M. Tardif: L'article 5 donc se rapportant essentiellement à Val-Martin est supprimé tout comme l'article 2.

Le Président (M. Clair): L'article 5 est abrogé.

M. Tardif: L'article 6 soustrait l'article 16b du champ d'application de l'article 16i, ceci en raison du nouveau paragraphe 2 de l'article 16b qui règle le cas en décontrôlant certains édifices récents. C'est une conséquence du nouveau paragraphe 2.

Le Président (M. Clair): L'article 6 est-il adopté?

M. Goldbloom: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Clair): Adopté. Article 7.

M. Tardif: L'article 7 modifie 16k pour ôter également l'ambiguïté créée par l'utilisation des mots "la présente loi".

Pardon, je m'excuse, M. le Président, l'article 7 est retiré, l'article 8 est retiré.

Le Président (M. Clair): Les articles 7 et 8 sont abrogés. Article 9.

M. Tardif: Ces notes ayant été rédigées avant les retraits proposés. L'article 9, un nouveau texte vous est proposé ici.

M. Goldbloom: M. le ministre voulait dire tout à l'heure que les notes avaient été rédigées avant le début de la sagesse?

M. Tardif: M. le Président, pendant qu'on distribue ces papillons, la sagesse a peut-être été justement de faire comprendre aux parties qu'il était temps de s'asseoir à une table de négociation. La loi aurait-elle eu cet effet que ce serait déjà beaucoup.

M. Caron: Si on l'avait fait au mois de décembre, probablement qu'on n'aurait pas ce problème. On l'a, on vous l'a dit, M. le ministre, mais vous ne voulez pas dans le temps.

M. Tardif: Vous voulez dire que si la loi du mois de décembre avait eu encore plus... oui.

M. Goldbloom: M. le Président, je dois reconnaître que le journal des Débats est incapable d'enregistrer le sourire avec lequel j'ai fait la remarque.

M. Tardif: L'article 9 qui vous est proposé, M. le Président, essentiellement, reprend le même texte, c'est-à-dire qu'il fait en sorte que les dispositions de la loi rétroagissent au 16 décembre 1976... La réserve concernant les avis s'explique en ce sens que l'on ne veut pas que certaines personnes, principalement dans le cas du paragraphe 2 du nouvel article 16b, puissent profiter de ce

qu'elles ont envoyé un avis qui était illégal lorsqu'il a été donné.

Le nouveau texte reprend le premier alinéa ici. Et le deuxième, ici, où on dit qu'un avis de reprise de possession donné en contravention de l'article 16b tel qu'édicte par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976... En d'autres termes, de nouveaux avis devront être envoyés.

M. Goldbloom: Evidemment, M. le Président, j'aimerais commencer par un commentaire d'ordre plutôt général sur l'article. C'est une rétroaction qui a pour but de corriger, je pense bien, des choses qui, à la réflexion, n'ont pas été trouvées parfaites ou parfaitement satisfaisantes en décembre.

Mais, depuis l'adoption de la loi de décembre, il y a eu des gestes qui ont été posés par des personnes et nous présumons, depuis le début de ce débat, que ces personnes ont agi de bonne foi et en connaissance de la loi. Tenons ces deux considérations pour acquises. Nous devons quand même nous interroger sur l'impact de cette rétroaction.

Est-ce qu'il y a des préjudices qui pourront être subis par des personnes qui, après l'adoption de la loi, ont posé des gestes quelconques, de bonne foi, selon ce qui était édicté dans la loi de décembre?

M. Tardif: En vertu de la loi de décembre, un certain nombre de personnes qui, normalement, auraient pu reprendre possession de leur logement, par exemple, mais qui, à cause de la loi 78 n'ont pas pu le faire et qui, néanmoins, par ignorance de la loi ou autrement, ont envoyé des avis... Nous disons tout simplement ici que nous ne pouvons reconnaître ces avis qui avaient été envoyés illégalement, contrairement aux dispositions de l'article 78, et qu'ils devront en envoyer de nouveaux.

Le locataire risquerait d'encourir un préjudice sérieux s'il n'en était pas ainsi, parce que le locataire, ayant reçu un tel avis, se fiant à la loi, aurait pu le jeter carrément au panier en disant: La loi me protège.

M. Goldbloom: Oui. Le propriétaire, qui aurait posé un tel geste sans mettre en question sa bonne foi et qui se trouverait aujourd'hui, en vertu de cet article 9, dans la situation où il devrait reprendre ces procédures, aura-t-il la même liberté et la même légalité dans lesquelles il pourra entreprendre ces procédures, nonobstant le temps écoulé et les autres exigences de la loi?

M. Tardif: Le fait est que, sauf erreur, nous augmentons même le délai à l'intérieur duquel il peut envoyer un tel avis, par exemple en reportant la date du premier au quinze avril.

M. Goldbloom: Est-ce que je comprends donc que, pour que les nouvelles procédures ou les procédures reprises soient valides, il faudrait qu'elles soient entreprises avant le quinze avril?

M. Tardif: Absolument. C'est là que j'ai fait

état de ce programme de publicité orchestrée jusqu'au quinze.

M. Goldbloom: Oui. M. le Président, je ne sais pas si d'autres membres de la commission ont des commentaires à faire. Sinon, je ne voudrais pas demander la suspension des travaux de la commission, mais j'aimerais quand même avoir quelques secondes, puisqu'un nouveau texte vient d'être remis, pour un peu de consultation.

M. Tardif: D'accord!

Le Président (M. Clair): M. le député de Saint-Hyacinthe désire intervenir. M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: M. le Président, est-ce que ceux qui ont enfreint la loi en envoyant une contravention sont passibles d'amendes, en vertu de l'article 16e, parce que c'est rétroactif au 23 décembre?

M. Tardif: La loi, techniquement, on pourrait argumenter là-dessus, je ne sais pas, mais elle n'interdisait pas d'envoyer un avis. Elle interdisait de reprendre possession. Est-ce que l'infraction consiste à envoyer un avis ou à expulser?

Une Voix: Messieurs les avocats.

Une Voix: On n'a pas le droit d'envoyer des avis.

M. Caron: Tu n'as pas le droit de l'envoyer. Pour l'augmenter, d'accord, mais à part cela, tu n'as pas le droit. C'est bien clair.

M. Tardif: On me dit que l'article 16b constituait un droit pour les personnes occupant des locaux d'habitation de rester dans ces lieux et ne faisait pas, du fait de donner un avis d'éviction, une infraction. Il rendait l'avis sans effet.

M. Goldbloom: Est-ce que le ministre peut répéter ce qu'il vient de dire parce que j'aimerais comprendre parfaitement?

M. Tardif: La loi 78 accordait aux personnes occupant un local d'habitation à la date du 16 décembre le droit d'y rester. Elle ne faisait pas, donc, une infraction, le fait d'envoyer un avis. Elle conférait un droit.

M. Goldbloom: Est-ce que je dois comprendre alors que le fait pour un propriétaire d'envoyer un tel avis...

M. Tardif: Oui.

M. Goldbloom: ... ne constituait donc pas une infraction, parce que le geste était nul...

Une Voix: Sans effet.

M. Goldbloom: ... et donc sans effet.

Une Voix: Nul et sans effet.

M. Goldbloom: La personne qui a envoyé un tel avis n'a pas commis une illégalité et n'est pas passible de quelque pénalité que ce soit.

M. Tardif: C'est cela, l'avis est sans effet. La seule pénalité qu'elle peut encourir, c'est que son avis ne soit pas respecté et soit sans effet.

M. Goldbloom: Oui.

Le Président (M. Clair): Avant de procéder à l'adoption, s'il y a lieu, de l'article 9, pour le bénéfice du journal des Débats, je vais procéder à la lecture de l'article 9 tel que proposé par le ministre, suite à l'amendement qu'il propose, si l'article 9 tel qu'amendé par la proposition du ministre est adopté, il se lirait comme suit: "Article 9. La présente loi a effet à compter du 23 décembre 1976.

"Elle ne valide pas un avis de non-prolongation ou de non-renouvellement de bail donné en contravention de l'article 16b tel qu'édicte par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976 par le propriétaire d'un immeuble dont les travaux de construction ont commencé après le 31 décembre 1973 ou

"un avis de reprise de possession donné en contravention de l'article 16b tel qu'édicte par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976".

L'article 9 tel que je viens de vous en donner lecture est-il adopté?

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Clair): Adopté.

Une Voix: Quel article?

Le Président (M. Clair): L'article 10.

M. Goldbloom: On devrait peut-être dire sur division.

Le Président (M. Clair): L'article 10, est-il adopté?

M. Goldbloom: Adopté, M. le Président.

Le Président (M. Clair): Adopté.

Je remercie tous les membres de la commission de leur bonne collaboration.

(Fin de la séance à 21 h 10)

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

Un index 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*