



Assemblée nationale

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Deuxième session — 31^e Législature

Commission permanente des affaires municipales
et de l'environnement

Etude des projets de loi nos 96 et 237

Le 22 décembre 1977 — No 300

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Projet de loi no 96 — Loi modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires
et propriétaires, le Code civil et d'autres dispositions législatives.. B-10251

Projet de loi no 237— Loi concernant la ville de Malartic.....B-10254

Projet de loi no 96 (suite).....B-10254

Participants

M. Alain Marcoux, président

M. Guy Tardif
M. Victor C. Goldbloom
M. Jean Alfred
M. Gilles Grégoire
M. Camil Samson
M. Jean-Noël Lavoie
M. Serge Fontaine
M. Fabien Cordeau
M. Gilbert Paquette
M. Charles Lefebvre
M. Denis Vaugeois
M. Jacques Beauséjour
M. Pierre de Bellefeuille

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 jeudi 22 décembre 1977

**Etude des projets de loi
nos 96 et 237**

(Dix-sept heures trente minutes)

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

La commission permanente des affaires municipales et de l'environnement est réunie pour faire l'étude article par article du projet de loi no 96, Loi modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le Code civil et d'autres dispositions législatives, ainsi que le projet de loi privé no 237, Loi concernant la ville de Malartic. S'il y a consentement, nous commencerons par le projet de loi no 96.

M. Tardif: M. le Président, ce serait peut-être plus gentil à l'endroit de ceux qui sont ici uniquement pour le projet de loi 237, de faire celui-là en premier, sauf que les légistes du ministère sont en route entre le G et ici — ils vont arriver dans quelques instants — si bien que si la commission était d'accord, nous pourrions commencer l'étude de 96 et aussitôt qu'ils arrivent, nous prenons 237 qui a deux articles, on le finit et on revient après à 96. Est-ce que cela vous irait?

M. Goldbloom: Aucune objection, M. le Président.

M. Tardif: Nous commencerions par 96. Ils vont arriver d'une minute à l'autre, j'imagine. J'ai appelé; cela ne répond plus.

M. Goldbloom: M. le Président, un seul petit point. En ce qui concerne...

Une Voix: Je m'excuse, M. le Président, mais vous n'avez pas nommé les membres de la commission et le rapporteur.

Le Président (M. Marcoux): Les membres de la commission sont M. Alfred (Papineau).

M. Alfred: Présent.

Le Président (M. Marcoux): M. Beauséjour (Iberville), M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun) remplacé par M. Lavoie (Laval); M. Cordeau (Saint-Hyacinthe), M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes), M. Dubois (Huntingdon) remplacé par M. Fontaine (Nicolet-Yamaska); M. Dussault (Châteauguay), M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Lavigne (Beauharnois) remplacé par M. Grégoire (Frontenac); M. Léger (Lafontaine) remplacé par M. Boucher (Rivière-du-Loup); M. Léonard (Lauréidites-Labelle) remplacé par M. Lefebvre (Viau); Mme Ouellette (Hull) remplacée par M. Paquette (Rosemont); M. Saindon (Argenteuil), M. Tardif (Crémazie), M. Vaugois (Trois-Rivières), M. Ver-

reault (Shefford). Je vous proposerais d'ajouter M. Samson immédiatement par consentement. Je crois qu'il est le proposeur du projet de loi 237.

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

Le Président (M. Marcoux): Est-ce qu'il y a consentement pour ajouter le nom de M. Samson aux membres de la commission?

M. Grégoire: Sur division.

M. Goldbloom: Oui, M. le Président.

M. Samson: Si je n'ai pas le consentement, je vais m'asseoir de l'autre côté de la barre et je vais représenter la ville.

M. Grégoire: Accepté.

M. Lavoie: Oui, M. le maire.

Le Président (M. Marcoux): Sur le projet de loi 237, M. le ministre. Vous avez une remarque préliminaire?

M. Tardif: 96 d'accord.

M. Goldbloom: M. le Président, il était entendu que nous commençons par le projet de loi 96, mais que nous prenons 237 dès l'arrivée des légistes du ministère, mais je voulais faire une suggestion au ministre. Dans le passé, cette commission a pris l'habitude, quand il s'est agi d'une modification aux délimitations d'une municipalité, de suspendre ses travaux pour quelques minutes afin que les membres puissent, ensemble, regarder la carte et voir exactement. A un moment opportun, j'aimerais proposer cela.

Le Président (M. Marcoux): Commençons par le projet de loi 96. M. le ministre, est-ce que vous avez des remarques générales à faire avant de...

M. Tardif: Non, M. le Président.

Projet de loi 96

Le Président (M. Marcoux): M. le député de D'Arcy McGee, est-ce que vous avez des remarques générales avant de... non? M. le représentant de l'Union Nationale?

M. Fontaine: Non, M. le Président.

Le Président (M. Marcoux): J'appelle immédiatement l'article premier du projet de loi 96. M. le ministre.

M. Tardif: L'article premier ajoute le mot "chambre" à la définition d'une maison.

Le Président (M. Marcoux): Adopté? Article premier, adopté?

M. Fontaine: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 2.

M. Tardif: L'article 2, M. le Président, implique évidemment que la fin du bail du locateur d'une chambre entraîne la fin du bail du chambreur également; d'accord? A partir du moment où le locateur ne serait pas le propriétaire de l'immeuble, mais lui-même un locataire, qui serait locateur d'une chambre, c'est ce que ça implique.

Cependant, il y a un addendum à l'article 2, à la toute fin, où il est dit: "Pour l'application — je pense qu'on vous a distribué le papillon — du présent alinéa, un bail reconduit tacitement, renouvelé ou prolongé n'est pas réputé avoir pris fin." C'est une précaution que les légistes ont cru bon d'ajouter à la fin de cet article.

Le Président (M. Marcoux): Est-ce qu'il y a des questions ou des commentaires?

M. Fontaine: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 2, adopté avec amendement. Article 3.

M. Goldbloom: M. le Président, à l'article 3, je constate que le ministre... Non, je m'excuse, c'est à l'article 4 qu'il nous propose un papillon. C'est l'article 3 qui, si je comprends bien, a l'effet de rendre l'application de la loi permanente au lieu d'annuelle, et c'est par un mécanisme exprimé avec une simplicité désarmante: "L'administrateur peut prolonger le bail pour toute période qu'il juge équitable et juste pour les parties".

Est-ce que le ministre peut étoffer un peu cela pour nous expliquer ce pouvoir qui, à première vue, paraît totalement discrétionnaire? Il y a sûrement des conditions qui s'appliquent à l'exercice de ce pouvoir, qui entourent l'exercice de ce pouvoir. J'aimerais que le ministre nous explique assez clairement ce qu'il nous demande de voter.

M. Tardif: L'article 20a disait que l'administrateur peut prolonger le bail pour toute période qu'il juge équitable et juste pour les parties, mais n'excédant pas le terme de la présente loi.

Comme la loi n'a plus de terme, à ce moment-là, on ne pouvait plus laisser une telle périphrase dans l'article et à ce moment-là, on l'a laissé ouvert. Si la commission était d'avis qu'il est préférable de fixer un terme en durée cette fois, nous n'aurions pas d'objection à l'inclure.

M. Goldbloom: Je crois, M. le Président, que ce serait sage de le faire, parce que tel que rédigé, l'administrateur pourrait — je ne dis pas qu'il le ferait, je ne dis pas qu'il agirait d'une façon irresponsable — mais le texte de la loi lui permettrait de renouveler un bail pour cinq ou six ans, ce qui me semblerait exagéré.

M. Fontaine: Sur ce même point, M. le Président.

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

M. Fontaine: Tenant compte des remarques que j'ai citées tout à l'heure à l'Assemblée nationale, du député de Frontenac, par exemple, qui disait que les administrateurs de la Régie des loyers ne sont pas nécessairement les gens les plus compétents, je pense qu'il serait préférable, de fixer un terme à cette prolongation, pour qu'il n'y ait pas d'injustice pour personne...

M. Tardif: M. le Président, je n'ai pas d'objection à ce que l'on ajoute à ce moment-là: "L'administrateur peut prolonger le bail pour toute période qu'il juge équitable et juste pour les parties, mais qui ne peut excéder un an".

Le Président (M. Marcoux): L'amendement: Ajouter après les mots "pour les parties", les mots "mais qui ne peut excéder un an".

M. Goldbloom: Certainement, M. le Président.

M. Fontaine: Oui, adopté tel que modifié.

Le Président (M. Marcoux): Amendement adopté?

M. Goldbloom: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 3, adopté, avec amendement. Article 4?

M. Tardif: Il y a un papillon à l'article 4, M. le Président.

"L'article 20e de ladite loi, édicté par l'article 6 du chapitre 76, est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant:

"20e. L'administrateur qui rejette une demande de reprise de possession, de conversion, de subdivision ou de démolition de l'immeuble en vertu des articles 23, 26b, 27, 27a ou 27b ou de résiliation du bail en vertu de l'article 25 doit prolonger le bail et fixer le loyer conformément à l'article 20a.";

Cette partie est celle qui est actuellement dans l'article 4. Il y a maintenant une addition au paragraphe b), par l'addition à la fin du deuxième alinéa, de ce qui suit: "Il s'applique aussi dans le cas d'une demande de résiliation de bail lorsque l'adjudication définitive intervient après l'expiration du délai prévu par l'article 1661 du Code civil.";

Il y a également le paragraphe c), l'alinéa c), par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant:

"Dans le cas d'un immeuble visé dans l'article 34b, l'administrateur prolonge le bail sans fixer le loyer".

Je vous rappellerai qu'il s'agit là de HLM dont la fixation du loyer est faite en fonction d'autres critères que ceux des coûts de fonctionnement et en vertu de l'échelle Rogers notamment pour ce qui est de la fixation du loyer des HLM. Ce n'est plus, dans

ce cas, une demande de prolongation de bail et de fixation de loyer.

Le Président (M. Marcoux): Avez-vous des questions ou des commentaires? M. le député de D'Arcy McGee.

NI. Goldbloom: Pas d'objection, M. le Président, un seul petit point, une question de français. Est-ce qu'on dit "visé dans l'article 34b" ou "visé à l'article 34b"? "à", je pense.

M. Tardif: Me Robert, vice-président de la Commission des loyers m'informe que les renseignements pris auprès des légistes du ministère de la Justice diraient que ce serait "visé dans".

M. Goldbloom: Accepté, M. le Président.

M. Tardif: On vise dans le mille.

Le Président (M. Marcoux): Les deux amendements sont adoptés. Article 4, adopté?

M. Fontaine: Adopté.

M. Goldbloom: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 5?

M. Tardif: L'article 5 est strictement un article de concordance.

Le Président (M. Marcoux): Article 5, adopté?

M. Fontaine: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 6?

M. Tardif: L'article 6 limite les recours pour éviction, strictement après l'entrée en vigueur de la présente loi, évidemment. La modification, dans ce cas, est la suivante: L'article 23, c'est la même chose jusque "à la fin", à la cinquième ligne, après les mots "à la fin", on lit "du quatrième alinéa de ce qui suit":...

Le Président (M. Marcoux): Il faut ajouter "de ce qui suit".

M. Tardif: C'est cela.

Le Président (M. Marcoux): Il n'y a aucun changement à part de cela.

M. Tardif: Non, "à la fin du quatrième alinéa de ce qui suit". A ce moment, c'est exactement le même texte. Pardon? C'est seulement dans la présentation de l'article. Au lieu de dire: "à la fin de l'alinéa suivant", c'est "à la fin du quatrième alinéa de ce qui suit". "A la fin du quatrième alinéa, de ce qui suit": "Toutefois..." et c'est la même chose pour ce qui suit.

M. Fontaine: Est-ce que le ministre a fait imprimer à nouveau le projet de loi?

ivi. Tardif: Si je l'ai fait imprimer à nouveau?

M. Fontaine: Si vous allez le faire imprimer à nouveau?

M. Tardif: Il va bien falloir.

Le Président (M. Marcoux): Adopté, avec amendement?

M. Lavoie: Lorsqu'il sera adopté.

M. Tardif:... un nouveau principe.

Le Président (M. Marcoux): Article 6, adopté avec amendement?

M. Goldbloom: Adopté, M. le Président.

Le Président (M. Marcoux): Article 7?

M. Goldbloom: M. le Président, pas tellement sur l'article 7, mais sérieusement — amicalement mais sérieusement — je dois quand même protester contre la remise de quatorze papillons sur 31 articles, à la toute fin de notre travail. Il me semble que c'est un peu difficile pour nous. Je n'ai pas encore pris connaissance des papillons qui viennent de nous être remis, mais il me semble que le travail aurait pu être figolé avant le dépôt du projet de loi, d'autant plus que le ministre nous a dit qu'il a attendu la publication du livre blanc pour déposer le projet de loi; donc, le texte devait être entre ses mains pendant un certain temps.

M. Tardif: M. le Président, je ne puis qu'accepter les remarques et les commentaires qui sont formulés. A ce moment-ci de l'année, le comité de législation est débordé et, encore une fois, on s'en rendra compte en regardant les papillons; ce ne sont que des amendements de pure forme qui sont amenés là; un point, c'est tout.

L'article 7, M. le Président, précise, en fait, les chambres auxquelles la loi ne s'applique pas.

Le Président (M. Marcoux): Est-ce qu'il y a des questions, des commentaires sur l'article 7? Article 7, adopté?

M. Fontaine: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 8. M. le ministre.

M. Tardif: Il n'y a aucun commentaire particulier, M. le Président. Evidemment, si on regarde l'article 34b, c'est peut-être répugnant à lire comme ça: Les articles 19a, 20, 20a, 20f, 23, et suit une nomenclature, et le paragraphe 7 ne s'applique pas à un immeuble d'habitation à loyer modique. Alors, ce sont les dispositions particulières en ce qui concerne, par exemple, les articles concernant la fixation des loyers, les reprises de possession, les cas des nouveaux locataires et l'exemption de cinq ans dans ces cas-là, qui étaient toutes des mesures qui frappaient des logements ordinaires et qui ne s'appliquent pas dans ces cas-là.

Le Président (M. Marcoux): Article 8, adopté?

Des Voix: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 9?

M. Tardif: A l'article 9, M. le Président, il y a un papillon. D'abord, cela supprime la référence faite quant à la fin de la loi. Pardon?

Une Voix:... à l'article 9?

Une Voix: Il faut avoir la foi!

M. Tardif: Cet article, monsieur... M. le Président, on n'en fera pas la lecture, si vous permettez, et alors, on va sauter immédiatement aux trois dernières lignes:..."est de nouveau modifié par la suppression, dans les quatrième et cinquième lignes, des mots et chiffres..." au lieu de dire "et prend fin", c'est "et prendra fin". On le met au futur.

M. Fontaine: Sur cet amendement...

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

M. Fontaine: Sur cet amendement qui est proposé... J'ai suivi un cours de rédaction des lois avec M. Jean-Charles Bonenfant, à l'université, et il nous a toujours appris que la loi doit toujours parler au présent. Je ne sais pas pourquoi cela peut avoir changé maintenant.

M. Goldbloom: M. le Président.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Goldbloom: De D'Arcy McGee, s'il vous plaît!

Le Président (M. Marcoux): De D'Arcy McGee, excusez-moi.

M. Goldbloom: Vive la différence! Il s'agit de supprimer des mots qui existent déjà dans la loi, il faut donc supprimer ceux qui s'y trouvent.

M. Tardif: Actuellement, dans la loi, c'est "et prendra fin". Actuellement, dans la loi, l'article 6, du chapitre 51, des lois de 1976...

Le Président (M. Marcoux): C'est vraiment une concordance.

M. Alfred: Adopté.

M. Tardif: Oui, c'est cela. C'est de supprimer exactement le texte.

Le Président (M. Marcoux): "et prendra"?

Des Voix: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Alors, article 9, adopté avec amendement?

M. Grégoire: Qu'est-ce qui prend fin le 1er juillet?

M. Tardif: On supprime dans la loi cette expression qui faisait que l'article 38 concerne la fixation des baux...

M. Lavoie: Par contre, si vous changiez tout l'article? Si vous disiez: "La présente loi entre..." On ne pourrait pas dire, "La présente loi entre en vigueur entre..."

M. Tardif: L'article 38 actuel se lit donc: "La présente loi entrera en vigueur à la date qu'il plaira au lieutenant-gouverneur en conseil de fixer par proclamation et prendra fin le 1er juillet 1978". L'article était édicté d'année en année. Ce qui reste, c'est que la présente loi entrera en vigueur à la date qu'il plaira au lieutenant-gouverneur en conseil de fixer par proclamation.

Le Président (M. Marcoux): L'article 9 est adopté avec amendement. Article 10.

M. Tardif: M. le Président, est-ce qu'on peut suspendre pour trois minutes?

M. Goldbloom: M. le Président, est-ce que je peux suggérer que nous profitons de cette suspension pour regarder la carte de Malartic?

M. Tardif: Vous pouvez, si la commission est d'accord.

Le Président (M. Marcoux): Est-ce qu'elle est arrivée? Nous allons suspendre quelques minutes pour nous permettre de regarder la carte de Malartic.

(Suspension de la séance à 17 h 48)

Reprise de la séance à 17 h 58

Projet de loi no 237

Le Président (M. Marcoux): A l'ordre, messieurs! Avec le consentement, on revient au projet de loi 237. Est-ce qu'il y a des remarques générales de la part du ministre ou d'autres membres de la commission?

M. Tardif: M. le parrain du bill, peut-être.

Le Président (M. Marcoux): M. le député de Rouyn-Noranda.

M. Samson: Très rapidement, il s'agit d'annexer, à partir d'un territoire non organisé, à la ville de Malartic le lot 27 du rang 1 et de "désannexer" de la ville de Malartic six lots qui apparaissent à l'article 2, et qui retourneront en territoire non organisé faisant partie de la corporation de comté du comté d'Abitibi. pourquoi aujourd'hui n'avez-vous pas les gens de la ville de Malartic? C'est que ce n'est que ce matin qu'on a pu savoir qu'on pourrait passer aujourd'hui, et d'ailleurs j'ai

en main, et c'est dans le dossier du ministère — vous les avez aussi — les résolutions de la ville m'autorisant à agir en son nom pour la présentation du projet de loi; j'ai également un télégramme qui est daté d'aujourd'hui, 1 h 50, par la ville de Malartic, m'autorisant aussi à la représenter pour les fins de la présentation du présent projet de loi. C'est tout ce que j'ai à dire, M. le Président. L'annexion du lot 27 permettra d'agrandir le parc industriel, et la "désannexion" de six autres lots, c'est pour corriger une erreur technique qui avait été faite lors de la dernière présentation d'un bill privé en 1975.

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

M. Goldbloom: M. le Président, j'ai profité de la suspension pour examiner la carte de la ville. Les explications fournies par le député de Rouyn-Noranda me semblent tout à fait claires et, pour l'Opposition officielle, nous sommes prêts à l'adoption des trois articles du projet de loi, sans autre discussion.

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

M. Cordeau: M. le Président, je n'ai qu'une question à poser au représentant de la ville de Malartic.

Une Voix: Au maire.

M. Samson: Au fondé de pouvoir.

M. Cordeau: Cette demande de détachement d'une partie d'un territoire a été faite par les propriétaires, et ils ont donné leur consentement.

M. Samson: Je vous donne ma parole — parce que j'ai oublié ce dossier-là, mais je l'ai en main — que les propriétaires des lots concernés, c'est-à-dire 29, 30, 31, 32, 33 et 34, du rang 5, canton Malartic, m'ont fait la demande de se faire "désannexer", mais je les ai référés à la ville de Malartic pour qu'ils s'entendent.

Suite à une réunion qu'il y a eu entre les représentants de la ville de Malartic et ces propriétaires — je peux vous faire la nomenclature des noms si vous voulez — la ville de Malartic a accepté de demander cette "désannexion".

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

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 1. Adopté. Article 2. Adopté. Article 3. Adopté. Le projet de loi no 237 est adopté par la commission des affaires municipales et de l'environnement sans amendement.

M. Samson: Sans amendement. Merci, M. le Président. Mais je pense qu'il serait dans l'ordre

que je dépose le télégramme que j'ai reçu de la ville de Malartic me mandatant d'agir en son nom.

Le Président (M. Marcoux): Il n'y a pas de dépôt de document, officiellement, en commission parlementaire, mais vous pouvez le faire distribuer, vous pouvez le donner au ministre.

Une Voix: Consentement.

M. Samson: Merci, M. le Président, merci M. le ministre.

Le Président (M. Marcoux): Je vous remercie de votre collaboration, M. le député de Rouyn-Noranda.

M. Cordeau: Troisième lecture, prochaine session.

M. Paquette: Pour session ultérieure.

Projet de loi no 96 (suite)

Le Président (M. Marcoux): Nous revenons à l'étude du projet de loi no 96. Nous étions rendus à l'article 10. Article 10?

M. Lavoie: Adopté.

M. Tardif: Pas de commentaire à faire. C'est un article repris d'année en année, M. le Président.

M. Goldbloom: Adopté, M. le Président.

Le Président (M. Marcoux): Article 10. Adopté. Article 11.

M. Tardif: A l'article 11, M. le Président, il y a un papillon. Il consiste à ajouter un paragraphe 4, à la fin, qui dit "que le présent article ne s'applique pas à un immeuble loué à des fins de villégiature".

Le Président (M. Marcoux): Est-ce que l'amendement est adopté?

M. Tardif: C'est textuellement l'ancien article 16 de la loi.

Le Président (M. Marcoux): L'amendement est adopté. Article 11, adopté.

M. Grégoire: M. le Président, j'aurais une précision à demander ici. On mentionne qu'à partir du 1er janvier 1978, "nul ne peut demander l'autorisation d'enregistrer une déclaration de copropriété sur un immeuble". Est-ce que c'est un immeuble d'un logement, de deux logements, ou est-ce que ça peut être un immeuble de 48 logements, et est-ce qu'à ce moment-là, un individu se verrait priver du droit de se prendre un associé, d'avoir la copropriété à deux?

M. Tardif: Non. Quand on parle de copropriété, ici, il s'agit de copropriété divisée, où chacun des copropriétaires serait propriétaire d'une partie de l'immeuble. On ne parle pas de copropriété indivise.

M. Grégoire: Même sur un immeuble de 48 logements, un propriétaire voudrait acheter la moitié divise de l'immeuble, ce sera défendu?

M. Tardif: La copropriété indivise est interdite par cet article qui est le même que celui des années antérieures.

M. Grégoire: Pourquoi est-ce que vous dites...

M. Tardif: La copropriété divise, pardon.

M. Grégoire: Pourquoi est-ce que vous interdisez ça?

M. Tardif: La copropriété divise est interdite déjà depuis quelques années et je pense que l'interdiction vaut en Ontario notamment et dans un certain nombre d'états américains, à cause des problèmes énormes que ceci a posés. Cette méthode a donc été utilisée bien souvent pour vendre leur logement aux locataires. Ceux-ci généralement ne pouvaient pas assumer les coûts de l'achat, étaient évincés et cela amenait véritablement toutes sortes de difficultés, difficultés qui avaient amené le gouvernement antérieur à imposer ce moratoire sur les transformations d'immeubles en copropriété. Remarquez que ceci s'applique uniquement aux immeubles existants. Cela ne s'applique pas à un immeuble qui serait construit pour des fins de copropriété dès le départ.

Le Président (M. Marcoux): Sur le même article, le député de D'Arcy McGee et ensuite, le député de Laval. Le député de Frontenac.

M. Grégoire: Si un type est propriétaire d'un immeuble de 48 logements et qu'il veut en vendre 24 en copropriété divise, à quelqu'un qui l'achète, non pas pour l'occuper et veut expulser un locataire, est-ce qu'à ce moment-là, il y a une objection?

M. Tardif: A ce moment-là, il n'a qu'à l'acheter, en copropriété donc indivise. Il est copropriétaire avec vous, de l'ensemble de l'immeuble et c'est tout.

M. Grégoire: Je vais vous donner un exemple et vous allez comprendre. Un immeuble se construit, ici, à Québec, d'à peu près 140 condominiums. Il y en a 60 qui sont vendus, il y en a 30 qui sont loués, et il en reste à peu près 50 qui ne sont ni loués ni vendus, qui ne sont pas occupés. Le propriétaire doit encore un montant au contracteur et le contracteur, pour se payer, achète en copropriété divise un bloc de 20 logements qui ne sont pas occupés, dans lesquels il n'y a aucun locataire, et il les achète en copropriété.

M. Tardif: Si on se réfère au paragraphe 2, nul ne peut directement ou indirectement aviser un locataire que le local d'habitation... Dans ce cas-là, il n'y a pas de locataire d'abord. Ensuite, vous parlez d'un condominium dont déjà une partie des logements serait vendue. Ce n'est pas le même genre de problème que celui de la transformation d'un immeuble antérieurement locatif qu'on décide de vendre en pièces détachées.

M. Grégoire: Le cas se pose et il n'y a rien ici qui peut... En fait, le contracteur en achète un bloc de 20 qui ne sont pas occupés...

M. Tardif: Il n'y a aucun problème, à ce qu'on me dit.

M. Goldbloom: Je pense, M. le Président, que le ministre a raison. Tout l'article est fondé sur le principe que c'est l'occupation par le locataire qui détermine la restriction. Je voudrais simplement faire le même commentaire que j'ai fait en deuxième lecture. En prolongeant le moratoire, on conserve presque entière une situation où 80% des citoyens de Montréal sont des locataires. On voudrait encourager les Québécois à devenir propriétaires, à accéder à la propriété, et voilà un empêchement qui est maintenu pour encore une année.

Le Président (M. Marcoux): M. le député de Laval.

M. Lavoie: J'aimerais que le ministre réponde peut-être à cette partie-là avant.

M. Tardif: Il reste encore une fois qu'il est toujours possible aux locataires de se porter collectivement acquéreurs de l'immeuble en copropriété indivise ou de former une coopérative pour le faire.

M. Lavoie: Donnez-moi un cas pratique. Donnez-moi un cas qui s'est réalisé dans cette forme-là.

M. Tardif: Les raisons qui avaient amené les complications, les problèmes de l'enregistrement de la copropriété quant aux services communs, les mêmes raisons qui existaient et qui ont amené le décret de ce moratoire, sont toujours présentes et encore une fois, de nombreux États américains et les autres provinces ont dû revoir cette question de transformation d'anciens immeubles en copropriété.

Est-ce que nous aurons, à l'occasion de l'étude du livre blanc, réussi à cerner assez bien le problème pour pouvoir ouvrir à nouveau cette possibilité. C'est du domaine du possible, mais, pour l'instant, il nous semblait peu sage d'ouvrir à nouveau cette porte à ce moment-ci.

M. Lavoie: J'ai les mêmes remarques de portée générale que le député de D'Arcy McGee a faites, parce qu'il faut reconnaître que c'est quand même un accès des plus intéressants à la propriété pour les locataires. Ils peuvent devenir propriétaires, souvent à très bon compte, si on compare avec le coût soit des logements neufs, même en copropriété, soit des maisons individuelles ou d'autres formes de logements. Cela leur permet d'acquérir leur logis souvent à des prix très abordables. Au point de vue taxation, on sait qu'il y a énormément d'avantages, parce qu'ils n'ont pas les taxes d'amélioration locale et tout. Dans la plupart du temps, elles sont payées depuis de très nombreuses années.

On ne pourrait pas reporter d'année en année

ce moratoire. Il faudrait qu'il y ait une décision rendue sur cela.

M. Tardif: Encore une fois, je pense qu'à l'occasion du livre blanc, nous aurons l'opportunité de revoir cet article. L'objectif souhaité, à savoir faire en sorte que les locataires deviennent propriétaires de leur logement, est tout à fait louable, mais, cependant, l'expérience a démontré que ce ne sont pas les locataires justement qui deviennent propriétaires de leur logement, mais bien d'autres personnes.

Je connais personnellement un certain nombre de ces édifices dans les environs de l'Université de Montréal, les rues Lacombe et Gatineau, dans ces coins où, précisément, des locataires qui payaient auparavant un loyer raisonnable et qui se logeaient très bien dans ces logements ont été évincés à partir du moment où cela a été offert en vente de cette façon. Et, ce qu'on retrouve aujourd'hui, ce sont des professeurs de l'université qui faisaient à peu près le double du salaire des locataires qui étaient là et qui assument une mensualité à peu près le double d'ailleurs de celle des anciens locataires. Mais on n'a fait que déplacer véritablement des locataires.

L'objectif visé, à savoir faire en sorte que les gens prennent possession de leur logement, est tout à fait louable sauf qu'en pratique, ce n'est pas cela qui se passe et on n'a pas la solution à ce moment-ci...

M. Lavoie: Je vais vous donner un exemple. J'en connais un autre dans le bout de la rue Sherbrooke, dans l'ouest, où la moitié des logements a été achetée effectivement...

M. Tardif: Par les locataires.

M. Lavoie: ... par les locataires.

M. Tardif: Il faudrait peut-être que le gouvernement ait des programmes d'aide, d'accès à la copropriété divisé par les locataires des immeubles. Là-dessus, je voudrais bien m'y pencher.

M. Grégoire: Je voudrais, dans la même veine, appuyer ce que le député de Laval vient de dire ainsi que le député de D'Arcy McGee. On empêche, par ce moratoire qui se renouvelle d'année en année, l'accès à la propriété. Vous mentionnez qu'un professeur de l'Université de Montréal a pu acquérir un logement et payer le double, mais il ne faut pas oublier que, dans le double, il y a également l'acquisition de la propriété. Dans son paiement, il se trouve à s'enrichir en même temps — c'est à peu près l'équivalent de 50% — de la maison qu'il pourra revendre et, à ce moment-là, il reprendra l'équivalent de la partie du double qu'il a payée en trop. C'est ni plus ni moins qu'un plan d'épargne pour lui qu'il aura pour plus tard quand il aura fini de la payer, quand ce sera à son tour de recevoir le double pour sa maison.

On empêche l'accès à la propriété. Les chiffres donnés dans le livre blanc de couleur verte, en

fait, sont nettement indicateurs qu'avec 80% de locataires, à Montréal, il faudrait se demander si ce ne sont pas les lois qui empêchent le petit de devenir propriétaire.

M. Lavoie: La difficulté se trouve dans la qualité de la construction. C'est plus facile, peut-être, en Europe où la qualité de la construction est meilleure qu'ici en général. Souvent la construction étant solide, cela peut se diviser beaucoup plus facilement en copropriétés, alors que dans certains logements qu'on a bâtis ici à des fins locatives, souvent la structure est en bois ou autre. Cela cause des difficultés. Je comprends le problème, mais il faudrait quand même trouver une solution. Maintenant, j'aurais une dernière remarque à faire sur l'article 11. C'est au point de vue strictement de la rédaction, au premier paragraphe. Les légistes que vous avez en arrière de vous qui sont sans doute très bien éclairés, pourront nous éclairer à notre tour. "Nul ne peut, à compter du 1er janvier 1978, demander l'autorisation d'enregistrer une déclaration de copropriété sur un immeuble en vertu de la loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, ni enregistrer une déclaration de copropriété sur un immeuble occupé par un locataire, quelle que soit la date du commencement des travaux de construction". Est-ce que le ministre ou ses légistes peuvent m'assurer que cela ne bloque pas, tel que c'est rédigé, la construction de nouveaux condominiums, comme cela se fait actuellement dans la ville de Saint-Laurent où cela jouit d'une très grande popularité. Cela a été un très grand succès. A certains endroits, il s'en est vendu 200 ou 300, mais bâtis à des fins de condominiums. "Nul ne peut, à compter du 1er janvier 1978, demander l'autorisation d'enregistrer une déclaration de copropriété sur un immeuble..." C'est seulement au point de vue technique.

M. Tardif: On confirme, en effet, que d'une part, pour pouvoir enregistrer une déclaration de copropriété, il faut qu'il s'agisse d'un immeuble existant, et que d'autre part, il faut que cet immeuble soit occupé par un locataire. Quant à la partie du paragraphe "quelle que soit la date du commencement des travaux de construction", il faut penser qu'ailleurs, dans cette loi, il y a une exemption de cinq ans, en ce qui concerne, par exemple, la fixation des loyers, et dans ce cas, cela ne s'applique pas. On dit "les logements neufs de moins de cinq ans sont exemptés de la fixation, mais ne le sont pas pour les fins de transformation en copropriété". Je pense que c'est très rare qu'on va avoir une transformation de copropriété dans un immeuble relativement neuf, à moins qu'il soit déjà construit à ces fins.

M. Lavoie: A la première partie de l'article, "nul ne peut, à compter du 1er janvier 1978, demander l'autorisation d'enregistrer une déclaration de copropriété", à moins que cela ne soit couvert par les mots qui suivent "sur un immeuble, en vertu..."

M. Grégoire: Ce serait seulement pour les immeubles qui sont déjà soumis à la Régie des loyers.

M. Lavoie: Si vous m'assurez que c'est cela, d'accord...

M. Tardif: Oui, c'est textuellement...

M. Lavoie: On a déjà vécu une année, dans le cas de Val-Martin, où on pensait avoir rédigé l'article en bonne et due forme, mais il y a eu des décisions des administrateurs qui ont tout renversé l'esprit des législateurs.

M. Tardif: Ici, c'est textuellement l'ancien article 16, alors que le cas de Val-Martin était dans l'article 16a ou 16b, c'était un autre paragraphe. C'était dans un ensemble immobilier de plus de cent logements, vous vous souviendrez, M. le député de Laval.

Le Président (M. Marcoux): Si je comprends bien, le député de Laval ne voulait pas lier Val-Martin à cette discussion, un exemple de malformation.

M. Lavoie: Non. C'est un aparté.

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

M. Goldbloom: M. le Président, un dernier commentaire. Le ministre a expliqué les raisons qui, dans son esprit, justifient le renouvellement du moratoire. J'aimerais lui offrir la considération suivante: Quand le rapport entre l'occupant et le propriétaire est un rapport de location, il y a des mécanismes de la loi qui offrent une protection, pas simplement pour défendre au propriétaire de poser certains gestes, mais aussi pour agir en tribunal et déterminer où se trouve la justice entre les deux personnes. Quand il s'agit d'une conversion en copropriété, nous constatons — le ministre vient de le souligner — que, souvent, les montants demandés, le montant forfaitaire au départ, la mensualité par la suite, peuvent dépasser de beaucoup les moyens de l'occupant. Mais si le tribunal pouvait dire au propriétaire dans un tel cas: Mais, monsieur, vous exagérez. C'est trop! Et comme l'administrateur peut le faire dans le cas d'un loyer, c'est-à-dire réduire les montants, peut-être que nous pourrions voir des conversions avantageuses à des coûts raisonnables.

Il y a une différence entre prolonger le moratoire et accorder au quasi-tribunal une autorité en cette matière.

M. Tardif: M. le Président, j'ai pris bonne note des observations et, encore une fois, à l'occasion de la commission parlementaire qui se réunira, à la suite, sans aucun doute, de la présentation, soit du livre blanc, soit du projet de loi qui sera préparé à partir du livre blanc, nous aurons certainement l'occasion d'aborder cette question plusieurs fois.

M. Goldbloom: Nous avons hâte, M. le Président.

M. Grégoire: ... une remarque à faire au ministre. Souvent, dans un bloc à logements tout construit, le propriétaire veut le convertir en condominium. Ce que le ministre veut éviter, la Régie des loyers veut éviter, c'est qu'on mette des locataires dehors. Mais il y a une autre loi qui dit que pour qu'un condominium soit reconnu comme tel, il faut qu'il y ait 50% des logements qui soient vendus. Alors, le propriétaire qui veut vendre ses logements, plutôt que d'en garder l'administration, voyant que ces 50% doivent être vendus, va être obligé, sur le lot, d'en mettre dehors. Si on enlevait ce montant de 50%, un type qui a un bloc de 24 logements, par exemple, et qui, en 1977, peut en vendre trois, ce sont trois logements qui sont dans le condominium. L'année suivante, il en vend cinq à ceux qui sont déjà là et qui consentent. Il s'agirait peut-être d'enlever ce chiffre de 50% de logements vendus dans un condominium pour que cela devienne réellement un condominium.

M. Tardif: Nul doute que l'expérience du député de Frontenac en commission parlementaire dans le domaine immobilier nous sera d'un précieux appui.

Le Président (M. Marcoux): Article 11 adopté avec amendement. Article 12?

M. Tardif: Alors, M. le Président, à l'article 12, il y a un papillon aussi. On me dit que c'est au point de vue de la langue également. Au paragraphe 1, au lieu de dire "au sens du présent article", il faudrait dire "pour l'application du présent article", semble-t-il.

Le Président (M. Marcoux): Amendement adopté?

M. Goldbloom: Adopté.

M. Tardif: Au paragraphe b)...

Une Voix: Où ça?

M. Tardif: Pardon? Au tout début de l'article 12, paragraphe 1, au lieu de "au sens", ce serait "pour l'application du présent article".

M. Lavoie: C'est seulement ça qui a été accepté, seulement l'amendement.

Le Président (M. Marcoux): Oui.

M. Lavoie: D'accord.

M. Tardif: Deuxième papillon, par la suppression, dans les sixième et septième lignes du paragraphe 3. de ce qui suit: "les lots 378 à 459". Donc, c'est une erreur dans la nomenclature des lots. M. le Président, sixième et septième...

Le Président (M. Marcoux): Amendement adopté?

M. Tardif: ... lignes, par la suppression des lots 378 à 459. Et c) par le remplacement du paragraphe 6 par le suivant: "Le présent article ne s'applique pas, a) à un immeuble dont les travaux de construction ont commencé après le 31 décembre 1973 — c'est la même chose — b) à un immeuble loué à des fins de villégiature."

M. Goldbloom: Ça va.

Le Président (M. Marcoux): Amendement adopté?

M. Goldbloom: Adopté, M. le Président.

M. Lavoie: J'ai un cas, dans la première partie du premier paragraphe et dans le deuxième paragraphe, j'ai un cas précis qui me vient à l'esprit, d'un propriétaire qui a quatre immeubles de seize logements, dans un ensemble, et sur chaque immeuble il a des prêts individuels; il est le seul propriétaire de l'ensemble. Je pense que ce sont quatre ou cinq immeubles, mais c'est secondaire. Il a un terrain de stationnement commun à deux immeubles, et un autre terrain de stationnement commun aux deux autres immeubles. Un terrain de jeux en commun pour les 64 logements...

M. Grégoire: Une seule piscine.

M. Lavoie: Peut-être. En vertu de cela, il ne pourrait pas vendre un de ces immeubles. Un immeuble de seize logements, il ne pourrait pas le vendre au complet. Quitte à donner — c'est normal, cela se fait couramment — un droit de passage ou des droits de stationnement ou une servitude d'usage au terrain de jeux ou quoi que ce soit. En vertu de votre article, il serait obligé de vendre tout l'ensemble d'immeubles.

M. Grégoire: Il parle de services, cela pourrait être le même concierge pour les quatre.

M. Lavoie: Je trouve que...

M. Tardif: M. le Président, pour comprendre le sens de cet article, il faut plonger à nouveau... d'abord dans le chapitre 84 des lois de 1975, adopté par l'ancien gouvernement et le projet de loi 78 adopté lors de la dernière session. Il y avait trois articles, 16, 16a et 16b. L'article 16, c'était le moratoire sur l'interdiction de transformer en copropriété; 16a, c'était le cas de Val-Martin. Il était précisé là-dedans que nul ne peut vendre un ensemble immobilier de plus de 100 logements etc. Et 16b, c'était l'article qui, à défaut de pouvoir mieux cerner cette réalité que constitue un ensemble immobilier, parce qu'il y avait des trous dans la définition — on l'a vu — et nous avons à ce moment-là les cas de Connaught, de McLynn, de Elmhurst Development, où se présentait le même problème, mais c'étaient des ensembles immobiliers beaucoup moins importants que celui de Val-Mar-

tin où même établir un plafond dans un ensemble immobilier de plus de 100 logements ne jouait plus; nous avons dit à ce moment-là: La seule façon, finalement, d'empêcher la vente en pièces détachées de ces immeubles, c'est de décréter un gel des évictions.

Ceci a été fait l'an dernier, et il nous semble que c'était à juste titre; d'ailleurs je pense que le député de Laval l'avait mentionné. Est-ce qu'on ne pourrait pas, au lieu de décréter un gel total des évictions... A défaut de pouvoir mieux définir, on a dit: Si on ne peut pas empêcher la vente de ce genre d'immeuble, en empêchant les évictions, il n'y a plus d'intérêt pour le propriétaire de vendre puisque ce moment-là il ne peut plus promettre à l'acquéreur éventuel l'occupation du local. La question avait été posée, notamment, je me souviens, par le député de Laval. Est-ce qu'on ne pourrait pas imposer un seuil inférieur, six logements, douze logements pour essayer de définir ce qu'est un ensemble immobilier.

Effectivement, nous avons tenté de joindre l'élément nombre de logements d'une part et l'élément relation fonctionnelle ou structurelle qu'il peut y avoir entre des immeubles, à savoir services, accessoires, ou dépendances en commun pour établir que ces ensembles immobiliers qui avaient été construits encore une fois à des fins locatives — il faut quand même bien se mettre cela dans la tête au départ, c'est cela l'idée générale — ne puissent être changés de leur destination.

Là, ce n'est pas au député de Laval que je vais apprendre les difficultés techniques que pose la vente en pièces détachées de projets du genre Val-Martin, Connaught ou McLynn qui sont dotés de services communs d'entrée d'égouts ou même de fils électriques qui peuvent passer dans un immeuble pour aller dans l'autre, etc. escaliers communs, même aire commune en arrière — parce qu'on a vu qu'à Val Martin, par exemple, où chaque acquéreur était propriétaire de 1/44 indivi des aires communes à l'arrière — donc les problèmes étaient posés et il nous a semblé que cette formulation pouvait assez bien cerner ces ensembles immobiliers.

Là, on pose la question finalement. On dit: Il y a quatre blocs de seize logements chacun et il en vendrait seulement un. Est-ce que la vente comme telle pourrait, d'un immeuble entier, poser des problèmes, étant donné qu'il y a des aires de services communes, par exemple un terrain de stationnement. J'ai l'impression que non, cela ne devrait pas poser de problème attendu que les servitudes, j'imagine pourraient être consenties — comment appelez-vous cela, servitude de bon père de famille, je ne sais pas quoi.

M. Grégoire: Droit de passage.

M. Tardif: Là, à moins que...

M. Lefebvre: Qu'est-ce qui arrive, si ce sont déjà deux propriétaires qui sont dans votre bloc, votre ensemble de quatre. Si un propriétaire est déjà propriétaire de deux maisons et un autre est

propriétaire de deux autres, qu'est-ce qui arrive? Ils ne peuvent ni vendre ni acheter, ni un ni l'autre.

M. Lavoie: En vertu de la loi?

M. Lefebvre: Avec cet article-là.

M. Grégoire: Cela va dans le...

M. Lavoie: Je ne pense pas.

M. Grégoire: L'un ne peut pas acheter l'autre pour en faire un seul groupe?

M. Lavoie: Non.

M. Grégoire: En vertu de cela, non?

M. Lavoie: Même, quelqu'un peut avoir huit duplex sur la rue Bordeaux, à Montréal, qui sont bâtis depuis 20 ou 25 ans, huit duplex en ligne et s'il y a un terrain de stationnement commun ou quoi que ce soit, il ne pourrait pas vendre un duplex, même si c'est bâti avec des murs mitoyens et que cela ne créerait aucun problème. Quelqu'un peut en avoir acheté huit sur n'importe quelle rue à Montréal et avoir quelques services en commun, même un concierge. Il ne pourrait pas vendre un duplex!

M. Grégoire: Même pas à l'hôpital.

M. Lavoie: Même pas.

M. Grégoire: Un père de famille aurait ses quatre immeubles d'habitation. Il a deux gendres deux enfants, il a 65 ans. Il voudrait en vendre un à chacun des quatre, à ses deux gendres et à ses deux garçons, et il ne peut pas.

M. Vaugois: On est en plein drame.

M. Tardif: Evidemment, au départ, ce qu'on avait à l'idée en termes de service accessoires ou dépendance en commun, ce sont ces services qui...

M. Lavoie: Entrées communes d'égouts, d'aqueduc ou quoi que ce soit.

M. Tardif: ... qui établissent des relations non seulement fonctionnelles, mais même structurelles entre des immeubles. Dans le cas d'un terrain de stationnement, le fait de vendre un immeuble séparément, indépendamment du terrain de stationnement, ne rend pas cet immeuble non viable comme tel, et je me demande si...

M. Grégoire: ... à la suite d'une vente et vous empêchez toutes les ventes.

M. Tardif: Mais c'est d'empêcher les ventes lorsque les immeubles ne sont pas autonomes, c'est ça. Lorsque l'immeuble est relié structurellement, lorsque vous avez quatre duplex en ligne, mais qu'il y a un même toit — ce qui est le cas à Val-Martin notamment — que c'est le même toit qui chapeaute les quatre duplex, par exemple, si le

toit coule à un endroit, qu'il y a quatre plafonds d'endommagés, qui est responsable de cela? Il n'y a pas de coupe-feu, de séparation entre chacun des toits. Et les architectes qui ont examiné ça disent que si effectivement, dans les quatre duplex, on en supprimait deux de chaque côté, et si on en laissait un central, ils ne se supporteraient pas tout seuls. Ils sont structurellement reliés.

On veut donc, dans ce cas-là, vraiment interdire la vente, lorsqu'il y a relations structurelles entre des immeubles. Mais lorsque les immeubles sont autonomes et indépendants et que ce qui est commun, c'est un stationnement — et que si ce stationnement, on pouvait le supprimer et bâtir un autre édifice dessus, ça n'enlèverait rien à la viabilité de l'immeuble ou à son existence comme telle — ça ne semblerait pas poser de problèmes.

Ici, la définition de services accessoires ou dépendances en commun, quoiqu'on pourrait toujours concevoir que le déneigement d'un terrain, son entretien, à supposer que le terrain soit commun à trois propriétaires, pourrait poser des problèmes... A ce moment-là, se poserait un problème d'enregistrement de copropriété ou je ne sais pas quoi avec partage des frais ou tout ça.

M. Fontaine: Je me demande pourquoi, au paragraphe i, on parle de services. Si on définit un ensemble immobilier comme étant des immeubles qui ont des services en commun, nécessairement cela entre... Au deuxième paragraphe, lorsqu'on dit qu'un ensemble immobilier ne peut être vendu, s'il y a des services en commun, ils ne peuvent être vendus. D'autre part, je me demande sur quels critères on s'est basé pour dire que cela doit être douze. Cela aurait pu être huit, cela aurait pu être vingt.

M. Tardif: Vous avez raison, cela aurait pu être huit, cela aurait pu être vingt, comme cela aurait pu être deux aussi. Ce qu'on a dans Val Martin, ce sont des ensembles de deux duplex, quatre duplex, huit duplex. A ce moment-là, pourquoi avoir fixé le nombre douze? Entre autres, c'est par expérience concrète empirique sur le terrain de l'analyse des cas de Connaught, McLynn et Elmhurst, où c'étaient des projets qui avaient une telle ampleur. Généralement, il faut se rappeler aussi qu'un bon nombre de ces projets sont des projets à dividendes limités, qui impliquent la construction d'un certain nombre de logements. Ce n'est pas uniquement deux, trois ou quatre qui ont été construits.

M. Fontaine: Et est-ce que c'est pour toucher seulement le cas Val Martin ou si c'est pour...

M. Tardif: Non, Val Martin, c'est une autre chose. Val Martin est couvert dans le paragraphes.

M. Fontaine: D'accord.

M. Tardif: Dans le paragraphe 2, ce sont ces autres ensembles de type Connaught, McLynn et Elmhurst, entre autres, qui ont été portés à notre

attention et d'autres semblables qui pourraient exister.

M. Grégoire: Je vais vous donner un exemple. Le Jardin des Seigneurs, en arrière de l'Auberge des Gouverneurs. Il y a plusieurs immeubles et il y a un système de chauffage commun. Le type aurait eu des propriétaires pour acheter chacun des blocs qui avaient 48, 60, 72 et même 96 logements. Il en avait 600 comme cela. Il n'a pas été capable de trouver un seul Québécois pour acheter le groupe à ce moment-là. Il l'a vendu à des Américains.

Dans votre loi, s'il n'avait pas trouvé des gars pour acheter chaque groupe, il les aurait vendus à des Américains. Il en a vendu un groupe à un, mais le reste à des Américains.

M. Tardif: M. le Président, la formulation de cet article, encore une fois, il faut se reporter, depuis déjà deux ans, 1975, on avait essayé de fixer uniquement un seuil quant au nombre de logements, tout ensemble immobilier de plus de 100 logements, sans entrer dans les caractéristiques qui pouvaient faire qu'ils pouvaient ou non être vendus. On a tenté d'aller plus loin, et les légistes du comité de législation et des gens de l'INRS-Urbanisation également que nous avons consultés, qui ont travaillé, entre autres, à la préparation du livre blanc, en viennent à la collaboration qu' hormis ces caractéristiques-là, il n'était pas possible de mieux cerner, dans un texte de loi, à moins d'entrer dans une définition vraiment détaillée et très technique, ce qui pouvait être vendu impunément pour les futurs acquéreurs et ce qui ne pouvait pas l'être.

M. Lavoie: La première fois qu'on a légiféré sur le cas Val Martin, le but était d'empêcher la vente à la pièce, logement par logement. C'était le but. Duplex par duplex.

M. Tardif: Duplex par duplex.

M. Lavoie: Mais on ne voulait pas empêcher Netherwood de vendre. S'il avait un huit logements, il avait le droit de le vendre en bloc, son huit logements...

M. Tardif: Non, pas dans le chapitre 75.

M. Lavoie: Dans la première législation?

M. Tardif: Dans le chapitre 84 des lois de '975, c'est: Nul ne peut vendre ou promettre de vendre un immeuble situé dans un ensemble immobilier de plus de 100 logements. C'est le paragraphe 7. A compter du 26 novembre 1975 et sous réserve du paragraphe 4, nul ne peut directement ou indirectement, dans un ensemble immobilier comprenant au moins 100 locaux d'habitation, construire et utiliser principalement à des fins de location résidentielle, vendre ou promettre de vendre, ni offrir en vente un local d'habitation...

M. Lavoie: Un local d'habitation.

M. Tardif: Oui.

M. Lavoie: On voulait empêcher la vente d'un local, d'un condominium soit de deux logements ou quelque chose comme cela, mais on ne voulait pas l'empêcher de vendre un immeuble d'habitation de huit logements. On voulait lui défendre de diviser quatre duplex. On ne voulait pas lui enlever son droit de propriété de vendre huit logements à la fois, tandis que là vous empêchez la vente de l'immeuble global.

Je suis bien d'accord avec vous, dans votre cas, si la rédaction était faite pour empêcher les ventes pièce par pièce. Que le type vende un immeuble d'habitation de huit logements ou de quatre logements, cela change de propriétaire, ce n'est pas dans le but d'évincer les locataires. La plupart du temps, il garde les mêmes locataires.

M. Grégoire: Il est le seul propriétaire de l'immeuble, si le toit coule, c'est lui qui est responsable.

M. Lavoie: C'est cela.

M. Grégoire: Ce n'est pas comme les huit maisons qui ont le même toit.

M. Fontaine: Prenez un local d'habitation dans un article...

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

M. Goldbloom: M. le Président, je voudrais d'abord vous assurer que l'Opposition officielle n'a fait aucun effort de recrutement auprès du député de Frontenac. Il est venu proprio motu de ce côté-ci de la table.

M. Paquette: ...

M. Lavoie: On n'a pas émis sa carte de parti.

M. Grégoire: J'espère que vous m'acceptez tout de même comme membre...

Une Voix: Votre contribution.

M. Grégoire: ... comme apportant ma contribution à...

M. Goldbloom: M. le Président, si je peux me permettre d'exposer une considération qui me vient spontanément à l'esprit... Le ministre, en décrivant les problèmes qui peuvent se présenter, qui se sont présentés, a fait allusion à des entrées d'aqueduc en commun, à des fils électriques, à des toits en commun.

Le député de Laval, en posant le problème qui le préoccupe, a parlé de terrains de stationnement et de terrains de récréation. Ils sont donc à l'exté-

rieur des bâtiments en question. Est-ce qu'il y a moyen de faire une distinction entre les services comme le terrain de stationnement et le terrain récréatif et les services à l'intérieur de la structure même du bâtiment? Je pose la question, sans avoir la compétence pour y répondre.

M. Tardif: Les légistes que j'ai consultés me disent qu'ils se refusent à rédiger un amendement sur le coin de la table sur ce sujet...

M. Lavoie: Je ne les blâme pas.

M. Tardif: ... très compliqué où, encore une fois, à de multiples occasions, nous avons eu des difficultés sur ce problème de ce que constitue un ensemble immobilier et ce que ne constitue pas un ensemble immobilier.

Ce que je proposerais... Il faut quand même se situer dans le contexte. L'année passée, — enfin jusqu'à maintenant — il était même interdit d'évincer un locataire dans des locaux de cette nature. Maintenant, on élargit, on ouvre quand même la porte passablement plus grande. Ils pourront le vendre, mais en bloc.

Je dis, comme première étape...

M. Fontaine: Ce n'est pas cela qui est dit dans la loi.

M. Tardif: Pardon?

M. Fontaine: Ce n'est pas cela qui est dit dans la loi.

M. Tardif: Oui, dès qu'il y a moins de douze, sinon ils pourront le faire.

M. Fontaine: Oui, moins de douze.

M. Tardif: C'est cela.

M. Grégoire: Même 12, dans un ensemble de 48, dans un complexe de 4 immeubles de 12. Ils ne peuvent pas vendre celui de 12. Ils ne peuvent même pas en vendre 24.

M. Tardif: Ecoutez...

M. Fontaine: M. le Président...

M. Tardif: C'est cela. L'an dernier, ils ne pouvaient même pas en vendre deux ou trois. On nous a dit l'an dernier: Finalement, ce que vous faites, c'est que vous empêchez même la vente de petits duplex. On dit: Non, ce n'est quand même pas cela. En fait, c'est ce que cela a eu comme résultat. Ici, étant donné que la majorité des logements sont quand même constitués au Québec de duplex et de triplex, à part de l'unifamilial, quand on tombe dans plus de douze, c'est quand même une très petite portion. On vient d'ouvrir et d'élargir la porte. Je dirais que, compte tenu de la difficulté de cerner la réalité ici, on part d'une situation où elle était vraiment fermée, on l'ouvre pour les locaux ou les ensembles de moins de douze logements,

attendu que les ensembles immobiliers de plus de douze logements, doivent constituer quand même une très faible minorité des 950 000 logements locatifs que nous avons au Québec. A ce moment, je veux bien reprendre toute la question lors de l'étude du projet de loi permanent et refondu qui sera présenté, attendu que pour l'instant, au moins, on ouvre la porte pour la majorité des petits propriétaires québécois.

Quant aux grands propriétaires fonciers québécois, ce n'est peut-être pas mauvais qu'ils laissent dormir un peu leur argent et leurs propriétés.

M. Grégoire: Ce n'est pas le temps de laisser dormir...

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

M. Fontaine: J'ai seulement une dernière question. Est-ce que je comprends bien que ce qu'on veut faire, c'est d'empêcher qu'un local d'habitation soit vendu séparément?

M. Tardif: C'est cela, lorsqu'il a ses caractéristiques, ensemble locatif, unité de gestion, unité d'administration et dépendance commune.

M. Fontaine: Etant donné qu'on emploie les mots «locaux d'habitation», «douze locaux d'habitation». — on emploie ces derniers mots — pour quoi, au lieu de dire «promettre de vendre ni offrir en vente un immeuble» ne dirait-on pas «promettre de vendre, ni offrir en vente un local d'habitation compris dans un tel ensemble»?

M. Grégoire: M. le ministre, je pense que j'ai saisi votre point. Ce que vous voulez défendre, c'est la vente d'une partie des unités d'un immeuble, et non pas tout l'immeuble, même s'il y a des services et accessoires communs avec un autre.

M. Tardif: C'est exactement le cas à Val-Martin.

M. Lavoie: C'est parce qu'ils ne vendent pas un local, ils vendent deux locaux.

M. Tardif: On ne vend pas un local, on vend deux locaux. On vend des duplex.

M. Grégoire: Relié par le même toit.

M. Tardif: Pas seulement par le toit, par en haut, par en bas...

M. Grégoire: Si vous ajoutez à cela des immeubles séparés, comme par exemple, plusieurs immeubles qui sont situés à proximité les uns des autres, dites, «rattachés» les uns aux autres, alors.

M. Tardif: M. le Président, encore une fois...

M. Grégoire: Si vous enlevez «à proximité» pour mettre «rattachés les uns aux autres»...

M. Tardif: Encore une fois, je crois qu'il n'est pas sage vraiment de s'improviser rédacteur dans ce sens, surtout quand on connaît tous les litiges qui sont nés de l'interprétation d'ensemble immobilier, et compte tenu, encore une fois, qu'on part d'une situation de gel quasi absolu vers une situation de dégel relatif. Il me semble que comme étape, cela devrait suffire pour l'instant, attendu que la majorité des ensembles immobiliers n'ont pas...

Le Président (M. Marcoux): Si les membres de la commission sont prêts à adopter l'article 12?

M. Grégoire: Adopté.

Une Voix: Sur division.

M. Fontaine: Pas tout pour l'article 12, M. le Président...

Le Président (M. Marcoux): Oui.

M. Fontaine: J'aurais seulement une question...

Le Président (M. Marcoux): Une autre question encore à l'article 12, oui? Le député de Nicolet-Yamaska.

M. Fontaine: Oui. Au paragraphe 3...

M. Tardif: Oui.

M. Fontaine: ... lorsqu'on dit: Nul ne peut directement ou indirectement vendre, promettre de vendre, ni offrir en vente un local d'habitation occupé par un locataire; ça, il s'agit du cas Val-Martin, n'est-ce pas?

M. Tardif: Oui.

M. Fontaine: On sait qu'il y a des locaux d'habitation dans le projet Val-Martin qui ne sont pas occupés par un locataire. Alors, si on laisse "occupé par un locataire", ça pourrait permettre au propriétaire de vendre ceux qui ne sont pas occupés.

M. Tardif: Dans ce cas-là, moi, M. le Président...

Je remercie le député de Nicolet-Yamaska d'avoir porté à notre attention cette déficience du texte, et nos légistes suggèrent que les mots "occupé par un locataire et" soient enlevés, tout simplement biffés. Alors, "... ni offrir en vente un local d'habitation situé sur les lots 380, etc.", parce que ça couvre les logements vacants, ça.

M. Fontaine: Une opposition constructive et vigilante.

Le Président (M. Marcoux): Biffer, au paragraphe 3, quatrième ligne, "occupé par un locataire et".

M. Tardif: Oui. Le texte dit: "... ni offrir en vente un local d'habitation situé sur les lots..."

M. Fontaine: Est-ce que le ministre pourrait, succinctement, nous faire état de la situation à Val-Martin présentement?

M. Tardif: Au moment où nous nous parlons, l'entente devrait être terminée, l'entente entre Netherwood Realities et la Société d'habitation du Québec, au moment où nous nous parlons.

M. Goldbloom: Et les actions retirées?

M. Tardif: On m'informe qu'à 4 h 30, aux dernières nouvelles, les négociations se poursuivaient.

M. Fontaine: Et les poursuites judiciaires?

M. Tardif: Pardon?

M. Fontaine: Les poursuites judiciaires?

M. Tardif: C'est une autre affaire.

M. Lavoie: ... quittances?

M. Tardif: Je ne signe plus rien.

Le Président (M. Marcoux): Article 12 adopté avec amendement.

M. Goldbloom: Nous avons dit sur division.

Le Président (M. Marcoux): Adopté avec amendement sur division.

M. Grégoire: Article 13, pas de problème, adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 13 adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 14?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 15.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 16, il y a un amendement.

Une Voix: Il y a un papillon.

M. Tardif: L'article 16 du projet de loi est modifié par le remplacement dans la première ligne des mots et chiffres "ou 12", par les mots "12 ou 21". En fait, le nouvel article se lirait "Un avis donné en contravention des articles 11, 12 ou 21". D'accord?

M. Goldbloom: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Adopté avec amendement.

M. Tardif: Même chose à 17, c'est "11, 12 ou 21".

M. Goldbloom: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 18. Alors 17 adopté avec amendement.

M. Tardif: L'article 18, ce sont les articles "11 à 17 et 21". Il faut ajouter "et 21".

M. Goldbloom: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 18 adopté avec amendement.

Une Voix: Adopté.

M. Tardif: Article 19, il n'y a rien là.

M. Goldbloom: Il ne faut donc pas l'adopter.

Le Président (M. Marcoux): Article 19 adopté, tel quel.

M. Goldbloom: Adopté.

M. Tardif: A 20, il y a un mot à changer. L'article 20 du projet de loi est modifié par le remplacement, dans la deuxième ligne du premier alinéa, du mot "en" par le mot "de". Ce n'est pas en bonne foi, c'est "de" bonne foi. Tantôt on a vu à l'article 12 qu'on disait: "Nul ne peut vendre ou promettre de vendre etc." Ici, on crée une exception en faveur des petits acquéreurs propriétaires qui pourront vendre, mais il y a un droit de préemption de la société.

Le Président (M. Marcoux): Article 20 adopté avec amendement.

M. Alfred: Adopté.

M. Goldbloom: Un instant, s'il vous plaît. Je m'adresserai par votre intermédiaire au député de Papineau, M. le Président...

Le Président (M. Marcoux): C'est un jeune homme dynamique.

M. Goldbloom: Et impatient.

M. Lavoie: La question m'a été posée par des propriétaires sur le cas de Val-Martin. J'espère que vous avez complété votre entente avec la compagnie. En ce qui concerne les propriétaires individuels de duplex, est-ce votre intention de continuer des négociations avec eux pour l'achat de leur duplex?

M. Tardif: Tel que l'article est libellé, s'ils ont une offre d'achat, ils doivent l'offrir d'abord à la société. Nous n'attendrons évidemment pas. Un certain nombre d'entre eux, une quarantaine, ont déjà manifesté le désir de conclure une entente avec nous aussitôt que cela serait réglé, et ce

d'autant plus que le loyer moyen dans ces immeubles est de \$100 par mois et que leur titre de propriétaire leur coûte actuellement \$250 par mois.

M. Lavoie: Oui, mais par contre ils acquièrent quand même quelque chose.

M. Tardif: Oui.

M. Lavoie: Ce n'est pas de l'argent jeté par les fenêtres.

M. Tardif: Ils ont manifesté, de toute façon et, encore une fois, ils sont assurés de la libre jouissance des lieux, tant et aussi longtemps qu'ils voudront, comme propriétaires.

M. Lavoie: Mais vous continuez vos négociations pour acquérir, dans des conditions convenables et acceptables aux parties, pour que vous soyez propriétaires au complet de l'ensemble.

M. Tardif: Redonner sa vocation originale à l'ensemble.

M. Lavoie: Vous croyez que cela pourrait se terminer assez...

M. Tardif: La sagesse m'a appris à ne plus fixer de date, M. le Président.

Le Président (M. Marcoux): Article 20, adopté avec amendement?

Des Voix: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 21.

M. Tardif: M. le Président, il y a des amendements à l'article 21, d'abord par le remplacement du paragraphe 1 par les suivants: "Pour l'application du présent article, on entend par maison mobile une construction mobile érigée sur un châssis et conçue pour être utilisée comme habitation avec ou sans fondations permanentes lorsqu'elle est raccordée aux services adéquats". En fait, nous avons repris ici la définition de maison mobile contenue dans la Loi d'évaluation foncière, et nous l'avons incluse dans cette loi. Je m'excuse, c'était la Loi de la taxe sur la vente en détail.

M. Goldbloom: M. le Président, je n'ai pas d'objection, même si, normalement, on met les définitions à l'article 1 d'un projet de loi, cela n'a pas trop d'importance.

Le Président (M. Marcoux): Premier amendement. L'amendement est adopté?

M. Tardif: Premier amendement sur le paragraphe à l'article 1, M. le Président. A l'article 2, il y a des mots à ajouter ici, M. le Président.

Le Président (M. Marcoux): Deuxième paragraphe de l'article 1.

M. Tardif: L'article 1 actuel, qui devient le nouvel article 2, dit: "A compter du — c'est la date du dépôt de la loi — le locataire d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile — il faut ajouter — utilisée à des fins résidentielles, ne peut être évincé du terrain qu'il occupe..." C'est la même chose pour le reste.

Le Président (M. Marcoux): Est-ce qu'il faut préciser la date immédiatement?

M. Tardif: Pardon?

Le Président (M. Marcoux): La date du dépôt. On connaît la date du dépôt du projet de loi.

M. Tardif: Donc, après le mot "mobile", à la troisième ligne, c'est: "utilisée à des fins résidentielles". La date du dépôt du projet de loi... C'est mardi dernier. Avant-hier. On n'a pas besoin...

M. Goldbloom: ... de perdre du temps avec cela, M. le Président.

Le Président (M. Marcoux): Cela va.

M. Beauséjour: Ici, il est question... Il ne peut pas être évincé, d'après ce que je peux voir, il peut être évincé du terrain qu'il occupe. Je ne peux pas préciser quelle est la cause devant les tribunaux, mais si des maisons mobiles étaient installées en contravention d'un règlement municipal et qu'une cour en arrive à cette conclusion, est-ce que cela veut dire que cet article permettrait à ceux dont la maison est installée déjà d'y rester?

M. Tardif: Non. Ceci ne vient pas en contravention avec la réglementation municipale, M. le Président. Il s'agit donc d'une éviction par un propriétaire signifiée à son locataire de terrain, dans ce cas-là.

M. Beauséjour: D'accord.

Le Président (M. Marcoux): L'amendement est adopté.

M. Tardif: Le paragraphe 2 actuel, M. le Président, devient le paragraphe 3.

Le Président (M. Marcoux): Adopté.

M. Tardif: A c), par l'addition à la fin du paragraphe renuméroté 3 de ce qui suit, "le tribunal peut annuler ou réduire toute clause qui, en tenant compte des circonstances, est abusive, excessive, ou exorbitante".

Le Président (M. Marcoux): Amendement adopté?

M. Goldbloom: Adopté.

M. Tardif: Le paragraphe 3 est renuméroté 4.

Le Président (M. Marcoux): Amendement adopté.

M. Tardif: Et quant au paragraphe 4, il est remplacé par le suivant, paragraphe 5, "Le présent article ne s'applique pas a), à un terrain servant à l'installation d'une maison mobile utilisée à des fins de villégiature; b), pendant la première année de la location d'un terrain servant à l'installation d'une maison mobile utilisée à des fins résidentielles."

M. Goldbloom: Adopté, M. le Président.

M. Fontaine: Pourquoi ça? Pourquoi la dernière...

M. Tardif: M. le Président, le dernier alinéa?

M. Fontaine: Oui, b).

M. Tardif: L'équivalent, en fait, des raisons qui font que, pendant une période initiale de cinq ans, les locaux d'habitation sont soustraits de la loi pour ce qui est de l'habitation; donc on dit qu'il peut être normal que pour un premier bail, pour une première année, le propriétaire d'un terrain qui doit établir des services, n'ait pas évalué le coût des services en question et qu'il puisse, au cours de cette première année, jouir d'une liberté quant à la fixation, mais pour le renouvellement, pour ladeuxième année, il y devient soumis. D'accord?

M. Fontaine: D'accord.

M. Goldbloom: M. le Président, une seule question. Les avocats parlent de la balance des inconvénients, si ma mémoire est fidèle... En présentant cet article, en étendant l'application de la loi aux maisons mobiles, le ministre donne une protection à ceux qui louent un terrain et y installent une maison mobile.

Il y a un inconvénient qui peut être infligé à un tel locataire, s'il n'y a pas de telle protection dans la loi. De l'autre côté, il y a, pour de nombreuses municipalités, un inconvénient majeur qui est la présence de maisons mobiles un peu partout. Ce n'est pas nécessairement une chose à encourager et pourtant, indirectement, on encourage la permanence relative ou, disons, la présence prolongée des maisons mobiles.

Alors, je dois comprendre que le ministre a évalué cette balance d'inconvénients et a décidé de la façon que nous voyons devant nous présentement.

M. Tardif: M. le Président, ceci n'a pas pour effet, encore une fois, d'interférer avec les règlements de zonage des municipalités qui pourraient permettre ou ne pas permettre. Il s'agit de constater qu'il existe environ 180 parcs pour maisons mobiles, qu'il s'y fait une location de terrains là dont les prix peuvent varier entre \$10 et \$95 par mois d'après l'échantillonnage que nous avons fait, de constater que ces gens sont installés, n'ont aucune espèce de protection, peuvent se faire dire à tout moment: Accrochez votre roulotte et partez, et pour toutes sortes de raisons, des clauses abusives, vous n'avez pas le droit de

circuler à plus de huit milles à l'heure, vous n'avez pas le droit d'avoir des chiens, vous n'avez pas le droit d'avoir ça, vous n'avez pas le droit d'avoir ça et, encore une fois, sans que locataire qui est ainsi... et quand on sait ce que ça peut coûter pour déplacer une maison mobile, c'est quand même aussi, sinon plus coûteux, qu'un déménagement et il y a plus d'inconvénients.

Il nous a semblé que la balance des inconvénients, sans vouloir encourager la multiplication de cette forme d'habitat, était nettement, dans ce cas-là, en faveur d'une plus grande protection accordée aux gens qui vivent là-dedans et c'est plus de 100 000 Québécois qui sont logés de cette façon.

M. Goldbloom: Une réponse très satisfaisante.
M. le Président.

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

M. Alfred: J'avoue que j'appuie le ministre à 300%.

Le Président (M. Marcoux): L'article 21 est sûrement adopté avec amendement. Article 22.

M. Grégoire: Le député de D'Arcy McGee a...

M. Tardif: Adopté.

M. Grégoire: Non. A l'article 22, ce qui se produit à l'heure actuelle, c'est que, lorsque vient le temps d'augmenter les loyers, le propriétaire envoie un avis et dit: Voici, les taxes dans la municipalité ont augmenté de 9%, 10%. Il envoie même la coupure du journal qui a publié cela. On peut facilement lui dire que les taxes de l'Hydro-Québec ont augmenté de 18%. Le propriétaire donne cela et dit: En conséquence, votre loyer sera porté à tant. Je crois que c'est suffisant. Si le locataire trouve que c'est trop élevé, il va à la Régie des loyers.

Ce qu'on demande de faire ici, c'est d'ajouter le loyer en vigueur, le loyer demandé et les motifs sur lesquels l'augmentation est fondée. On ajoute "Un avis d'augmentation insuffisamment motivé est néanmoins valable, à moins que le locataire ne prouve qu'il a subi un préjudice sérieux."

Dans la Loi de conciliation, ce qu'on appelle la conciliation entre le locataire et le locateur, on inscrit une autre source de chicane additionnelle. Avant de commencer à contester le prix de son logement, le locataire va commencer par dire qu'il subit un préjudice sérieux, parce que l'avis d'augmentation n'était pas suffisamment motivé.

Donc, il va y avoir premièrement une chicane autour de cela, deuxièmement une autre chicane autour du prix. Je me demande pourquoi on vient avec cela. Cela y était d'avance. On lui permet une chicane de plus.

M. Tardif: Avant cela, la loi parlait d'avis, sans donner aucune indication quant à cet avis. Cela pouvait être un avis dont la forme pouvait varier à l'infini. On a vu toutes sortes de genres d'avis. Par exemple: Veuillez être informés que votre loyer sera

augmenté de pas moins de 8%. Le locataire pense qu'il va avoir une augmentation de 3% et il se réveille avec une augmentation réelle de 15% ou 20%.

Ce que nous disons, c'est que le propriétaire devra s'engager à donner deux choses. D'abord le loyer réel de l'année antérieure, et les facteurs d'augmentation. Si vous parlez d'une augmentation des tarifs d'électricité de l'ordre de 15%, si vous parlez d'une augmentation du coût du chauffage de tant, des taxes, et de tous autres frais qui sont admissibles, ceci doit pouvoir se dire. Et on va présumer que les locataires ne sont pas plus imbéciles que la moyenne des propriétaires et qu'ils peuvent, sur simple lecture d'un document, se rendre compte si cela a de l'allure ou si cela n'en a pas. Le locataire, en voyant cela, au lieu de s'adresser directement à la régie, ce qu'il risquerait ou pourrait risquer de faire, s'il ne recevait qu'un montant, qu'un avis que son loyer passe de \$100 à \$150, il dit: Je vais aller à la régie. Si on lui explique qu'il voit cela, on peut présumer qu'il saura si cela a de l'allure ou si cela n'en a pas.

L'idée de mettre le deuxième alinéa, "un avis d'augmentation insuffisamment motivé est néanmoins valable à moins que le locataire", est pour cette phase de transition entre cela et ce qui découlera du livre blanc, où l'avis sera préparé par la Régie des loyers, sur un formulaire que le propriétaire n'aura qu'à remplir, en donnant un minimum de renseignements. J'espère qu'ils ne seront pas aussi nombreux et aussi compliqués que la RN-1, j'en conviens, car la RN-1 actuelle qui est utilisée pour la fixation du loyer...

M. Grégoire: Elle a 12 pages plus 6 annexes.

M. Tardif: Je conviens que c'est vraiment une formule conçue par des fonctionnaires, pour des fonctionnaires, et que c'est quand même très répugnant à l'endroit des propriétaires et des locataires. Ceci dit, il reste qu'entre un avis de douze pages, avec six annexes et un billet de papier disant: Veuillez être informé que votre loyer n'augmentera pas moins de 8% cette année, il y a une place pour un juste milieu.

Au départ, on a voulu simplement donner une indication du contenu, le loyer antérieur le facteur d'augmentation et le nouveau loyer et, lors de la loi qui succédera à celle-ci, nous essaierons ensemble, et avec l'aide du député de Frontenac, de rédiger un avis qui pourrait paraître convenable à toutes les parties intéressées pour pouvoir donner un minimum d'informations.

Le Président (M. Marcoux): M. le député de Rosemont.

M. Grégoire: M. le Président, sur la même chose, sur le même point...

M. Paquette: C'est sur le même point, moi aussi.

M. Grégoire: ... sur la réponse du ministre. Le ministre dit dans sa réponse, d'une prémisse qui, à mon avis, est un peu spéciale, si le ministre me permet et m'excuse; Le propriétaire envoie un avis à

son locataire lui disant que son augmentation ne sera pas de moins de 8%. Cela ne constitue pas un avis d'augmentation de loyer. Un avis d'augmentation de loyer n'est constitué que par un chiffre précis. Si j'envoie un avis d'augmentation de loyer en disant: Votre loyer sera augmenté de pas moins de 8% et que, quand vient le temps de percevoir le loyer, c'est à 16% je vous garantis qu'il n'y a pas une Cour supérieure, pas une Cour provinciale, pas une Cour de magistrat, même pas la Régie des loyers non plus, même si je ne l'ai pas en très haute estime, qui acceptera cela comme avis d'augmentation. Il n'y a personne qui acceptera cela comme avis d'augmentation d'envoyer un avis en disant que cela sera augmenté de pas moins de 8%. Je pense que mon collègue est avocat lui aussi. Il n'y a pas un tribunal qui accepterait non seulement cela, mais le propriétaire qui aurait envoyé un avis comme cela se verrait obligé de percevoir le même loyer que celui de l'année précédente, parce que son avis serait nul et non valable.

La prémisse...

M. Tardif: C'est pour ceux qui feraient appel à la régie.

M. Grégoire: Même s'ils font appel aux tribunaux, ils vont faire appel à la régie, s'ils reçoivent une augmentation de 16%, après un avis que ce ne sera pas moins de 8%, ce qui est nul et non valable, c'est évident. Cela ne justifie pas ceci ici. Mais lorsqu'on arrive avec des motifs sur lesquels l'augmentation est fondée, prenons l'exemple typique qu'on veut nous envoyer une feuille de papier avec des chiffres — ce sont les explications que j'ai eues — nous donnant des chiffres indiquant que l'électricité a augmenté de tant, j'envoie mes avis d'augmentation au mois de février. Je ne saurai pas avant le mois de mars, d'avril de mai et même pas avant un an quelle est l'augmentation de mon taux d'électricité, sauf que je sais que c'est 18%, tel que mentionné par l'Hydro-Québec; autrement je ne le sais pas, parce que, sur douze mois d'électricité, on m'envoie six comptes. Là-dessus, il y en a en hiver, cela inclut le chauffage, il y en a en été.

Si j'envoie un avis d'augmentation basé sur janvier, c'est évident que cela va être beaucoup trop haut. Même là, à l'heure actuelle, celui de janvier ne comprendra pas les dernières augmentations, cela va venir seulement en mars.

M. Tardif: Je pense bien que vous n'enverrez pas comme cela le compte de taxes ou d'électricité, celui pris au mois de janvier en période de pointe de chauffage électrique.

M. Grégoire: Vous calculez cela sur un an. Les comptes de taxes, on les reçoit au mois de mars, à la fin de mars, mais c'est au mois de février qu'on envoie les avis d'augmentation. Tout ce qu'on peut savoir, à l'heure actuelle, c'est que cela augmente de 18% à Sainte-Foy, on sait cela. Les justifications, aux périodes où on les donne, où on nous demande de les fournir, on ne peut pas les fournir. C'est pour cela que je dis, comme c'est là qu'on envoie quelque chose disant: Vous avez vu, j'envoie la coupure de journal

disant que la taxe, à la ville de Sainte-Foy, augmente de 18%. J'envoie l'avis de l'Hydro-Québec, je leur dis: Votre loyer va et reporté à tant, montant fixe. Si le gars n'est pas content, il va devant la Régie des loyers, comme vous lui suggérez de le faire ici. Vous évitez une période supplémentaire, une source supplémentaire, une source supplémentaire de chicane, parce que le locataire va commencer... Dites-vous bien une chose. Ce n'est pas tout le monde qui va devant la Régie des loyers. Je n'ai vu encore personne qui ait réussi à me faire baisser un loyer de \$1 parce que le prix n'ont jamais été exagérés. Ce sont ceux qui sont plutôt malcommodes et qui veulent faire de la brouille continuellement. Quelqu'un doit commencer par aller prouver qu'il a subi un préjudice parce que l'augmentation n'était pas suffisamment motivée. Tous les délais sont retardés et c'est encore plus de problèmes.

Vos formules, quand vous parlez de les réduire, c'est vrai. Celui qui a vu la formule RN-1 de la Régie des loyers se dit que cela va prendre une fichue de transformation avant que ce groupe nous propose des formules plus souples, c'est-à-dire plus simples. Non seulement cela, si vous avez un locataire qui part le 1er mars, il faut que vous fassiez un bilan pour une période d'un an se terminant le 1er mars. S'il part le 1er novembre, il faut que vous fassiez un nouveau bilan pour une période se terminant le 1er novembre. Vous faites votre bilan, règle générale, le 1er janvier; cela veut dire que vous êtes obligé d'engager des comptables trois fois pour faire des bilans. La Régie des loyers a réussi à trouver cela, elle. Vous voulez compliquer encore plus la patente.

M. Tardif: M. le Président...

M. Grégoire: Je vais aller plus loin, quand j'envoie un avis d'augmentation à un locataire, il faut que je le lui envoie par lettre enregistrée. Ce n'est pas un gros prix, c'est \$1 ou \$1.25, mettons \$3. Vous arrivez devant la Régie des loyers, et ce n'est pas considéré comme dépense. C'est un avocat qui juge cela. On lui demande: Vous, M. l'avocat, quand vous envoyez une lettre d'avocat, combien exigez-vous? Ici à la Régie des loyers, on ne considère pas cela comme dépense. C'est obligatoire de l'enregistrer d'après la Régie des loyers; un avis d'augmentation enregistré ou remis de main à main, signifié par personne...

M. Fontaine: Non, c'est un avis écrit.

M. Grégoire: Non, tu le verras.

Le Président (M. Marcoux): M. le député de Rosemont.

M. Paquette: M. le Président, j'ai des réserves sur l'article 22, mais peut-être pas tout à fait pour les mêmes raisons que celles du député de Frontenac. Je comprends que le ministre ne puisse pas avoir actuellement à sa disposition des formules plus simples que le fatras de paperasses dont vient de nous parler le député de Frontenac et qui, en même temps, remplissent l'objectif d'information aux locataires pour qu'ils puissent prendre une décision

sur des données précises. Je me dis qu'à l'article 22, quant à faire en sorte de donner aux locataires des motifs incomplets, on est peut-être aussi bien de laisser cela comme c'est là. En fait, cela ne changera pas grand-chose, de toute façon. Cela peut créer une source supplémentaire de conflits ou de chicanes. Il y a deux termes vagues. Il y a avis d'augmentation insuffisamment motivé et il y a le locataire qui prouve qu'il en subit un préjudice sérieux et, dans certaines causes devant la régie, cela peut simplement créer des problèmes. Je me demande, par contre, s'il ne serait pas possible, sans aller dans les détails d'un formulaire, de préciser les choses qui devraient apparaître sur l'avis. De façon très simple, à mon avis, cela pourrait être les facteurs qu'on retrouve essentiellement dans le rapport d'impôt, c'est-à-dire qu'on pourrait en mettre quatre ou cinq clairement en évidence, où le propriétaire devrait donner son coût pour l'année précédente, la dernière année où il a des chiffres, et son coût pour l'année visée.

Si on ne peut pas faire cela à ce moment, je me demande si on ne serait pas mieux de revenir à la formulation actuelle en attendant la formule.

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

M. Fontaine: Je veux dire tout simplement que, si le député de Rosemont a des réserves, cela doit être sérieux, parce que j'ai siégé à une autre commission où il n'a pas eu souvent de réserve.

Le Président (M. Marcoux): Ce sont des remarques ad hominem. Article 22, adopté?

Des Voix: Adopté.

M. Vaugeois: J'aurais une question...

Le Président (M. Marcoux): M. le député de Trois-Rivières.

M. Vaugeois: Ecoutez! Je vais jouer au capitaliste, moi aussi. Je vais faire l'aveu que j'ai des logements. Et j'ai eu un problème... parce que je renonce à augmenter mes loyers. J'ai des logements par défaut. Je suis obligé d'avoir des logements dans le bâtiment que j'occupe, par ailleurs. Je ne veux pas être ennuyé par les locataires et j'exige le moins cher possible. Sauf, qu'à un moment donné, les taxes augmentent sans cesse, et qu'il y a une révision de l'évaluation, énorme. Là, je me pose quand même des questions. C'est beau d'être fou, mais pas trop! Je suis allé au bureau de révision. J'ai donné, entre autres, les revenus du bâtiment, et ils m'ont dit que je n'exigeais pas assez cher de loyer. Cela a été mon... Ce n'est pas encore réglé, cette affaire, parce qu'ils me disent que je n'exige pas assez cher de loyer et que c'est moi qui suis dans l'erreur. Ils me font la preuve, à ce moment-ci, qu'il faudrait que je corrige mes loyers, pour rejoindre le montant d'évaluation municipale qu'ils m'ont corrigé. Je ne suis pas capable d'augmenter mes loyers, de toute façon, à ce moment-ci. Je suis dans une impasse, et eux aussi. Je ne veux pas de réponse. Sauf qu'à un moment donné, on ne devrait pas nous obliger à augmenter nos

loyers si on ne veut pas le faire et, conséquemment, il ne devrait pas y avoir de correction d'évaluation municipale arbitraire comme celle-là.

M. Tardif: M. le Président...

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

M. Tardif: ...je remercie le député de Trois-Rivières de faire preuve d'autant d'altruisme, mais il n'est pas question ici de forcer les propriétaires à demander des augmentations de loyer. Il est libre d'envoyer un avis ou de ne pas en envoyer. S'il n'en envoie pas, c'est que le bail est reconduit aux mêmes conditions. Si il en envoie un, il y a un minimum de renseignements que vous devez donner. Ce minimum de renseignements, de deux choses l'une, ou bien on fournit un formulaire précis...

M. Vaugeois: Ce n'est pas la question.

M. Tardif:... qui constitue l'avis d'augmentation, ou bien...

M. Vaugeois: La question n'est pas là. Il s'agit des révisions d'évaluation municipale. A un moment donné, l'évaluation de ton bâtiment passe de \$50 000 à \$75 000, comme ça, tout d'un coup! Tu vas au bureau de révision leur demander: Qu'est-ce qui se passe? Ils te demandent le rendement de ton bâtiment. Tu donnes le rendement de ton bâtiment, ils regardent tes loyers et disent: Ah! Vous ne louez pas assez cher. Il faut que vous corrigiez vos loyers. Toi, tu ne veux pas les corriger, tes loyers. Eux ne veulent pas corriger leur montant d'évaluation, et ils te disent: Augmentez vos loyers!

M. Tardif: Evidemment, les municipalités sont en droit d'exiger pour les services qu'ils fournissent à votre logement, au logement... Les municipalités sont en droit d'exiger, pour les propriétés auxquelles elles fournissent des services d'égout, d'aqueduc, de trottoir, de protection contre l'incendie et tout ça, des taxes en fonction de la valeur. Et si, encore là, vous devez néanmoins assumer la valeur des taxes dans la municipalité. Ceci est indépendant, sauf que j'imagine qu'une partie de l'argumentation dans le cas que vous citez, sans doute, au bureau de révision, M. le député de Trois-Rivières, a été fondée justement sur le revenu que générerait l'abâtisse pour en déterminer la valeur. A ce moment-là, si un député ou un propriétaire décide que, malgré les augmentations de taxes, de chauffage et d'électricité, il veut maintenir ses loyers à un certain plafond, il consent à payer la différence de sa poche.

M. Vaugeois: Je reparlerai de cette question une autre fois.

Le Président (M. Marcoux): Le député de Deux-Montagnes.

M. de Bellefeuille: Monsieur...

M. Vaugeois: M. le Président, cette question, je ne la considère pas comme réglée, mais non pertinente ici, j'en conviens.

Le Président (M. Marcoux): M. le député de Deux-Montagnes.

M. de Bellefeuille: M. le Président, je voudrais tout simplement dire que je considère que les explications fournies par le ministre sont satisfaisantes dans les circonstances. Il s'agit d'une étape transitoire et le deuxième paragraphe indique que c'est l'avis d'augmentation qui est néanmoins valable, ce qui nuit, en aucune façon, au processus selon lequel un locataire qui le souhaite peut se présenter devant la régie. Il s'agit d'un avis d'augmentation insuffisamment motivée. Avec ce libellé, je ne vois pas comment, dans l'étape transitoire, en attendant le formulaire qui découlera plus tard d'une législation issue de l'étude du livre blanc, il pourrait présenter des difficultés considérables.

Le Président (M. Marcoux): Dans l'ordre, le député de Rosemont.

M. Paquette: M. le Président, je me demande pourquoi ce deuxième paragraphe est nécessaire. Je voudrais que le ministre nous explique un peu... Le deuxième, il y a seulement deux paragraphes dans l'article.

M. Tardif: Le sens de ce deuxième paragraphe pourrait venir de ce qu'on pourrait contester la validité d'un avis qui ne contiendrait pas tous les facteurs d'augmentation. Si le propriétaire indique le coût des taxes, le coût du chauffage, de l'électricité et qu'il oublie les coûts d'assurances, ou tel autre coût, mais qu'il estime, néanmoins, que l'augmentation devrait être de l'ordre de tant, et il n'a pas suffisamment donné de renseignements, ceci aurait pour effet de rendre non valide l'avis et, en conséquence, de prolonger le bail aux mêmes conditions. On dit que comme période transitoire, un minimum de renseignements est demandé jusqu'à ce que nous formulions ou nous donnions un avis-type; cela nous apparaissait une situation préférable à la situation actuelle.

Le Président (M. Marcoux): M. le député de Frontenac.

M. Grégoire: Je vais donner un exemple bien simple au ministre. Dans Sainte-Foy, concernant le budget voté en décembre, on dit, dans les journaux: augmentation de taxes de 18%. J'envoie mes avis entre six et trois mois avant l'expiration du bail, par exemple en mars. Sur mon avis, je mets: augmentation de 18% des taxes. Quand je reçois le compte réel, c'est-à-dire vers la fin d'avril, il y a une augmentation de seulement 11% sur cet immeuble particulier; s'il y avait eu une augmentation de 21%, sur un autre immeuble, sur celui-là, il y en a eu une de 11%. Le locataire va devant la régie des loyers et dit: L'avis est insuffisamment motivé et j'en subis un préjudice sérieux parce que j'avais cru que c'était 18%. Il fait donc annuler l'avis. Il n'y a pas eu de mauvaise foi de la part du propriétaire, mais il ne peut pas avoir d'augmenta-

tion de loyers parce qu'il a cru ce que la ville de Sainte-Foy a publié, augmentation...

M. Tardif: Votre avis est néanmoins valable.

M. Grégoire: A moins que le locataire ne prouve qu'il a subi un préjudice sérieux parce que ce n'est plus 18% dans cet immeuble, mais 11%.

M. Goldbloom: Il me semble que n'importe qui, qui subit des préjudices sérieux, devrait avoir des recours.

M. Grégoire: C'est pour cela que c'est nécessaire de l'indiquer.

M. Tardif: Qu'un propriétaire envoie un avis d'augmentation des loyers fondée sur une coupure de presse disant que, dans une municipalité, le taux moyen d'augmentation de taxes est de l'ordre de 18%, sans savoir que dans son quartier, ou sur son immeuble en particulier, le taux peut être différent, il profite d'une situation et à ce moment-là, si le locataire qui s'en rend compte estime que...

M. Grégoire: On le sait pour chaque maison quand la ville le publie, pas avant.

M. Tardif: Oui, mais dans ce cas-là...

M. Grégoire: Oui, mais avec la méthode d'avant, ils ne les cotaient pas.

Le Président (M. Marcoux): Oui, la parole est au député de Frontenac.

M. Alfred: Il a assez parlé.

M. Paquette: M. le Président...

Le Président (M. Marcoux): A l'ordre! M. le député de Rosemont.

M. Paquette: Je voudrais simplement faire part de l'inquiétude que j'ai qui est justement exemplifiée par le député de Frontenac. Un propriétaire donnant des motifs partiels induit le locataire à penser qu'une augmentation de loyer est justifiée. Par exemple, si on dit: Les taxes ont augmenté de 18%, je pense que nous tous, à cette table, on sait que cela n'implique pas une augmentation de loyer de 18%. Mais il y a des gens qui, pour ne pas avoir de problèmes, pour ne pas avoir à faire les démarches de la régie, parce qu'ils sont mal informés, parce qu'ils n'ont pas eu la chance de faire des études très poussées, pourraient être tentés de penser: On va le payer; et ils se créent à eux-mêmes des préjudices graves. Je pense que dans l'optique d'une politique où on veut de plus en plus protéger le consommateur, et je pense que le locataire entre dans cette catégorie, sous cet aspect que je mentionne actuellement, une information tronquée est peut-être sou-

vent plus néfaste que pas d'information du tout. C'est cela qui me dérange dans le fond. Je me demande si on ne devrait pas même dire au locataire qu'il ne doit pas donner les motifs ou qu'il doit les donner tous. Comme on n'est pas prêt à fournir une formule, on ne peut pas exiger de lui qu'il les donne tous. C'est un peu l'inquiétude que j'ai.

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

M. Alfred: Etant donné le dépôt du livre blanc qui a été fait par le ministre ce matin, étant donné les explications données par le ministre, lesquelles ont été corroborées amplement par le député de Deux-Montagnes, je vous demanderais l'adoption de l'article 22.

Le Président (M. Marcoux): Est-ce que l'article 22 serait adopté?

Des Voix: Adopté.

M. Grégoire: Non, sur division.

Le Président (M. Marcoux): Adopté...

M. Grégoire: Je me demande même s'il n'y a pas lieu de faire un vote là-dessus.

M. Vaugeois: Un instant, on a un collègue...

M. Paquette: M. le Président...

Le Président (M. Marcoux): J'ai demandé s'il était adopté. S'il y a des gens qui veulent parler encore, le droit est entier.

M. Paquette: C'est parce que j'aurais aimé qu'on réponde à ma question. Il me semble que ce n'est pas une question farfelue et j'aimerais être informé là-dessus avant d'adopter l'article, tout simplement.

M. Tardif: Il y a une autre remarque qui s'impose ici, M. le Président; c'est que cet article n'entre pas en vigueur avant le 1er mars, de façon à nous donner le temps de faire de l'information, de renseigner la population à ce sujet. Est-ce que c'est aussi cette modalité qui serait susceptible de satisfaire les députés qui se posent des questions sur cet article. Il faut référer pour cela à l'article 30 qui dit: Les articles 22, 25 et 26 prendront effet à compter du 1er mars 1978.

M. Vaugeois: M. le Président, je serais un peu de l'avis de mon collègue d'en face, mais je trouve que, quand on aura l'occasion de reprendre tout ça, il faudra chercher à simplifier les choses. C'est rendu, je trouve, qu'on complique la vie des propriétaires, des locataires. Dans mon comté, je constate que ni les uns, ni les autres ne sont contents de la Régie des loyers. Ça m'a l'air d'être un enfer. Je trouve qu'on ne peut plus faire les choses simplement.

M. Tardif: M. le Président...

M. Grégoire: On a une chose qui règle le problème, ça va entrer en opération le 1er mars. Alors, les avis envoyés avant le 1er mars, n'auront pas... Ça ne s'applique pas pour l'année prochaine.

M. Tardif: Oui, parce que pour les baux commençant le 1er juillet...

M. Grégoire: Les avis peuvent être envoyés en janvier et février.

M. Tardif: Ils peuvent être envoyés en janvier et février, mais ils peuvent être aussi envoyés au cours du mois de mars, jusqu'au 31 mars.

M. Grégoire: Mais si on les envoie en février, la loi ne s'applique pas.

M. Tardif: C'est ça.

M. Grégoire: Pour le bail se terminant le 31 juin.

M. Tardif: C'est ça.

M. Grégoire: D'accord. Cela ne s'applique pas.

Le Président (M. Marcoux): Donc, je pense que l'article 22 est adopté?

M. Grégoire: Cela ne s'appliquera pas avant l'adoption de la nouvelle loi.

M. Tardif: Techniquement, ce qu'on constate, c'est que pour les baux commençant le 1er juillet, ça ne s'appliquerait véritablement que pour une courte période de trente jours. Si la commission était d'avis que ça semblait poser plus de problèmes que de vraiment faciliter la négociation entre un propriétaire et un locataire, je n'aurais pas d'objection à le laisser tomber pour l'instant, compte tenu du fait qu'on le reprendra dans le projet de loi qui va être préparé dès le début de la rentrée de la session.

M. Grégoire: D'autant plus que ça ne coûtera pas...

Le Président (M. Marcoux): Il y a une proposition visant à retrancher l'article qui en modifiait un. L'article étant retiré... Est-ce que l'article est retiré? D'après une motion du ministre.

M. Fontaine: Est-ce qu'il y a une motion?

Le Président (M. Marcoux): Il y a une motion de retrait de la part du ministre, si j'ai bien compris?

M. Tardif: Ecoutez, le contenu de l'entrée en vigueur est que finalement, elle ne s'appliquerait que pour les avis envoyés entre le 1er et le 31 mars, à toutes fins pratiques, c'est ça? Et que le

projet de loi complet... nos amis pourraient être prêts, à ce moment-là?

Ecoutez, on le reprendra.

Le Président (M. Marcoux): L'article 22 est retiré. Article 23.

M. Grégoire: Adopté, pas de problème.

M. de Bellefeuille: Merci Gilles.

M. Goldbloom: M. le Président...

Le Président (M. Marcoux): Article 24.

M. Goldbloom: Quant à celui qui vous parle, les autres articles sont adoptés, y compris les trois papillons.

M. Tardif: A l'article 24, il y a un papillon à la fin qui se lit: "Pour l'application du présent alinéa, un bail reconduit, tacitement renouvelé ou prolongé n'est pas réputé avoir pris fin". L'article 24, tel que modifié, est adopté.

M. Grégoire: Quelle est la différence entre les articles 26 et 22?

M. Tardif: Entre l'article 26 et l'article 22, M. le Président: l'article 22 était pour les baux indéterminés alors que l'article 26 est pour les baux à durée fixe.

M. Grégoire: C'était surtout sur ceux-là, moi. Dans les baux à durée indéterminée, il n'y a pas d'avis...

M. Tardif: Oui, il peut y avoir quand même avis. Mais, par souci de concordance, l'article 26 va être supprimé également.

Le Président (M. Marcoux): Un instant. L'article 25 est adopté tel quel. L'article 26 est retiré.

M. Goldbloom: M. le Président, vous comprenez pourquoi je n'ai pas fait de recrutement.

Le Président (M. Marcoux): Article 27.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Cela se complique. Je voulais faire une fur et à mesure. L'article 23 devient l'article 22. L'article 24 devient l'article 23. L'article 25 devient l'article 24. L'article 27 devient l'article 25. L'article 28 devient l'article 26.

Est-ce que l'article 25 est adopté?

Des Voix: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Article 26?

M. Tardif: Adopté.

M. Grégoire: Oui, mais avec une remarque au ministre. Parce qu'on prolonge l'actuelle loi indéfiniment, ça ne veut pas dire qu'il faut qu'il s'en satisfasse.

Le Président (M. Marcoux): Le nouvel article 27. Un instant. Est-ce qu'il y a des modifications dans les numéros?

M. Tardif: Non..

Le Président (M. Marcoux): Adopté. Article 30.

M. Tardif: Je m'excuse, M. le Président, l'article 30...

Le Président (M. Marcoux): Cela va se lire: L'article 25 prendra effet le 1er mars 1978.

M. Grégoire: Qui devient l'article 24.

Le Président (M. Marcoux): ... devenu 24.

M. Tardif: L'article 24 prend effet... On le met au présent maintenant. Tantôt, on l'avait mis au futur parce qu'il s'agissait de biffer un texte existant, mais c'est: prend effet le 1er mars 1978.

Le Président (M. Marcoux): L'article 24 prend effet le 1er mars 1978. Est-ce que c'est adopté?

Des Voix: Adopté.

M. de Bellefeuille: Article 29, adopté.

M. Grégoire: Adopté.

Le Président (M. Marcoux): Un instant. Article 29, adopté.

Le projet de loi no 96... L'article 30...

Le projet de loi no 96 a été adopté avec amendements. Je ferai rapport en votre nom à l'Assemblée nationale que la commission des affaires municipales et de l'environnement a complété ses travaux.

La commission des affaires municipales et de l'environnement ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 17 h 33)