



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 66 — Loi concernant l'acquisition
de certains immeubles par la Société
d'habitation du Québec

Le 22 novembre 1977 — No 251

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Projet de loi no 66 —Loi concernant l'acquisition de certains immeubles par la
Société d'habitation du Québec.....B-7983

Participants

M. Roland Dussault, président

M. Robert Burns
M. Fernand Lalonde
M. Guy Tardif
M. Serge Fontaine
M. Victor C. Goldbloom
M. Fabien Cordeau

Note de l'éditeur:

C'est à titre de conseiller municipal de Granby que M. Bernard Beaudry a témoigné devant la commission permanente des affaires municipales et de l'environnement, le mercredi 10 août 1977, lors de l'étude du projet de loi no 243: Loi concernant la ville de Bromont. M. Beaudry a été désigné, par erreur, représentant de la ville de Bromont dans la liste des participants publiée au bas de la table des matières de l'édition du 10 août 1977 du journal des Débats.

L'exemplaire. 35 cents - Par année, \$8 - Cheque 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 mardi 22 novembre 1977

**Etude du projet de loi no 66
Loi concernant l'acquisition
de certains immeubles par la
Société d'habitation du Québec**

(Seize heures vingt-deux minutes)

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

Etant donné que nous avons quorum, nous allons commencer les travaux de la commission parlementaire des affaires municipales et de l'environnement pour étudier, article par article, le projet de loi no 66, Loi concernant l'acquisition de certains immeubles par la Société d'habitation du Québec.

Il faudrait commencer par nommer un rapporteur de la commission.

M. Burns: M. le Président, je propose-ras — vous êtes bien gentil — je n'accepte pas cet honneur quand même — le député de Beauharnois, M. Lavigne.

Le Président (M. Dussault): Les membres de la commission sont-ils d'accord pour la nomination de M. Lavigne?

M. Lalonde: Avec regret.

Le Président (M. Dussault): Je vous remercie et je vais vous donner la liste des membres de la commission. M. Alfred (Papineau), M. Beauséjour (Iberville), M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun), M. Cordeau (Saint-Hyacinthe), M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes), moi-même, M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Lavigne (Beauharnois), M. Dubois (Huntingdon) a été remplacé par M. Fontaine (Nicolet-Yamaska), M. Léger (Lafontaine) remplacé par M. Burns (Maisonnette); M. Léonard (Laurentides-Labelle) remplacé par M. Baril (Arthabaska); Mme Ouellette (Hull) remplacée par M. Gagnon (Champlain); M. Saindon (Argenteuil), M. Tardif (Crémazie), ministre des Affaires municipales; M. Vaugeois (Trois-Rivières) et M. Verreault (Shefford) remplacé par M. Lalonde (Marguerite-Bourgeoys).

Je donne la parole au ministre des Affaires municipales.

**Projet de loi no 66
Loi concernant l'acquisition
de certains immeubles par la
Société d'habitation du Québec**

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'il n'est pas utile à ce moment-ci de revenir sur l'historique de ce projet de loi. D'ailleurs, cela a été fait de façon très complète, entre autres, par le député de Nicolet-Yamaska, en deuxième lecture.

A l'article premier, il est proposé d'insérer, après le paragraphe 2 de l'article 16 de la loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la

conciliation entre locataires et propriétaires, le paragraphe 2a qui se lit de la façon suivante: "Les paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas dans le cas d'une convention à laquelle est partie la Société d'habitation du Québec".

Le Président (M. Dussault): Merci, M. le ministre. M. le député de Marguerite-Bourgeoys.

M. Lalonde: J'aurais une question à poser... Si le ministre veut bien y répondre, il n'est pas obligé de le faire. On sait que le but, du moins ce qu'on en a compris — je parle pour moi-même — de ce projet de loi, serait de permettre la vente des propriétés frappées par l'interdiction des lois mentionnées à l'article premier à la Société d'habitation du Québec. Or, on en est à l'étude article par article. Je pense que c'est le moment de s'attacher à la formulation. On emploie la formulation suivante: Les paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas dans le cas d'une convention à laquelle est partie la Société d'habitation du Québec, c'est-à-dire que, si on adopte cet article tel quel, les dispositions pertinentes de la loi actuelle ne s'appliqueraient pas dans une convention où la Société d'habitation sera, par exemple, le créancier hypothécaire ou interviendra à titre de créancier hypothécaire ou interviendra d'une façon ou d'une autre, pas nécessairement à titre d'acquéreur. Je ne sais pas si le ministre comprend bien ce que je veux dire. Il m'a semblé que le principe, lorsqu'il a été accepté, était pour dire que la Société d'habitation du Québec deviendrait propriétaire. Donc, cela ne s'appliquerait pas dans les cas d'une convention à laquelle la Société d'habitation du Québec serait la partie acquérante. Ici, on dit cela un peu autrement.

M. Tardif: C'est tout à fait juste, M. le Président. La Société d'habitation du Québec, de par l'amendement proposé, serait habilitée non seulement à se porter acquéreur du projet Val-Martin, mais, éventuellement, s'il en était décidé ainsi, à le céder, par exemple, à un office municipal d'habitation de Laval, si jamais il y en avait un de créé, ou à un organisme sans but lucratif. C'est la raison pour laquelle l'article est libellé de cette façon.

M. Lalonde: Je pense que cela s'explique, à ce moment-là. Etant donné que l'interdiction continuerait de frapper les immeubles, cela explique le fait d'ouvrir la porte pour le cas où la Société d'habitation serait vendeuse autant qu'acquéreur.

Les autres remarques que j'ai à faire, M. le Président, ne peuvent pas toucher le principe. Le principe a été accepté, mais ce serait plutôt des mises en garde. On ouvre la porte ici à une situation où la Société d'habitation du Québec acquerrait le complexe. On connaît l'existence, j'allais dire la connaissance judiciaire, parlementaire d'un projet d'entente qui m'a fait sourciller à plusieurs reprises lorsque je l'ai lu.

J'ai posé certaines questions et je pense qu'on n'a pas eu de réponses complètes. Par exemple, il y a une contradiction que je vois ici, dans une des réponses que le ministre a données, le mardi, 15 novembre, à la page 4091: M. Tardif: "Les \$25 000 ne sont pas en considération de la quittance, ils n'ont rien à voir avec la quittance. Or, je vois l'article 13a qui commence comme ceci: "En considération des quittances données par la partie de deuxième part".

Il y a des contradictions là-dedans qui me font simplement dire à ce stade-ci au ministre que le législateur donne un blanc-seing à la Société d'habitation du Québec. Etant donné les imprudences que je considère au minimum des imprudences, dans cette entente, je souhaite que le ministre les corrige. Malgré les affirmations qu'il a faites, peut-être de bonne foi, j'ai essayé de faire le tour de la question lors de mon discours de deuxième lecture, je ne veux pas y revenir, mais il est important que toutes ces questions ne soient pas perpétuées par une entente finale.

Il s'agit ici non pas d'un projet, mais d'un mode d'entente qui va donner une ouverture à un contrat notarié, formel, qui sera enregistré et qui aura une sorte de perpétuité. J'attire l'attention du ministre sur la possibilité justement, à l'occasion du règlement de ce contrat, de faire preuve de plus de prudence.

M. Tardif: M. le Président, encore une fois, ce document a été préparé et il faut le concevoir comme un tout et non pas uniquement les deux premières lignes du paragraphe 13a. A ce moment-là, lorsqu'on continue la lecture, on voit que c'est "à titre d'indemnisation, des honoraires et des déboursés judiciaires et extrajudiciaires encourus, jusqu'à la date de fermeture, par la partie de deuxième part, dans toutes les instances auxquelles elle est ou a été partie, relativement à l'ensemble immobilier Val-Martin". C'est donc en considération de déboursés et d'honoraires professionnels effectués à la date de fermeture et non pas pour ce qui pourrait ou aurait pu résulter comme intention, de la partie de deuxième part, éventuellement.

Pour bien faire le lien en considération de quoi ce montant a été donné, il faut le lire aussi avec le paragraphe 4b, où on dit bien, à ce moment-là, que la partie de première part, c'est-à-dire la Société d'habitation du Québec, devra également substituer la partie de deuxième part, c'est-à-dire les Immeubles Val-Martin, dans les procédures légales entre la partie de deuxième part et la Société centrale d'hypothèques et de logement et les régler à l'exonération complète de la partie de deuxième part.

Elle s'oblige à indemniser, à mettre à couvert, la partie de deuxième part, de toute responsabilité, réclamation, de quelque nature que ce soit, relative aux dites procédures. Cette disposition, toutefois, compte tenu du paragraphe 13a de la présente, ne s'applique pas aux honoraires et frais judiciaires et extrajudiciaires encourus par la partie de deuxième part, jusqu'à la date de fermeture.

Pour cette partie, la substitution est limitée au montant indiqué. La relation entre les paragraphes 13a et 4b indique bien pourquoi cette considération ou ce montant est donné en l'occurrence. C'est pour cela qu'il faut lire les deux paragraphes ensemble.

M. Lalonde: M. le Président, j'ai dit que je ne voudrais pas rouvrir le débat. Les explications du ministre ne me satisfont pas parce qu'il y a un texte clair. Je voudrais simplement qu'il accepte mon invitation à faire preuve de beaucoup de vigilance dans la rédaction d'un contrat final. Il nous donne des explications qui nous viennent peut-être de sa connaissance personnelle du dossier, connaissance que le lecteur n'a pas et qui semble être contredite, pas par moi, moi je lis un contrat que le ministre a signé. Personnellement, je pense qu'il y a lieu d'être extrêmement prudent dans la rédaction finale pour que tous les doutes qu'il pourrait y avoir dans l'esprit de certains soient complètement éliminés.

M. Tardif: M. le Président, si la commission n'a pas d'objection, je peux demander au procureur, Me Gagnon, ici présent, qui a négocié cette entente avec toutes les parties, d'ajouter un complément d'information, à l'intention du député de Marguerite-Bourgeoys.

Le Président (M. Dussault): Est-ce que la commission est d'accord? M. Gagnon.

M. Tardif: Je voudrais expliquer davantage à la commission, dans quelles circonstances on a rédigé le paragraphe 13a comme il est rédigé.

Le ministre vous a exposé qu'au cours de la négociation, on a été amené, outre le prix d'acquisition des immeubles, cela faisait partie de la négociation, à donner ou à consentir, à indemniser la partie venderesse éventuelle, d'une somme d'à peu près \$25 000, suite aux ennuis judiciaires qu'elle avait eus et aux démêlés qu'elle avait eus devant les tribunaux, soit avec les associations de locataires, soit encore avec la Société centrale d'hypothèques et de logement.

On nous a fourni l'argument qu'évidemment, elle avait dû encourir des frais judiciaires et extrajudiciaires qui pouvaient s'élever jusqu'à une certaine de milliers de dollars. On a dit: On n'est pas entièrement responsable de la loi, on veut être indemnisé.

Evidemment, cela faisait partie de la négociation de dire oui ou non, à un moment donné, à cela. On en est arrivé à dire: D'accord pour \$25 000. Il y avait effectivement des actions pendantes devant les tribunaux. Ces actions étaient pendantes entre la Société centrale d'hypothèques et de logement et les deux compagnies, en particulier, Netherwood. Ce sont, en vertu de l'article 4, les procédures dans lesquelles nous nous substituons. On nous dit: Nous prenons votre place: nous allons nous occuper d'obtenir de la SCHL la fin de ces procédures. Nous allons payer les arrérages et nous allons vous libérer de cela. Nous

prenons tous les frais à notre charge, sauf les honoraires judiciaires, parce que les honoraires judiciaires font partie de l'ensemble de ce pourquoi on accepte de vous indemniser d'une somme de \$25 000, en vertu de l'article 13a.

Par ailleurs, il y avait aussi d'autres procédures. Quelles sont les procédures dans le dossier? Ce sont les procédures entre Netherwood et l'Association des locataires: demandes d'injonctions, poursuites en dommages-intérêts, poursuites également contre des locataires en particulier et, réciproquement, actions de la part de l'Association des locataires contre Netherwood et de certains locataires contre Netherwood.

A l'article 13, lorsqu'on se donne quittance, en particulier, cela vise évidemment d'abord et avant tout ces actions pendantes. C'est d'abord à cela qu'on veut mettre fin. C'est le premier objectif. Nous acceptons, dans un deuxième temps, compte tenu du fait qu'on veut mettre fin aux procédures... On dit: Cela fa finir; on va vous payer \$25 000 pour le passé, pour les frais que vous avez encourus.

Voici qu'on arrive à l'article 13a. On avait deux choix. Examinons les deux choix. Le premier choix aurait été de ne pas mettre les mots en considération des quittances données, etc.

A ce moment-là, on ne parlait que des \$25 000. C'est moi qui ai rédigé la clause en question. Remarquez la façon dont... en tout cas, la préoccupation que j'avais. On dit: En considération des quittances données par la partie de deuxième part... Dans l'article 13, il y a beaucoup de gens qui se donnent des quittances. La partie de deuxième part, ce n'est pas tout le monde. Ce sont les deux compagnies, Netherwood et Val-Martin, qui sont parties aux procédures dont je vous ai parlé.

Quand j'accepte, comme négociateur, de donner \$25 000 pour mettre fin aux procédures, je dis: D'accord, mais à condition que ce soit la fin.

Si, pour les actions qui sont pendantes, à tout le moins, vous ne mettez pas fin aux procédures, je veux aller chercher mes \$25 000. Remarquez que la considération est rattachée à la quittance donnée par les deux compagnies. On aurait pu aussi rédiger en disant: En considération des quittances que se donnent les gens. Ce n'est pas cela, ce que j'ai voulu protéger, ce sont les \$25 000. Je donne \$25 000, j'accepte de participer pour \$25 000 dans les honoraires judiciaires que l'autre partie a encourus, mais à la condition d'avoir une assurance que c'est la fin et que c'est particulièrement la fin pour les actions qui sont en cours. S'ils ne se désistent pas de leur action contre les locataires, je ne veux pas contribuer à alimenter les armes de la guerre, en laissant mes \$25 000 là. Non seulement je veux pouvoir invoquer qu'il y a quittance, qu'on s'est donné quittance, mais je veux, en plus, aller récupérer mes \$25 000. C'est la raison pour laquelle j'ai, en tout cas, comme négociateur, comme rédacteur de cette partie, en accord avec l'autre partie au mémoire d'entente, insisté pour qu'il y ait interrelation entre l'arrêt des procédures auxquelles étaient partie les deux compagnies contre, en particulier, la Société cen-

trale d'hypothèques et de logement et les Associations de locateurs et de locataires et le fait qu'on payait \$25 000.

M. Lalonde: Est-ce que vous me permettez une question? Vous dites que le premier but, c'était de mettre fin aux procédures. Est-ce que le langage de l'article 13 n'est pas plus large que cela quand on pense à la date de fermeture? Je lis l'article 13: "...est partie aux présentes, ainsi que les intervenantes" — c'est tout le monde qui a signé, et il y en a beaucoup — "s'engagent à se donner mutuellement — "mutuellement" est important — "une quittance complète et finale pour toutes actions" — à ce moment, je serais d'accord avec vous que c'était des actions en cours dont on parle — "ou droit d'actions" — le droit d'action, c'est un droit dont l'action n'est pas nécessairement prise — que chacune d'elles a et pourra avoir ou prétend avoir — là, il y a bien un langage d'avocat qui ne veut rien laisser de côté. A ce point de vue, c'est un succès. Il ne veut rien laisser de côté. Est-ce qu'à ce moment, vous ne touchez pas aussi à toutes sortes de réclamations qui ne sont même pas demandées dans l'article 13?

M. Tardif: De part et d'autre.

M. Lalonde: De part et d'autre, oui. Deuxième question, vous dites, à l'article 13a: En considération des quittances données par la partie de la deuxième part. C'est exact. La partie de la deuxième part étant deux compagnies qui s'engagent à vendre... Vu le caractère mutuel des quittances, est-ce que la partie de deuxième part, les deux compagnies, ne donnent pas aussi des quittances, à titre personnel, au ministre?

M. Tardif: Oui.

M. Lalonde: Oui. Alors, est-ce que les questions qui se soulèvent dans mon esprit, ne sont quand même pas valides dans une certaine mesure? Est-ce qu'il n'y a pas eu avantage, c'est-à-dire une quittance, pour savoir si cela vaut \$1 ou \$0.05, la quittance, ou \$5000 ou \$5 millions? Je ne sais pas, mais en tout cas. Cela dépend des droits d'action qui existent, je ne les connais pas.

Est-ce qu'il n'y a pas une quittance de la part de la partie de deuxième part en faveur du ministre personnellement, en considération de quoi la Société d'habitation a donné \$25 000? C'est ça qu'est mon problème.

M. Tardif: Ecoutez!...

M. Lalonde: Cela vient peut-être du langage enveloppé...

M. Tardif: Oui, le langage...

M. Lalonde: ... en fait, qui veut tout envelopper, mais ça existe.

M. Tardif: ... ce sur quoi — et comme avocat, vous êtes en mesure de le constater — la clause de

quittance, de part et d'autre... D'ailleurs, je pense que c'est la version intégrale qui avait été préparée à l'origine par l'autre partie, qu'on a gardée comme telle. On donne ce qu'on a et chacun donne ce qu'il n'a pas dans ça. Tout le monde...

M. Lalonde: ... et reçoit...

M. Tardif: ... et reçoit ce qu'il pourrait avoir...

M. Lalonde: ... ce qu'il pourrait avoir...

M. Tardif: ... et ce qu'il pourrait ne pas avoir non plus.

M. Lalonde: Bon! On ne le sait pas.

M. Tardif: On règle le sort du monde. La planète y passe, les droits qu'on pourrait penser avoir, auxquels on pourrait avoir rêvé, y passent. On renonce à tout. Je pense sincèrement qu'à cet égard c'est le type de clause qu'on met fréquemment dans les procédures où on entend mettre fin à tout. On a réglé — tous ceux qui ont été avocats ou qui le sont — des actions comme ça, en disant: A l'égard de tout fait se rapportant à l'origine...

M. Lalonde:... ou indirectement, par personne interposée, tout le reste.

M. Tardif: ... ou indirectement, bon! On l'a rédigé dans ce sens-là. Techniquement, M. le député, vous pouvez dire ce que vous avez dit. A présent, dans la mesure où les deux compagnies sont concernées et selon la connaissance qu'on avait du dossier, ce que j'ai dit, dans la lettre que j'ai fournie au ministre, c'est que cela a été un consensus de part et d'autre. Dans un premier temps, on se donne, on veut s'assurer, d'un côté comme de l'autre, la paix à l'avenir. Cela a été, entre autres, une préoccupation de M. Steckler et exprimée par son avocat. M. Steckler n'a pas participé directement, sauf à l'occasion, aux négociations. Il avait un avocat, Me Freiheit, de Montréal, et cela a été une exigence très nette de sa part, en particulier lorsqu'il nous a demandé de nous substituer à lui dans les procédures. Lorsqu'il nous a demandé de lui donner \$25 000 pour l'indemniser pour le passé et qu'il a demandé les quittances, son idée, c'était: J'accepte de vous vendre. J'ai — c'est son point de vue — eu de la difficulté avec ça depuis deux ans ou trois ans. Je veux que ce soit fini.

Or, sur la question de la quittance qu'on a demandé et que, personnellement, j'ai demandé à M. Tardif de signer... A un certain moment, on a négocié sans savoir, peut-être, de quelle façon, techniquement, on en arriverait à l'étape des signatures. Ce pourquoi je l'ai demandé — de même que Me Cardinal qui était sur le dossier avec moi — c'est que, au cours — je vous le dis bien franchement — du débat sur Val-Martin, en particulier après le passage en commission parlementaire sur la loi 3, il y a eu des déclarations, déclarations qui nous concernaient en particulier. Re-

marquez bien que moi aussi j'ai signé le mémoire. Me Cardinal l'a signé. M. Steckler aussi.

Ces déclarations, rapportées, entre autres, dans le Devoir, et qui ont fait l'objet de la mise en demeure dont a fait état le ministre en Chambre, étaient que, par exemple, Me Cardinal et moi, on se serait rendus à une compagnie d'assurance prêteuse — L'Industrielle — et qu'on aurait fait des pressions pour bloquer les prêts aux petits propriétaires. C'était une des déclarations qui avaient été faites par M. Steckler. A l'époque où cela s'est fait, on était loin encore d'une entente.

J'ai pris le téléphone et j'ai dit à mon confrère: Tu vas dire à ton client de se taire parce que, s'il ne se ferme pas — il est lui-même avocat — je vais aller au Barreau et je peux te dire que le ministre, à qui tu viens d'envoyer une mise en demeure disant qu'il nous a dit d'aller faire des pressions, n'est pas content lui non plus et ton client va peut-être avoir une action.

Alors, le jour où on se dit — on a tous retenu cela nous autres, de part et d'autre — Garantisiez-moi ou garantissons-nous mutuellement qu'il n'y aura pas de poursuite... Je me rappelle avoir évoqué la possibilité que je porte plainte ou que je poursuive M. Steckler pour atteinte à ma réputation. On a dit: C'est d'accord et, je pense, le plus honnêtement du monde, on a dit: On va faire signer tout le monde. Donc, de part et d'autre, on aurait pu s'attendre à une action ou on pourrait penser à s'attendre à une action parce qu'on s'en est parlé pendant les négociations et comme j'avais évoqué — enfin, nous, les deux procureurs qui représentions le ministre à un certain moment — la possibilité... Nous avons répondu à l'attaque de M. Steckler en disant: Vous nous attaquez personnellement pour une chose qu'on n'a pas faite et vous attaquez également le ministre. Arrêtez cela parce que vous risquez de compliquer le dossier et d'avoir des procédures...

Le jour où ils nous ont demandé... Ils ont dit: On veut avoir l'assurance par ce document qu'il ne restera rien. Je pense que, honnêtement, je ne pouvais pas leur donner cette assurance sans signer moi-même et sans faire signer aussi M. Tardif.

Evidemment, cela avait aussi l'effet que vous mentionnez, mais je vous dis que c'est le contexte dans lequel cela s'est passé parce que la clause de quittance, évidemment, n'apparaît pas au dossier. Elle a été négociée et elle a été complétée, textuellement, telle qu'elle est, avant même qu'il ait été question des \$25 000. Evidemment, au dossier et à l'entente, cela apparaît comme cela, mais il suffit d'avoir négocié, d'avoir une expérience en négociation pour savoir que le jour où on arrive tout près de l'entente, il y a toujours une partie — et cela arrive fréquemment — qui dit: Oh! Vous savez. Cela irait comme ça, mais il y a une toute petite chose qu'on a oubliée jusqu'à maintenant et, si on avait cette toute petite chose, la dernière, c'est la dernière qu'on demande, on signerait, on serait d'accord.

C'est un peu ce qui est arrivé avec les \$25 000, ce qui a fait d'ailleurs se poursuivre la négociation

pendant à peu près trois semaines, parce qu'on en demandait plus au début. C'est à peu près le contexte dans lequel cela s'est passé.

M. Lalonde: A 13a, quand on dit "...en considération des quittances, la partie de première part s'engage à payer, à titre d'indemnisation, des honoraires...", êtes-vous d'accord avec moi pour dire qu'à titre d'indemnisation des honoraires, c'est simplement une indication de paiement? C'est comme si on avait un conflit entre nous deux et que vous me menaciez de me poursuivre. Je vous obtiens une quittance en vous payant une indemnité quelconque, on règle hors cours et on règle cela pour \$1000, mais vous me dites: Je dois \$1000 à mon avocat. Paie mon avocat et tu as une indication de paiement. Ce n'est pas la considération.

La vraie considération, si je lis bien 13a, comme vous l'avez expliqué, ce sont les quittances.

M. Tardif: C'est une considération de paiement.

M. Lalonde: Une indication de paiement.

M. Tardif: C'est une indication de paiement de ce pourquoi on paie. C'est une indication de ce pourquoi on paie. On paie pour des honoraires judiciaires et avec la connaissance qu'on avait du dossier; il n'y a pas de doute que cela représente une fraction seulement. Comme je vous le dis, ce pourquoi j'ai mis la relation et nommément, à mon sens, si jamais il était arrivé qu'on ait payé les \$25 000 et que, par ailleurs, pour une raison ou pour une autre... Je ne veux pas prêter de mauvaise intention ou de mauvaise foi, mais c'est un dossier qui a été complexe, je pense que personne n'a voulu prendre de chance, ni d'un côté ni de l'autre dans cela, il suffit d'aller voir la clause en particulier où on a étalé le jeu sur la vente future, par la SHQ. Vous avez vu que toutes les parties sont prudentes. M. Steckler nous fait mettre une clause en disant...

M. Lalonde: Attention, je pense qu'il y a un droit de préemption qui est donné.

M. Tardif: Oui, en cas de vente par petits morceaux.

Si vous vendez en pièces détachées.
Si vous le revendez en petits morceaux.

M. Lalonde: Cela fait deux ans qu'il se fait défendre cela.

M. Tardif: Vous ne pourrez pas faire ce que vous m'interdisez de faire.

M. Lalonde: C'est cela.

M. Tardif: Ce n'est pas un climat de confiance. Nous voulons arrêter les procédures. Je leur dis:

Je vous paie \$25 000 pour des frais, pour des honoraires encourus dans vos causes. Je le sais que c'est vrai qu'ils les ont encourus, et plus que cela. Mais à tout le moins, il y a une chose que je veux garantir. J'imagine la tête que j'aurais pu avoir, comme conseiller ou comme avocat, si après avoir déboursé \$25 000, l'autre partie ne se désistait pas. Alors, je viens de lui donner \$25 000 et elle continue les procédures. Evidemment, vous me direz: Vous pouvez, si le mémoire est finalisé, évoquer quittance, etc.

M. Lalonde: Enrichissement sans cause.

M. Tardif: Mais la première chose c'est que je veux récupérer clairement les \$25 000.

M. Lalonde: Donc, c'est clairement en considération de la quittance.

M. Tardif: Mais en considération des quittances données par les compagnies strictement.

M. Lalonde: C'est cela.

M. Tardif: De telle sorte que je ne pourrais pas, par exemple... Prenons l'exemple que je vous donnais. Je ne pourrais pas aller rechercher les \$25 000 sur la base de la clause 13a si M. Steckler, par hypothèse, ne respectant pas sa quittance de l'article 13, décidait de poursuivre M. le ministre Tardif.

M. Lalonde: Non, mais si les compagnies décidaient de poursuivre personnellement le ministre...

M. Tardif: Par ailleurs, les relations entre les gestes posés — parce que si on veut être aussi pratique — par M. Tardif, soit avec son chapeau de ministre, soit avec son chapeau d'individu, à l'égard des autres parties au dossier, cela peut être quoi? Quand on regarde les compagnies, les compagnies sont les personnes morales qui étaient propriétaires des immeubles, les gestes qui ont été posés et qui pourraient impliquer M. Tardif à titre individuel... Une compagnie ne peut pas se sentir blessée. Le ministre ne peut pas se sentir, comme ministre, blessé. Ce n'est pas le ministre qui est blessé. C'est l'individu. Là où il pouvait y avoir des problèmes, voyons les choses en face, c'était entre Arthur Steckler, comme individu, pour des déclarations qu'il avait faites ou encore à l'égard de M. Tardif.

M. Lalonde: Vous souvenez-vous de Roncarelli versus Duplessis?

M. Tardif: Oui, pour l'excès de pouvoir.

M. Lalonde: Donc, un individu, même une compagnie, peut souffrir des dommages pour excès de pouvoir.

M. Tardif: Aurait pu... Le seul document qui impliquait M. Tardif, comme ministre et non pas

comme individu, est un document qui avait trait à l'exercice de ses fonctions. On disait:... Ou comme ministre, vous avez dit à vos mandataires, vous allez faire cela.

M. Lalonde: Pour être bien sûr, on ne s'est jamais parlé de cela avant, nous deux?

M. Tardif: Non, je ne pense pas.

M. Lalonde: Non. D'ailleurs, vous n'êtes pas président de l'Association libérale ici?

M. Tardif: Non plus.

M. Lalonde: Non plus.

M. Tardif: Quoique je ne vois pas ce que cela pourrait changer même si je l'étais.

M. Lalonde: Je veux être bien sûr que c'est en toute...

Le Président (M. Dussault): Alors, M. le député de Marguerite-Bourgeoys, ce sont des considérations qui n'ont pas lieu à cette commission parlementaire, je pense.

M. Lalonde: M. le Président, je voulais simplement établir le lien d'indépendance totale que nous avons l'un à l'égard de l'autre.

Le Président (M. Dussault): Je vous remercie de ces clarifications. Jusqu'à maintenant vous avez compris que j'ai laissé discuter la commission sur un cas particulier qui, on est d'accord là-dessus, a exigé une modification à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Je pense que nous avons mis suffisamment de temps sur ce cas et j'appellerais maintenant l'article 1 du projet de loi que nous avons devant les yeux.

M. Fontaine: M. le Président, j'aurais deux ou trois questions à poser au ministre.

Le Président (M. Dussault): Je m'excuse, effectivement, j'aurais dû penser à vous avant.

M. Fontaine: Je voulais simplement avoir des précisions de la part du ministre pour savoir ce qui permettait, dans la Loi de la Société d'habitation du Québec, de déboursier un certain montant d'argent pour acquérir ces immeubles, pour avoir une entente possible. On me dit que ça pourrait être l'article 78, paragraphe c)...

M. Tardif: L'article 78, paragraphe a), permet à la Société d'habitation, je n'ai pas le texte, dans le cadre d'un programme expérimental ou je ne sais pas quoi — c'est une espèce d'article omnibus —... Evidemment, le fait qu'il n'existait pas à Laval d'office municipal d'habitation, lorsqu'il n'y en a pas... A l'article 78a, paragraphe c), on dit: "La société peut, avec l'autorisation du lieutenant-gouverneur en conseil, aux conditions

qu'il détermine, accorder des subventions pour des études et recherches sur l'habitation et pour la réalisation de programmes expérimentaux dans le domaine de l'habitation. La société peut aussi, aux mêmes conditions, réaliser elle-même de tels projets ou programmes".

C'est un article omnibus qui permet à la société, dans les endroits où il n'y en a pas, notamment dans le cadre de programmes expérimentaux — c'est le cas, par exemple, de la préfabrication — de procéder à la réalisation de programmes d'habitation.

M. Fontaine: Mais vous ne trouvez pas que c'est pas mal tiré par les cheveux de procéder en vertu de cet article pour accorder des subventions pour des études et recherches sur l'habitation?

M. Tardif: Cela, c'est simplement la première partie de l'article. Mais ici, on dit: "et pour la réalisation de programmes expérimentaux dans le domaine de l'habitation". En fait, vous allez me dire que c'est une drôle d'expérience que le projet Val-Martin.

M. Lalonde: Oui, cela fait vingt ans.

M. Tardif: Mais redonner — tout le monde était d'accord — à un projet domiciliaire bâti à même les deniers publics, c'est ça qui est en cause ici, projet à dividendes limités, sa vocation locative, pas contrairement à ce qui a pu être dit en Chambre, parce qu'on croit nécessairement que le projet doit rester ad vitam aeternam, qu'un projet d'abord conçu comme un projet locatif doit le demeurer ad vitam aeternam... Je pourrais citer abondamment le député de Laval, M. Jean-Noël Lavoie, au journal des Débats du mois de décembre 1975, pour dire que, structurellement et architecturalement parlant, cet ensemble n'a pas été conçu pour être vendu en pièces détachées.

Dans ce cas précis, l'expérience, si vous me permettez, M. le Président, pourrait résider dans ceci: Contrairement aux HLM que bâtit, gère, opère la Société d'habitation, qui sont des logements subventionnés, dans ce cas-ci, c'est un logement à but non lucratif, mais qui n'est pas nécessairement subventionné. Par cet aspect, c'est vraiment nouveau.

M. Fontaine: Est-ce que c'est en se basant sur cet article que deux arrêtés en conseil ont été adoptés, 2776 et 2775? C'est un emprunt de \$1 971 000 fait au ministre des Finances?

M. Tardif: C'est cela. C'est exact.

Maintenant, il y a une chose. On a dit: La Société d'habitation du Québec se lance dans le commerce des créances hypothécaires. Evidemment, ce n'est pas pour le commerce des créances hypothécaires comme tel, mais bien parce qu'elle acquiert l'ensemble du projet et, comme les Immeubles Val-Martin étaient les créanciers hypothécaires vis-à-vis des 88 logements déjà vendus, forcément, on devient le créancier hypothécaire. Il reste que la Société d'habitation gère déjà un pa-

trimoine immobilier de plus de 20 000 logements et que, deuxièmement, elle gère un certain nombre d'hypothèques également, à partir du moment où elle pouvait, avant 1974, reprêter de l'argent aux municipalités, et elle est créancier hypothécaire vis-à-vis d'un bon nombre de municipalités, c'est-à-dire d'offices municipaux d'habitation. Ce n'est pas quelque chose de nouveau pour la société, cet aspect.

M. Fontaine: Est-ce que le ministre pourrait nous donner des éclaircissements concernant le fait qu'à un moment donné, il nous avait dit que ce n'était pas trop sûr si c'était une bonne affaire d'acheter cet immeuble et, par la suite, il nous dit, en deuxième lecture, qu'il fait une bonne affaire.

Est-ce que vous pourriez nous faire état des études qui ont été faites à ce sujet?

M. Tardif: M. le Président, j'ai entendu, en Chambre, le député de Nicolet-Yamaska, me prêter ces paroles, de même que le député de Marguerite-Bourgeoys. Ce n'est pas moi qui ai dit cela. C'est le député de Laval qui, lors de l'étude du projet de loi 78 ou je ne sais plus lequel, le projet de loi no 3, je pense, avait posé la question, à un moment donné: Pourquoi n'achetez-vous pas le projet? Pourquoi la Société d'habitation n'achète-t-elle pas l'ensemble immobilier Val-Martin?

A ce moment-là, je lui avais servi ces paroles, lorsqu'il avait lui-même déclaré, à un moment donné — et j'essaie de trouver la référence exactement, M. le Président — ...

M. Fontaine: La mienne, M. le Président, je peux vous la donner.

M. Tardif: D'accord, mais c'est celle du député de Laval que je cherche. Si on me donne un petit moment, M. le Président.

M. Fontaine: Le 21 décembre 1976.

M. Tardif: Pardon?

M. Fontaine: Le 21 décembre 1976.

M. Lalonde: La page B-54 du journal des Débats du 21 décembre.

M. Fontaine: Je me rappelle très bien les paroles du ministre qui disait: Je me demande si, finalement, son acquisition par la Société d'habitation serait finalement une bonne affaire, compte tenu qu'il y a véritablement ces travaux à faire. J'ai pu m'en rendre compte sur place.

C'est le ministre qui disait qu'il avait été visiter les Immeubles Val-Martin, ainsi que McLynn, Connaught et Elmhurst.

M. Tardif: M. le Président, c'est effectivement le 21 décembre 1976 que le député de Laval avait déclaré, en substance, ce que j'ai répété par la suite. Lorsqu'au mois de mars dernier, il me demande: Pourquoi ne vous portez-vous pas acquéreur? Je lui dis: Un moment, M. le député, voici ce

que vous disiez au mois de décembre 1976. Effectivement, je lui ai dit: Cela mérite considération, mais, de prime abord, il faudrait qu'on regarde ceci, puisque vous-même, qui habitez ce comté, qui avait été maire de Chomedey, je pense, à ce moment-là, la municipalité où est situé le projet Val-Martin...

De fait, nous avons fait faire une expertise par la Société d'habitation du Québec.

M. Lalonde: Est-ce que vous me permettez une question de règlement, M. le Président? Si le ministre a dit ceci en citant le député de Laval, je désire m'excuser à son égard. Moi, j'ai cru que c'était lui, le ministre, qui disait cela.

M. Tardif: Non, absolument pas.

M. Lalonde: Je vais vérifier dans mes sources, mais c'était sûrement avec le nom du ministre au début. Si j'ai fait erreur et que je lui ai prêté des paroles qu'il n'a pas dites, à ce moment-là, je vais vérifier moi-même. Mais, au cas où ce serait cela, ce n'était pas mon intention de lui prêter des propos...

M. Tardif: M. le Président, le 21 décembre, page B-53.

"M. Lavoie: Une dernière remarque. J'avais saisi l'ex-ministre des Affaires municipales, lorsqu'il occupait encore ce poste, il y a à peine quelques mois, de l'idée que la Société d'habitation du Québec devienne propriétaire de ce projet, pour y conserver son but premier qui était un projet locatif. De cette manière, je crois qu'on pourrait trouver le moyen, soit par une expropriation devant les tribunaux ou une négociation normale, pour que tout le monde y trouve son compte, etc., autant les locataires qui pourraient continuer à habiter les logements qu'ils occupent, pour la plupart, depuis de très nombreuses années.

"Je crois qu'il n'y aurait pas de préjudice, surtout pour ceux que je mentionnais tout à l'heure qui sont propriétaires mais qui ne peuvent pas occuper leur logement, ce qui permettrait... La Société d'habitation du Québec pourrait, sans aucun doute, à cause de sa position de force, être en mesure de négocier avec la Société centrale d'hypothèques et de logement pour que la première hypothèque subsiste et même soit augmentée possiblement à un taux préférentiel." Je vous rappellerai qu'en vertu de l'entente, nous allons conserver les mêmes conditions du prêt, c'est-à-dire à 3 3/4% d'intérêt.

"Etant donné que ce projet est situé... Vous le savez, c'est votre comté, mon cher voisin, c'est un endroit stratégique dans Laval — je pense qu'il parlait à ce moment-là à M. Landry — c'est un endroit même où l'immeuble, la bâtisse déprécie la valeur du terrain qui est en-dessous. On sait que tout projet d'habitation a une certaine longueur de vie, une certaine durée. Je me suis exprimé déjà, on arrive à la fin de cette durée d'années possible pour un tel projet connaissant la qualité de la construction. Cela pourrait faire l'objet éventuellement, étant donné que c'est situé près de l'hôtel

de ville de Laval dans un endroit tout à fait stratégique, dans quatre, cinq ou dix ans, alors que les bâtisses seront complètement dépréciées, par un seul propriétaire qui sera idéalement la Société d'habitation du Québec, d'un réaménagement urbain...

A ce moment-là, le député de Laval disait qu'il voyait une dépréciation complète au bout de quatre, cinq ou dix ans. Lorsqu'au mois de mars, lors de l'étude du projet de loi 3, il me pose la question, je lui sers à nouveau ses paroles à ce moment-là.

M. Fontaine: Continuez à lire.

M. Tardif: Oui.

M. Fontaine: Vous allez voir le ministre Landry qui répond et ensuite vous prenez la parole et vous dites exactement les paroles que je viens de citer.

M. Tardif: Oui, d'accord.

M. Fontaine: Datées du 21 décembre 1976.

M. Lalonde: A la page B-54.

M. Tardif: M. le Président, je vais continuer en lisant mes paroles, d'abord en les relisant, si vous voulez.

M. Fontaine: C'est cela.

M. Tardif: "Je suis allé constater sur place de quoi avait l'air ce projet Val-Martin, parce que... à voir cela dans les documents... Je suis allé également voir les Habitations McLynn, Connaught et Elmhurst et d'autres, également le projet Elmhurst, près de la laiterie du même nom dans l'ouest. J'ai pu me rendre compte que, dans le cas des Habitations Val-Martin, que vos commentaires, M. le député, lors des débats à cette même date l'an passé... Vous dites que ce projet n'a encore peut-être dix ans d'âge, cinq ans ou huit ans d'âge... Eventuellement ce projet, à mon humble avis — je connais légèrement la construction de ces cas — devrait peut-être, dans cinq ans, huit ans, dix ans, faire l'objet d'une rénovation urbaine d'un projet complètement nouveau et neuf, etc. Je me demande si, finalement, son acquisition par la Société d'habitation serait finalement une si bonne affaire..."

En fait, la seule partie qui est la mienne, c'est: "Je me demande si, finalement, son acquisition par la Société d'habitation serait finalement une si bonne affaire, compte tenu qu'il y a véritablement des travaux à faire. J'ai pu m'en rendre compte sur place."

M. Lalonde: Je retire mes excuses.

M. Tardif: Toute la partie, sauf le "je me demande si finalement", dans tout cela, je cite au texte le député de Laval.

M. Lalonde: Ce n'est pas clair, parce que vous êtes...

M. Fontaine: Il connaît légèrement la construction.

M. Lalonde: Vous dites, "à mon humble avis — je connais légèrement la construction de ces cas — devrait dans cinq ans, huit ans, etc. Je me demande si finalement..." — là, c'est le ministre qui parle — son acquisition par la Société d'habitation serait finalement une si bonne affaire."

M. Tardif: A tout événement, M. le Président, pour la partie supérieure du paragraphe, ce sont les paroles du député de Laval. Effectivement, je suis allé sur place me rendre compte de l'état des lieux. C'est bien évident que je ne suis pas un expert en construction d'habitation. J'ai demandé une expertise complète de la part de la Société d'habitation là-dessus.

M. Fontaine: ...

M. Tardif: Cette expertise a été effectuée. Nous en sommes venus à la conclusion que l'acquisition, dans les conditions que nous avons négociées, c'est-à-dire en moyenne \$8500 par logement, c'est-à-dire \$17 000 par duplex à peu près, était, somme toute, une affaire fort convenable, d'autant plus intéressante que M. Steckler a cru bon de mettre une clause dans l'entente à savoir que si jamais on voulait vendre cela en pièces détachées, il voulait les reprendre.

Dans ce cas, qu'il y ait des travaux, l'expertise de la Société d'habitation là-dessus établit — la valeur grosso modo à peu près à \$8 millions. Les travaux pour une réfection complète pourraient entraîner des déboursés se situant entre \$3 millions et \$4 millions, selon l'ampleur des travaux.

Je pense d'ailleurs qu'on avait fourni à ce moment-là les documents lors de la séance d'information, mais c'était bien évident que si on se mettait en frais de remplacer, par exemple, toute la plomberie des cuisines, les comptoirs et les armoires pour leur donner la présentation qu'ont aujourd'hui les installations des cuisines, on peut fort bien déboursier passablement d'argent par unité de logement, ce qui ne veut pas dire que les cuisines existantes ne remplissent pas leurs fonctions. Le fait est qu'il faut quand même regarder tout le contexte. Ces logements payés, je ne sais pas combien, \$13 000, \$14 000 ou \$15 000 par M. Steckler sont vendus \$25 000 — ils sont d'abord offerts aux locataires — ce qui a pour effet de faire porter le prix du loyer mensuel moyen, qui était de l'ordre de \$100, à peu près à \$200, sans que les conditions d'habitation de ces locataires ne soient le moins améliorées. C'était cela, les faits nets de l'opération.

Quant à la valeur elle-même, gardée au taux d'intérêt et au prix payé, je pense que cela reste quelque chose d'intéressant. Il faudra sûrement que des travaux d'amélioration soient faits.

Quant à la nature et à l'étendue de ces travaux, nous avons un document assez complet de la société.

M. Fontaine: M. le Président, je ne veux pas faire de motion ici. D'ailleurs, je pense qu'on ne pourrait pas faire de motion pour demander un dépôt de documents. On a eu l'expérience dans une autre commission parlementaire. Cela avait été...

Le Président (M. Dussault): En effet. Nos règlements ne permettent pas le dépôt de documents en commission.

M. Fontaine: Maintenant, le ministre a mentionné tout à l'heure qu'il nous avait fourni ces renseignements lors de la réunion qui avait eu lieu au préalable.

M. Tardif: ...

M. Fontaine: Oui, mais sauf qu'on vous avait demandé une copie de l'expertise. Vous aviez seulement un original. Il n'y avait pas de copie disponible. Est-ce que le ministre aurait objection aujourd'hui à distribuer aux députés de cette commission une copie de l'expertise pour qu'ils puissent connaître l'ampleur des travaux à réaliser, parce que c'est important. On acquiert cet immeuble à un certain prix. Il y aura une quantité de rénovations à faire. Je pense être informé que la plomberie sera à refaire. Les fondations sont à refaire. L'électricité aussi. Je pense que...

Le Président (M. Dussault): Si vous me le permettez, M. le député de Nicolet-Yamaska, je tiens quand même à vous faire remarquer que le projet de loi que nous discutons aujourd'hui, article par article, ne parle pas explicitement de cette transaction dont on parle à cette commission depuis plus d'une heure maintenant.

M. Fontaine: D'accord, M. le Président.

Le Président (M. Dussault): J'ai quand même toléré qu'on le fasse, parce que je pense que c'était le cas qui justifiait la modification de la loi elle-même. Je souhaite qu'on en vienne le plus tôt possible à l'article 1.

M. Fontaine: D'accord, M. le Président, mais tout le monde...

Le Président (M. Dussault): Je vais quand même laisser M. le ministre donner une réponse à la demande que vous avez faite.

M. Fontaine: C'est une demande que je formule. C'est pour l'information des députés. Je pense que ce serait important qu'on soit informé du coût de ces travaux qui devront être effectués et du coût de l'acquisition de cet immeuble, parce que le projet de loi vise essentiellement cette entente.

Le Président (M. Dussault): J'avais présumé, d'ailleurs, de votre désir d'être très informé sur la question. M. le ministre, à moins que...

M. Tardif: Je préférerais laisser le député de D'Arcy McGee poser sa question. Je veux d'abord m'assurer auprès de nos procureurs qui ont agi dans ce dossier que la divulgation de l'expertise ne portera pas préjudice à l'entente qu'est en train de négocier la Société d'habitation. Il faut quand même penser qu'il y a des... Pardon?

M. Fontaine: L'entente est négociée.

M. Tardif: Oui, mais tant et aussi longtemps que cela ne sera pas complété, c'est le 30 du mois, enfin... Je prends avis.

M. Lalonde: C'est une autre bonne raison pour ne pas les donner, quoique j'aimerais bien les voir. Si c'est l'intention du ministre ou de la Société d'habitation de construire au meilleur coût possible, de rénover au meilleur coût possible, il n'est peut-être pas sage de dévoiler le montant qu'elle est prête à payer pour ensuite être prise dans ce cadre pour les soumissions qu'elle pourrait demander pour faire la rénovation. Il y a cette considération qui est peut-être...

M. Tardif: Je voudrais prendre avis...

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

M. Goldbloom: M. le Président — pendant que le ministre prendra cet avis — si j'ai demandé la parole, il y a quelques instants, ce n'était pas pour poser une question au ministre, mais bien pour m'adresser à vous sur l'interprétation du règlement.

Il me semble que la discussion qui se déroule depuis le début de notre séance est parfaitement dans l'ordre. Je soutiens respectueusement, M. le Président, que cette discussion, qu'elle ait lieu avant ou après l'appel de l'article 1, a quand même sa place. Si vous appelez l'article 1, vous trouveriez là-dedans qu'il s'agit de l'exemption d'une convention quelconque de l'application des paragraphes 1 et 2 d'un article d'une loi et, à ce moment-là, M. le Président, il y aurait lieu, si nous ne le savions pas, de demander: Mais de quelle convention s'agit-il? Quel est le cas particulier? Et d'aller dans les détails de ce cas particulier pour savoir pourquoi le gouvernement propose une telle mesure dans son projet de loi.

J'aimerais aller un pas plus loin, M. le Président. Nous avons accepté, par consentement unanime, que Me Gagnon vienne à la table de la commission parlementaire, participe à la discussion et réponde même à des questions. Je ne suis pas avocat, M. le Président, je suis médecin. Il me semble que si j'étais appelé comme expert-témoin par Me Gagnon, disons, dans une cause médico-légale, une des premières choses qu'il ferait, serait d'établir ma crédibilité ou mon manque de crédibilité.

lité. Il me demanderait mes titres de créance, ma feuille de route comme médecin, et le reste. Il me semble donc que c'est parfaitement légitime de poser des questions.

J'aimerais effectivement savoir — ce n'est pas méchant, ce que je vais demander, mais dans le sens que je viens d'exprimer — par exemple, de quelle faculté de droit M. Gagnon est diplômé et en quelle année et quelle est la spécialisation qu'il a par rapport à cette responsabilité. Enfin, j'aimerais demander au ministre, parce que le ministre est membre d'un gouvernement qui, depuis son arrivée au pouvoir, se vante de la transparence de ses actions et de son intention d'éviter tout ce qui pourrait être appelé patronage, je voudrais lui demander comment Me Gagnon et Me Cardinal ont été choisis pour ce dossier? Parce qu'il y a eu des commentaires, de la part du gouvernement, sur la façon dont les professionnels ont été choisis par d'autres gouvernements qui l'ont précédé; et tout cela me paraît tout à fait normal, M. le Président, dans le cadre de nos discussions.

Le Président (M. Dussault): Un instant, s'il vous plaît, si vous permettez, parce que vous êtes passé d'une question de règlement à une intervention. L'interprétation que vous avez faite de nos travaux, M. le député de D'Arcy McGee, je l'ai faite mienne, parce que, effectivement, c'était vraiment dans cet esprit que j'avais vu la chose. Cependant, je tiens à vous faire remarquer que l'exception dont il est question dans la note explicative, qui fait l'objet du paragraphe 2a, à la fin de l'article premier, cette exception n'est pas exception uniquement pour le cas dont on discute depuis déjà trois quarts d'heure, mais pour d'autres cas qui viendront, auxquels la Société d'habitation du Québec pourra être partie. C'est dans ce sens-là que j'ai dit que le cas dont on discute... C'était, je pense, explicite de la part de la commission, qu'on tenait à en parler — on en a parlé — mais je pense qu'il faudra, à un moment donné, y mettre fin pour pouvoir spécifiquement parler de l'article premier, selon ce qui est écrit à l'article premier. Je pense qu'on va s'entendre là-dessus. Je ne veux pas restreindre la possibilité de la commission de s'exprimer, loin de là. Au contraire, je veux être très patient.

M. le député de Nicolet-Yamaska, M. le député de D'Arcy McGee avait posé une question à M. le ministre.

M. Fontaine: C'est seulement sur la question de règlement, M. le Président.

Le Président (M. Dussault): Oui.

M. Fontaine: Il avait été convenu, je pense, avec l'accord du ministre, qu'on pourrait, en commission parlementaire, poser toutes les questions qu'on voudrait sur la question de Val-Martin, parce que l'Opposition officielle avait demandé la convocation d'une commission parlementaire et cela avait été refusé par le ministre qui a dit: Vous aurez l'occasion, en commission parlementaire,

lors de l'étude article par article, de poser toutes les questions que vous voudrez.

Le Président (M. Dussault): Je vous remercie de cette clarification. Le président d'une commission ne suit pas nécessairement toutes les délibérations de l'Assemblée nationale et ce genre de nuance peut fort bien échapper au président d'une commission.

Alors, M. le ministre, si vous voulez répondre à la question de M. le député de D'Arcy McGee.

M. Tardif: Quant aux questions sur la compétence des procureurs et leur choix, d'abord, je dois dire que, dans ce dossier, comme il est de mise, c'est au ministère de la Justice que je me suis adressé pour obtenir les services de procureurs dans ce dossier et, si le député de D'Arcy McGee veut savoir comment les procureurs ont été choisis là-dedans, c'est au ministre de la Justice qu'il devra s'adresser.

M. Goldbloom: Je n'y manquerai pas, M. le Président.

M. Tardif: J'ai demandé les services de deux avocats. On m'en a désigné deux, Me Cardinal et Me Gagnon, dans ce dossier. Quant aux renseignements plus précis quant à la faculté, l'université l'année et tout cela...

M. Lalonde: C'est dans le livre bleu.

M. Goldbloom: Je pourrai obtenir ces renseignements, M. le Président.

Le Président (M. Dussault): M. le député de Nicolet-Yamaska, vous vouliez prendre la parole à nouveau?

M. Fontaine: Oui. Je voulais demander au ministre s'il était exact que la Société d'habitation du Québec a évalué la valeur de l'ensemble immobilier Val-Martin à \$8 635 000 et si elle a également évalué les coûts de dépréciation et de dégradation des lieux aux environs de \$4 millions, ce qui laisserait un solde de \$4 635 000.

M. Tardif: C'est à peu près l'ordre de grandeur. Je n'ai pas les chiffres devant moi, mais c'est à peu près cela.

M. Fontaine: Le ministre est-il conscient... Je pense qu'il y aura des revenus de \$1,5 million par année de loyer. Suis-je dans l'erreur?

M. Tardif: C'est...

M. Fontaine: Dans cet ordre?

M. Tardif: Un peu plus que cela.

M. Fontaine: Un peu plus que cela. Il restera environ \$500 000 qui devront servir pour les réparations. Le ministre est-il conscient que, durant les

premières années, les réparations coûteront plus de \$500 000 et qu'à ce moment, la Société d'habitation devra trouver un moyen de financement ailleurs?

M. Tardif: Dans ce dossier, dans lequel, d'ailleurs, la Société centrale d'hypothèques et de logement est toujours intéressée dans la mesure où elle est créancier hypothécaire pour un montant de \$2,5 millions, si des rénovations s'imposent, il y a des programmes existants de rénovation auxquels contribue la Société centrale d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec et l'office municipal, quand il y en a un, et sans aucun doute qu'il faudra utiliser les programmes existants.

M. Fontaine: Cela va se faire avant le référendum.

Le Président (M. Dussault): J'appellerai l'article 1 à l'adoption de la commission. L'article 1 est-il adopté?

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

Le Président (M. Dussault): Article 1. Adopté sur division.
Article 2. Adopté?

M. Lalonde: Les mêmes commentaires valent pour l'article 2 aussi, à moins que le ministre n'ait des précisions à nous donner.

M. Tardif: Non, M. le Président.

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

M. Tardif: L'article 2, qui modifie l'article 16k, découle évidemment du premier puisqu'on dit que le registrateur, dans les trente jours de l'entrée en vigueur de la présente loi, est tenu de rayer l'enregistrement de tout acte de vente enregistré depuis le 13 décembre 1976 et portant sur un immeuble situé dans les lots visés à l'article 16a et qu'il est tenu de refuser d'enregistrer tout acte de vente d'un immeuble situé sur lesdits lots. A partir du moment où on permet de vendre, il faut permettre d'enregistrer.

M. Lalonde: Aucun commentaire, sauf les mêmes.

Le Président (M. Dussault): Article 2. Adopté?

M. Lalonde: Sur division.

Le Président (M. Dussault): Adopté sur division. Article 3. Adopté?

M. Lalonde: Le ministre pourrait-il nous expliquer la nécessité de cette rétroactivité étant donné que la loi donne la permission de faire cette transaction maintenant et même dans l'avenir? Le ministre pourrait-il nous dire pourquoi on doit recourir encore à la rétroactivité? Lorsque c'est néces-

saire, on l'accepte, mais, lorsque ce n'est pas absolument nécessaire, on trouve cela un peu exorbitant.

M. Tardif: Ceci, en quelque sorte, découle de l'article 16a qui disait qu'à partir du 16 décembre 1976, nul ne peut directement ou indirectement vendre ou promettre de vendre ni offrir en vente un immeuble situé sur les lots untel, untel, etc.

Or, il est bien évident que, même si l'entente n'a été paraphée qu'au cours du mois d'août, les négociations étaient en cours depuis déjà un certain temps et que cela se parlait bien avant cela. Alors, on verrait mal de faire commencer cette rétroactivité à partir du moment de la signature de l'entente, une personne pouvant invoquer le fait qu'il y aurait eu promesse de vente ou tractations en vue de l'acquisition de cela avant que l'entente ne soit paraphée. C'est uniquement pour couvrir ceci, M. le Président.

Le Président (M. Dussault): Oui, M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: M. le Président, je voudrais savoir du ministre ce qu'il va advenir des 88 petits propriétaires du complexe.

M. Tardif: Je veux bien répondre à cela, M. le Président, mais ce n'est pas relié comme tel à l'article 3. Dans le cas des petits propriétaires, il est bien évident que deux possibilités s'offrent à eux. Ou bien de conserver leur logement comme tel, c'est à eux...

M. Cordeau: En tant que propriétaires?

M. Tardif: En tant que propriétaires, oui, c'est exact. Ou de le vendre uniquement à la Société d'habitation du Québec. Dans ce cas, nous leur avons dit qu'ils ne subiraient aucun préjudice de la vente ou même de leur désir de conserver leur logement. Nous leur avons également dit qu'ils pourraient continuer à jouir du logement qu'ils occupaient, même s'ils le vendaient à la Société d'habitation du Québec, tant et aussi longtemps qu'ils le voudraient, un certain nombre d'entre eux ayant fait des améliorations, fini un sous-sol, par exemple, ou des choses comme cela. Le prix payé, s'il n'était pas question qu'ils fassent un profit mirobolant, serait donc au moins équivalent au coût d'acquisition plus les améliorations apportées par eux. Ils pourraient théoriquement le conserver — nous sommes leur créancier hypothécaire — comme propriétaires pendant...

Le Président (M. Dussault): Est-ce que l'article 3 est adopté?

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

Le Président (M. Dussault): Adopté sur division. J'appelle l'article 4. Oui, M. le député de D'Arcy McGee.

M. Goldbloom: Je sais que l'article 4 est traditionnel et ne dit que la phrase traditionnelle: La

présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction. Mais avec l'entrée en vigueur de cette loi, la Société d'habitation du Québec se trouvera dans une situation différente de celle qui aura existé jusqu'à ce moment et pas simplement pour le règlement du cas Val-Martin, parce que le projet de loi est rédigé d'une façon plus générale.

Pour toute convention à laquelle la Société d'habitation du Québec sera partie, les paragraphes 1 et 2 de l'article 16a de la Loi prolongeant et modifiant la loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires et le reste, tout cela ne s'appliquera pas. Donc, il sera possible, en quelque sorte, et dans une certaine mesure, selon les conventions qui pourront être conclues à l'avenir, pour la Société d'habitation du Québec, d'élargir son champ d'action et de pénétrer dans le marché de l'habitation d'une façon jusqu'à maintenant sans précédent. J'aimerais simplement demander au ministre si l'on peut régler le cas de Val-Martin par une acquisition par la Société d'habitation du Québec de quelque chose qui n'était pas conçu comme un HLM et qui, dans une certaine mesure, au moins dans un premier temps, ne sera pas exploité comme un HLM...

M. Tardif: M. le Président, je m'excuse, mais sans consultation avec nos juristes, l'article 16a est vraiment un article spécifique au cas Val-Martin. A compter du 16 décembre, nul ne pourra directement ou indirectement vendre ou permettre de vendre, ni offrir en vente un immeuble situé sur les lots 380 à 578, la subdivision officielle du lot originaire no 159 et les lots etc... du cadastre aux plans et livres de renvoi officiel de la paroisse Saint-Martin. Ce ne sont pas tous les autres immeubles au Québec. C'est celui-là.

M. Goldbloom: D'accord, M. le Président, c'est...

M. Fontaine: ... M. le Président devait nous laisser poser des questions tout à l'heure.

M. Lalonde: J'aurais quelques remarques, M. le Président, en terminant.

Le Président (M. Dussault): Avant l'adoption de l'article 4?

M. Lalonde: Oui.

Le Président (M. Dussault): Allez, M. le député de Marguerite-Bourgeoys.

M. Lalonde: Cela s'adresse plutôt de façon générale... Je pense que les remarques qui ont été faites, les éclaircissements qui ont été donnés par Me Gagnon, confirment les inquiétudes que j'avais et rendent plus pertinents les appels à la vigilance que j'ai faits au début de mon intervention, au début de l'étude article par article.

J'espère que le ministre, au lieu de nier comme il l'a fait en Chambre, prendra une attitude positive et réaliste, se rendra compte que, techni-

quement, comme le dit son avocat, mais très réellement, il y a une quittance personnelle qui lui a été donnée et il verra à y renoncer pour qu'on puisse désormais étudier, examiner ce que la Société d'habitation fera avec ça, annuellement, à l'étude des crédits de ce ministère, en toute objectivité et sans cette ombre au tableau.

Pour le reste, j'ai autant d'opposition que j'en avais lors de l'étude en deuxième lecture.

M. Tardif: En réponse à ça, si vous voulez...

M. Fontaine: Oui, d'accord.

M. Tardif: Ecoutez, concernant cette question des quittances personnelles, ce qui m'a fait bondir de mon siège, M. le Président, en Chambre, c'est le fait que la question laissait entendre que j'avais pu retirer un avantage personnel. On ne parlait pas de quittance, on parlait d'avantage.

Je serais prêt à dire au député de Marguerite-Bourgeoys que, si M. Steckler était consentant que je retire cette signature personnelle, je n'aurais aucune espèce d'objection à l'enlever. Cela a été mis là dans le but exprès et exprimé au cours des négociations, n'en déplaise aux démentis qui auront pu être apportés par la suite... Là-dessus, s'il est consentant que j'enlève ceci, ce qui me donne donc ouverture à un recours, je n'ai pas d'objection.

M. Lalonde: M. le Président, cela commence à être du marchandage.

M. Tardif: Non, écoutez, c'est ça.

M. Lalonde: Ce qui est répréhensible, à mon sens, ce n'est pas que le ministre ait donné une quittance personnelle. S'il veut bien se départir d'un bien, d'un avantage quelconque, c'est-à-dire d'un droit d'action contre Steckler ou contre quiconque ayant signé ce projet de loi, c'est à lui de décider, de le faire. Mais il n'a sûrement pas besoin de l'accord de Steckler pour renoncer à la quittance qu'il a reçue, étant donné que la quittance est mutuelle. Il n'a pas besoin de ça. Maintenant, il veut marchander la renonciation à la quittance qu'il a reçue contre la renonciation de Steckler. On voit bien qu'il a reçu quelque chose.

Lorsque j'ai lu ça, que j'ai vu que c'était écrit, signé personnellement, moi aussi, j'ai bondi au plafond. Quand on voit les autres dispositions qui ne sont pas usuelles... Le ministre a dit pourquoi ce n'était pas usuel. Je suis prêt à accepter ça. C'est vrai que ce n'est pas un accord conclu de façon normale, dans le cours normal du marché où un acheteur veut acheter et où un vendeur veut vendre. C'est peut-être une des raisons pour laquelle on voit des stipulations inusitées, comme la renonciation à toutes sortes de garanties, des choses comme ça.

Mais j'étais, sûrement justifié de me poser des questions, à savoir si cet avantage personnel... C'est un avantage de recevoir une quittance, que ce soit \$1 ou \$1 million, je ne le sais pas, mais une

quittance générale, c'est un avantage. Le recevoir personnellement, pour moi, c'est tout à fait inacceptable de la part d'un ministre, dans le cas d'une transaction faite pour les affaires publiques. Surtout lorsque la considération de cet avantage reçu, en partie au moins, c'est \$25 000, et même, d'après l'article 2a, une partie du prix d'achat.

Je pense que le ministre peut facilement, personnellement, renoncer à cet avantage sans avoir le consentement de Steckler. Il renonce à quelque chose qu'il a reçu et, par un petit bout de papier, il dit: "Je renonce à ça, c'est tout." A ce moment-là, on saura qu'il n'a aucun avantage en aucune sorte. On pourra l'étudier en toute objectivité.

Le Président (M. Dussault): M. le député de Nicolet-Yamaska, vous aviez demandé la parole.

M. Fontaine: Oui, M. le Président. Ce que je voulais savoir, avant de terminer l'étude de ce projet de loi, c'est ce qui va advenir du projet de loi.

Est-ce que le ministre ou la Société d'habitation du Québec a l'intention de le céder à une association de locataires, une compagnie sans but lucratif. Qu'est-ce qui va advenir de ce projet?

M. Tardif: Je pense, M. le Président, qu'il est trop tôt pour affirmer les gestes qui seront posés par la suite. Il est bien évident que l'objectif qui était de redonner à ce projet sa vocation locative lui restera, et il restera, d'autant plus qu'encore une fois, là-dessus, c'était clair, c'était bien assuré, il ne permettra pas à la Société d'habitation de faire ce qui lui a été interdit de faire.

Je pense que, dans la mesure où un Office municipal d'habitation existerait à Laval, c'est-à-dire un organisme sans but lucratif, formé des locataires eux-mêmes, qui voudrait se présenter pour exploiter, pour gérer ceci comme un ensemble immobilier locatif, cela m'apparaît tout à fait normal que la Société d'habitation ne vise pas par-

ticulièrement à accroître son parc immobilier de plus de 20 000 logements, de celui-là en particulier.

M. Fontaine: Est-ce que le ministre, d'autre part, pourrait nous assurer, étant donné qu'il y aura des réparations qui seront effectuées à ces immeubles, que les loyers ne seront pas augmentés d'une façon trop considérable?

M. Tardif: M. le Président, je pense que cela va de soi que les programmes de rénovation de logements que nous connaissons actuellement le programme PAREL, du gouvernement fédéral, pêche justement par ceci; il consent des subventions à même les deniers publics pour faire de la restauration et il rend le logement inabordable aux locataires, qui, par la suite, se voient évincés, parce qu'ils ne peuvent pas assumer le loyer.

Je crois que la préoccupation du député de Nicolet-Yamaska — je la partage totalement — à savoir que si des montants, des subventions, étaient alloués, pour fins de rénovation, il faudrait s'assurer que ceci ne soit pas refilé comme tel aux locataires et que cela devienne inabordable.

Le Président (M. Dussault): Est-ce que l'article 4 est adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Dussault): Adopté. Les travaux de cette commission se terminent avec l'adoption de l'article 4. M. le député de Beauharnois fera rapport des travaux de cette commission à l'Assemblée nationale. Je vous remercie de votre collaboration.

La commission ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 17 h 33)