Assemblée nationale
Québec

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Quatrième session — 31e Législature

Commission permanente des affaires municipales

Présentation de mémoires sur le projet de loi no 107 — Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (1)

Le 7 mars 1979 — No 4

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Exposés préliminaires
M. Guy Tardif B-113
M. Reed Scowen B-114
M. Fabien Cordeau B-115
M. William F. Shaw B-116

Ordre des travaux B-117

Mémoires
Front commun des associations de locataires de Montréal métropolitain B-117
Union des ligues de propriétaires de la province de Québec B-131
Association des administrateurs immobiliers du Québec B-142
Immobiliare Canada Ltée et Appartements Port-Royal Inc. B-151

Intervenants

M. Patrice Laplante, président

M. Guy Tardif
M. Reed Scowen
M. Fabien Cordeau
M. Michel Clair
M. Richard Guay
M. William F. Shaw
M. Lucien Caron
M. Gilbert Paquette
M. Jean-Marc Lacoste
M. Guy Bisaillon

* M. Denis Pelletier, Front commun des associations de locataires de Montréal métropolitain
* M. Denis Gervais, idem
* M. Klaus Bylsma, idem
* M. Loyola Perras, Union des ligues de propriétaires de la province de Québec
* M. Marcel Tremblay, idem
* M. Edouard Lépine, idem
* M. Michel Dupont, Association des administrateurs immobiliers du Québec
* M. Gilles Bertrand, idem
* M. Pierre Perreault, idem
* M. Jean-Marie Paquet, Immobiliare Canada Ltée et Appartements Port-Royal Inc.

* Témoins interrogés par les membres de la commission parlementaire

L'exemplaire, 35 cents - Par année, $8 - Chèque à l'ordre du Ministre des Finances
Adresse: Service des Documents Parlementaires
Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement, Québec.
G1A 1A7

Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762

Présentation de mémoires sur le projet de loi no 107

(Dix heures dix-sept minutes)

Le Président (M. Laplante): A l'ordre, mesdames, messieurs! La commission des affaires municipales est réunie pour recevoir les mémoires sur le projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives.

Sont membres de cette commission: M. Brassard (Lac-Saint-Jean) remplacé par M. Lefebvre (Viau); M. Caron (Verdun) remplacé par...

Des Voix: M. Brassard est ici.

Le Président (M. Laplante): M. Brassard (Lac-Saint-Jean) n'est pas remplacé. M. Caron (Verdun) remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce).

M. **Scowen:** Il reste là.

Le Président (M. Laplante): Il reste là, il y a encore un changement. D'accord. On recommence. M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun), M. Cordeau (Saint-Hyacinthe), M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes), M. Gratton (Gatineau) remplacé par M. Scowen, ce n'est plus par M. Forget. Il est remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce), M. Guay (Taschereau), M. Mercier (Berthier), M. Ouellette (Beauce-Nord), M. Roy (Beauce-Sud), M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie).

Les intervenants sont M. Alfred (Papineau), M. Charbonneau (Verchères), M. Dubois (Huntingdon), M. Goldbloom (D'Arcy McGee).

M. Cordeau: Remplacez M. Dubois par M. Serge Fontaine.

Le Président (M. Laplante): M. Dubois est remplacé par M. Fontaine (Nicolet-Yamaska).

M. **Clair:** M. le Président, au niveau des membres, j'aimerais remplacer le député de Berthier.

Le Président (M. Laplante): M. Clair (Drummond) remplace M. Mercier (Berthier) au niveau des membres. M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Dubois (Huntingdon) remplacé par M. Fontaine (Nicolet-Yamaska), M. Lacoste (Sainte-Anne), M. Léonard (Laurentides-Labelle) remplacé par M. Paquette (Rosemont); M. Samson (Rouyn-Noranda), M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce) remplacé par M. Forget (Saint-Laurent); M. Vaugeois (Trois-Rivières). C'est complet. Maintenant, je voudrais qu'on me propose un rapporteur, s'il vous plaît.

M. Guay: Le député de Beauce-Nord serait un bon rapporteur.

Le Président (M. Laplante): Le député de Beauce-Nord est rapporteur.

Maintenant, je voudrais faire l'appel des groupes qui sont représentés ici aujourd'hui. Le front commun des locataires de Montréal métropolitain est-il ici? D'accord. Vous serez le premier groupe à se faire entendre.

Le deuxième groupe sera l'Union des ligues de propriétaires de la province de Québec Inc. Est-ce que les représentants sont ici? D'accord. C'est le deuxième groupe.

Le troisième groupe sera l'Association des administrateurs Immobiliers du Québec. Est-ce qu'il est ici?

Le quatrième groupe, Immobiliare Canada Ltée et les appartements Port Royal Inc.

Maintenant, j'appellerais le groupe numéro un, Front commun des locataires de Montréal métropolitain.

Avant de vous identifier et d'identifier votre groupe, le ministre aurait des commentaires sur l'étude de ce projet de loi. M. le ministre.

Problèmes techniques, on va essayer d'y remédier. Je vous remercie madame.

Exposés préliminaires

M. Guy Tardif

M. Tardif: On va s'approcher peut-être plus du micro, est-ce que ça va mieux?

M. le Président, brièvement, je pense qu'il convient de situer ce projet de loi que cette commission s'apprête à étudier. Divers mémoires nous le rappelleront, il s'agit d'une loi qui vise à refondre des dispositions diverses qui ont été adoptées au cours des années depuis 1951 et qui l'ont été de façon temporaire, c'est-à-dire pour une période de douze mois à la fois. Si bien que ça fait déjà plus d'un quart de siècle que, à certains égards, propriétaires et locataires ne savent pas plus que douze mois à l'avance les mesures qui régiront le marché du logement au Québec.

La présente loi, reconduite ainsi d'année en année, avec des modifications, qui l'a été par les divers gouvernements, quels qu'ils soient, qui se sont succédé, a été également reconduite en 1976, peu de temps après que l'actuel gouvernement fut arrivé au pouvoir, avec un engagement de refondre cette loi et d'en faire une législation permanente. Ceci a été amorcé et, en décembre 1977, le travail n'étant pas complété autrement que par la publication ou la préparation d'un livre blanc, cela a donc été sous cette forme que le projet a évolué, et, en décembre 1978, après avoir étendu le champ d'application de la loi à des secteurs entiers qui lui échappaient, à savoir les chambres, les terrains pour maisons mobiles, les HLM, et après avoir rendu permanentes un certain nombre de dispositions dès lors que le projet de loi actuel était déposé en première lecture.

Ce projet de loi, M. le Président, et je tiens à le dire dès l'ouverture des travaux de cette commission, n'a pas la prétention de pouvoir donner satisfaction aux groupes qui se sont polarisés par le passé autour de certaines notions sacro-saintes, telles que le droit au logement, qu'on revendique comme un droit absolu, ou le droit de propriété qu'on revendique, de façon non moins absolue. Il m'apparaît évident que si on s'attend que toutes les parties en présence trouvent satisfaction dans ce projet de loi, c'est illusoire et utopique.

Ce que l'Etat peut essayer de faire et tente de faire dans ce projet de loi, et il tentera surtout de le bonifier à la lumière des représentations qui nous seront faites, c'est la recherche d'un équilibre face aux parties en présence. A ce sujet, évidemment, il ne faudrait pas demander à cette loi de faire ce qu'elle n'est pas censée faire, c'est-à-dire d'établir une véritable politique de l'habitation.

Cependant, dans la mesure où 52% des gens au Québec vivent à loyer, où, à Montréal, ce pourcentage atteint 80%, il est évident que, pendant un bon nombre d'années, en tout cas, un des volets importants d'une politique d'habitation va passer par une politique d'équilibre et de protection des droits, aussi bien des locateurs que des locataires.

Je tenais, au début de cette commission, à témoigner à la fois de notre ouverture face aux représentations qui seront faites dans la recherche de cet équilibre, de cette ligne médiane dont nous parlait encore un journal de ce matin, même s'il peut sembler difficile de réduire les antagonismes et de trouver cette position du juste milieu.

Je remercie à l'avance tous ceux qui nous feront des représentations au sujet de cette loi et, présentement, d'autres Législatures au Canada sont saisies de projets de loi semblables, notamment en Ontario, et les mêmes arguments, les mêmes débats sont soulevés. Nous tenterons également de nous enrichir de ce qui sera dit là.

M. le Président, sans plus de commentaires, je vais demander si d'autres en ont, avant d'entendre les mémoires.

Le Président (M. Laplante): Merci, M. le ministre. M. le député de Notre-Dame-de-Grâce, avez-vous des remarques?

M. Reed Scowen

M. Scowen: Oui, merci, M. le Président. Nous voulons, le Parti libéral, l'Opposition officielle, accueillir les personnes qui viennent ici pour présenter des mémoires. Comme Opposition officielle, notre rôle est d'essayer d'améliorer, de changer, de bonifier des projets de loi. Je veux assurer toutes les personnes qui viennent nous voir ici que nous sommes énormément intéressés à avoir leurs commentaires et, dans la mesure où ils seront valables, nous allons apporter les suggestions et les amendements lors de la deuxième lecture et de l'étude article par article.

Je veux très vite encadrer un peu la position du Parti libéral pour ce qui concerne une politique du logement pour que vous puissiez avoir une idée de la perspective dans laquelle nous allons travailler.

Premièrement, je pense que c'est très important de dénoncer tout de suite et à l'avance la tendance du gouvernement jusqu'ici de hausser les attentes, les espoirs de la population pour ce qui concerne le logement. J'ai beaucoup de sympathie, par exemple, pour le premier groupe devant nous ce matin. Il a cité une déclaration du ministre au mois de novembre, quand celui-ci a dit: "Pour nous, le droit au logement est un droit aussi fondamental que celui de se nourrir, de s'habiller, de la santé et de l'éducation". On sait très bien que cet usage de mots dans un sens qui n'est pas précis tend à créer des problèmes, des confusions parmi les citoyens. C'est clair que nous n'avons pas le droit au logement dans le même sens que nous avons le droit à l'éducation.

Avec un grand coût, nous avons développé depuis quinze ans un droit de logement en nationalisant le système d'éducation en créant le ministère de l'Education avec des milliers et des milliers de fonctionnaires avec un budget de $4 milliards etc., jusqu'au moment où on est prêt à nationaliser le logement, le vêtement et la nourriture et créer des ministères pour décider de ce que l'on doit manger, où l'on doit se loger et comment se vêtir. *(10 h 30)*

Ce n'est pas possible d'avoir un droit de logement et de comparer des choses comme le logement, comme un droit fondamental au même sens que l'éducation, et de déclarer que c'est un objectif du gouvernement, et après, d'arriver avec un projet de loi qui ne ressemble aucunement à cette déclaration globale. C'est de hausser et de créer des espoirs irréalisables qui tendent à créer de la confusion partout. Alors, nous sommes devant une loi qui, pour nous, est un prolongement de ce qui existe aujourd'hui déjà. Je veux simplement vous donner trois ou quatre objectifs que nous allons chercher. J'espère que les membres des groupes qui vont comparaître devant nous vont partager au moins un ou deux de ces objectifs, et vont nous donner leur opinion pour l'amélioration de cette loi, en ce qui concerne ces objectifs.

Le premier, c'est que nous croyons que pour le bien-être de la population et pour nous conformer à la réalité dans laquelle nous vivons, il faut dépendre surtout du marché privé pour l'approvisionnement de la grande majorité de nos logements, aujourd'hui.

Deuxièmement, acceptant ce fait, il faut que le gouvernement ait accepté d'encadrer ce système de marché avec un code de comportements qui va régler non seulement le comportement des propriétaires, mais aussi le comportement des locataires en ce qui concerne le comportement quotidien et le système de régler des conflits. Je le tiens pour acquis, le système de marché ne peut pas fonctionner librement si un propriétaire est obligé de perdre un locataire. C'est pour lui un inconvénient. Si un locataire perd son loyer, c'est pour lui

un désastre. Un désastre, car c'est un besoin essentiel. A court terme, c'est même vital... Alors, c'est certain qu'il faut avoir un code de comportements qui équilibre et qui règle la conduite des deux parties.

Troisièmement, je pense qu'en général, on est d'accord avec le ministre sur le fait qu'il faut jeter un coup d'oeil sur la démolition des logements. Ce n'est pas les interdire — je pense que le projet de loi actuel ne le vise pas — mais, de toute façon, dans ce domaine, je pense qu'on est pas mal d'accord, il faut jeter un coup d'oeil là-dessus.

Quatrièmement, il faut respecter les pouvoirs des municipalités. Le Québec est très vaste; les besoins de Sept-Iles, en ce qui concerne le logement, ne sont pas les mêmes qu'à Outremont. Les besoins de l'Outaouais ne sont pas les mêmes qu'à Valleyfield. Il ne faut pas créer une structure qui soit trop centralisatrice.

Le Parti québécois est déjà conscient des problèmes de centralisation et on ne doit pas l'apporter dans ce projet de loi. Il y a des municipalités qui peuvent faire la surveillance de ce problème d'une façon beaucoup plus proche de la population.

Finalement, nous voulons une loi qui va éviter, autant que possible, la création d'une grande bureaucratie parce que le gouvernement a tendance à créer de nouvelles régies, de nouvelles structures bureaucratiques qui alourdissent énormément le fardeau fiscal de tous les contribuables et qui ont tendance à créer des rigidités qui ne sont pas en mesure de nous aider énormément. Alors, on accepte la nécessité de ce contrôle. Je pense que c'est clair. Mais on veut créer quelqe chose qui soit souple et conforme aux besoins de la population.

En terminant, ce sont des grandes lignes, des préoccupations du Parti libéral, de l'Opposition officielle. Nous sommes vraiment à l'écoute et je répète: Si les intervenants, après avoir présenté leur mémoire, ont des suggestions à nous apporter qui touchent une de ces quatre ou cinq préoccupations que j'ai soulevées, nous serons très heureux de vous écouter.

Merci!

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

M. Cordeau: Cinq minutes, M. le Président.

M. Fabien Cordeau

Tout d'abord, je tiens à remercier M. le ministre de nous avoir permis d'entendre, en commission parlementaire, des intervenants d'un côté comme de l'autre concernant ce projet de loi à l'étude. Je crois que le ministre des Affaires municipales a montré qu'il était plus ouvert à la consultation populaire que le ministre de l'Agriculture lors du projet de loi no 116.

M. Guay: C'est une nouvelle session.

M. Cordeau: Pardon?

M. Guay: C'est une nouvelle session.

M. Cordeau: Une nouvelle session, mais ça ne restera pas mort.

Maintenant, M. le Président, à cette commission, nous aurons l'occasion, au cours des quelques jours qui viennent, de constater le dualisme qui caractérise toutes nos sociétés occidentales, à savoir l'opposition constante sur le plan idéologique entre ceux qui possèdent et ceux qui ne possèdent pas. Ainsi, à la lecture des mémoires, nous retrouvons cette dualité idéologique entre, d'une part, les propriétaires et, d'autre part, les locataires. Il est malheureux de constater que ce projet de loi s'éloigne de la réforme d'envergure promise par le ministre au début de son mandat et qui devait consister en une réforme totale du domaine de l'habitation au Québec. Nous constatons aujourd'hui qu'il n'en est rien. En définitive, nous n'aboutissons qu'à une réforme qui ne semble satisfaire que très peu les principaux intéressés. Conscient du rôle de cette commission, je ne me livrerai pas à un discours de deuxième lecture, ce qui ne m'empêchera pas, tout au long de cette séance, de soulever des interrogations, de poser des questions afin que nous, de l'Union Nationale, soyons en mesure d'apporter des amendements concrets à ce projet de loi.

Cependant, un des points sur lequel nous voudrions insister dans le cadre de cette intervention fait référence à la dimension permanente du problème de l'habitation locative au Québec, bref, dresser une toile de fond qui nous permettra de mieux saisir dans quelle situation les parlementaires se trouvent au début de cette première phase de l'étude de ce projet de loi, soit la commission parlementaire. La dimension globale de ce problème est abordée de front par M. Alain Lapointe, dans le volume intitulé "Problèmes actuels de l'économie québécoise", dans lequel il dit: "L'insuffisance de revenus d'une partie de la population, des ménages de même que l'incapacité du mécanisme du marché d'assurer une offre suffisante de logements à loyer modique constituent la dimension permanente du problème." Voilà une dimension très importante du problème réel de l'habitation. Or, rien ne nous incite à croire que le projet de loi 107 tient compte de cette réalité qui crève les yeux.

Une autre dimension importante a trait spécifiquement à un grand nombre de ménages mal logés au Québec. Actuellement, nous dénombrons 300 000 ménages mal logés, c'est-à-dire qui n'ont pas l'usage exclusif d'un bain ou d'une toilette ou qui consacrent plus de 25% de leurs revenus au logement. Ce sont des réalités concrètes dispersées un peu partout sur le territoire du Québec.

Par ailleurs, je m'en voudrais de passer sous silence un des points qui fait état du contrôle des loyers. Certains prétendent que le contrôle des

loyers découragerait la construction de nombreux logements. Une telle affirmation semble fondée sur l'opinion exprimée par plusieurs économistes. Le ministre peut-il nous justifier en quoi le contrôle des loyers est nécessaire en 1979? Le ministre peut-il nous justifier également pourquoi avoir choisi le contrôle souple? Est-ce qu'on a étudié le contrôle des loyers des autres provinces canadiennes et de certains pays européens? Comment sommes-nous arrivés à déterminer le type de contrôle préconisé par le gouvernement? De plus, la nouvelle Régie du logement qui aura un caractère permanent saura-t-elle jouer son rôle efficacement? On sait très bien que le taux de recours à la régie n'est que de 5%. Est-ce à dire que les locataires ne connaissaient pas leurs prérogatives ou si la paperasse à remplir ou les procédures à suivre étaient trop lourdes pour les locataires? Est-ce que cette nouvelle régie saura répondre au désir de la population? On pourrait même se poser la question: Est-ce que les objectifs qui ont guidé ce projet de loi auront l'effet que l'on escomptait?

Chose certaine, M. le Président, il faudra s'attendre encore une fois à affronter, autant pour les locataires que pour les propriétaires, une bureaucratie encore plus lourde que par le passé. On essaie de rendre la régie plus près des locataires et des propriétaires alors que l'effet sera probablement le contraire. A-t-on pensé à toute la paperasse administrative que cette réforme entraînera?

Nous nous opposons à toute forme de législation sassée à la bureaucratie péquiste. On prétend tout décentraliser dans ce gouvernement alors que l'on sait très bien que ce n'est pas le cas. Par ailleurs, nous savons très bien qu'un projet de loi aussi vaste cache une réglementation très importante qui ne sera pas soumise aux quelque 37 organismes, au dire du leader du gouvernement, qui ont demandé à être entendus devant nous au cours des prochaines séances. Pourquoi le ministre n'a-t-il pas cru bon de soumettre aux parlementaires et aux différents groupes toute la réglementation qui entoure ce projet de loi? Est-ce que cette réglementation est prête ou non? Je crois que le ministre devrait en informer les membres de cette commission. Quand cette réglementation sera-t-elle mise à la disposition du public?

Enfin, M. le Président, le but de cette intervention est de décrire certains problèmes de l'habitation locative au Québec, tout en la reliant à certaines interrogations afin que nous puissions juger du bien-fondé de cette loi et de son effet direct sur les véritables problèmes de l'habitation locative au Québec. Quand à nous de l'Union Nationale, parti reconnu officiellement par la Législature, mais ce que semble oublier un chef qui ne fait pas encore partie du gouvernement, le projet de loi 107 tel que rédigé est loin de nous satisfaire. A moins d'amendements majeurs, vous devrez vous attendre à une lutte acharnée sur ce sujet, mais, pour le moment, nous sommes ici pour écouter la population, ce qui permettra aux parlementaires de tracer la voie qu'ils croient juste, et ce, dans le meilleur intérêt des Québécois. Voilà pourquoi nous sommes ici, pour entendre tous les mémoires.

Il y a un sujet sur lequel je voudrais attirer l'attention du ministre. M. le premier ministre, hier, dans son message inaugural, nous a fait part que le gouvernement voulait — d'ailleurs, il y a un projet de loi à cet égard — créer une banque de terres pour les cultivateurs. Je n'ai rien vu dans le projet de loi qui protégerait les locataires éventuels de ces terres. Parce qu'il va falloir prévoir aussi des mécanismes pour protéger les locataires de terres qui appartiendront à la province. Ces locataires amélioreront certainement la terre qu'ils loueront afin d'en tirer le meilleur bénéfice possible, mais nous ne voyons aucun texte ou amendement qui permettra aux locataires de terres du gouvernement d'être protégés eux aussi.

Merci, M. le Président.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Pointe-Claire.

M. William F. Shaw

M. Shaw: Quelques courtes remarques, M. le Président. Premièrement, nous sommes ici pour étudier un projet de loi qui essaie de généraliser une situation qui est fort difficile à régler. On voit au Québec maintenant une détérioration des logements partout, parce que le secteur privé a toujours prouvé, il y a une dizaine d'années, que c'est encore rentable d'intervenir dans un investissement comme des logements, des appartements à louer. Aujourd'hui, nous avons les deux côtés de la médaille qui vont présenter leur point de vue; un côté, qui veut protéger le niveau des coûts qu'il doit assumer chaque mois à cause de l'inflation dans tous les domaines, et nous allons écouter aussi l'autre côté, qui dit que si vous voulez qu'un individu ou un groupe investisse dans les logements, ces investissements doivent être protégés comme d'autres investissements.
(10 h 45)

Que l'Etat ait une responsabilité dans ce domaine est un fait, mais les moyens qu'il prend pour agir dans ce domaine sont très importants. On voit, M. le Président, que cet équilibre doit être trouvé pour assurer de nouveaux investissements dans les logements au Québec. On voit dans la ville de Montréal, pour les logements résidentiels, depuis deux ans, qu'il y a une diminution de 57,7%. On voit aussi la diminution de la qualité des logements, parce que les propriétaires n'ont pas assez de revenus pour faire les réparations demandées. On voit aussi que, de jour en jour, la qualité des logements augmente très peu, si on considère tous les autres facteurs dans le style de vie que nous avons connu il y a cinquante ans.

Nous sommes prêts à examiner les deux côtés de la médaille. Notre responsabilité est d'essayer de convaincre le ministre que les deux côtés doivent être protégés, sans abroger le côté des propriétaires des logements et, en même temps, les besoins des locataires. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Drummond, vous vouliez dire quelques mots.

Ordre des travaux

M. Clair: Oui. M. le Président, j'ai eu l'occasion de discuter avec mes collègues de l'Opposition, notamment avec les députés de Notre-Dame-de-Grâce, de Saint-Hyacinthe et de Pointe-Claire, relativement à nos travaux. Et sans aucunement faire une motion, mais simplement pour vous donner une indication de ce qui me semble être la volonté des différents partis politiques représentés, j'aimerais simplement vous indiquer quelques points. Cela pourra vous aider à nous aider à être fonctionnels.

Il semblait y avoir trois points sur lesquels nous serions d'accord pour que vous nous aidiez, encore une fois, à faire respecter ces grandes lignes.

Dans un premier temps, nous serions d'accord pour que vous limitiez à 20 minutes le temps de présentation de chacun des mémoires.

Dans un deuxième temps, nous serions d'accord également, sans faire état de répartition du temps entre les partis représentés — nous pensons que nous serons en mesure de nous entendre au fur et à mesure — que vous considériez qu'une période d'une heure, au total, par mémoire, incluant les 20 minutes, serait suffisante pour que les membres soient bien informés de chacune des prétentions des groupes qui se feront entendre.

Et dans un troisième temps, en ce qui concerne les groupes à être entendus au cours de la journée d'aujourd'hui, de celle de demain et de celle de vendredi, il y a eu une liste qui vous a été remise par moi-même. Chacun des membres de la commission a eu l'occasion d'en prendre connaissance. A l'intérieur des barèmes que je vous ai indiqués précédemment, on viserait à entendre tous et chacun des groupes prévus à cette liste.

Le but évident de ces trois points d'entente est, bien évidemment, d'éviter que des groupes soient privés d'un temps de parole, que d'autres soient forcés de revenir deux ou trois jours après.

Ce sont trois guides qu'on voulait vous donner, dans le but de faciliter ces travaux: Dans un premier temps, une limite de temps maximale de 20 minutes pour la présentation des mémoires, une heure au total, les 40 minutes restant se répartissant selon les besoins des partis politiques, au fil des mémoires, et, troisièmement, d'entendre, au cours des trois prochains jours, les groupes indiqués.

En ce qui concerne la journée de vendredi, également, il semblait qu'on s'entendrait assez facilement pour débuter la journée à neuf heures, quitte à y revenir. Mais du côté ministériel, il ne semble pas non plus qu'il y ait d'opposition à ce qu'on commence, vendredi matin, à neuf heures.

Pour les autres journées, en autant que faire se peut, M. le Président, nous avons l'intention de tenir l'Opposition bien informée du nombre de mémoires qu'on pourrait entendre par jour, se basant à peu près sur les grandes lignes directrices que je viens de vous donner.

M. Scowen: Oui, mais la seule réserve — c'est une nuance — c'est que vous avez une liste de 14 mémoires et le principe est d'essayer de les entendre tous cette semaine, avec la réserve qu'il faut terminer à midi à cause des autres affaires de vendredi après-midi. Et c'est possible que cet après-midi, nous n'ayons pas de séance.

Sous réserve de ces deux conditions, on va essayer de tous les entendre.

Le Président (M. Laplante): Merci, monsieur, d'accord avec cela. M. le ministre.

M. Tardif: Avec votre permission, M. le Président, le député de Saint-Hyacinthe a fait état de la réglementation prévue dans le projet de loi. Je voudrais immédiatement informer la commission que cette réglementation sera disponible lors de l'étude article par article et non pas à ce stade-ci. Je pense que ce serait déjà préjuger des représentations qui nous seront faites que d'avoir une réglementation déjà toute prête. Il y a évidemment du travail, elle est en voie de préparation et l'objectif sera de la déposer devant cette commission lors de l'étude article par article.

M. Cordeau: Merci, M. le ministre.

Le Président (M. Laplante): Merci. Maintenant, messieurs, avant de vous identifier, je tiens à vous informer que vous avez vingt minutes pour la présentation de votre mémoire. Si vous en prenez moins, tant mieux, les membres de cette commission pourront vous questionner encore plus longtemps. En débutant, j'aimerais que vous identifiiez votre groupe et les personnes qui sont à vos côtés, messieurs.

Mémoires

Front commun des associations de locataires de Montréal métropolitain

M. Pelletier (Denis): Merci, M. le Président. Nous représentons le Front commun des associations de locataires du Montréal métropolitain. Le front commun représente une dizaine d'associations de Montréal et son mémoire a été appuyé par quelques groupes dont vous trouverez une liste sur les documents qui vous ont été transmis tantôt. Mon nom est Denis Pelletier, de Côte-des-Neiges. A ma gauche, Denis Gervais, de Verdun, et Klaus Bylsma, de Notre-Dame-de-Grâce.

Avant de commencer notre exposé, nous voudrions d'abord remercier les membres de la commission d'avoir accepté que le front commun soit entendu dès le début de la commission. Nous aimerions avoir le loisir d'utiliser les vingt premières minutes de notre temps pour vous exposer nos revendications, après, on passera aux questions.

Le bill 107 touche directement les intérêts des locataires et, selon le désir exprimé par nos

membres, nous nous présentons donc ici tout en étant conscients que cette consultation ne changera pas grand-chose à la position du gouvernement sur la question du logement. Cette position n'a guère changé depuis que le gouvernement libéral, en 1972, après avoir subi les pressions des propriétaires, retirait le bill 59 qui prévoyait, entre autres, une limite de 5% sur les hausses de loyer au-dessus de laquelle les propriétaires devaient passer par la régie. Disons que le gouvernement conservateur de l'Ontario — c'est un gouvernement conservateur — a adopté une loi similaire, en 1975.

Pour bien illustrer la politique du gouvernement actuel, on peut se demander, devant le bill 107, ce que signifient aujourd'hui des paroles comme celles que répétait le député Scowen, tantôt, les paroles de M. Tardif: "Pour nous, en tout cas, le droit au logement est un droit aussi fondamental que celui de se nourrir, de s'habiller, de la santé et de l'éducation." On s'aperçoit que ce ne sont pas seulement les groupes de locataires qui ont amené l'idée du droit au logement.

D'autres paroles sorties du programme du Parti québécois, en 1975 et 1978: "Nous nous engageons à protéger plus efficacement le locataire en donnant à la régie le droit de contrôler le niveau des loyers de façon à l'assujettir à des barèmes liés au coût de la vie et au salaire minimum." Ce sont de beaux objectifs, on n'en demande même pas tant.

D'autres paroles de M. Robert Burns, en 1971 : "Il est urgent non pas que l'on fasse de belles promesses, que l'on dise qu'il est nécessaire d'améliorer cette loi, mais qu'effectivement une véritable refonte se fasse de cette loi qui vise quand même une grande partie de la population." "Une véritable refonte", on peut se demander si le bill 107 est une véritable refonte de la loi.

Nous toucherons dans notre exposé trois aspects essentiels, soit le contrôle des loyers, les reprises de possession et le problème des réparations et services. Le bill 107 touche d'autres aspects de la vie des locataires et notre position sur ces aspects se retrouve dans notre mémoire et dans le résumé que nous vous avons distribué. Si le temps nous le permet, nous en traiterons après la période des questions. De toute façon, nous vous invitons à en prendre connaissance par vous-mêmes et nous répondrons à vos questions à ce sujet.

Le bill 107 change-t-il quelque chose au contrôle des loyers? La réponse à cette question est: "oui". Eh oui! la Presse titre, en première page, à la fin décembre: "Les propriétaires devront maintenant justifier leurs augmentations devant leurs locataires." C'est cela qui change. C'est cette mesure-là qui va assurer le droit au logement. Nous sommes assurés, nous aussi, que cette mesure va changer du tout au tout les conditions de vie des locataires.

Messieurs les députés, soyons un peu sérieux. D'abord, cela se fait déjà, cette chose-là. J'imagine ici la scène du propriétaire dramatique et sérieux face à son locataire peu informé, avec son bagage d'insécurité, qui lui explique pourquoi il hausse son loyer: Vous savez, monsieur, mes taxes augmentent, les réparations que j'ai faites, le coût de la vie, la baisse du dollar pour mon voyage en Floride cet été; c'est la vie, tout monte, votre loyer aussi doit monter. Qu'est-ce que j'entends? Vous pensez aller à la régie? N'oubliez pas que j'ai trois grands enfants qui seraient peut-être intéressés à avoir votre logement. Cela coûte cher déménager. Pensez-y, je ne voudrais pas être forcé de retarder certaines réparations qui devaient être faites dans votre appartement.

Le tour est joué. Le locataire a signé son augmentation de 10% ou 15%, une augmentation abusive. D'accord, je caricature peut-être un peu, mais très peu. Ce sont des situations qu'on voit souvent. Monsieur n'ira pas à la régie parce que cela cause des difficultés, parce qu'il y a beaucoup de paperasse, effectivement, mais aussi parce qu'il a peur de son propriétaire, de se faire couper des services, de l'éviction. Le locataire coupe sur les vêtements, les loisirs pour engraisser les profits de son propriétaire.

Le projet de loi 107 ne change rien au genre de contrôle des loyers. Ce sera toujours au locataire à contester la hausse de loyer. C'est le contrôle souple qui, en fait, n'est pas un contrôle. Une récente étude de Godbout et Matthews nous montre bien que les locataires ne sont pas protégés. Seulement 5% d'entre eux, 4% en 1978, utilisent la régie. Or, 25% des locataires subissent chaque année des hausses abusives de plus de 10%. C'est le cas d'une majorité de personnes âgées, craintives face à leur propriétaire ou face à la régie. C'est le cas des locataires des duplex qui subissent le chantage de l'éviction. C'est le cas des nouveaux locataires et des milliers d'autres qui ignorent, qui ont peur et qui, après réflexion, préfèrent payer. Ce système est profondément injuste et rétrograde. Il est d'ailleurs à noter que le Québec est la seule province du Canada qui maintienne ce type de contrôle qui n'en est pas un.

Si le gouvernement veut vraiment assurer le droit au logement, il doit songer à instaurer un réel contrôle. Le front commun demande que tous les propriétaires soient obligés de passer par la régie pour obtenir une hausse de loyer. Ainsi, tous les locataires du Québec seraient protégés contre les abus criants qu'ils subissent chaque année. En toute logique, n'est-il pas normal que ce soit au propriétaire de s'adresser à la régie, de faire les démarches? C'est lui qui fait le profit, et non le locataire. Notons que cette demande du front commun ne vient pas comme cela, dans les airs. Elle s'inspire fortement du rapport du groupe de travail du ministre Tardif, rapport qui est encore confidentiel et qui a précédé le livre blanc et le projet de loi 107. Ce rapport proposait, entre autres, au sujet du contrôle des loyers, de ne permettre les ententes que dans les duplex et les triplex dont un des logements est occupé par le propriétaire ou dans les immeubles de plus de six logements où un processus de négociation collective a démarré avec l'assentiment d'au moins la

moitié des locataires plus un. Dans tous les autres cas, la fixation de la hausse est obligatoire. C'est donc au propriétaire de demander à la régie la permission de hausser le loyer. C'est un rapport gouvernemental.

On nous objecte qu'une telle mesure créerait une bureaucratie trop grande. Nous croyons que cet argument est mal fondé. En Ontario, où on a imposé une limite de 6% à la hausse et où les locataires insatisfaits, de même que les propriétaires qui estiment avoir besoin d'une plus forte hausse, peuvent s'adresser à la régie, cette même régie employait 280 personnes en 1977, alors qu'au Québec, on en employait 398. Est-ce parce que les fonctionnaires ontariens sont plus efficaces que ceux du Québec? On ne le croit pas. C'est simplement que les causes soumises sont collectives et non individuelles comme au Québec. Le système ontarien a naturellement ses torts, mais ce n'est rien à côté de la profonde injustice sociale que vivent les locataires du Québec.

On objecte aussi que ce type de contrôle freinerait les investissements dans le domaine immobilier à cause d'une perte de profits. C'est ce que vont vous dire les trois autres groupes de propriétaires qui vont passer aujourd'hui, j'imagine. Il y a peu d'études officielles sur les profits des propriétaires. Notons cependant qu'un immeuble représente un capital et que, lors de la revente de l'immeuble, il se produit toujours un gain spéculatif. De plus, une étude fédérale-provinciale publiée dans la Presse du 18 septembre 1978 soulignait que les quinze plus importantes compagnies de développement immobilier ont fait un profit de $0.35 par dollar avant impôt. Dans les autres domaines, la même étude estimait le profit à $0.16 sur chaque dollar avant impôt entre 1972 et 1976. C'est donc que le domaine immobilier demeure encore payant.

Le front commun considère qu'aucune objection ne tient devant les privations que doit s'infliger une grande partie de la population qui doit consacrer plus du quart et quelquefois près de 40% de son revenu pour se loger. Cette situation économique a des conséquences sociales importantes. Les locataires demandent au gouvernement de prendre ses responsabilités et d'instaurer un véritable contrôle des loyers.

(11 heures)

Avant de passer la parole à mon ami Denis Gervais, de Verdun, qui vous entretiendra des problèmes de reprises de possession et de réparations et services, je tiens à vous démontrer à quoi on en arrive avec un contrôle souple.

Le loyer médian a grimpé de 33 1/3% en 30 mois à Montréal. Cette statistique montre qu'à l'heure actuelle, certains propriétaires ont réalisé des profits exorbitants, comme un propriétaire du quartier Saint-Louis qui avait encaissé 700% de profits dans un an, que des logements sont surévalués et qu'une politique de contrôle réel des loyers doit aussi être accompagnée d'une révision du prix de base pour contrer les injustices permises par le contrôle souple et que, malheureusement, le projet de loi no 107 continue toujours de permettre.

Merci de votre attention.

Le Président (M. Laplante): S'il vous plaît! Aucune manifestation n'est permise lorsqu'une commission siège.

M. Gervais (Denis): Au niveau des reprises de possession, le projet de loi porte le délai de trois à six mois et donne au propriétaire le fardeau de contester. Elles demeurent donc toujours permises. Les propriétaires pourront toujours menacer d'expulsion un locataire qui osera penser se rendre à la régie. Si on accepte le principe du droit au logement, on doit refuser toute reprise de possession. C'est ce que demande le front commun.

Prévoir des amendes et dommages-intérêts ne suffira jamais à empêcher un propriétaire d'expulser de mauvaise foi un locataire qui fait valoir ses droits.

L'abolition complète des reprises de possession existe depuis des décennies en Angleterre. Cela n'implique pas que le locataire soit empêché de devenir propriétaire, ce qui est quand même limité à une petite minorité de locataires souvent mieux nantis. Cela ne fait que limiter des choix disponibles, c'est-à-dire à de nouvelles maisons ou à des maisons occupées par des propriétaires ou des maisons inoccupées.

Concernant les réparations et les services. Le projet de loi no 107 va permettre aux locataires de déposer leur loyer à la régie après un avis de dix jours, s'ils ne reçoivent pas les réparations et les services auxquels ils ont droit.

La régie pourra permettre aux locataires de poursuivre le dépôt du loyer, le propriétaire s'en trouvera donc privé, ou bien pourra permettre d'utiliser cet argent pour effectuer les réparations nécessaires.

Encore une fois, d'un côté, on donne une chose; de l'autre, on l'enlève. Je m'explique. Prenons le cas d'un locataire d'un logement dont le toit coule. Il se voit accorder la possibilité de déposer son loyer afin d'exercer une pression sur son propriétaire. Il perd cependant le droit de demander une réduction de loyer pour le temps durant lequel il a dû subir les inconvénients du toit qui coule. Or, ce droit lui est présentement reconnu par la loi.

De plus, certains locataires seront encore obligés de s'occuper des responsabilités qui incombent aux propriétaires. D'ailleurs, à ce niveau, rien n'est clair, ce qui fait souvent l'affaire des propriétaires qui font rénover leurs logements par les locataires pour ensuite les évincer.

Le front commun demande depuis longtemps qu'un code d'habitabilité soit intégré à la loi pour qu'enfin les locataires sachent à quoi s'en tenir. Ce code était déjà prêt en juillet 1978, selon un article de la Presse du même mois. Qu'est-ce qu'on attend pour le rendre public?

Enfin, la régie devrait avoir le pouvoir d'émettre des injonctions pour forcer les propriétaires négligents à agir. A défaut de s'exécuter, ces gens auraient à subir de lourdes amendes.

En ce qui concerne les réparations urgentes. Le projet de loi no 107 va permettre aux locataires de réduire du montant du loyer les coûts de ces réparations, si le propriétaire ne s'en est pas occupé.

Pourriez-vous nous dire, MM. les députés, ce que vous entendez par une réparation urgente? Quel délai sera accordé au propriétaire pour agir? La loi est muette à ce sujet. De plus, qu'est-ce qu'on fait si le coût des réparations est au-dessus des moyens du locataire? Ce n'est pas tout le monde qui peut débourser $500, par exemple, pour des responsabilités qui incombent au propriétaire, qui n'incombent pas, en fin de compte, au locataire.

Le front commun demande qu'on introduise de nouvelles procédures qui protégeraient vraiment le locataire. Dans les cas urgents, le locataire pourrait obtenir de la régie une autorisation écrite pour faire la réparation au plus tôt. La régie paierait la facture, grâce à un fonds spécial et poursuivrait le propriétaire en lui imposant une amende.

Pour les situations urgentes comme le manque de chauffage, le projet de loi n'apporte aucune solution. Que peut faire un locataire d'un immeuble de plusieurs unités où la fournaise se brise en plein hiver, alors qu'il fait moins 20 à l'extérieur et dont le propriétaire est en Floride pour plusieurs mois? Le projet de loi ne prévoit pas une telle situation. Le front commun propose de doter la régie de pouvoirs spéciaux pour régler immédiatement la situation et imposer au propriétaire négligent des coûts et une amende. Un tel service devrait être disponible 24 heures par jour.

Le projet de loi 107 continue de permettre au propriétaire d'imposer au locataire le coût des réparations majeures et des améliorations, même si le locataire ne désire pas ces améliorations de peur de ne pouvoir supporter les fortes augmentations qui s'ensuivront. On connaît le scénario. Le propriétaire décide d'entreprendre des rénovations, ne demande pas du tout l'avis de son locataire et s'amène, après une semaine, avec ses ouvriers. Quelques mois plus tard, le locataire reçoit un avis d'augmentation trop élevée pour sa capacité de payer. En conséquence, ce locataire se voit forcé de quitter son logement parce qu'il n'est pas capable de payer le nouveau loyer. A ce sujet, le front commun exige que les locataires aient un droit de regard sur ce qui se fait dans leur logement.

Le Front commun des associations de locataires de Montréal ne peut être que très révolté du peu de changements apportés par le projet de loi 107, un projet de loi que les locataires se sont fait promettre depuis plus de deux ans par le gouvernement provincial et qui devait amener des améliorations importantes dans la défense de leurs droits.

Comme on l'a vu par maints exemples, et particulièrement dans le chapitre sur le contrôle des loyers, le projet de loi 107 n'améliore pas du tout les recours disponibles aux locataires et ne change pas non plus le rapport des forces ou les règles du jeu actuelles, un rapport des forces et des règles qui favorisent nettement les propriétaires. Le gouvernement a choisi de rejeter non seulement presque toutes les recommandations du front commun, mais aussi les recommandations les plus importantes de son propre groupe de travail. Notre déception est d'autant plus grande que de nombreuses déclarations faites par des députés du parti au pouvoir lorsqu'ils étaient dans l'Opposition avaient donné lieu à beaucoup d'espoir.

Nous vous remercions de votre attention et nous sommes prêts à répondre à vos questions avant de passer aux aspects secondaires.

Le Président (M. Laplante): Merci, monsieur. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, évidemment il y aurait de multiples questions à poser aux représentants du front commun mais peut-être, d'abord, faudrait-il répondre à l'une de leurs questions en ce qui concerne le cas d'habitabilité. Je crois avoir mentionné tantôt que cela fera partie de la réglementation qui sera déposée lors de l'étude article par article. C'est un fait qu'un tel projet est en préparation présentement. Il sera rendu public et discuté lorsque cette commission reprendra ses travaux.

J'aimerais, avant d'aborder un certain nombre d'affirmations qui ont été faites, demander aux gens du front commun des locataires... Je vois ici qu'il y a dans la salle un certain nombre de représentants, je pense, des groupes de personnes âgées qui sont mentionnés parmi les associations que représente le Front cor.nnun des locataires et je pense qu'il convient peut-être de souligner leur présence ici. On a cité des chiffres quant au volume d'affaires qui seraient transigées devant la commission et amorcées — je ne sais pas où on a pris ces chiffres-là quant à l'effectif de la Régie des loyers par rapport à la situation en Ontario — mais je pense qu'il y a un certain nombre de corrections à apporter à ces chiffres. D'une part, le personnel de la régie, contrairement à ce qui est la situation en Ontario, a quand même un champ beaucoup plus vaste à couvrir que la législation ontarienne qui ne s'occupe que de fixation du loyer, alors que dans le cas de la loi au Québec, le domaine est beaucoup plus grand. Ceci dit, l'effectif est à peu près le même et ce, pour une population locataire beaucoup plus grande au Québec qu'en Ontario. Pour l'instant — j'aurai évidemment des questions à poser tantôt — je préférerais laisser les membres de la commission poser des questions.

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

M. Scowen: Oui, j'aurais deux ou trois questions à poser. Premièrement, je veux vous féliciter de la liste des exemples concrets que vous avez

apportés à la fin de votre mémoire. Je pense qu'ils sont très utiles. J'imagine que ce sont des cas réels et c'est très instructif d'avoir ces exemples concrets. Sur le plan personnel, j'ai l'intention de les étudier profondément et je vous remercie de ces exemples.

J'ai deux ou trois questions à vous poser, peut-être que vous pourriez y répondre. Premièrement, chaque fois que je parle à votre groupe — et comme vous le savez, j'ai souvent parlé avec M. Bylsma — vous avez une perspective de la situation où, selon moi, vous voyez une situation où les locataires et les locateurs du Québec sont engagés dans une lutte acharnée les uns contre les autres jusqu'à près de 100%. De l'autre côté de la médaille, on voit la commission qui ne reçoit que 5% ou 6% de plaintes de tout ce que nous avons de baux dans la province. Vous expliquez ce fait en disant qu'il y a très peu de gens qui connaissent leur possibilité d'intervenir auprès de la commission, ainsi de suite. Je pense que, pour moi, c'est important d'avoir une idée plus concrète. Peut-être que le ministre en a déjà. Est-ce que les problèmes que vous décrivez et qui sont très réels sont des problèmes qui touchent un très petit nombre de personnes — je parle par rapport au total — ou est-ce que cette guerre que vous décrivez entre propriétaires et locataires est généralisée partout au Québec? Je pose la question parce que, pour moi, la réponse à cette question, c'est que nous suggérons des réponses différentes. Vous n'apportez pas des solutions coûteuses et globales pour régler des problèmes qui sont assez restreints. C'est une question à laquelle j'aimerais que vous apportiez une petite réponse. Le deuxième, je pense que vous avez suggéré, et c'est un moment peut-être efficace et utile de le soulever, qu'un système d'augmentation globale comme celui de l'Ontario, de 6%, pour qu'il soit changé d'une année à l'autre d'après l'augmentation des coûts, serait mieux pour les locataires que le système actuel. J'ai lu pas mal d'articles qui donnent l'indication que ce système est plus inflationniste, plus coûteux pour la collectivité de tous les locataires que celui que nous avons maintenant, parce que les 4%, 6% ou 8% deviennent en effet la base, le taux d'augmentation pour tous les propriétaires envers tous les locataires. Si c'est connu que 6% est permis cette année, c'est dans les journaux, tous les propriétaires ont tendance à dire: Regardez, Mme ou M. le propriétaire, 6% est permis, je vais augmenter de 6% et, dans beaucoup de cas, ils n'ont pas l'intention d'augmenter le taux par ce moyen dans les cas normaux.

C'est l'expérience vécue par les autres pays, si je comprends bien, et je pense qu'avant de laisser tomber cette idée que vous avez proposée, il convient qu'on parle un peu de ce point. J'ai deux ou trois autres questions, mais je voudrais simplement soulever un de ces points, parce qu'il y en a d'autres qui veulent parler, c'est la question de la reprise de possession. Vous avez parlé de l'idée qu'on doit absolument abolir le droit de reprise de possession d'un logement et vous avez parlé de l'expérience en Angleterre. D'après ce que j'ai appris de la situation en Angleterre, en effet, quand vous empêchez la reprise de possession, c'est le locataire même qui devient le propriétaire et il commence la sous-location de cet appartement, parce que le locateur n'a pas le droit de le reprendre et vous avez ce système de "Key-money", je pense que c'est appelé ainsi en Angleterre, par lequel vous avez un bel appartement, dans lequel le locataire ne veut plus rester, mais qu'il peut sous-louer pour l'éternité, simplement du fait que le locateur n'a pas le droit de le reprendre. C'est un transfert du "propriétaireship", si vous voulez, du locateur au locataire. Tous les problèmes pour les nouveaux locataires reviennent par rapport au locataire devenu locateur. En effet, je pense que cette solution rigide que vous apportez doit être nuancée et on doit expliquer un peu le cas de l'Angleterre. Ce sont trois questions auxquelles j'aimerais avoir un peu de précisions.

(11 h 15)

M. Bylsma: D'abord, je vais répondre aux quelques questions de M. Tardif à propos du système de l'Ontario comparé à celui du Québec. Au niveau des statistiques, la comparaison qu'on fait, c'est entre les rapports gouvernementaux, comme celui de Godbout et Matthews que vous connaissez probablement, et une publication du gouvernement de l'Ontario, du Ministry of Consumer and Commercial Relations. Là-dedans, on trouve toutes les statistiques sur le fonctionnement du contrôle des loyers en Ontario. D'abord, je peux vous dire qu'il n'y a pas plus de locataires au Québec qu'en Ontario. Il y a le même nombre de locataires dans les deux provinces, environ un million. On ne peut pas prétendre qu'il y a plus de locataires au Québec.

Deuxièmement, à propos du champ d'action ou de juridiction de la régie. En fait, je crois que les causes de diminution du loyer ou de reprises de possession sont peu nombreuses par rapport aux causes d'augmentation du loyer. Je n'ai pas de statistiques précises devant moi, mais je suis sûr qu'au moins 80% ou 90% des causes amenées devant la régie sont des causes de fixation du loyer. On ne peut pas expliquer la grande différence entre l'Ontario et le Québec seulement par le fait que le champ de juridiction au Québec est plus grand. En fait, c'est plus grand, mais, au niveau du nombre de causes, ce n'est pas tellement important. Tandis qu'il y a environ 50% plus d'employés de la régie au Québec qu'en Ontario. Je pense qu'on peut répondre très vite à l'objection que le système du Québec est moins bureaucratique. En fait, c'est plus bureaucratique et moins efficace.

A propos de quelques constations de M. Scowen, comme celle au sujet du nombre de locataires qui sont touchés par ces problèmes, par exemple, on peut toujours prétendre, comme le fait M. Tardif, qu'il y a seulement 5% des locataires qui ont des problèmes, parce qu'il y en a seulement 5% qui vont à la régie. En fait, ce n'est pas du tout vrai, comme les autres l'ont mentionné. On sait déjà, d'après le rapport Godbout et Matthews,

que 25% des locataires subissent des hausses de plus de 10%, c'est-à-dire des hausses abusives, et 85% ne contestent pas; pas parce qu'ils croient que la hausse est justifiée, mais parce qu'ils ont peur d'aller à la régie.

Cela, ce n'est pas seulement une constatation des locataires ou des associations de locataires, c'est aussi quelque chose mentionné dans le rapport de Godbout et Matthews. Dans ce rapport, à la page 50, ces gens ont trouvé que 32,7% de tous les locataires qui sont allés à la régie ont dit que leurs relations avec les propriétaires se sont détériorées après avoir eu recours à la régie; cela veut dire qu'au moins un locataire sur trois a vu ses relations se détériorer.

En fait, on ne peut vraiment pas savoir complètement combien de locataires ont concrètement des problèmes. Mais je pense que cette statistique est assez indicative. Deuxièmement, les gens qui sont actifs dans les associations de locataires ont eu connaissance de ces choses régulièrement, constamment. C'est évidemment pour ça que les associations de locataires se sont développées et sont devenues aussi nombreuses à cette date-ci, à cause du fait qu'il y a tellement de problèmes.

Le Président (M. Laplante): Est-ce que vous avez fini, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce? M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Scowen: Il me reste une ou deux questions. Peut-être allez-vous répondre plus tard?

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

M. Bylsma: Je n'ai pas fini encore.

Le Président (M. Laplante): Vous n'avez pas fini? Allez-y monsieur.

M. Bylsma: En rapport avec l'objection de M. Scowen à propos des reprises de possession en Angleterre, le fait que, supposément, le locataire devient presque propriétaire a fait que nous avons proposé une solution à ce problème. On a proposé, comme le Code du travail l'a proposé, que si la question comme telle disparaît, suite à l'application des baux à durée indéterminée, cela veut dire qu'en tout temps, un locataire peut donner trois mois d'avis avant de quitter. Il n'y aura plus de problème de sous-location, un locataire pourrait simplement quitter et n'être pas dans la situation de trouver un sous-locataire. Ce serait au propriétaire de trouver un nouveau locataire, après que le locataire s'en soit allé.

M. Scowen: Vous voulez enlever le droit de sous-location?

M. Bylsma: Mais suite à l'application d'un nouveau type de bail, d'un bail à durée indéterminée. Le bail à durée indéterminée fonctionne comme ceci. Il n'y a pas de date de début ou de fin du bail. Le locataire loue le logement, signe un bail et il n'y a pas de date finale, ce n'est pas un bail de six mois, d'un an ou autre chose. C'est à durée indéterminée. Quand un locataire veut partir pour n'importe quelle raison, il peut donner trois mois d'avis. C'était aussi suggéré par le groupe de travail de M. Tardif. Malheureusement, M. Tardif a laissé tomber cette idée.

Quant à la dernière objection de M. Scowen à propos du système de contrôle en Ontario, on a eu quelques discussions avec ce dernier et il revient toujours avec la question que c'est plus inflationniste.

Vu qu'en Ontario, on permet aux locataires qui subissent des hausses moindres que la limite fixée par le gouvernement, de les contester, même si c'est une hausse de 4% ou 5% qui est injustifiée, je pense que cela élimine, d'une certaine façon, le côté inflationniste. Je ne veux pas nier que cela n'existe pas. Mais par exemple, en Ontario, 6% des causes sont encore apportées par des locataires qui croient que la hausse est injustifiée.

Même si on admet qu'il y a peut-être un certain côté inflationniste dans le système de l'Ontario, on ne défend pas le système de l'Ontario, on défend le contrôle universel et efficace. Mais on dit quand même que le système de l'Ontario est beaucoup plus efficace que celui du Québec.

Si on reconnaît, d'après Godbout et Matthews, que 25% des locataires subissent chaque année des hausses de 10% et plus, je pense que le système du Québec est plus inflationniste que celui de l'Ontario. M. Pelletier a souligné la statistique qui vient aussi de Godbout et Matthews, que les loyers ont grimpé de 33% entre l'automne 1974 et l'été 1977. Cela veut dire plus de 10% par année, ce qui est plus inflationniste qu'un système basé sur la limite de 6% comme en Ontario. On peut prévoir que la hausse moyenne, en Ontario, sera peut-être de l'ordre de 6% ou 7% l'an, tandis qu'au Québec, pendant ces trois années, la hausse moyenne était de l'ordre de 10% ou 11%. Et cela devait être le contrôle souple, qui est supposément un système efficace.

M. Scowen: Excusez-moi. Dans votre document, vous dites que l'augmentation moyenne accordée, au Québec, en 1976, était de 8,5% et en Ontario, de 11,4%...

M. Bylsma: Il s'agit de causes en régie.

M. Scowen: Oui. Mais les augmentations moyennes accordées par la régie sont à peu près de 3% plus élevées qu'en Ontario, selon votre propre mémoire, si je comprends bien.

M. Bylsma: La réponse à cela, c'est qu'évidemment, en Ontario, ce sont seulement les propriétaires qui ont subi des hausses très importantes qui amènent leur cause devant la régie. Si un propriétaire croit qu'il serait capable de justifier 7% ou 8%, pour le 1% il ne serait probablement pas intéressé à passer devant la régie. Tandis que

si le propriétaire a subi des hausses très importantes, disons de 10%, 15% ou 20%, ce qui peut bien arriver, c'est à ce moment-là qu'il aurait tendance à aller devant la régie. Au Québec, tout propriétaire essaie d'augmenter autant qu'il le veut, ou qu'il le peut.

M. Scowen: D'accord, merci.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre, avez-vous quelques remarques?

Une Voix: Vas-y.

M. Tardif: Si vous permettez, M. le député, il faudrait quand même qu'on s'entende. Il y a eu des précisions apportées en disant finalement que ce que le front commun des locataires disait, c'est qu'il ne voulait pas appuyer le régime qui existe en Ontario, mais plutôt se servir de cela comme l'exemple, si vous voulez, d'une certaine inefficacité de la régie.

J'ai maintenant les chiffres précis concernant l'effectif. Actuellement, il y a 303 postes à la régie dont 260 seulement sont remplis, le reste étant autorisé, mais ce sont des postes vacants. Il y a environ 70 commissaires à la séance, donc des gens qui entendent des causes sur une base ad hoc — ils ne font pas partie du personnel de la régie — et 14 commissaires. C'est l'effectif actuel et cela n'a pas varié tellement par rapport à l'an dernier; au contraire, cela a même peut-être augmenté.

L'autre élément, c'est que c'est bien évident que le système ontarien, tel qu'il existait et qu'il existe jusqu'à maintenant, même s'il y a un projet de loi qui est présentement devant la Législature ontarienne, à partir du moment où il décrète un taux fixe d'augmentation — jusqu'à l'an dernier, c'était 8%, cette année, il propose 6% — a pour effet de possiblement réduire le nombre de causes, quoiqu'il faille faire attention là, puisque, lorsqu'on dit qu'en une année, la régie de l'Ontario a entendu environ 200 000 causes, 271 000 causes, en 1976, ceci résulte d'un fait bien simple, c'est que la loi avait un effet rétroactif et qu'on a entendu deux années dans une. Il faudrait peut-être dire cela aussi.

L'autre élément, c'est que le système ontarien tend — la loi est présentement devant la Législature ontarienne — à s'en aller vers une étude cas par cas. Même si on a ce barème de 6%, on dit: Tout locataire qui subit une augmentation de 6% pourrait en appeler de cette augmentation-là, parce qu'il la trouve quand même trop élevée et, au-delà de ce montant, c'est le propriétaire qui pourrait en appeler, si par exemple des rénovations justifiaient selon lui une augmentation plus élevée.

Or, les données disponibles de l'Ontario indiquent que 95% des demandes proviennent des propriétaires et 5% des locataires, ce qui n'est pas tellement loin du volume que nous avons ici.

J'aimerais quand même aussi dire — c'est un fait — qu'au cours des dernières années... J'aimerais corriger un autre chiffre. Lorsqu'on dit que 80% des causes qui viennent devant la régie sont des fixations de loyers, cela non plus, ce n'est pas tout à fait exact. J'ai devant moi le tableau pour l'année 1978 où, sur 57 000 causes, 57 696 causes, 25 737 étaient pour des fixations de loyers, le reste étant de toutes sortes d'autres matières sur lesquelles, incidemment, la régie ontarienne n'a pas juridiction, en matière, par exemple, de résiliation de bail, de réduction du loyer pour une diminution de services, de reprise de possession, de démolition, de subdivision, de transformation commerciale qui sont autant de matières qui viennent alourdir le travail de la régie ici et qui sont peut-être plus difficiles quand même à apprécier que certaines demandes de fixation.

Pour ce qui concerne les pourcentages accordés, on dit 33 1/3% en trois ans. Si vous me permettez de vous donner exactement les pourcentages, je les ai ici: Pour l'année 1977, par exemple, à titre d'illustration, l'augmentation moyenne demandée par le propriétaire — je l'ai par type de logements — globalement, c'est de 20,7% et la moyenne d'augmentation accordée en 1977 a été de 9,1%, ceci variant évidemment selon l'âge du bâtiment et selon le type de construction, mais la moyenne que vous citez d'à peu près 10% l'an, depuis trois ans, est à peu près dans l'ordre de grandeur.

Il reste que j'aimerais m'assurer que j'ai bien compris lorsqu'on dit: Est-ce que, finalement, on veut ou on demande au gouvernement du Québec de s'en aller vers la fixation d'un taux uniforme d'augmentation pour une année donnée? Est-ce que, véritablement, c'est cela on ne fait-on encore une fois qu'utiliser l'exemple ontarien à d'autres fins? J'aimerais quand même que ce soit bien clair, que ce soit précisé cela.

(11 h 30)

M. Pelletier: On ne fait qu'utiliser l'exemple ontarien. Notre position est très claire, à ce niveau. On demande un contrôle universel et efficace des loyers.

M. Tardif: On ne veut pas un taux fixe?

M. Pelletier: Non, on ne veut pas de taux fixe, à ce niveau. On utilise l'exemple ontarien.

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

M. Cordeau: Merci, M. le Président. Tantôt, vous avez fait parvenir une liste des associations faisant partie du front commun. Quel est le nombre de locataires que représente cette liste ou que vous représentez? Combien y a-t-il de membres dans chaque association?

M. Pelletier: Si on commence à parler de "membership", c'est quand même fausser un peu le problème. Les locataires ont tous les mêmes intérêts face à leurs propriétaires. Tous les locataires de Montréal ont tous les mêmes intérêts face à leurs propriétaires. Ce ne sont pas tous les

locataires de Montréal qui font partie des associations de locataires, il faut bien être conscient de cela. Ce ne sont pas tous les propriétaires qui font partie des associations de propriétaires non plus, il faut être conscient de cela.

M. Cordeau: Oui, mais encore là...

M. Pelletier: Pour répondre à votre question, l'Association des locataires de Côte-des-Neiges dont je suis membre, représente 600 membres actifs.

M. Cordeau: Non, je ne veux pas le nombre de chaque catégorie, mais globalement.

M. Pelletier: Non, à Côte-des-Neiges, il y a des milliers de locataires, mais c'est clair que tous les locataires ne font pas partie de l'Association des locataires. Je pense que cette question, sans vouloir vous offenser, n'est pas pertinente.

M. Cordeau: Réellement, elle est pertinente pour moi, parce que je voulais savoir réellement ce que vous représentez.

M. Pelletier: Oui.

M. Cordeau: Si une association vient ici et qu'elle représente trois membres...

M. Pelletier: Non, ce qu'on représente, monsieur, vous pouvez le voir en arrière...

M. Cordeau: Si vous croyez que ma question n'est pas pertinente, ne répondez pas, et je vais garder mon opinion pour moi.

M. Pelletier: D'accord. Sans vouloir vous offenser, on est venu en autobus avec une cinquantaine de personnes en arrière, qui se sont déplacées aujourd'hui pour venir ici. Ces associations peuvent représenter quelques milliers de locataires qui sont membres actifs d'associations.

M. Cordeau: Parfait. Merci. Maintenant, j'aurais peut-être deux questions sur la démolition des logements. Croyez-vous que les dispositions du présent projet de loi que nous étudions sont assez restrictives ou sont assez claires pour la protection des logements actuellement, concernant la démolition? La deuxième aussi, c'est la même chose. Dans votre mémoire, vous donnez plusieurs exemples concrets, des cas bien spécifiques. Croyez-vous que le projet de loi comporte des articles pour éliminer les difficultés ou les lacunes que vous avez mentionnées dans votre mémoire, concernant ces projets concrets que vous avez exposés?

M. Bylsma: Notre position sur l'affaire de la démolition est déjà indiquée dans le mémoire. On s'oppose au fait qu'il n'y a aucune participation des locataires dans tout ce processus. Notre position est que la démolition des maisons ne devrait pas se faire sur le dos du locataire et que le propriétaire devrait obtenir l'approbation préalable du locataire avant de passer en régie, que ce ne soit pas à la régie ou à une institution publique de légiférer là-dedans, mais que ce soit par une autre façon d'attaquer le droit du locataire à son logement. On insiste pour que le locataire ait au moins le droit de dire son mot là-dedans. A part de cela, les procédures sont bien correctes. Si le locataire est prêt à partir, on n'a pas d'objection au processus proposé dans la loi.

Le Président (M. Laplante): Est-ce tout, M. le député de Saint-Hyacinthe? Pas d'autres questions?

M. Cordeau: En ce qui regarde les procédures, quand il y a démolition, c'est la municipalité qui doit premièrement accorder... Les citoyens doivent obtenir la permission de la municipalité pour commencer. Ensuite, le locataire peut appeler à la régie. C'est la régie qui doit prononcer le jugement final concernant les démolitions. Est-ce exact?

M. Bylsma: Oui.

M. Cordeau: Croyez-vous que ce soit suffisant?

M. Bylsma: On n'a réellement pas d'objection à la procédure à la régie, mais tout ce qu'on dit, c'est qu'au préalable, le propriétaire devrait demander l'approbation du locataire pour ce qu'il veut faire. S'il veut que le locataire s'en aille, qu'il récompense...

M. Cordeau: Bon! C'est votre point de vue. Parfait! Je voulais connaître votre point de vue sur ce sujet. C'est votre point de vue.

M. Bylsma: C'est ça.

M. Cordeau: Parfait!

La deuxième question concerne les lacunes, c'est-à-dire les exemples que vous donnez dans votre mémoire, à savoir si le projet de loi apporte des correctifs suffisants...

M. Bylsma: Mais...

M. Cordeau: ... pour éviter ces difficultés.

M. Bylsma: Les exemples étaient pour démontrer que les recours prévus par la loi ne sont pas suffisants dans ces cas concrets et nous trouvons que les exemples mentionnés sont des problèmes vécus par des milliers de locataires à chaque année et que la loi n'a pas apporté de solution pour que ces locataires aient droit, à court terme, aux réparations ou à quoi que ce soit.

M. Cordeau: Bon! Tout au long de votre mémoire, on peut constater que vous réclamez des propriétaires beaucoup de choses — c'est

normal aussi — les obligations des propriétaires envers les locataires. Croyez-vous que la loi soit assez explicite concernant les obligations des locataires envers les propriétaires et l'entretien ou la responsabilité du locataire face au propriétaire pour conserver le logement le plus propre possible?

M. Pelletier: A ce niveau-là, on considère et c'est certain que c'est absolument flou. Ce que le Code civil dit, et la Régie du logement dit encore la même chose, c'est que le propriétaire doit s'assurer des grosses réparations et le locataire des petites réparations d'usage; d'accord? Ce n'est pas clair. La peinture, est-ce que c'est une réparation d'usage, par exemple? Une poignée de porte qui casse, des fenêtres qui laissent entrer l'air? Ce n'est pas clair et il n'y a rien de défini et ça fait longtemps que le front commun demande qu'un code d'habitabilité soit inscrit dans la loi pour qu'enfin les locataires sachent à quoi s'en tenir. A l'heure actuelle, c'est délibérément flou. Quand cela se retrouvera dans les règlements... Vous savez comme moi qu'aller fouiller dans les règlements dans une bibliothèque, c'est quelque chose... C'est un contrat, comme on dit, alors qu'une loi, c'est assez facile à trouver, pour un locataire moyen, M. Tardif.

Le Président (M. Laplante): C'est tout? M. le député de Pointe-Claire.

M. Cordeau: Oui, M. le Président, pour tout de suite. Ce sont les questions que j'ai à poser.

M. Shaw: Je veux parler premièrement de votre point de vue. Est-ce que vous êtes prêts à accepter que le coût d'entretien d'un immeuble à logements doive être considéré quand on essaie d'avoir des augmentations?

Disons que vous avez un logement qui a besoin de réparation, parce que vous êtes prêts à suggérer qu'on demande un niveau de qualité du logement, cet accroissement de coût peut être de $1500 par logement. Est-ce que vous êtes prêts à accepter que ce montant soit réparti sur la période du prochain bail avec le même locataire?

M. Pelletier: Sur cette question, on considère que c'est certain qu'un locataire qui habite un logement doit participer au coût des réparations de ce logement, mais il faut voir que les grandes réparations doivent s'échelonner sur une certaine période de temps, parce que le locataire va peut-être rester deux ans dans le logement, alors que la réparation d'un toit, ça va durer quinze ans. Pourquoi serait-ce lui qui paierait pour la réparation du toit, alors que cette réparation va durer toute la période? On s'entend à ce niveau-là. En fait, c'est un peu la position du front commun à ce niveau. Au niveau des dépenses normales, ça doit se faire, je pense, moitié-moitié.

M. Shaw: Vous avez parlé tantôt des gros profits de certains propriétaires. 700% dans un an?

M. Pelletier: Oui, à Saint-Louis, 20 propriétaires.

M. Shaw: Est-ce que cela inclut la dépréciation qui a été faite sur la propriété? Parce que, c'est en effet, une subvention du gouvernement. Quand vous parlez des profits des propriétaires de Montréal, disons, en connaissez-vous un qui fait des profits avec sa propriété sans se prévaloir de son droit à la dépréciation?

M. Bylsma: L'exemple de 100% est un exemple pas mal exceptionnel d'un propriétaire qui achète à bas prix, qui réussit à augmenter les loyers d'une façon très exagérée et qui, par la suite, vend les immeubles le double du prix après deux ou trois ans. D'accord?

M. Shaw: Ce n'est pas en fonction du montant des loyers qui ont été payés par les locataires. C'est une affaire d'entrepreneur.

M. Bylsma: Mais oui, parce que la valeur d'un immeuble se fait à partir du revenu de l'immeuble. Si le propriétaire est capable d'augmenter les loyers de 50% ou 75%, cela augmente aussi la valeur potentielle de l'immeuble. Alors le propriétaire fait un grand gain de capital à cause du fait qu'il a été capable d'augmenter les loyers comme cela.

M. Shaw: Dans ce cas, si les locataires sont allés à la régie, pensez-vous qu'ils n'ont pas eu un résultat?

M. Bylsma: Oui, mais la question à poser serait: Pourquoi n'y vont-ils pas? Ils n'y vont pas à cause de la peur de se faire intimider, de se faire retirer des services, etc. Ce n'est pas à cause du manque d'information. En général, nous croyons que la grande majorité des locataires sont au courant de l'existence de la régie et de ses fonctions, mais ils n'y vont pas à cause de toutes les intimidations faites par les propriétaires.

M. Shaw: Parmi vos groupes, n'avez-vous pas les moyens de communiquer avec des gens comme cela pour les aider?

M. Bylsma: Mais ce n'est pas à ce niveau-là qu'est le problème. L'information se fait tous les jours par le gouvernement, par la régie, par les associations de locataires. Le problème est au niveau des recours, au niveau des procédures, le fait que c'est toujours au locataire d'amener la cause devant la régie. En fait, je peux citer une étude qui s'appelle: "Rent stabilization", une étude faite par le Conseil canadien de développement social qui a dit que le grand défaut du système de contrôle des loyers du Québec en comparaison avec les autres provinces, c'est le trop grand fardeau mis sur le dos des locataires. D'accord? C'est à cause de cela que le contrôle des loyers au Québec arrive avec seulement 5% de tous les locataires qui y vont, tandis que réellement, en rapport avec le pourcentage des hausses abusives

qui passent à la régie, cela devrait être 25% ou 30%.

M. Shaw: Vous croyez qu'il y a autant d'abus?

M. Bylsma: Oui, d'après l'étude de Godbout et Matthews. Oui. Il y a entre 27% et 35% de toutes les hausses en 1977 qui étaient de plus de 10%. Cela veut dire qu'il y a seulement 5% qui y sont allés tandis qu'environ 30% ou 35% au moins auraient dû y aller.

M. Shaw: Mais le taux d'inflation dans les deux années dont vous parlez était de plus de 10% aussi et vous n'êtes pas prêt à accepter que le coût des loyers pour les logements n'ait pas augmenté au même niveau.

M. Bylsma: Je n'ai pas de statistiques sur le taux d'inflation, mais le taux d'inflation n'a pas nécessairement de rapport direct avec le taux d'augmentation des dépenses des propriétaires.

M. Pelletier: Demandez-vous que le taux des loyers soit fixé selon le taux d'inflation? Ce serait une mesure...

M. Shaw: Non, pas du tout.

M. Pelletier:... très inflationniste!

M. Shaw: Non. J'ai dit: Avec le système actuel. Avec le système actuel, le locateur doit faire la preuve que les augmentations sont justifiées.

M. Pelletier: Oui.

M. Shaw: Oui. Si elles ne sont pas justifiées à cause des circonstances, il n'a pas le droit d'imposer une augmentation.

M. Pelletier: J'ai illustré la façon dont cela va se faire, dans mon exposé. Le propriétaire ira voir son locataire et lui dira: Mes taxes augmentent et cela augmente et c'est tout. C'est 10% ou 12%.

M. Shaw: Mais cela peut arriver ainsi.

(11 h 45)

M. **Pelletier:** Oui, mais l'affaire, c'est qu'il faut se placer dans le contexte. Le locataire face à son propriétaire n'est pas dans un rapport de force. Le locataire se sent intimidé par le propriétaire. Le propriétaire, c'est la personne qui a réussi, qui est un peu instruite, blablabla; c'est la personne, d'ailleurs, qui devrait se rendre à la régie pour justifier ses augmentations de loyers, pas devant son locataire, devant la régie.

M. **Shaw:** D'accord, mais vous savez...

M. **Pelletier:** Vous êtes d'accord? C'est fantastique!

M. **Shaw:** ... qu'avec la Régie de l'assurance automobile, il y a 8000 cas où on présume qu'il y a une demande justifiée, mais où on n'a pas pris connaissance de la disponibilité. Alors, cela démontre qu'aussitôt que le gouvernement est impliqué, souvent le gouvernement exerce une forme d'intimidation qui est plus forte qu'un propriétaire.

M. Pelletier: Le rôle du gouvernement, je pense, est de protéger les citoyens. C'est de les représenter et de les protéger, surtout les citoyens qui ne sont pas dans une position de force. Je ne pense pas que les locataires se sentent intimidés par le gouvernement. Les locataires demandent au gouvernement d'agir et, en ce sens-là, une mesure de contrôle des loyers n'intimiderait pas les locataires. Je pense que cette mesure est désirée par les locataires, et de plus en plus.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Drummond.

M. Clair: M. le Président, pour enchafner sur ce que dit le député de Pointe-Claire relativement au contrôle des loyers, je pense que les questions qu'il a posées, de même que celles du député de Notre-Dame-de-Grâce, démontrent la difficulté, dans les réponses qu'ils ont obtenues, de trouver une méthode juste et raisonnable de fixation des loyers. Je tiens à dire au groupe qui est présent qu'en ce qui me concerne personnellement — on a pu sentir, à un moment donné, un peu d'agressivité de sa part à l'endroit des députés ministériels — je dois leur dire qu'on demeure très ouvert, en autant que je suis concerné, à l'étude de ces problèmes.

Je pense que les questions posées, les réponses obtenues, démontrent la difficulté de trouver une méthode qui soit juste, efficace et aussi universelle que possible, parce qu'il faut prendre garde de ne pas créer des problèmes plus grands que ceux qu'on veut corriger. L'indexation automatique à un taux, un pourcentage, l'augmentation fixée par le gouvernement, par exemple, vous l'avez démontré, cela peut entraîner une inflation et des augmentations chez des individus qui n'en auraient pas eu. C'est un risque. Alors, c'est un commentaire, dans un premier temps, très général pour vous dire qu'en autant que je suis concerné, je n'aime pas vous voir agressifs parce que je suis bien ouvert. Ce qu'on cherche, c'est une méthode juste, raisonnable et efficace.

Au niveau des amendes maintenant, au niveau de la reprise de possession des loyers, vous nous dites, dans un premier temps, qu'il y a eu des amendes pendant très longtemps et que cela a été inefficace. Vous demandez donc l'élimination complète du droit de reprise de possession. Cela va. Vous dites: Les amendes ont été inefficaces; de lourdes amendes prévues n'ont jamais été très appliquées. Il me semble que je vois une certaine contradiction quand on arrive au chapitre des réparations et services quand, à plusieurs endroits, uniquement au niveau du résumé de votre mémoire, en quatre endroits différents, vous dites: Ces gens auraient à subir de lourdes amendes... En lui imposant une amende... Des coûts et une

amende... Il me semble qu'il y a quelque chose d'un peu répressif dans cela. Je comprends que vous allez dire: Le propriétaire est en position de force. D'accord, mais malgré tout, est-ce que vous ne pensez pas que si l'approche des amendes a été inefficace au niveau de la reprise de possession, selon vos prétentions, c'est s'avancer dans une voie sans issue que de penser qu'on peut régler ces problèmes, les problèmes de relations entre locataire et propriétaire, uniquement par des amendes?

J'aime beaucoup mieux votre approche où vous parlez, à un moment donné, d'injonction, de possibilité que la régie puisse émettre des injonctions. Je me permettrai de vous corriger un tout petit peu là-dessus. Des injonctions à la régie, ce ne serait pas possible. Ce seraient des ordonnances. C'est sûrement ce que vous vouliez dire, parce que je ne pense pas que vous souhaitiez qu'on embarque la Cour supérieure, par le jeu des injonctions, au niveau de la Régie des loyers. J'ai compris que c'étaient des ordonnances. J'aime votre approche d'élargir les possibilités d'ordonnances, mais la possibilité de voir des amendes, de lourdes amendes, il me semble que c'est entrer dans un jeu qui risque d'agraver la "guerre", à laquelle faisait allusion le député de Notre-Dame-de-Grâce, entre les locataires et les propriétaires.

Je pense qu'on doit être beaucoup plus à la recherche de solutions efficaces, soit, mais qui aient une connotation beaucoup plus de conciliation, d'équilibre, de justice que de répression. C'est facile de dire: On va régler cela, on va mettre de grosses amendes au bout. Le gars va payer pour. Vous avez dit vous-mêmes qu'au niveau des reprises de possession les amendes avaient été inefficaces. Cela n'avait pas empêché les gens de tricher.

M. Pelletier: Pour répondre à votre première question, au niveau des loyers, nous sommes conscients nous aussi que c'est difficile de satisfaire tout le monde. Ce dont nous sommes encore plus conscients, c'est que la situation actuelle à ce niveau, c'est l'anarchie, elle ne protège personne ou presque et que le bill 107 maintient le statu quo. Si vous dites vous-même que vous êtes d'accord et ouvert pour essayer de trouver une solution de rechange face au contrôle des loyers, ça ne paraît pas beaucoup dans le bill 107. Je m'excuse d'être agressif, mais c'est parce qu'à un moment donné, on en a assez. Cela ne paraît pas dans le bill 107, il maintient le statu quo à ce niveau.

Au niveau des amendes, je vais laisser Klaus répondre à cela.

M. Bylsma: Cela fait déjà huit ans que les locataires viennent ici. Je peux mentionner les bills 59, 78, 79, ce n'est pas seulement sous le gouvernement péquiste que cela s'est fait, on s'est fait jouer les mêmes tours par les libéraux. Je pense qu'il y a des raisons pour être agressif, parce qu'on s'est fait promettre des choses, on attend des choses, la situation est grave, mais rien ne se fait. C'est peut-être à cause de ça qu'on est un peu agressif.

A propos de la deuxième question, est-ce qe les demandes seront efficaces pour les problèmes de réparations et, si elles ne le sont pas, est-ce que, dans les situations de reprise de possession, elles le seront? En fait, je pense qu'on peut simplement dire que la loi dit que le locataire a droit à des réparations et aux services, c'est une obligation légale du propriétaire quant aux réparations. Qu'est-ce qui arrive quand il ne les fait pas? Evidemment, le propriétaire viole la loi, n'est-ce pas? Pour moi, c'est clair que c'est un propriétaire qui ne respecte pas la loi. A ce moment, la loi devrait prévoir des moyens non seulement d'obliger le propriétaire à s'en occuper, mais aussi de le punir, parce qu'il ne respecte pas la loi.

Le locataire a droit à un logement décent, en bonne condition. Si un propriétaire ne fait pas de réparations, d'après moi, on devrait pouvoir prendre les moyens pour y avoir droit. A moins de ça...

M. Clair: Sur ce point, je regrette, mais je vais vous indiquer que je suis personnellement en total désaccord avec une orientation pour criminaliser, pénaliser de plus en plus de choses. Cela fait quasiment 50 ans qu'on a aboli par exemple l'emprisonnement pour le débiteur qui ne paie pas son créancier. La loi veut qu'un individu paie ses dettes. Si je ne paie pas mes dettes, l'emprisonnement n'existe plus. Il y a des moyens de saisie, il peut y avoir des moyens d'ordonnance, il peut y avoir des permissions accordées par la régie rapidement, si on améliore les moyens de retenue de loyer, mais qu'on demeure, sur le plan civil, c'est du "droit civil". Personnellement, je ne suis pas d'accord avec le fait de criminaliser de plus en plus de choses. On pourrait criminaliser combien de choses dans nos lois, si on disait que si quelqu'un ne remplit pas ses obligations, on en fait une infraction pénale énorme; que c'est l'amende, que si l'on ne paie pas l'amende, c'est la prison. Je ne vous suis pas là-dessus. Je voudrais que ce soit efficace, mais non pas criminaliser trop de choses.

Le Président (M. Laplante): Je vais permettre quelques questions rapides par différentes personnes, puisque le temps est écoulé, pour que vous puissiez répondre, dans un bloc, aux questions posées. M. le député de Verdun.

M. Caron: M. le Président, je voudrais savoir si vous avez des statistiques, vous dites que 25% des locataires ont des augmentations ou à peu près.

M. Pelletier: Abusives.

M. Caron: Par contre, parmi ces 25%, est-ce que vous avez des chiffres pour dire qu'il y a des propriétaires et des locataires qui s'entendent pour qu'il y ait une augmentation parce qu'on donne des services, qu'on fait de l'amélioration. Vous avez des secteurs de la ville où les loyers étaient pas mal bas il y a une couple d'années et,

naturellement, avec le coût des réparations aujourd'hui, vous savez comment ça va vite! Est-ce que vous avez un pourcentage de gens qui paient l'augmentation et qui sont contents? Il y a un pourcentage de locataires qui paient, mais par contre qui ont des services additionnels, il y a de l'amélioration dans leur logement, est-ce que vous avez ce pourcentage?

M. Pelletier: On n'a pas de statistiques à ce niveau qui peuvent prouver le nombre de locataires contents de leur propriétaire. Mais on peut voir qu'il y a quand même des opinions populaires qui disent: Tu as un bon propriétaire, tu es bien chanceux. Cela peut peut-être noter des choses à ce niveau.

Ensuite, au niveau des 25% de hausse, je vous ferais remarquer que c'est 25% de hausses abusives.

M. Caron: C'est à part certaines autres hausses qui peuvent avoir un autre pourcentage. Vous dites 25% abusives.

M. Pelletier: Oui.

M. Scowen: Et c'est défini par qui?

M. Bylsma: C'est défini par Godbout et Matthews, dans leur étude.

M. Shaw: Mais cela est une...

M. Pelletier: L'étude de Godbout et Matthews, je vous ferai remarquer que c'est une étude qui est quand même confidentielle encore — je ne sais pas si tu pourrais avoir plus d'information — qui a été demandée...

M. Bylsma: ... qui a été demandée par le groupe de travail créé par M. Tardif. C'est une étude que le groupe de travail a demandée.

M. Tardif: M. le Président, j'ai ici l'étude en question, faite par l'INRS-Urbanisation, Jacques Godbout et George Matthews. On l'a citée abondamment. Mais cela aurait peut-être été bon de la citer en entier.

Je voudrais juste donner un exemple, quand on sort de son contexte un certain nombre de chiffres. Par exemple, à titre d'illustration, on a dit: Il y a seulement 5% des gens qui vont à la régie. On a avancé toutes sortes de raisons, en disant: Probablement que c'est inefficace; probablement que les gens ont peur; c'est intimidant, cela les achale; il y a de la paperasse. Et on a dit: C'est la preuve que cela ne rejoint pas et cela ne protège pas la grosse majorité des locataires.

Est-ce qu'on a aussi fait la démarche inverse, c'est-à-dire qu'il y a peut-être bien des propriétaires qui ne demandent pas une augmentation trop forte, pensant que leur locataire ira à la régie? On peut se poser la question, en tout cas, à titre d'hypothèse. Vous avez formulé des hypothèses selon lesquelles, s'il n'y avait pas plus de gens qui allaient à la régie, c'est parce que cela avait un effet intimidant sur l'une des parties. On peut penser aussi que cela pourrait en avoir une sur l'autre partie.

Mais il y a une donnée importante. C'est qu'on se rend compte que, pour ces 5% des cas qui sont allés devant la régie, pour lesquels il y a eu des auditions... Je vous ferai remarquer, incidemment, qu'il n'y a pas juste 5% des locataires qui s'adressent à la régie. 5%, cela représenterait à peine 60 000 locataires. Or, il y a 697 000 demandes de renseignements qui, par téléphone, au comptoir ou par écrit, entrent à la régie. Et on peut penser que des gens, une fois informés, décident d'accepter ou non, ou de demander ou non, telle augmentation donnée. C'est une donnée qui est moins connue, parce qu'on ne comptabilise que le nombre de causes entendues.

Mais est-ce qu'on ne pourrait pas aussi, dans le domaine des hypothèses, faire l'hypothèse suivante — et là-dessus, Matthews et Godbout sont allés plus loin, ils ont pensé la vérifier — se demander finalement... Si la fonction de la régie est d'éliminer les hausses abusives de loyer, la question qu'ils se sont posée, c'est: Quelles sont les hausses, pour une même période de temps, pour un même type de logement, qui sont négociées librement, c'est-à-dire qui sont négociées entre les parties, sans aller à la régie, mais toujours avec l'idée que la régie est là quand même?

Leur étude, à la page 62, dit ceci: L'augmentation accordée par la régie en pourcentage du loyer est du même ordre de grandeur que celle qui existe sur le marché. Elle se situe autour de 9%. L'augmentation accordée par la simple application de la formule semble légèrement plus faible que l'augmentation du marché.

Cela veut dire quoi? Cela veut dire que les augmentations accordées par la régie sont inférieures de 1% à celles qui sont négociées librement. Et on a peut-être là, finalement, une réponse possible. Puisque vous avez ajouté beaucoup de crédibilité à ce document, on me permettra peut-être d'en ajouter et de dire: On a peut-être là une réponse possible. Pourquoi n'y a-t-il pas plus de causes qui vont à la régie, puisqu'il semblerait que les loyers négociés librement, ou les décisions rendues par la régie, se situent dans une marge de plus ou moins 1%, même de moins 1%, par rapport à ce qui est négocié librement? Il serait peut-être important qu'on souligne également ce passage de l'étude.

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

M. Paquette: M. le Président, je tiens d'abord à féliciter le groupe qui est devant nous pour son mémoire. On a tenu, les députés de Montréal, l'année dernière, des auditions publiques sur le logement à Montréal et nous avons eu l'occasion de rencontrer le groupe qui, je le pense, est assez représentatif des revendications des locataires de Montréal.

(12 heures)

Personnellement, je suis plutôt sympathique à l'ensemble de leurs revendications et j'en ai fait part à certains de mes collègues. Simplement sur un point qui m'apparaît au coeur de la question. Vous souhaiteriez que ce soit le propriétaire qui, lorsqu'il veut une augmentation de loyer, se présente à la régie et obtienne l'augmentation. Selon votre raisonnement, c'est sur les épaules du propriétaire qui veut changer le contrat intervenu entre le propriétaire et le locataire que doit reposer le fardeau de démontrer que l'augmentation du loyer est justifiée.

Pour proposer cela, j'imagine que vous partez — vous l'avez dit tantôt — de l'hypothèse qu'il y a un rapport de force défavorable entre le locataire et le propriétaire. Personnellement, je pense que c'est juste, mais j'aimerais qu'on y apporte des nuances. Ne pensez-vous pas qu'on devrait distinguer entre différentes catégories de propriétaires? Le propriétaire qui est un ouvrier, qui s'est acheté une propriété de trois logements et qui réside dans sa propriété, comparativement au trust d'habitation qui peut gérer 2000, 3000, 4000 logements, est-ce que dans le cas de ces petits propriétaires qui résident dans leur appartement, le rapport de force n'est pas à ce point différent, selon votre expérience, des locataires pour qu'on adopte une politique différente face à ces propriétaires que celle qu'on pourrait adopter face aux trusts d'habitation?

M. Bylsma: J'aimerais d'abord répondre à la constatation de M. Tardif. Je pense qu'on peut toujours revenir aux statistiques de Godbout et Matthews. D'accord, il y a de bons propriétaires, on ne veut pas prétendre que tous les propriétaires sont méchants. Il y a peut-être une certaine proportion de propriétaires, disons 25%, 35%, 40%, qui sont de bons propriétaires, qui sont raisonnables, qui n'augmentent pas beaucoup, qui augmentent de 5%, 7%, parce qu'il y a eu des hausses de tel ordre, mais il faut admettre cela en contraste avec les 27% à 35% de locataires qui ont subi des hausses abusives. Si on arrive à une moyenne de 8% ou 9%, cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas eu d'abus, cela veut dire qu'il y a eu des abus dans 27% à 35% des causes. Ce qui nous préoccupe, c'est cette grande minorité de locataires qui subissent des pressions indues des propriétaires. Je ne pense pas que ce soit logique de prétendre que, vu que la moyenne générale est la même que celle permise par la régie, il y a vraiment une conclusion à en tirer; je pense que cette conclusion permet de voir en détail quelle est la proportion de locataires qui acceptent, pour plusieurs raisons, des hausses abusives.

Pour répondre à la question de M. Paquette, en fait, je pense qu'il y a des possibilités de solutions entre ce que nous proposons, le contrôle universel et efficace, et le contrôle souple. On a déjà beaucoup parlé du système de l'Ontario; à mon avis, le système de l'Ontario est beaucoup plus efficace que celui du Québec.

Deuxièmement, il y a aussi la possibilité suggérée par le groupe de travail qui disait qu'il n'était pas au courant de cette étude-là, mais qui suggérerait que, pour les immeubles de six logements et plus, la propriétaire soit obligé de passer par la régie. En même temps, on considère que cela, c'est plus efficace qu'un contrôle souple, parce qu'évidemment, cela inclut probablement 70% ou 75% de tous les locataires. S'il y a un contrôle universel, non pas un contrôle universel, mais un contrôle obligatoire sur 75% des locataires, cela aura quand même des effets sur les 25% où le contrôle n'est pas obligatoire. Cela veut dire que l'effet sera d'obvier à cela.

M. Paquette: Ne pensez-vous pas que cette proposition du groupe de travail n'est pas supérieure à celle que vous proposez? Dans le sens suivant, si on met trop d'obligations et de difficultés sur les petits propriétaires qui ont une seule maison dans laquelle ils habitent, on va accélérer la concentration de la propriété des logements entre les mains des trusts d'habitation.

M. Bylsma: Je ne suis pas d'accord que notre système est pire que le système proposé par le groupe de travail, je ne parle pas au nom du front commun, mais en mon nom personnel, je crois bien que le système proposé par le groupe de travail est beaucoup plus efficace que le système actuel. A ce niveau-là, on est bien d'accord.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Taschereau, une courte dernière question.

M. Guay: M. le Président, je voudrais à mon tour féliciter le groupe qui est devant nous de son mémoire que j'ai lu au cours de la fin de semaine, avant la réunion d'aujourd'hui. Comme député du centre-ville de Québec, les problèmes qui sont évoqués par le front commun sont des problèmes que l'on retrouve effectivement dans les quartiers que je représente: Saint-Sauveur, Saint-Roch, Saint-Jean-Baptiste et même le Vieux-Québec.

Le ministre a bien indiqué que le projet de loi 107 n'était pas nécessairement le dernier mot en la matière. En fait, si on ramène le projet de loi 107, quant à ses principes et non quant à ses modalités, les principes devraient susciter facilement une approbation générale. Je pense à l'unification des règles de droit et à un seul tribunal qui s'occuperait de la question du logement, finalement, le principe du contrôle des loyers, le principe du contrôle de la démolition, des démolitions ou des subdivisions. Le gouvernement qui intervient par réglementation sur la question d'habitabilité, sur la méthode de fixation des loyers, sur le principe de la chose, il peut y en avoir qui seront, évidemment, en désaccord. Il y a effectivement certains mémoires qui vont être présentés au cours de cette commission, dans lesquels on conteste même le principe du contrôle des loyers. Enfin, je pense que, de manière générale, il y a un accord sur le principe du contrôle des loyers.

C'est évidemment sur les modalités qu'il y a plusieurs écoles en présence, dont celle qu'on retrouve dans le projet de loi 107 et qui, quant à

l'approche, reprend effectivement la démarche qui a été suivie jusqu'à maintenant au Québec, non pas que ce soit la meilleure peut-être, mais on en cherche encore une qui serait meilleure. C'est un peu comme ce que Churchill disait de la démocratie: "C'est le plus mauvais de tous les systèmes, sauf tous les autres."

La démarche faite jusqu'à maintenant ou l'approche qui a été retenue au Québec jusqu'à maintenant, je ne demande pas mieux qu'on la modifie, si on peut en trouver une meilleure. La question est de savoir quelle serait, effectivement, la meilleure. C'est là que la thèse que vous soutenez, tout en étant intéressante, m'apparaît poser de sérieux problèmes. Je suis d'accord avec vous quand vous dites que le locataire, du moins dans bon nombre de cas — c'est particulièrement vrai dans les vieux quartiers de nos centre-ville — est dans une position psychologique — ne fusse que celle-là, mais elle est importante — de faiblesse par rapport au propriétaire. Que ce soit le locataire qui doive faire la démarche implique qu'en pratique, il n'y aura pas de démarche dans bon nombre de cas, pour les raisons psychologiques évoquées, et aussi parce que les locataires, dans bien des cas, ne sont pas au courant de leurs droits.

A ce point de vue, le fait que la régie mette l'accent sur l'information relative aux droits des citoyens, c'est déjà un grand pas en avant parce qu'une des grandes lacunes dans ce domaine, comme dans bien d'autres domaines de l'activité gouvernementale, c'est tout simplement que les gens ne sont pas au courant. Mais le fait d'être au courant n'implique pas pour autant, effectivement, de faire la démarche. C'est pour cela que l'approche qui est retenue dans le projet de loi 107 m'apparaît, à ce point de vue, imparfaite et qu'il y aurait lieu de la bonifier, comme le ministre l'a dit. D'ailleurs, le projet de loi — c'est le but de la commission aujourd'hui — peut être bonifié et sera sans doute bonifié à maints égards.

Entre autres, plusieurs des suggestions que vous avez faites dans le mémoire qui a été déposé en commission il y a plusieurs jours, celui que j'ai lu en fin de semaine, sont extrêmement intéressantes et, je pense, pourraient facilement être retenues. C'est sur la question du contrôle des loyers, contrôle universel et absolu. Si j'ai bien compris — vous me corrigerez le cas échéant — vous ne proposez pas qu'on retienne non plus le système en vigueur en Ontario où c'est le propriétaire qui fait la démarche à partir d'un certain seuil, au-delà d'un certain pourcentage. Si j'ai bien compris ce que vous nous dites, dans tous les cas d'augmentation, le propriétaire devrait aller devant la Régie des loyers. Est-ce que concrètement...

C'est évident que des demandes de hausses, il y en a, il va y en avoir. Beaucoup de propriétaires, comme vous l'avez vous-même souligné sont aux prises avec des augmentations d'impôt foncier, de coûts de carburant, bref, effectivement, ils n'ont pas toujours la marge de manoeuvre pour absorber ces coûts, loin de là. Donc, des demandes, il va forcément y en avoir. Est-ce qu'on ne risque pas de se retrouver dans une espèce de jungle judiciaire, enfin, quasi judiciaire, un tribunal presque raminagrobien, qui va être un peu partout et avec des effectifs... Oui?

Le Président (M. Laplante): Question de coopération, le temps est dépassé de 20 minutes. Avez-vous une courte question, s'il vous plaît!

M. Guay: Je suis en train de poser ma question, M. le Président.

M. Cordeau: Est-ce une courte question?

M. Guay: M. le Président, la question venant de l'Opposition, pour ce qui est des préambules aux questions, je pense qu'on n'a pas de leçon à recevoir des députés de l'Opposition.

Est-ce que ça ne risque pas, justement, si tous les propriétaires doivent aller devant la régie pour faire une demande d'augmentation, d'impliquer que la régie va être une espèce de monstre bureaucratique qui, au bout du compte, ne sera pas plus efficace à faire ça ou encore moins efficace qu'elle ne l'est à l'heure actuelle, parce qu'il y a quand même une certaine efficacité? Est-ce qu'il ne risque pas, au bout du compte, malgré le principe valable de renverser le fardeau, si on le renverse de manière absolue, de créer un tel monstre bureaucratique que, finalement, au bout du compte, on n'en sera pas plus avancé?

Le Président (M. Laplante): Courte...

M. Pelletier: D'accord.

Le Président (M. Laplante): S'il vous plaît!

M. Guay: Je vous ferais remarquer, M. le Président, que l'entente est une entente et non pas un ordre de la commission.

Le Président (M. Laplante): Vous avez la parole, monsieur.

M. Bylsma: On maintient notre position d'un contrôle universel efficace et le gouvernement maintient sa position de maintenir le système actuel.

Je pense qu'il y a des compromis ou des solutions possibles à l'intérieur des deux qui répondraient quand même d'une certaine façon à nos demandes, qui ne nous satisferont pas absolument. On voit des défauts dans le système de l'Ontario; on voit des défauts dans le système proposé par le groupe de travail, mais on dit quand même que ces systèmes sont mieux que le système actuel.

On ne sera pas tout à fait satisfaits avec l'une de ces deux solutions, mais, quand même, on croit que ce sera mieux que le système de contrôle souple. Je pense qu'on n'appuierait pas cet article, mais on serait plus content que si on maintenait le système souple.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre, le mot de la fin.

M. Tardif: Je pense que...

M. Lacoste: M. le Président...

Une Voix: Mon collègue de Sainte-Anne...

M. Lacoste: Une courte question.

Le Président (M. Laplante): Une courte question, allez-y, d'accord!

M. Lacoste: Très rapide. En fait, comme vous le savez, dans le comté de Sainte-Anne, il existe beaucoup d'habitations à loyer modique de l'Office municipal de Montréal. Dans votre mémoire, vous n'abordez — j'ai lu le mémoire — aucunement ce type d'habitations où il y a un propriétaire unique. Est-ce qu'il y a des raisons particulières? Serait-ce qu'il n'y a pas de problèmes ou que la loi couvre très bien ce type d'habitations?

M. Bylsma: Nous ne représentons pas de locataires dans les HLM, c'est peut-être pour ça. Je pense que ce serait aux associations de locataires des HLM à répondre à ça. Nous représentons des locataires dans des maisons privées.

M. Lacoste: D'accord.

Le Président (M. Laplante): Merci!
M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, malgré le fait que j'aie été peut-être amené à citer un certain nombre de chiffres et essayer de rétablir des faits, je veux dire que je partage un bon nombre des commentaires, des observations contenus dans le mémoire du Front commun des locataires et que je suis parfaitement conscient que le projet de loi no 107 ne viendra pas corriger du jour au lendemain toutes les situations décrites dans ce mémoire. On peut penser, par exemple, qu'une des façons de changer du tout au tout la situation, c'est de modifier le mode de tenure des logements au Québec, de permettre l'appropriation par des groupes, par des locataires, des logements qu'ils occupent. A ce sujet, j'ai mis au point un programme qui s'appelle Logipop, il y a 18 mois, mais ce n'est quand même pas ma faute si, après 18 mois, il y a 650 logements qui ont été produits de cette façon. On ne devient pas coopérant ou sociétaire du jour au lendemain. On n'est pas imbu nécessairement de cet esprit du jour au lendemain. Je suis conscient que ce n'est pas non plus, la seule formule et qu'il y en a un paquet d'autres qu'il faut chercher. Le logement public pour certains groupes en constitue une autre.
(12 h 15)

L'annonce, hier, dans le discours inaugural d'un programme de supplément de revenu de travail constitue une autre façon d'améliorer la capacité des ménages d'assumer une de leurs responsabilités en matière de logement. Je voudrais quand même qu'on situe bien ce projet de loi 107 qui ne se veut pas la réponse finale et unique à tout le problème du logement. C'est une mesure législative pour laquelle j'aimerais qu'on me suggère... Et j'espère que les travaux de cette commission vont nous permettre de déboucher sur une formule qui soit plus acceptable à toutes les parties. Vous nous dites, en conclusion: Rejetez la solution ontarienne. Incidemment, la solution ontarienne est celle qui prévaut dans huit provinces sur dix, celle d'un taux fixe. Mais vous nous dites: Cette formule on l'aimerait quand même encore mieux que le cas par cas. Est-ce que j'ai bien compris lorsque vous avez dit cela?

M. Bylsma: Oui.

M. Tardif: Bon! J'aimerais peut-être attendre, réserver, attendre les autres mémoires, les autres représentations qui nous seront faites et, s'il fallait s'orienter non pas vers la formule miracle, mais la formule du moindre mal, peut-être pourrait-on l'examiner. Encore une fois, ce serait préjuger, après avoir entendu un seul mémoire et un seul groupe, si important et si représentatif soit-il, je pense, des associations qui viendront se faire entendre. Je vous remercie.

Le Président (M. Laplante): Sur ce, MM. Pelletier, Gervais et Bylsma, les membres de cette commission vous remercient de votre mémoire.

Union des ligues de propriétaires de la province de Québec

J'appelle maintenant l'Union des ligues de propriétaires de la province de Québec.

Si vous voulez, s'il vous plaît, vous présenter et présenter les membres qui vous accompagnent ainsi que votre organisme. Les mêmes règles s'appliquent, messieurs, 20 minutes pour votre exposé; après cela, le reste, ce sera la période des questions.

M. Perras: Loyola Perras, médecin, président de l'Union des lignes de propriétaires de la province de Québec. Ce n'est pas une nouvelle association.

Entendez-vous bien?

Le Président (M. Laplante): Oui, monsieur.

M. Perras: Vous entendez bien?

Le Président (M. Laplante): Oui.

M. Perras: Cela a été fondé en 1934. Vous allez demander: Il y a combien d'associations de propriétaires qui font partie de l'union? Cela varie entre 175 et 75 associations. Cela varie d'année en année. Ce matin, j'aurais une permission spéciale à vous demander. Ma vue n'est pas des meilleures. Si je lisais le mémoire que j'ai préparé en collaboration avec d'autres, je vous endormirais. D'ailleurs, en médecine, j'étais spécialisé en anesthé-

sie. Si vous me le permettez, je demanderais au Dr Marcel Tremblay, qui est vice-président de l'association — c'est un optométriste, il a une très bonne vue et il est très éloquent — je demanderais au docteur Tremblay de lire le mémoire qui a été rédigé.

Le Président (M. Laplante): Voulez-vous identifier les messieurs qui vous accompagnent, s'il vous plaît?

M. Perras: Pardon?

Le Président (M. Laplante): Identifier les messieurs qui vous accompagnent. Ils peuvent se présenter.

M. Perras: Oui. Il y a M. Edouard Lépine...

M. Tremblay (Marcel): M. Lépine est directeur général de l'Association des propriétaires de Québec et relationniste pour l'Union des ligues de propriétaires de la province de Québec.

Le Président (M. Laplante): Et vous-même, monsieur?

M. Tremblay: Je suis le président de l'Association des propriétaires de Québec et en plus vice-président de l'Union des ligues de propriétaires de la province de Québec.

Le Président (M. Laplante): Votre nom?

M. Tremblay: Marcel Tremblay.

Le Président (M. Laplante): Merci, M. Tremblay. Vous pouvez commencer.

M. Tremblay: M. le ministre...

Le Président (M. Laplante): Avez-vous l'intention de lire le mémoire de 31 pages, monsieur?

M. Tremblay: Je n'ai pas l'intention de tout lire. Je vais en passer; même toutes les transcriptions de journaux, je n'ai pas l'intention de lire cela non plus.

Le Président (M. Laplante): D'accord.

M. Tremblay: Alors, M. le ministre des Affaires municipales, M. le Président de la commission parlementaire, chers membres de la commission parlementaire, nous vous remercions de nous avoir invités ici. Le droit de propriété qui depuis des siècles est un droit sacré, inviolable, est en train de subir des manipulations qui semblent inutiles et exagérées. C'est la raison pour laquelle l'Union des ligues de propriétaires de la province de Québec, réalisant l'importance de la situation, considère qu'il est de son devoir d'exprimer dans les pages incluses l'opinion des associations de propriétaires membres. Il se doit aussi d'appuyer les mémoires déjà remis par d'autres associations de propriétaires en leur nom respectif à votre importante commission parlementaire sur le projet de loi présenté sous la forme du livre blanc. Nous sommes confiants que vous prendrez en sérieuse considération les amendements que nous préconisons. Veuillez croire à nos salutations respectueuses et notre esprit de collaboration.

Je vais vous lire le préambule. MM. les membres de la commission parlementaire sur le logement, l'Union des ligues de propriétaires se présente avec la ferme intention d'apporter des éléments constructifs dans la recherche de l'intérêt général sans jamais perdre de vue l'esprit de conciliation de la loi. Certains pourraient s'étonner de ne pas trouver dans ce document tableaux, statistiques, chiffres et graphiques. Il n'y a là rien de surprenant. Nous n'avons pas voulu doubler le travail de différentes associations membres de l'Union des ligues de propriétaires et d'organismes professionnels représentant les constructeurs d'habitations. Nous endossons ces rapports, c'est pourquoi nous avons préféré vous soumettre un document directement tiré de la réalité quotidienne et, bien sûr, d'en dégager des lignes directrices pour l'avenir. C'est sans passion que nous allons tenter de vous présenter notre point de vue, notre ligne de pensée, de même que les principes qui nous animent dans notre action à travers le Québec. Voilà dans quel esprit nous nous présentons devant cette importante commission parlementaire.

Page 3. Epargne-logement scolaire. C'est ainsi que dès maintenant nous voudrions voir l'idée nouvelle de l'épargne-logement inculquée aux enfants d'âge scolaire, dès l'âge de 14 ans, comme on lui apprend à traverser la rue et à épargner pour se procurer sa première bicyclette. Demander à un individu de souscrire à une caisse d'épargne-logement à 20, 25 ou 30 ans, c'est trop tard. Il est déjà engagé dans la voie du crédit jusqu'au cou, mariage, ameublement, automobile, etc. Ladite caisse d'épargne-logement devrait être alimentée par les parents, amis de l'étudiant, dès le niveau secondaire. Ces notions relatives à l'épargne-logement feraient prendre conscience au jeune citoyen d'une de ses premières responsabilités, celle de se loger et de loger les siens. Ce programme permettrait aux citoyens de demain d'être maîtres chez eux sans s'endetter pour la vie.

Une étroite coopération entre le gouvernement par le ministère de l'Education, les enseignants et bien sûr les parents est essentielle à la mise en route d'un pareil programme qui mérite selon nous la plus sérieuse attention. Il incomberait aux banques, aux caisses populaires, aux compagnies de fiducie d'organiser des dépôts dans les écoles mêmes. Lesdites caisses d'épargne seraient alimentées par les parents, les amis de ceux-ci et les élèves eux-mêmes. Un taux d'intérêt préférentiel pourrait être accordé grâce à l'intervention de l'Etat.

Le condominium. Nous voulons, avant de vous faire part de nos préoccupations et voeux en matière de taxation, examiner avec vous l'une des formes d'habitation les plus prometteuses et, à

notre avis, digne d'encouragement. Il s'agit du condominium. Cette désignation domiciliaire est dérivée de deux mots latins qui expriment précisément ce qu'ils décrivent c'est-à-dire domicile en commun. Pourquoi le remplacer par copropriété divise et indivise? Pourquoi, si le condominium présentait des avantages pour les Romains, les Québécois n'y trouveraient-ils pas eux aussi des avantages? La formule du condominium est très populaire partout dans le monde, tellement que l'on prévoit que d'ici une ou deux décennies, la plupart des locaux domiciliaires seront convertis en condominiums.

Cette formule permet à un individu de se sentir vraiment chez lui, de posséder une partie du pays qu'il habite. Le fait de réaliser qu'il est légitimement propriétaire, confère à l'individu un sentiment de fierté, de sécurité, de prestige. Il acquiert très vite la notion de responsabilité. Il a à coeur instinctivement la protection, l'entretien, l'amélioration de sa propriété. Si dans les grands centres on pouvait obtenir une population de 50% de propriétaires par la formule du condominium, nous formerions une société beaucoup plus solvable, donc stable. Il ne faut pas se laisser influencer par un locataire qui se sent lésé parce qu'il doit céder un logement qu'il occupe pour faire place à un acquéreur. L'individu qui désire demeurer locataire doit en accepter la condition, sans récrimination; après tout, il a lui aussi la possibilité de se porter acquéreur, au même titre que l'aspirant occupant acquéreur. Toutes les propriétés peuvent être converties en condominiums. Malheureusement on impose un moratoire parce que quelques locataires se sont plaints que quelques propriétaires ont contourné la loi en offrant aux locataires une formule de bail sous forme de vente.

Lesdits propriétaires sont fautifs, certes, mais le gouvernement a aussi ses torts. S'il y a abus, c'est parce que les lois sont mal rédigées. Il est certainement possible d'amender la rédaction de la présente loi de façon à éviter les échappatoires.

Enfin, en maintenant le moratoire sur le condominium, on devient plus socialiste que le pays le plus socialiste au monde, c'est-à-dire la Russie. En Russie, la copropriété est très à la mode, comme en fait foi la pièce justificative en annexe à ce mémoire et qui reproduit un article paru dans la Gazette de Montréal le 29 juillet 1978. Le Russes ont découvert que le logement occupé par un propriétaire est mieux entretenu qu'un logement occupé par un locataire.

Fiscalité. Abordons ensemble la grande question de la fiscalité pour en examiner les sources et les effets. Les seules sources de revenus des municipalités sont: la taxe foncière, la taxe d'affaires, la taxe scolaire (perçue par les commissions scolaires à qui elle est remise inégalement), une partie de la taxe de vente et une partie de la taxe d'amusement.

La taxe foncière. Le propriétaire doit percevoir du locataire une somme d'argent incluse dans le prix du loyer et la remettre à la municipalité sous forme de taxe foncière. De quelle façon la municipalité utilise-t-elle les fonds reçus? A l'installation et l'entretien des services d'aqueduc et d'égouts, la construction d'un fond de rue, le pavage, les installations pour assurer la protection de son ou de ses immeubles contre l'incendie en maintenant un service de sapeurs-pompiers et de prévention. Il assure la protection de son ou de ses locataires contre les attentats criminels ou autres délits par le maintien d'une force de police et assure aux locataires un service de loisirs, création et entretien de parcs, terrains de jeux, piscines. Donc, on veut démontrer que le propriétaire est un peu un percepteur de taxes.

Jusqu'ici, rien de plus normal, mais analysons le paragraphe a). Qui utilise des routes bien pavées, bien entretenues, libres de neige l'hiver? Ce sont les véhicules automobiles, voitures privées, véhicules de transport en commun, camions. Qui perçoit les revenus des véhicules automobiles? C'est le gouvernement du Québec par la perception des frais d'immatriculation des véhicules automobiles. Il y a ici injustice. Si les revenus des véhicules automobiles sont perçus par le gouvernement du Québec, si les véhicules automobiles sont exclusivement sous juridiction provinciale, les frais d'entretien des routes et des rues devraient être entièrement payés par le Québec, à même les fonds d'immatriculation, quitte à augmenter ces fonds s'ils sont insuffisants, ou alors imposer une taxe à l'essence, si nécessaire.

Il est toutefois juste et raisonnable que les dépenses d'entretien des rues soient payées par les usagers.

En résumé, les frais d'entretien des rues sont perçus par la province de Québec et sont payés par les municipalités, donc par les taxes foncières. Justice pour le moins discutable! La formule la plus honnête serait de partager les responsabilités: que les municipalités défraient les coûts de l'installation, première installation des services, conduites d'eau et d'égouts, fond de rues, le premier pavage et rien d'autre et que le Québec se charge de l'entretien et de la réparation des rues douze mois par année.

La taxe scolaire. Dans le domaine de la taxe scolaire, des réformes importantes s'imposent. On pourrait, sur un sujet semblable, écrire tout un volume en émettant plusieurs théories et opinions, mais contentons-nous d'énoncer des critères précis sur lesquels on doit se guider.

En pays totalitaire, les enfants sont la propriété de l'Etat; en pays démocratique, un couple qui met un enfant au monde devrait assumer une partie des responsabilités. Ces responsabilités portent sur les besoins essentiels: l'alimentation, le logement, le vêtement et l'instruction.

Actuellement, l'instruction est défrayée par l'Etat. En ce qui nous concerne, l'Etat, c'est le gouvernement du Québec; l'instruction est encore exclusivement de juridiction provinciale. Le financement scolaire est assuré en grande partie par la taxe scolaire municipale. C'est toujours le locataire qui paie par l'entremise du propriétaire, mais on a établi que chaque enfant aux études coûte en moyenne $2000 par année. La propriété foncière

devrait, en toute justice, être dégrevée de la taxe scolaire. Les parents devraient assumer leurs responsabilités en défrayant eux-mêmes les frais de scolarité suivant leurs revenus, du moins en partie. Solution suggérée: encourager la multiplication des écoles privées non subventionnées. Deuxièmement, percevoir un remboursement partiel par le truchement de l'impôt sur le revenu des parents. Autre solution à envisager: l'école. La bâtisse pourrait être construite par la municipalité à ses frais et louée à la province pour fins scolaires. L'aménagement, l'ameublement devrait être aux frais du Québec ainsi que le personnel enseignant, la bâtisse demeurant toujours la propriété de la municipalité.

Distribution des revenus de taxes.

Le Président (M. Laplante): Je tiens à vous dire qu'il vous reste huit minutes. Je ne sais pas si vous avez des éléments importants en recommandation.

M. Tremblay (Marcel): De toute façon, vous avez la distribution des revenus de taxes, alors je crois que l'union veut réellement prouver qu'il devrait y avoir un nouveau mode de fiscalité. Je pense bien que c'est dans ce but que tout ça a été écrit.

(12 h 30)

Vous avez un historique du contrôle des loyers, dans lequel on décrit l'évolution de cela. On trouve que, dans le rapport Fraser du Dr Walker, de Vancouver, la conclusion donnée, c'est que l'offre et la demande constituent, même pour les écoles socialisées, là où le socialisme est le plus avancé dans le monde, la Suède, par exemple, en 1975, 675 000 locataires ont demandé l'abolition — et ils l'ont eue d'ailleurs — du "rent control", c'est-à-dire du contrôle des loyers.

De toute façon, les habitations à loyer modique, ce qu'on appelle l'aide à la pierre, en France, c'est ce qu'on appelle, nous, à Québec, la subvention, on était pour la subvention famille-logement, c'est-à-dire à la famille, pour qu'elle puisse se trouver un logement là où elle veut. L'aide à la pierre, c'est-à-dire à la construction, on dit que c'est les caractériser et les considérer ces gens un peu comme des gens qui sont montrés du doigt.

En définitive, nous sommes pour la subvention à la famille, pour qu'elle puisse se loger là où elle veut.

Un problème épineux est celui du locataire indésirable. Bien sûr, on trouve que, dans la loi, il y a la question de mise en demeure. Disons que la mise en demeure, dans un bail, cela constitue, dans la négociation avec le locataire, une mise en demeure, tout de même.

On dit qu'il devrait y avoir une mise en demeure au sujet de la saisie des biens du locataire qu'il fallait garantir, dans le Code civil. On enlève cela. On se dit que si, justement, le locataire a des droits, il doit avoir aussi des responsabilités. Je pense que c'est toujours cette dualité, droit et devoir, dont il doit être tenu compte. Je crois que le projet de loi 107 va beaucoup plus loin. Il y a une faiblesse en ce sens.

Le comité chargé de l'étude de la situation du logement analyse sa crédibilité. Bien sûr, ici, on veut démontrer que, parmi les gars qui étaient dans le comité d'étude, il n'y en avait que deux qui étaient propriétaires. Un était propriétaire d'une maison unifamiliale et l'autre d'un duplex. Les cinq autres étaient des locataires. Nous croyons à ce moment-là que l'objectivité s'en trouvait un peu absente.

Le tribunal du logement. Nous avons actuellement des tribunaux qu'on appelle des tribunaux civils. Nous croyons que le tribunal du logement constitue une force donnée à des technocrates que nous trouvons réellement au-delà de la moyenne. On donne à des technocrates des pouvoirs, des chèques en blanc, pour ces gars-là, qui vont juger, etc., et on voit, au chapitre des pénalités, des amendes de $5000 à $25 000. Nous trouvons cela outrancier.

L'expérience vécue d'Expo 67 démontre enfin que même si on a voulu faire un genre de contrôle du prix des logements durant le temps de l'Expo — à la page 26 — on s'est aperçu que, malgré tout, cela a bien été, l'affaire de l'Expo, et que même les spéculateurs et ceux qui ont voulu construire des motels au-delà de la moyenne, bien sûr, se sont trouvés eux-mêmes pris au dépourvu.

La loi de l'offre et de la demande est encore assurément la meilleure des lois. Ce que craint le plus un propriétaire, c'est de perdre son locataire, lorsqu'il a un bon locataire. Et lorsqu'il fait une négociation avec lui, comme le ministre le disait si bien tout à l'heure, il y a une première crainte, celle d'aller à la régie, et une deuxième — je pense que cela a une très grande valeur — c'est qu'on ne tient pas à perdre nos locataires, lorsqu'on a de bons locataires.

Pour tout dire, on se tient environ au niveau du marché, c'est-à-dire que si la régie accorde 9%, en général, c'est peut-être 1% de plus. Vous avez parfaitement raison, nous avons étudié le problème également.

La restauration des logements vétustes, et en sous-titre, Montréal s'en va chez le diable, etc., peut, bien sûr, apporter quelque chose. Est-il normal, dans une société, qu'il y ait un père de famille sur cinq qui soit en chômage? Est-il normal que, parmi cette famille, il y ait aussi des enfants qui soient en chômage?

En définitive, nous croyons que même avec une société organisée en syndicats, une société technocratisée, une société censément bien organisée, on arrive à cela. Il y a donc un taux de 20% où ni les syndicats, ni les technocrates, ni les gouvernements, ni personne, ne peuvent régler leur point.

Dans la restauration des logements vétustes, on voudrait qu'il y ait une zone flottante dans laquelle les syndicats font un moratoire, dans laquelle les technocrates, le gouvernement aussi... Faites l'annexion, si vous voulez, du bien-être social, de tout cela, parce qu'il y a une moitié de gens en bonne santé qui vivent du bien-être social.

C'est un peu la façon dont on procède. On finit par conclure que c'est toujours le propriétaire qui devient le percepteur de taxes. On ne peut pas dire que c'est lui qui paie de ses poches; il est constamment le percepteur de taxes, d'où cette dualité dans laquelle on veut "peser" — à la page 34 — c'est qu'on veut toujours un droit et un devoir. Je crois qu'actuellement, les propriétaires les plus découragés des plaintes que l'on reçoit... ces plaintes proviennent de locataires indésirables. Quand vous voyez des gars — je ne veux pas "descendre" le locataire, parce qu'il y a des propriétaires qui en font autant — lorsque nous sommes pris, par exemple, avec des gars qui ont des problèmes, des problèmes de drogue, qu'on s'aperçoit que tous les meubles ont été vidés du logement, à un moment donné, dans un logement meublé, ce n'est pas drôle, c'est assez triste. A ce moment-là, on se demande réellement quel est le pauvre diable de la société, celui qui a ménagé toute sa vie, le travailleur qui a un, deux ou trois logements, qui administre cela et qui est pris avec ce problème-là. C'est un autre problème.

Tout a été dit tout à l'heure, je pense bien, sur les 8,5%, etc. Je pense que cela a été dit, cela ne sert à rien de le redire.

L'association de Québec dépose aussi un mémoire et nous vous dispensons de la lecture de ce mémoire. Nous avons eu une consultation juridique d'un gars, Me Marcel Turgeon, qui a été pendant plusieurs années un des présidents de l'Association des propriétaires de Québec, qui est un gars très en vue et qui, d'une façon très élaborée, sur la question de la loi elle-même, sur le droit au maintien dans les lieux, etc., en fait une analyse très exhaustive dans les différentes pages de ce mémoire-là. Nous apportons aussi les enquêtes qui viennent de Irem et de Rand de New York où justement tous sont presque d'accord avec la commission Fraser, c'est-à-dire que la loi de l'offre et de la demande, c'est le meilleur argument, celui non seulement qui punit — il ne punit pas simplement — mais qui récompense l'effort, la compétence et la droiture autant du propriétaire que du locataire.

Je vous remercie. Vous avez été très gentils de nous souffrir quelques instants et je pense bien que les vingt minutes sont écoulées. Est-ce bien cela? On vous remercie.

Le Président (M. Laplante): Je vous remercie de votre coopération, messieurs. M. Perras.

M. Perras: Evidemment, cela nous joue un peu un tour, parce qu'on a lu seulement à peu près le huitième du mémoire. Tout de même, j'aimerais que vous le lisiez attentivement, tranquillement, parce qu'il y a beaucoup de choses intéressantes là-dedans. Il y a une autre chose que j'aimerais ajouter, c'est qu'actuellement, d'après les renseignements que j'ai pris à Montréal avant de partir, surtout ceux de BOMA, Building Owners and Managers Association, que vous devez connaître, à Montréal, dans les propriétés classées A — ce sont les propriétés avec des ascenseurs — il y a 3,5% de logements vacants. Dans les propriétés classés B, c'est-à-dire celles qui n'ont pas d'ascenseurs, des propriétés de qualité moindre, il y a 8,5% de logements vacants. Quand il y a une telle proportion de logements vacants, j'estime qu'on n'a pas de raisons d'avoir de contrôle des loyers. Le locataire a le libre choix du logement un peu partout.

A part cela, il y a une autre chose que je voulais mentionner, c'est que j'ai ici en main un exemplaire de la revue l'Habitat français. C'est un numéro qui date du 20 juin 1978. C'est écrit par Pierre Morel qui est président de la Chambre des propriétaires de Paris, un bon ami à moi. Les statistiques qu'il rapporte. Le parc de logements; en France, il y a 6 millions de logements. Là-dessus, 5 200 000 logements relèvent du marché libre. C'est important. En France, dans toute la France, 800 000 logements seulement restent réglementés par des dispositions de cette loi. Il faut prendre conscience de cette nouvelle réalité.

En France, on a graduellement décontrôlé les logements en permettant au propriétaire de faire des travaux de rénovation dans son logement. Un logement rénové était exempt du contrôle des loyers. De plus, on lui donnait une subvention de 50% de la valeur de la rénovation. Je crois que c'est éloquent. Si on se base sur l'Ontario, ce n'est pas le paradis. Il y a aussi la Suède, où depuis 1975, on a aboli le contrôle des loyers complètement. Je crois que c'est encore plus éloquent que de se baser sur le contrôle des loyers qui existe en Ontario. Il faudrait ajouter cela.

Le Président (M. Laplante): Merci, monsieur. M. le ministre.

M. Perras: En outre, si vous permettez, la propriété foncière constitue un placement d'épargne, qu'il s'agisse d'un petit épargnant ou d'un gros épargnant. A Montréal, sur la Côte-des-Neiges, dans l'édifice Rockhill, il y a un millier d'appartements. Ce sont les fonds de l'hôtel du CPR ou le Canadien National, je ne me le rappelle pas, qui ont été placés là. Ce sont des épargnes dans cette propriété. Dans cette propriété, depuis qu'on a un contrôle des loyers rigide, sévère, il y a une dépréciation considérable de la valeur des logements. Autrefois, il y avait de la surveillance, les loyers étaient suffisants pour payer l'entretien...

Le Président (M. Laplante): Si vous permettez, Dr Perras, vous pourrez poursuivre quand M. le ministre commencera à vous poser des questions tout à l'heure. On est d'accord?

M. Perras: Je veux simplement mentionner que le contrôle des loyers apporte une dépréciation considérable dans l'entretien du logement. D'ici à trois ans, on prédit une crise dans le logement à cause du contrôle des loyers.

Le Président (M. Laplante): Merci. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je ne reprendrai pas toutes les assertions de ce mémoire et ses considérations sur l'épargne-logement, sur la copropriété et d'autres mesures telles le financement des municipalités, si ce n'est pour dire que déjà, un certain nombre, au moins une des requêtes du groupe, qui est devant nous, va trouver une réponse dans la réforme de la fiscalité, puisque, contrairement à ce qui est dit, on dit que la majorité des fonds pour l'éducation provient des taxes foncières... En fait, c'est présentement 25% des montants qui proviennent de la taxe foncière, 75% provenant de l'Etat, de l'impôt sur le revenu. Même ces 25% vont disparaître avec la réforme de la fiscalité, laissant un résidu de 2,5% pour des fins de dépenses dites inadmissibles lorsqu'une collectivité décidera de se doter de services excédentaires.

Dans ce mémoire — je le relève simplement à titre d'illustration, à la page 7 — on dit: "Enfin, en mettant un moratoire sur le condominium, on devient plus socialiste que le pays le plus socialiste au monde, c'est-à-dire la Russie." Enfin, il ne faudrait quand même pas charrier et lire l'article qu'on prend la peine d'annexer, où on parle de Christina Onassis. On dit ceci: "The couple will live with Kauzov's mother in a small Moscow apartment until they can buy their own cooperative apartment". On parle donc de coopérative dans ce cas. C'est une nuance assez importante entre la copropriété et les coopératives.

Ceci dit, on a aussi cité des chiffres concernant les taux de vacance qui seraient de l'ordre de 8% et, en conséquence, il n'est pas nécessaire d'avoir un contrôle des loyers s'il y a un taux de vacance de 8%.

(12 h 45)

Or, M. le Président, à titre de renseignement pour les membres de cette commission, les statistiques compilées par la Société centrale d'hypothèques et de logement pour le premier semestre de 1978 indiquaient un taux de vacance global à Montréal de 3,4%, que ce taux atteignait effectivement 8,5%, mais dans les immeubles de 200 appartements et plus, probablement de la catégorie A, à laquelle faisait allusion celui qui est devant nous présentement, alors que dans les immeubles de six à neuf appartements — je vous ferais remarquer que ces statistiques ne portent que sur les immeubles de six appartements et plus — il est de 1,1%. Si on regarde la taille des logements, on se rend compte qu'il est de 7,6% pour les studios, de 4,8% pour les logements d'une chambre à coucher, de 2,6% pour les deux chambres et de 1,3% seulement pour les trois chambres; c'est-à-dire que précisément dans le type de logement familial, on a un taux de vacance extrêmement bas, surtout dans le type de logement qui n'est pas de construction récente et, donc, à prix abordable.

Finalement, en conclusion, beaucoup plus sous forme... On a dit: Ecoutez! La Suède a aboli, en 1975, tout contrôle des loyers. Ce n'est pas exact, d'une part. C'est vrai que des modifications ont été apportées en Suède, mais le contexte est tout à fait différent d'ici.

En Suède, 25% des logements sont des coopératives. Or, déjà, le mode de tenure est drôlement différent. 40% des logements construits depuis la guerre l'ont été par des coopératives d'habitation et, troisièmement, en Suède, on a de puissantes associations de locataires qui négocient collectivement les baux. Cela aussi, c'est drôlement différent de la situation au Québec.

Si on veut faire des comparaisons avec d'autres pays, il faudrait donner, je pense, ce genre de renseignement.

M. le Président, je n'ai pas de question. J'ai pris bonne note des représentations qui sont formulées par l'Union des ligues de propriétaires et je laisserais plutôt les collègues de la commission poser des questions.

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

M. Scowen: Merci, M. le Président. Dr Perras, j'ai lu votre mémoire d'un bout à l'autre. Vous pouvez être certain que de notre côté, au moins, nous sommes conscients de vos recommandations.

Je pense que je vais soulever deux questions sur lesquelles j'aimerais avoir votre opinion.

Quand j'ai parlé tantôt, j'ai dit que le Parti libéral, l'Opposition croit qu'à la base, notre système de logement doit être celui de l'offre et de la demande, le marché libre, le capitalisme, si vous voulez. En effet, je pense que vous serez d'accord avec moi, le Parti québécois est aussi capitaliste que le Parti libéral en ce qui concerne ce projet de loi. Il admet, à la base, que le système de libre marché est celui qui va nous fournir le logement. Mais nous avons dit — et je le répète, parce que c'est sur ce point que je veux poser des questions — que même en acceptant qu'on doit avoir un système de libre marché pour régler les problèmes, il y a quand même beaucoup de cas, peut-être pas 50% du total, je ne sais pas — le pourcentage m'échappe encore — mais quand même un nombre important de personnes qui se trouvent à l'intérieur de ce système dans une position difficile envers le propriétaire ou, de temps en temps, des propriétaires qui se trouvent dans des situations difficiles envers leurs locataires. Je parle surtout au nom des locataires dans ce sens parce que je pense que c'est plus souvent le cas.

Comme je l'ai dit, un appartement vide, c'est dommage pour le propriétaire, c'est sérieux, mais une famille sans logement, c'est une catastrophe. Pour moi au moins, même si on décide de laisser le marché libre pour le grand pourcentage, il faut avoir un code de comportement et un système de tribunal pour régler les cas dans lesquels l'équilibre entre les forces du marché ne marche pas. La demande pour les logements, ce n'est pas élastique. D'une part, c'est quelque chose dont on a absolument besoin et, d'autre

part, on n'en a pas du tout besoin à n'importe quel prix. C'est un point important. Pour le premier cas, tu es obligé de payer presque n'importe quoi parce qu'il faut te loger. Dans le deuxième cas, à moitié prix, ce n'est pas intéressant. Ce n'est pas élastique. Vous comprenez la situation. Ce que vous avez proposé aujourd'hui, en effet, c'est de laisser le marché libre, sans aucun contrôle, aucun encadrement, aucun code de comportement des deux côtés, aucun appel, aucune régie. Je veux simplement que vous alliez un peu plus loin pour nous expliquer comment vous pouvez justifier un tel arrangement.

J'ai une autre question sur un point plus précis, mais avant je préfère vous demander d'expliquer votre point de vue là-dessus.

M. Perras: A votre première question, il y a une solution très facile à l'abolition complète du contrôle des loyers par la régie. Ce département ne devrait pas être confié au ministère des Affaires municipales. Il devrait être confié au ministère des Affaires sociales, parce que c'est un problème social. Comme vous le dites tellement bien, Il y a des locataires qui sont mal pris et qui ne sont pas capables de payer leur loyer. C'est un problème social. Le service social est au courant des conditions sociales de tout le monde, des locataires comme des propriétaires, même qu'il y a des propriétaires qui méritent plus de sympathie que des locataires parfois. Une veuve qui a un logement, une propriété et qui a de la difficulté à administrer son affaire et qui est obligée de vendre sa propriété et devenir une assistée sociale, cela arrive souvent. Cela devrait être confié au ministère des Affaires sociales. Ne croyez-vous pas?

M. Scowen: Vous prévoyez une régie, mais une régie qui va relever d'un autre ministère?

M. Perras: C'est-à-dire que les plaintes devraient être adressées au ministère des Affaires sociales, qui est organisé, qui a des tentacules qui peuvent aller dans l'intimité des foyers beaucoup plus que le technocrate dans sa tour d'ivoire, qui est assis sur son siège présidentiel et qui peut juger plus ou moins équitablement les récriminations d'une partie ou de l'autre.

M. Scowen: Il y a aussi des technocrates au ministère des Affaires sociales, j'imagine.

M. Perras: Je comprends, mais, tout de même, il y a des travailleuses sociales qui vont dans les familles. Je crois que ce devrait être du domaine du ministère des Affaires sociales. D'ailleurs, c'est un non-sens. Autrefois, c'était le ministère de la Justice qui régissait le contrôle des loyers. C'est une suggestion.

M. Tremblay (Marcel): Est-ce que je pourrais apporter juste... Le rapport Fraser offre une conclusion très précise à l'aide de cinq pays: la Suède, la France, l'Autriche, les Etats-Unis et l'Angleterre. Sa conclusion est celle-ci. Même si cela paraît paradoxal, l'offre et la demande constituent la seule solution. Il propose tout simplement d'enlever les "rent controls", c'est-à-dire le contrôle des loyers dans ces pays. Vous avez des gars comme M. Friedrich Hayek, des prix Nobel au point de vue économique. Ce sont des économistes de grande envergure et même très socialisés, très socialistes. Ces gars en arrivent à la conclusion que, pour réellement offrir du logement aux locataires, il faut qu'il y ait ce qu'on appelle de l'offre et de la demande, pour ne pas arriver dans trois, quatre ou cinq ans à une crise réelle du logement. Le gouvernement — je crois même que, dans une émission de radio, M. le ministre l'admettait lui-même — ne peut pas prendre tout cela à sa charge. Il faut tout de même susciter un encouragement à la propriété, à l'accession à la propriété, encourager les jeunes non pas à s'acheter uniquement une maison unifamiliale, mais avoir un, deux ou trois logements. Je crois que c'est dans l'ordre des choses. Si on ne veut pas arriver un jour à une espèce de crise du logement... Je crois que c'est une façon de concevoir que le Dr Perras vous présente à sa façon, mais je pense que le rapport Fraser du Dr Walker, à Vancouver, nous la présente d'une façon très définie et cela à l'aide de cinq pays très importants dans le monde.

M. Scowen: Simplement pour préciser, parce que je ne veux pas poser d'autres questions. Je pense que celle-ci est plus importante. Je vais ajouter une autre question à M. Tremblay. Si je vous comprends bien, vous préférez que le jeu du marché, le système de l'offre et de la demande règle tout à 100%, les problèmes qui se posent entre les locataires et les propriétaires. Je vous donne un exemple. Je ne sais pas si vous avez lu le mémoire du groupe qui vous a précédé. Ces gens ont donné une dizaine d'exemples de problèmes spécifiques. Ce sont des problèmes qui, semble-t-il, à moins d'être amateurs dans ces choses, relèvent du fait que l'équilibre des pouvoirs entre les deux côtés n'est pas égal. Il y a le jeu du marché, mais c'est un jeu qui, au début, est inégal, à cause de la position des deux parties. Si je comprends bien, vous dites: Il y a peut-être quelques abus, mais c'est mieux de laisser, d'une façon complètement ouverte, tous ces cas se régler par les forces des deux personnes en jeu. Est-ce que c'est vrai?

M. Tremblay (Marcel): Tout en respectant le cadre du mémoire de l'union, il y a un élément qu'un membre de la commission a apporté tout à l'heure, lorsqu'il a posé une question au sujet du trust du logement qui serait encouragé dans la façon dont le front commun des locataires voulait régler le problème et le petit propriétaire qui a un, deux, trois ou quatre logements. Or, je pense qu'il y aurait peut-être une façon, une nouvelle approche entre la grosse multinationale comme les compagnies Shell, Gulf Oil, qui veulent investir dans ça et le petit gars de chez nous qui veut faire l'accession à la propriété avec un, deux, trois ou

quatre logements. Je pense qu'il y a toute une nouvelle approche, même je remercie ce membre de la commission, parce qu'il m'a éclairé à ce sujet.

Il y a une approche valable qui doit être étudiée. Je pense que ce serait important de pressurer ça, je pense qu'on devrait étudier ça davantage, parce que c'est un patrimoine et le patrimoine de la propriété, c'est la seule chose qui nous a appartenu, comme nos terres chez nous. On y tient, profondément, à ça. Alors, assurément, entre la multinationale qui se lance dans l'exploitation du logement, d'accord, je pense que ça demande une certaine forme de droit de regard afin qu'on puisse regarder ça.

Mais pour le petit gars, je pense qu'on s'attaque... Moi, écoutez, lorsqu'on vient faire des réunions avec de vieilles gens, des personnes âgées qui n'ont pas connu le marché du logement, les variations, qui ont toujours laissé leur logement à $80 par mois, des six ou sept pièces, ces gens sont réellement mal pris. Je vais vous dire, les veuves qui arrivent à nos réunions les larmes aux yeux. C'est un problème réel, angoissant. Je pense qu'entre cette multinationale, ces gros trusts qui font de l'exploitation mercantiliste et le petit gars le travailleur, l'ouvrier, le professionnel ou qui que ce soit, qui a ramassé un, deux, trois ou quatre logements, je pense qu'il y aurait une approche à ça.

Je vais vous dire, il y a réellement un effet démoralisateur, les gens sont démoralisés actuellement. Les gars de 45 à 65 ans, y goûtent dans notre société actuelle, c'est dur, ils payent pour.

M. Scowen: Je veux simplement ajouter un bref commentaire et une courte question. Vous parlez des gros trusts et des petits gars de chez nous. Depuis maintenant six mois, je me trouve toutes les semaines devant des problèmes très aigus de gens de mon comté, entre les locataires et locateurs.

J'ai constaté, d'après mon expérience personnelle, que la majorité de ces problèmes relèvent des petits propriétaires. Ils sont souvent dans une position personnelle avec le locataire, les relations personnelles deviennent de plus en plus serrées, aiguës et mon expérience, dans le comté où j'habite, qui est un comté de moyenne classe et en bas, c'est qu'en général, on a moins de problèmes entre locataire et locateur dans les grandes bâtisses, où le propriétaire a une relation impersonnelle, que dans les petites bâtisses, où le propriétaire habite à côté ou est présent assez souvent. Je ne dis pas que c'est le cas partout, mais c'est mon expérience personnelle.

M. Tremblay (Marcel): Vous parlez plutôt de relations personnelles entre locateur et locataire. Mais je parle sur le plan financier, sur le plan de la finance, sur le plan des moyens, des gens qui peuvent être jetés dehors, parce que l'on a trop augmenté le loyer ou des choses comme cela.

M. **Scowen:** Les deux choses sont pas mal souvent mêlées.

M. Tremblay (Marcel): C'est pas mal mixte.

M. Scowen: Les deux choses sont pas mal souvent reliées.

M. **Lépine:** M. le député, on n'a aucun pouvoir de régler les choses. Grâce à cette démocratie qui nous permet d'intervenir à une commission parlementaire, on laisse le législateur solutionner ces malaises.

M. Scowen: Merci.

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

M. Cordeau: M. le Président, je crois que le malaise fondamental qui existe entre le propriétaire et le locataire réside dans l'insuffisance du revenu du locataire.

M. Tremblay (Marcel): C'est un problème de bien-être social, c'est un problème de pauvreté. Et on ne peut pas demander juste à une certaine classe de la société de régler tout le problème de la pauvreté au Québec.

M. Cordeau: Non, c'est juste. Mais, par contre, le propriétaire doit faire face à des obligations. Il est obligé, automatiquement, d'augmenter ses loyers, si minimes soient-ils. Le type qui a une insuffisance de revenus fait face, tout de suite, à un problème majeur, soit le prix de son loyer.

M. Tremblay (Marcel): Autrement dit, le propriétaire est devenu un percepteur de taxes.

(13 heures)

M. Cordeau: Je crois que le gouvernement pourrait apporter certains correctifs. Ce ne sont pas tous les foyers à faible revenu qui peuvent se loger dans les HLM. Par contre, ceux qui ne peuvent pas entrer, parce qu'il y a beaucoup de demandes et peu de logis disponibles à ces classes, doivent payer le prix que les propriétaires demandent. C'est légitime de leur part de demander un prix raisonnable pour leur loyer.

Par contre, le locataire, à ce moment-là, doit faire face à une dépense qui est au-dessus de ses moyens, soit par chômage, maladie, ou autres.

Ne croyez-vous pas que le gouvernement devrait apporter des correctifs, parce que la société, dans les loyers à prix modique, paie une partie et paie passablement pour que ces gens puissent avoir un loyer convenable, l'électricité payée, le chauffage, l'entretien, etc., pour $110 par mois?

M. Tremblay (Marcel): M. Parizeau nous disait dernièrement dans une conférence qu'il nous donnait qu'il en coûterait beaucoup moins cher d'envoyer ces gens en Floride plutôt que de les abriter dans certains HLM.

M. **Cordeau:** Je reconnais votre pensée en ce sens-là. Ne croyez-vous pas que ce serait préférable et souhaitable que le gouvernement apporte des mécanismes nécessaires afin d'aider d'une

façon concrète ces gens à faible revenu ou ayant un revenu insuffisant, s'ils reçoivent l'aide sociale, bien sûr, ou d'autres qui travaillent au salaire minimum avec cinq ou six enfants à faire vivre, pour que ces foyers puissent faire face aux exigences avec lesquelles ils sont aux prises?

M. Tremblay (Marcel): Je pense que ce serait une solution humanitaire que de subventionner la famille et substantiellement.

M. Cordeau: Mais, c'est justement...

M. Perras: Si vous permettez... Merci. Justement dans le mémoire, il est mentionné qu'il y a l'aide à la pierre et l'aide à la personne. L'aide à la pierre, c'est la construction d'habitations à loyer modique, mais l'aide à la personne, c'est de subventionner le locataire pour la différence entre ce qu'il est capable de payer et ce que le propriétaire est en droit d'exiger pour avoir un revenu convenable de son placement immobilier. Cela, c'est l'aide à la personne, cela, c'est justement...

Le Président (M. Laplante): J'ai dit que je voudrais avoir le consentement de la commission pour en finir avec le groupe.

Une Voix: Il est 13 heures.

Le Président (M. Laplante): Il est 13 heures, excusez-moi.

M. Cordeau: Je crois qu'au début on s'était entendu pour 13 h 15, pour donner une heure au groupe.

Le Président (M. Laplante): Non, mais êtes-vous d'accord pour continuer jusqu'à 13 h 15 pour terminer avec le groupe?

M. **Clair:** 13 h 15, consentement, M. le Président.

M. **Lépine:** Tout d'abord, je voudrais continuer la réflexion de M. le député. Je...

Le Président (M. Laplante): Il serait bon aussi, par exemple, que vous parliez chacun votre tour.

M. Lépine: D'accord, mais on voudrait tellement se précipiter d'une façon prudente et intelligente et essayer d'épargner du temps. Je voudrais remercier le ministre, en tout cas, de s'inquiéter de cette solution. Cela doit véritablement encourager le ministre, parce que, vous savez, quand on veut aider les autres et qu'on se sent seul, cela n'est pas très encourageant.

Je voudrais, par ricochet, féliciter le député Guay. Lorsque l'autre front commun des locataires est venu exposer ses revendications, il a apporté une nuance qui m'a véritablement fait plaisir. Je voudrais, par le même ricochet, remercier — je termine et je ne parle plus, parce que je parle plus qu'une femme; je vous dirai cela tantôt — le personnel du bureau du ministre de son efficacité et de sa courtoisie à nous fournir de l'information et, par la même occasion — je ne vous dis pas cela pour vous être agréable, M. le ministre, je n'attends rien, sauf des solutions aux problèmes — de nous avoir informés sur la nouvelle loi sur la Société d'habitation pour la rénovation des...

Le Président (M. Laplante): Il ne faudrait pas s'éloigner du sujet. Il faudrait aller aux questions, parce que le temps est déjà très limité.

M. **Lépine:** D'accord. Je vous remercie, c'est tout.

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

M. Cordeau: Une courte question simplement. Tantôt, vous avez fait part de vos inquiétudes concernant les locataires indésirables. Est-ce que vous voudriez expliciter votre pensée concernant ce sujet précis?

M. Tremblay: Le propriétaire devient également un policier dans la loi. C'est lui qui a la responsabilité de maintenir l'ordre. Jusqu'à un certain point, nous sommes d'accord. Sur un autre plan, assurément, celui qui écope, c'est toujours le propriétaire. Dans une chicane de deux locataires, assez souvent, il perd les deux locataires. Assez souvent, ce sont des conflits de personnalité. Il n'y a pratiquement rien de prévu pour que le tribunal puisse s'occuper de deux locataires sans que le propriétaire ne soit constamment pris dans ce guet-apens. Il y a aussi la question des meubles, des saisies-arrêts, c'est qu'assurément, quand vous voyez des locataires se sauver avec les meubles, etc., il y a une loi, il y a tout cela, mais il faut faire la mise en demeure avant, le gars part avec les meubles et il s'en va, au point de vue pratique.

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

M. Paquette: Si vous permettez, j'aimerais d'abord dire qu'il y a des problèmes réels qui sont soulevés dans le mémoire, mais, quant à leur perspective générale, j'ai été assez scandalisé de lire certains passages, je dois le dire. Seulement un exemple. On lit, à la page 33: "C'est le propriétaire qui se charge de l'instruction des enfants du locataire par voie de la taxe scolaire." "Le propriétaire fournit au locataire la protection contre l'incendie." "Le propriétaire se charge des loisirs de sa famille (famille du locataire), parcs, terrains de jeux, piscines, centres communautaires."

M. le Président, il y a dans ces passages une attitude... Je comprends que ce que vous voulez dire, c'est que c'est vous qui percevez la taxe, mais ce sont les locataires qui paient la taxe foncière.

M. Perras: C'est le propriétaire qui paie la taxe. Le locataire n'est pas conscient justement que le propriétaire lui rend ces services, à cause de la taxation...

M. Paquette: Il les paie lui-même.

M. Perras: C'est le locataire qui paie.

M. Tremblay (Marcel): Les percepteurs de taxes.

M. Paquette: Ce sont les municipalités qui rendent les services à l'aide de l'impôt foncier, et l'impôt foncier est payé par le locataire, tout le monde sait cela. Le point n'est pas là. Vous dites que c'est un problème. On ne laisse pas assez jouer le libre marché, l'offre et la demande. Vous voudriez qu'on laisse jouer l'offre et la demande librement, qu'il n'y ait pas de Régie des loyers, que ce soit le ministère des Affaires sociales qui compense l'insuffisance de revenu des locataires. Avez-vous une idée combien cela pourrait coûter au gouvernement par année?

M. Perras: Pardon?

M. Paquette: Avez-vous une idée combien cela pourrait coûter au gouvernement par année pour étendre la sécurité sociale à ce point et laisser les propriétaires fixer les loyers comme ils veulent?

M. Perras: Mais combien coûte la Régie des loyers avec la publicité qu'on fait de ce temps-là? Combien cela coûte-t-il? Cela coûte énormément.

M. Paquette: Le problème que je vous amène est le suivant. Je suis d'accord avec vous sur un point. Quand vous parlez des habitations à loyer modique, je pense qu'on pourrait loger beaucoup plus de personnes, malgré qu'il en faut un peu d'habitations à loyer modique, à l'aide d'une allocation-logement, qui est un moyen de subventionner l'insuffisance de revenu de certaines catégories de la population.

Supposons qu'on mette sur pied un tel programme et qu'on l'étende à toute la population, qu'est-ce qui va garantir au gouvernement que ces budgets... Ce n'est pas le gouvernement qui va payer les hausses abusives de loyer et les profits excessifs de certains propriétaires. M. Tremblay parlait des trusts de logements, des multinationales du logement et il n'était pas d'accord avec ça. Qu'est-ce qui va empêcher ces multinationales du logement de fixer les loyers à un prix exorbitant et, nous, les contribuables, tout ce qu'on aura à faire, ce sera de compenser avec une allocation-logement. S'il y a un programme d'allocation-logement, on a besoin d'un contrôle des loyers. L'Etat a le devoir de ne pas mettre trop d'argent là-dedans pour financer des profits excessifs et exorbitants. Vous n'êtes pas d'accord avec moi là-dessus?

M. Perras: Que penseriez-vous de la suggestion de choisir une région pilote? Essayer d'établir la loi de l'offre et de la demande, abolir le contrôle complètement, simplement à titre expérimental. Cela se fait. Ce n'est pas impossible; ce n'est pas utopique. Cela pourrait se faire dans une région, une ville, n'importe quelle ville, Sherbrooke, une petite ville et essayer, pour voir comment cela va aller. Si ça fonctionne bien, mon Dieu, vous abolissez...

M. Tremblay (Marcel): Pour répondre — je pense que ça fait trois fois que je le répète — les conclusions du rapport Fraser sont très précises. Vous écrirez au Dr Walker, il vous enverra... Même, si vous voulez, le professeur Labrecque ici, à l'Université Laval, vous donnera toute la documentation. L'offre et la demande constituent le seul et unique remède au problème du logement dans le monde entier actuellement, vu par les plus grands économistes de cinq grands pays et par plusieurs autres également.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Pointe-Claire.

M. Perras: M. le ministre, je vais vous faire cadeau des exemplaires.

M. Shaw: ... crise dans l'habitation qui peut se produire à cause de l'intervention du gouvernement dans le contrôle des loyers.

Nous avons vu, l'année dernière, une très grande diminution de nouvelles constructions dans le secteur privé dans l'habitation. Nous avons vu aussi un grand nombre de faillites. Dans mon comté, il y a la grosse Self West One qui a subi une faillite. Est-ce que nous pouvons prévoir un accroissement de ce manque de confiance dans le logement pour le secteur privé, au Québec, s'il y a trop d'interventions du gouvernement?

M. Tremblay (Marcel): Le marché du logement doit être occupé, à mon sens, par l'entreprise privée surtout et avant tout. A mon sens, vous allez arriver à une rareté de logements, parce que vous allez avoir les petits propriétaires et les petits constructeurs. Je suis en relation avec à peu près 80 petits constructeurs. Sur cela, il y en a la moitié qui sont sur le "stand by", qui attendent qu'il y ait d'autres développements. J'ai même vu des gars qui sont partis à l'extérieur, dont Médéric Robichaud, des gars qui ont fait travailler, pendant 25 ans, 35 ans, 40 ans, des familles entières, des gars qui engagaient 25, 30 employés constamment. Ils ont fait cela la majeure partie de leur vie.

Or, personnellement, j'ai construit des logements et lorsque je les ai construits, j'avais l'encouragement qu'il y avait quelque chose dans cela, qu'il y avait un profit normal et équitable, qu'il y avait du logement qu'on pouvait louer à un prix raisonnable également. Il y avait l'offre et la demande qui nous contrôlaient, le marché de l'offre et de la demande était normal. Actuelle-

ment, c'est cette petite accession à la propriété de gars autant comme un Robichaud, un Tremblay ou un autre, ces petits gars qui ont travaillé toute leur vie pour se ramasser quelque chose, pour se construire un bloc à appartements de cinq ou six logements ou autre.

Définitivement, je dis qu'il y a comme un découragement de toute autre classe de notre société, des gars de chez nous qui n'osent plus rentrer dans cela, qui trouvent cela démoralisant.

Je me dis une chose, c'est que l'offre et la demande, cela a déjà existé dans le passé et cela a été bon. La régie ne prenait pas la forme d'un contrôle des loyers. Ce n'était pas un contrôle des loyers. C'était une régie, si vous voulez, pour empêcher les abus. Mais là, cela s'en va définitivement vers un contrôle très fermé et le jeune qui veut réellement faire partie de son pays, de son coin, je me demande ce que, au point de vue encouragement, on peut décréter, à la suite de toutes ces interventions de contrainte. Il y a tout de même des amendes de $5000 à $25 000 dans cela.

Je vois des propriétaires qui regardent cela, qui lisent cela tranquillement et disent: Un instant, les us et coutumes de nos gens sont différents de l'esprit technocratique, des commissaires d'une régie, des gars qui sont réellement surinformés électroniquement, etc., d'avec des gars qui ne le sont pas. Le petit père de famille qui a travaillé toute sa vie et qui a ramassé du bien tant bien que mal — paix sur la terre aux hommes de bonne volonté — ce petit gars-là s'attend réellement à avoir la paix dans sa ville, dans son coin, mais il se demande justement ce que le commissaire va penser, ce que va penser le technocrate contre lequel on n'a pas droit d'appel. Je pense qu'il est temps de copier ce qui se fait en Russie, de remettre en vigueur un système de comité permanent pour enlever cette force qu'on donne à des supertechnocrates qui ont tous les droits, mais contre lesquels il n'y a pas de droit d'appel. Je pense qu'il est réellement temps, si on a quelque chose à copier de la Russie, qu'on aille le copier. Je pense que ce serait bon, parce qu'on donne un pouvoir technocratique très très fort, sans limites. Il n'y a plus de Conseil législatif ici. Lorsqu'on venait ici il y a 25 ans, il y avait un Conseil législatif. Il y avait ce qu'on appelle la tradition, etc., dans laquelle il y avait une espèce de moratoire pour certaines choses trop avancées. Mais je dis et je redis qu'actuellement, si on ne forme pas un comité permanent de députés élus par le peuple, on donne à des non élus, des technocrates, excusez, si je sors un peu du sujet, le bill 90, le bill 99 tantôt, des supergars informés, électroniquement bien informés, qui, actuellement, démoralisent les petits gars de chez nous, les petits gars qui ont gagné leur vie et qui ont peiné comme ouvriers, comme travailleurs. Un propriétaire, ce n'est pas simplement une espèce de gros bourgeois qui se promène aux frais des autres. Il y a ce petit gars qui a le droit et qui administre... Etre propriétaire, c'est aussi une sacrée responsabilité, c'est un casse-tête. Quand vient le temps de la relocation des logements, sa femme, toute la famille est dedans. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre, le mot de la fin.

M. Tardif : M. le Président, j'aurais une question, en guise de mot de la fin. Le mémoire de l'Union des ligues de propriétaires ne se prononce pas sur la question d'un taux fixe. Puisque, ce matin, on a eu des représentants des locataires qui nous ont dit ce qu'ils pensaient d'un taux fixe, qu'en est-il de votre organisme?

(13 h 15)

M. Perras: Un taux fixe des loyers?

M. Tardif: Un taux fixe d'augmentation, comme cela existe dans huit provinces sur dix. On a cité le cas de l'Ontario ce matin. Quel est votre sentiment? Est-ce que vous avez une position à ce sujet?

M. Perras: C'est assez difficile à établir.

M. Tardif: Vous n'en avez pas.

M. Perras: Un locataire qui n'a pas été augmenté depuis trois ou quatre ans, on ne peut pas l'augmenter de 10%. Si vous lui demandez 30%, il va tout de suite être offusqué, c'est ce qui arrive tout le temps. C'est assez difficile d'établir un taux fixe par année. Si tous les baux étaient annuels, mais il y a des baux de trois ans, des baux de cinq ans.

M. Tardif: M. le Président, je n'ai pas d'autres questions. Je remercie les représentants de la ligue des propriétaires de leur mémoire, que j'ai lu en entier, même s'ils n'ont pas eu le temps de tout le présenter. J'ai pris bonne note de leurs représentations.

Le Président (M. Laplante): M. Tremblay.

M. Perras: M. le Président. M. le ministre, MM. les membres de la commission parlementaire, merci beaucoup de nous avoir écoutés; j'espère que vous prendrez nos revendications en sérieuse considération.

Le Président (M. Laplante): MM. Perras, Lépine et Tremblay, les membres de cette commission vous remercient de l'apport que vous avez bien voulu leur donner par votre mémoire.

Avant d'ajourner les travaux sine die, je voudrais aviser ceux qui n'ont pas encore comparu de suivre ce qui va se passer à l'Assemblée nationale cet après-midi, parce qu'on n'est pas certain de la convocation de la commission pour cet après-midi. Ne vous éloignez pas, vous n'avez qu'à suivre ce qui va se passer à l'Assemblée nationale. Sur ce, j'ajourne les travaux de la commission sine die.

Suspension de la séance à 13 h 17

Reprise de la séance à 16 h 20

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

Reprise de la séance de la commission des affaires municipales pour l'étude du projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives. A cette étape-ci, nous étudions les mémoires présentés par différents groupes.

Les membres de cette commission sont: M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun), M. Cordeau (Saint-Hyacinthe), M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes), M. Gratton (Gatineau) remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce); M. Guay (Taschereau), M. Mercier (Berthier)...

M. Clair: M. le Président, est-ce que je pourrais le remplacer?

Le Président (M. Laplante): Oui, monsieur. M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes) remplacé par M. Ouellette (Beauce-Nord)... non, M. Ouellette est ici, par M. Clair (Drummond).

Une Voix: C'est M. Clair (Drummond) qui remplace M. Mercier (Berthier).

M. Clair: Si vous voulez, M. le Président.

Le Président (M. Laplante): D'accord. M. Mercier (Berthier) remplacé par M. Clair (Drummond); M. Ouellette (Beauce-Nord), M. Roy (Beauce-Sud), M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie).

Les intervenants sont M. Alfred (Papineau), M. Charbonneau (Verchères), M. Dubois (Huntingdon) remplacé par M. Fontaine (Nicolet-Yamaska); M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Lacoste (Sainte-Anne), M. Léonard (Laurentides-Labelle) remplacé par M. Paquette (Rosemont); M. Samson (Rouyn-Noranda), M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce) remplacé par M. Forget (Saint-Laurent); M. Vaugeois (Trois-Rivières). C'est tout. Est-ce que M. Bisaillon (Sainte-Marie) remplace M. Vaugeois (Trois-Rivières)?

M. Bisaillon: Si vous le désirez, M. le Président, si vous le voulez.

Une Voix: Quel est le nombre?

Le Président (M. Laplante): M. Bisaillon (Sainte-Marie. Il nous restait deux...

M. Cordeau: Quel est le nombre? Combien?

Le Président (M. Laplante): Pardon? Le quorum est de six, on est amplement, on est sept. Il restait, cet après-midi, à recevoir deux organismes: L'Association des administrateurs immobiliers du Québec et Immobiliare Canada Limitée et les Appartements Port-Royal Inc.

J'appelle maintenant l'Association des administrateurs immobiliers du Québec. Messieurs, selon les règles, vingt minutes pour présenter votre mémoire, le plus synthétisé possible. Le reste du temps, ce sera pour les questions. Veuillez bien identifier votre groupe, vous identifier vous-même et les personnes qui vous accompagnent, s'il vous plaît.

Une Voix: Le numéro du mémoire?

Une Voix: 3M.

Association des administrateurs immobiliers du Québec

M. Dupont (Michel): M. le Président, M. le ministre, MM. les membres de la commission, mon nom est Michel Dupont. Je suis procureur de l'Association des administrateurs immobiliers du Québec. Je suis accompagné, cet après-midi, de M. Pierre Perreault, à ma droite immédiatement et de M. Gilles Bertrand, respectivement président et vice-président de ladite association.

J'aimerais tout d'abord remercier la commission de l'occasion qu'elle nous fournit de lui exposer notre point de vue sur le projet de loi 107. Comme la plupart d'entre vous, je présume, ignoraient l'existence d'une telle association, j'aimerais seulement, à ce stade, souligner que sa formation remonte à 1975 et qu'elle regroupe, à l'heure actuelle, une bonne part des individus oeuvrant sur une base professionnelle dans le domaine de l'administration des immeubles. Elle vise principalement à favoriser la sélection et à promouvoir la compétence des gens qui se spécialisent dans ce secteur de la gestion immobilière, domaine d'activités dont l'essor est relativement récent.

Je laisserai le soin à M. Gilles Bertrand, qui est vice-président de l'association, de nous exposer de façon plus détaillée en quoi consiste la tâche d'un administrateur. Vous réaliserez dès maintenant, cependant, tout l'intérêt que nos membres portent à un projet de loi regroupant l'ensemble des dispositions applicables au logement, puisqu'ils auront à travailler quotidiennement à l'intérieur du cadre fixé par le législateur et constitueront l'un des principaux rouages de ce secteur immobilier.

J'attirerai enfin l'attention de cette commission sur le sens général du mémoire que nous avons soumis. Vous noterez qu'on y soulève une série de questions qui nous sont venues à l'esprit à l'examen du projet de loi. Nous présumons que dans le cadre de la discussion qui va suivre, les éclaircissements que nous avons sollicités pourront nous être fournis, le tout dans un esprit constructif d'efficacité et de justice pour tous ceux que cette loi pourra concerner. M. Bertrand.

M. Bertrand (Gilles): Comme préambule, nous allons tenter de brosser l'image la plus exacte des différentes tâches, des différents rôles que peut jouer un administrateur immobilier dans la gestion des propriétés et des immeubles. A cet effet, nous vous présentons une analyse comportant deux éléments de ce profil.

Vu que l'on traite ici du logement, nous allons nous en tenir à ce secteur de l'activité immobilière, celui qui, au niveau pratique et dans la pratique de tous les jours, est appelé à servir d'intermédiaire et de conciliateur entre les parties d'un contrat de louage, donc à assurer que les droits et obligations prévus dans l'entente ou fixés par la loi soient respectés pour le plus grand bénéfice possible, tant du locateur que du locataire.

Pour le locateur, il doit s'occuper de la préservation du capital investi, obtenir le meilleur rendement possible et à l'appréciation de la valeur de l'immeuble qu'il administre et, pour le locateur, lui assurer toute la sécurité, le maximum de confort et la complète jouissance des lieux loués.

Eu égard au rôle de l'administrateur dont nous venons de faire état, vous comprendrez qu'il est un des mieux placés pour réaliser la nécessité de préserver les logements, aussi bien qu'à leur nombre et qu'à leur qualité. C'est d'ailleurs un objectif que tout administrateur immobilier professionnel est appelé à poursuivre et c'est pourquoi l'association endosse sans restriction le principe de la conservation de logements énoncé dans le projet de loi.

Je termine mon exposé. Merci.

M. Perreault (Pierre): A travers le mémoire qu'on vous a présenté, il y a trois points principaux qui ont attiré notre attention.

Comme on vous l'a dit, en ce qui nous concerne, c'est vraiment l'application technique administrative entre le locateur et le locataire. On se trouve en plein centre d'une activité administrative.

A l'article 38, sous la vente d'un immeuble, afin d'éviter toute ambiguïté sur l'expression "ensemble immobilier", il est suggéré de définir dans l'espace ce qu'est un ensemble immobilier. Exemple: deux immeubles ou bâtisses et plus. Lorsque vous parlez d'un ensemble immobilier, d'après la loi, c'est un ensemble d'immeubles, donc, deux immeubles ou bâtisses et plus reliés par des services communs. Je pense qu'il serait appréciable de bien préciser "reliés par des services communs". Cela peut être un garage souterrain. Cela peut être des services d'aqueduc, d'électricité, de chauffage, etc.

L'idée de cette définition est de bien expliciter la loi lorsqu'on dit: A proximité les uns des autres. Je pense qu'on pourrait apporter là une légère précision. En fait, on vous le propose.

On retrouve cette expression dans la loi "à proximité les uns des autres". Si on laisse ça comme ça, ça nous semble être un peu vague. Il faudrait peut-être lui apporter un complément de précision qui vient rejoindre, si vous voulez, l' "ensemble immobilier".

Nous soulevons également, dans notre mémoire, le cas d'une unité de condominium qui serait donnée à bail. Cette unité doit-elle être considérée comme partie d'un ensemble immobilier lorsque l'immeuble ou les immeubles — si on se rapporte au texte du projet de loi — dans lesquels se trouve cette unité donnée à bail comportent au moins douze autres unités également données à bail et que l'administration de l'ensemble du projet est confiée à une seule personne?

(16 h 30)

Dans le projet de loi, vous parlez bien de douze unités. Lorsqu'on se retrouve dans un condominium où souvent, pour toutes sortes de raisons, des propriétaires ont investi pour de la location, on se retrouve avec plusieurs unités de condominium en location données à bail. Alors, si vous dites qu'une seule personne doit administrer tout le projet, à ce moment-là, les propriétaires résidant dans le complexe pourraient avoir des problèmes dans le cas d'une vente, bien sûr.

A l'article 60, dans un but d'efficacité, afin de ne pas retarder l'audition de la cause, nous proposons qu'une copie d'un rapport d'expert soit distribuée à chacune des parties un certain temps avant l'audition pour que les parties, après examen des documents, puissent décider et informer les autorités sur la nécessité d'inviter l'expert en cause à se présenter à l'audition. Ceci, premièrement, pour ne prendre personne par surprise, parce qu'il arrive souvent que, s'il y a un rapport d'expert, qu'on se présente à l'audition et qu'on nous remet un rapport, les gens doivent en prendre connaissance. Deuxièmement, pour éviter les ajournements répétitifs des auditions.

Bien sûr, si les personnes n'ont pas pris connaissance du texte, elles vont vous demander de reporter l'audition. Afin d'éviter ceci, on vous propose de déposer les rapports au préalable.

A l'article 1652.3, nous comprenons que, dans l'esprit de tout individu, un logement habitable ou inhabitable se définit assez bien. Je pense qu'on fait confiance aux personnes pour définir si un logement est habitable ou non. Cependant, afin d'éviter toute ambiguïté durant l'administration d'un bail, nous proposons, dans le cadre des règlements, de préciser les exclusions faites entre logement inhabitable par cas fortuit ou force majeure de nature temporaire, telle une panne d'électricité ou interruption du service d'aqueduc, et celle de plus longue durée comme dommages causés à l'immeuble par un incendie important.

Alors, voilà, messieurs, en ce qui touche l'aspect technique de l'administration comme telle, au niveau de l'immobilier. Je ne sais pas si Me Dupont a quelque chose à ajouter.

M. Dupont: Je viens, M. le Président, de réaliser que les 20 minutes ne sont pas encore écoulées. J'aimerais dire ceci en conclusion. L'association endosse, de façon générale, le projet de loi. A toutes fins utiles, c'est une refonte des dispositions qui existaient déjà dans le Code civil, dans la Loi pour favoriser la conciliation entre propriétaire et locataire, sans grande modification. On a vécu déjà avec cela depuis quelques années. Cela nous apparaît satisfaisant. On a insisté beaucoup, ce matin, sur les notions d'équilibre et de déséquilibre entre propriétaire et locataire.

Nous sommes d'accord avec vous sur le fait que, sur le marché libre, le locataire est probable-

ment en position d'infériorité par rapport à un propriétaire. Ce sont des constatations que nous avons pu faire. Nous estimons que les dispositions qui s'appliquent à l'heure actuelle et qu'on a reproduites dans le projet de loi viennent à toutes fins utiles rétablir l'équilibre qui aurait pu être perdu autrement. C'est la raison pour laquelle nous sommes d'accord sur le projet de loi. Nous estimons qu'il y a quelques modalités qui pourraient peut-être faire l'objet de révision ou d'une attention particulière. Nous demandons en gros que la loi soit la plus précise possible de façon que nos membres qui vont avoir à vivre avec elle puissent la comprendre facilement et l'appliquer facilement aussi. Alors, nous vous remercions de votre attention et nous sommes à votre disposition pour la discussion.

Le Président (M. Laplante): Merci, messieurs. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je voudrais remercier l'Association des administrateurs immobiliers pour sa présentation qui a porté tant sur des modalités techniques d'application de la loi que sur le fond même. Je la remercie d'avoir manifesté son accord sur le fond de la loi. Cette position, à la lumière particulièrement des deux positions extrêmes entendues ce matin, se situant aux deux extrémités du continuum quant à l'attitude vis-à-vis d'un contrôle des loyers, est évidemment réconfortante.

J'aimerais cependant peut-être poser quelques questions aux représentants de l'association. D'une part, je ne suis pas sûr d'avoir très bien saisi. Au début, lors de la présentation, vous avez dit: Nous représentons la plupart des gens qui administrent des immeubles et qui font office de courtiers, de médiateurs, de conciliateurs entre des propriétaires et des locataires. Dans les faits, il y a combien de membres dans votre association qui existe depuis 1975? Est-ce qu'il y a une reconnaissance, comment devient-on membre de l'Association des administrateurs immobiliers, enfin, comment se fait le recrutement des gens? C'est beaucoup plus pour ma propre instruction et celle de la commission, je pense.

Je voudrais simplement dire que sur certaines recommandations techniques, effectivement, nous allons étudier certaines des suggestions que vous nous faites d'améliorer le texte de certains articles; la définition d'ensembles immobiliers en est une qui n'est pas facile, on en conviendra. S'il y a des édifices ou des ensembles immobiliers qui peuvent très bien se séparer, se vendre en pièces détachées, il en est d'autres où ça ne peut pas se faire sans difficulté. Là-dessus, je suis tout à fait d'accord.

J'aimerais aussi avoir le point de vue de votre association, tantôt, sur les hypothèses soulevées ce matin d'un taux fixe. On a entendu des gens qui nous ont dit: On n'aime pas tellement ça, mais on pense que ce serait peut-être encore mieux que du cas par cas. Ne serait-ce qu'à titre de sondage, peut-être non scientifique, j'aimerais, au cours de ces audiences, entendre le point de vue des différents groupes face à l'établissement d'un taux fixe avec, évidemment, des possibilités de dérogation moyennant certaines conditions, un peu selon la formule ontarienne que vous devez connaître.

M. Bertrand (Gilles): L'Association des administrateurs immobiliers, pour répondre à votre première question, est une association qui a été fondée en 1975 pour regrouper, pour essayer de regrouper, d'une façon professionnelle, ceux qui oeuvraient dans le milieu de la gestion immobilière, ceux qui avaient suivi les cours de formation qui se donnent dans différentes universités américaines ou par le truchement de l'Université du Québec et de donner un titre.

Nous avons, à l'heure actuelle, une demande de reconnaissance à l'Office des professions. Nous sommes environ 125 à 150 membres à l'heure actuelle, qui peuvent administrer en totalité environ 20 000 logements dans le Québec. Pour ma part, j'en administre environ 750 et plusieurs édifices commerciaux.

Je vais laisser mon confrère répondre à la deuxième question.

M. Perreault (Pierre): Je voudrais aussi ajouter ceci. En 1975, lorsque nous avons créé l'association, nous sommes venus d'accord avec l'Office des professions qu'un cours soit dispensé au niveau du baccalauréat, par l'UQUAM. Nous avons commencé par l'Université du Québec à Montréal, où le programme, au niveau du baccalauréat en administration immobilière, doit être donné sous peu, Présentement, les cours se situent au niveau du certificat. Nous fonctionnons par étapes. Nous nous sommes présentés devant l'office il y a environ un mois, un mois et demi. Bien sûr, il a trouvé que nos bases étaient solides. Nous prenons le temps voulu pour aller recruter ces personnes, mais nous devons le faire à travers le Québec. Nous avons reçu également l'assurance du ministère des Institutions financières, au niveau du courtage immobilier qui, de son côté également, fait de la recherche pour différencier le courtage de l'administration. Ce sont deux secteurs tout à fait séparés.

Nous, nous disons que l'administrateur immobilier, c'est tout à fait différent du courtier. Le courtier représente une personne qui veut vendre un immeuble. Nous, nous sommes là pour administrer des biens immobiliers se situant entre deux parties, le locateur et le locataire.

Souvent, ce n'est pas facile à comprendre dans le public, parce qu'on se représente l'administrateur comme étant le défenseur des biens de propriété. Mais, pour nous, ce n'est pas cela. On développe une nouvelle philosophie que l'administrateur est une personne qui doit représenter les intérêts des deux parties. J'écoutais ce matin un intervenant qui disait: Les représentants des propriétaires, il y en a trois. Mais il y en avait deux. On ne représente ni l'une partie ni l'autre. On est là pour faire respecter — et c'est dans notre esprit — des lois, des règlements, tant au niveau économi-

que qu'au niveau gouvernemental, sur le plan de l'administration.

C'est cette philosophie qu'on propage, parce que je pense que, si on regarde tout ce qui se développe au niveau immobilier, vous avez les offices municipaux où nous avons justement des rencontres avec certains représentants pour l'administration de ces édifices. Il y en a qui se spécialisent dans le domaine commercial, dans le domaine industriel. Tout ce monde veut se regrouper et nous passons à travers cette période-là. On a cru bon de venir vous présenter un mémoire à cet effet. Est-ce que cela répond...

M. Tardif: Merci, cela me donne une meilleure idée d'ensemble.

M. Perreault: Une meilleure idée d'ensemble.

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

M. **Clair:** Si mon collègue de Notre-Dame-de-Grâce me le permettait, j'aurais seulement une petite question. Juridiquement, si je comprends bien, vous cherchez à vous situer de plus en plus comme un corps professionnel autonome, un peu comme un notaire. En fait, un notaire, ce n'est le mandataire ni du vendeur, ni de l'acheteur; il est là pour officier et, si je comprends bien, vous vous inscrivez dans une démarche qui cherche à vous faire reconnaître comme étant de plus en plus professionnels, parce que, juridiquement, j'ai l'impression que vous êtes, à toutes fins utiles, à toutes fins que de droit, des mandataires du propriétaire. Je comprends que vous n'aimez peut-être pas cette situation, vous visez à être considérés de plus en plus comme un corps professionnel responsable. Est-ce que je comprends bien que, juridiquement, actuellement, vous êtes des mandataires des propriétaires, mais que vous cherchez cependant à être de plus en plus non pas de simples mandataires, mais des administrateurs professionnels, un peu comme un comptable, ou un notaire? Est-ce que je comprends bien?

M. Dupont: Il est possible que, juridiquement, oui, on puisse être considérés comme des mandataires, au sens du Code civil, des propriétaires. Effectivement, l'administrateur immobilier, à l'origine, est amené dans le portrait par un propriétaire et non pas par des locataires. Ce que vous devez réaliser, cependant, c'est de la même façon qu'un notaire est généralement amené par un acheteur plutôt que par le vendeur. Cela n'empêche pas qu'une fois le processus amorcé, le professionnel en question devient un joint...

M. Clair: Est responsable.

M. Dupont: ... entre deux parties. Autant il va expliquer au locataire les problèmes qui peuvent concerner le propriétaire, autant il va faire des représentations pour le compte des locataires vis-à-vis du propriétaire, de façon à concilier tout le monde. Peut-être qu'au point de départ, on peut parler d'un mandataire du propriétaire, mais, une fois ces fonctions en marche, cela devient le trait d'union entre deux parties à un contrat de louage.

M. **Clair:** La base de rémunération actuellement, cela fonctionne comment pour les administrateurs immobiliers?

M. Perreault: C'est tant pour cent, normalement.

M. **Clair:** C'est au pourcentage.

M. Perreault: C'est au pourcentage.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce, dois-je considérer que vous avez accepté de passer votre droit de parole?

M. **Clair:** J'en remercie mon collègue.

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

M. Scowen: Merci, M. le Président. Il y a deux aspects de votre présentation qui m'ont particulièrement intéressé; le premier, c'est sur les commentaires qui touchent les articles 38, 39, 40 et l'autre, c'est sur l'article 1652.

(16 h 45)

Pour commencer avec l'article 38, vous avez suggéré quelques modifications aux définitions. Je veux vous demander si vous comprenez l'objectif, en gros, de ces quatre articles et si vous êtes d'accord, en général, avec les objectifs, avec les quatre articles intitulés "La vente d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier". Est-ce que vous avez saisi le sens...

M. Dupont: Pour en avoir discuté passablement au niveau de la préparation du mémoire et même avant de nous être présentés devant vous, ce que l'on comprend de cela, c'est que l'on veut préserver des services qui sont offerts à un ensemble de gens qui résident apparemment dans plusieurs bâtisses. On veut éviter que ces gens soient privés de ces services en commun, qui ont été pensés lors de la construction des bâtisses en morcelant les droits de propriété respectifs. Si ce n'est pas le but visé, vous voudriez bien nous dire à quoi on voulait en venir exactement.

M. **Scowen:** Je vous dis franchement que j'ai parlé avec pas mal de gens, et jusqu'ici, je n'étais pas en mesure de saisir exactement l'objectif de ces quatre articles. Je ne sais pas si c'est ici le moment d'en discuter, parce que nous en aurons l'occasion plus tard, mais parce que vous avez soulevé la question...

M. **Dupont:** En fait, notre intervention — je m'excuse, M. le ministre — visait essentiellement à ceci. Si le gouvernement décide de restreindre des transactions dans ce qu'il appelle un ensemble

immobilier, on aimerait que la définition d'ensemble immobilier soit bien claire dans l'esprit de tout le monde, de façon que tout à l'heure, on sache si dans ce cas-ci et dans ce cas-là les transactions seront permises ou ne le seront pas. C'est strictement le sens...

M. **Scowen:** Jusqu'ici, je partage votre opinion à peu près à 200%; il y a d'autres mots en plus dans cet article que je trouve difficile à comprendre. Je pense qu'au fond, c'était même difficile de comprendre le sens. Est-ce que...

M. **Tardif:** Si on peut me permettre d'apporter un élément d'explication. Là-dessus, je comprends que le député de Notre-Dame-de-Grâce n'était pas membre de l'Assemblée nationale lorsque des amendements ont été adoptés d'abord par l'ancien gouvernement, au mois de décembre 1975, gouvernement formé par le parti auquel il appartient, et que j'ai amendés à nouveau en 1976 et en 1977.

Le cas qui a été soulevé et qui avait amené, encore une fois, l'ancien gouvernement à légiférer, c'est entre autres, cette vente en pièces détachées, non pas sous forme de copropriété, c'est-à-dire qu'on ne vendait pas le rez-de-chaussée et le premier étage et le deuxième, mais bien d'immeubles qui faisaient partie d'un ensemble, et à l'intérieur desquels on pouvait trouver des sous-ensembles. Le cas typique, c'est celui de Val-Martin où un ensemble immobilier de 580 logements construit en 1954, en vertu d'un programme à dividendes limités, 3% ou 4% d'intérêt seulement, construit à des fins locatives, avec des bâtiments de deux étages, regroupés par groupes de deux, quatre, six ou même huit logements, dotés de services communs, une seule entrée d'eau ou une seule sortie d'égout, entrée électrique, aucun coupe-feu, toit continu pour couvrir l'ensemble des immeubles, tout cela avec évidemment des aires de services communes, des aires récréatives communes, des aires de stationnement communes, le tout conçu dans un ensemble qui faisait que même le découpage du terrain, le lotissement, posait déjà des problèmes géométriques à peu près insurmontables sans parler des problèmes structurels devant lesquels on pouvait être placé si, par exemple, la même poutre maîtresse supportait deux ou trois logements et pouvait amener l'effondrement non seulement d'une propriété, lorsqu'elle était vendue en pièces détachées, mais de plusieurs.

Tout cela avait amené, encore une fois, l'ancien gouvernement à interdire ce genre de morcellement. Le prêteur hypothécaire, en l'occurrence, la Société centrale d'hypothèques et de logement, avait d'ailleurs prêté l'argent en 1954 et, par la suite, interdit la vente pendant 20 ans de façon absolue et avec certaines conditions après 20 ans. Or, effectivement, cela a été vendu en 1974, l'interdiction absolue a été levée en 1974 et on a permis la vente de ces immeubles avec des problèmes que l'on sait et, présentement, le but est donc... On verra que le projet de loi no 107 vise maintenant à permettre la vente au moins de ces unités qui sont autonomes du point de vue services, c'est-à-dire qu'on pourrait vendre, par exemple, dans un ensemble de 580 logements, un bloc de huit qui sont reliés structurellement et fonctionnellement, mais non pas vendre chacun des immeubles à cause, évidemment, des problèmes que ceci peut présenter.

Donc, ce sont des cas réels, vécus qui ont amené ce genre d'interdiction par le législateur en 1975, qui a été reprise après et qu'on vient assouplir dans le projet de loi no 107, mais à certaines conditions.

M. Scowen: Avez-vous une opinion à savoir si on doit légiférer dans ce sens? Est-ce que c'est une bonne idée ou non d'insérer ces articles? Vous avez fait des commentaires sur quelques définitions, mais après...

M. Perreault: Oui, nous avons fait des commentaires... Vous voulez dire sur l'ensemble du projet de loi?

M. Scowen: Oui. Est-ce que vous êtes d'accord avec le ministre, par exemple, que c'est un domaine où l'on doit légiférer?

M. Perreault: On l'a bien précisé, je pense, au début de la présente assemblée. Notre rôle est l'application des lois...

M. Scowen: Oui.

M. Perreault: ... qu'un gouvernement veut bien émettre, pas les...

Le **Président** (M. Laplante): Ce que le député veut savoir, c'est si vous êtes d'accord avec les quatre articles dont on vient de discuter, si on doit légiférer...

M. Scowen: Avec des changements de définitions...

M. **Perreault:** Oui, on a demandé de préciser certaines choses.

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Je vais vous poser de nouveau la question autrement, si vous permettez, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: ...

M. Tardif: En tant qu'administrateur immobilier, si un client allait vous consulter pour acheter une telle maison, lui conseilleriez-vous de l'acheter en pièces détachées?

M. Perreault: Il faudrait procéder à une étude économique et on verrait si on peut lui dire de l'acheter, mais, par principe, c'est très délicat.

M. Shaw: J'aurais une question, dans le même domaine.

Le Président (M. Laplante): Si le député de Notre-Dame-de-Grâce veut vous céder la parole, d'accord, mais s'il ne veut pas, c'est lui qui a la parole.

M. **Scowen:** J'ai une deuxième question sur un autre article, mais si vous voulez simplement préciser quelque chose... Est-ce que vous lui permettez?

Le Président (M. Laplante): D'accord, M. le député de Pointe-Claire.

M. Shaw:... parce que cela implique premièrement le concept de condominium. Vrai ou pas vrai? Est-ce qu'on a besoin d'inclure l'article dans le projet de loi no 107 ou si nous avons besoin d'amender la Loi sur les condominiums? C'est le problème ici, parce que si on emploie encore un moyen qui n'est pas véritablement dans...

M. Tardif: Il y a d'autres dispositions dans la loi en ce qui concerne la copropriété. Il s'agit de vente non pas de logements, mais d'immeubles entiers, d'immeubles qui sont reliés, d'accord?

M. Shaw: Oui.

M. Tardif: Ce sont des sections différentes qui peuvent peut-être s'apparenter, à certains égards, à de la copropriété, mais cela n'en est pas véritablement. La personne qui a acheté un duplex achetait le duplex en entier, et le premier étage et le deuxième, d'accord?

M. Shaw: Mais la situation des 540 logements dont vous faites mention, ils ont été vendus dans le contexte de condominium.

M. Tardif: Non, du tout! On vendait le duplex au complet.

M. Shaw: Oui.

M. Tardif: On ne vendait pas le rez-de-chaussée et l'étage. On vendait le duplex au complet, sauf que ce duplex faisait partie, avec d'autres, de cet ensemble immobilier doté de ces services communs, de ces aires communes et autres. Cela pouvait poser, pour toutes sortes de raisons, lorsqu'on devenait propriétaire de cet immeuble, des problèmes juridiques assez importants en ce qui concerne les défauts, les dégâts qui pourraient être encourus, les dommages et autres et c'est la raison pour laquelle, entre autres, évidemment, le législateur a empêché ces ventes en 1975 et que cela a été repris par la suite.

Le Président (M. **Laplante):** M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. **Scowen:** Ma deuxième question touche le C52.3. Vous allez constater que c'est peut-être un bon point de soulever l'idée qu'on doit avoir deux définitions du mot "inhabitabilité". J'ai été frappé par la phrase qui disait: Le locataire peut déguerpir si le logement est inhabitable ou s'il le devient sans sa faute.

Je me demande s'il ne serait pas juste de demander à une tierce partie de porter un jugement en quelque sorte, avant que ce déguerpissement ait eu lieu. Pensez-vous que quelque chose pourrait être fait...

M. Dupont: C'est exactement le sens de notre mémoire et je pense qu'il faut distinguer, au point de départ, entre un état d'inhabitabilité qui survient momentanément et un état d'inhabitabilité qui survient progressivement.

Je pense qu'il est évident que si un incendie survient dans les lieux loués et que la bâtisse est pratiquement détruite, on ne pourra pas demander à un tiers de venir porter un jugement sur l'état d'habitabilité ou d'inhabitabilité avant d'autoriser le locataire à se trouver un nouveau logement. D'accord?

M. Scowen: Au moins durant l'incendie, on a le droit de sortir.

M. Dupont: Forcément. Bon! C'est pour cela que, dans notre mémoire, on a dit: Distinguons entre les cas où ça survient tout d'un coup, cette affaire-là, et les cas où ça prend un certain temps. Parlons, par exemple, de détérioration d'un logement ou de choses de ce type-là, qui peuvent s'échelonner quelquefois sur plusieurs mois.

Ce que l'on suggère, c'est que, dans ces cas-là, où l'inhabitabilité survient de façon progressive, il y ait un tiers, qui pourrait être un inspecteur de la régie, qui porte au moins un jugement préliminaire, qui pourrait être susceptible de révision, avant que le déguerpissement soit autorisé. Qu'il y ait au moins quelqu'un, à ce moment-là, qui constate un état et qui pourra, ultérieurement, s'il y a matière à révision, nous dire ce qu'il a vu.

M. Scowen: Oui.

M. Dupont: Nous sommes tout à fait d'accord avec les remarques que vous avez faites.

M. **Scowen:** Dernière question. J'ai été frappé par votre suggestion sur l'article 25. Vous avez dit: N'est-il pas un peu curieux que le projet de loi actuel vienne décrire d'une façon exhaustive les obligations de locateur, mais qu'aucun chapitre n'ait été consacré aux obligations du locataire.

Je pense que dans la recherche d'un équilibre, votre point est très bon. Je voulais simplement vous demander d'expliquer d'une façon un peu plus élaborée si vous avez des idées précises sur une charte des responsabilités des locataires qui pourrait être insérée? Avez-vous quelques idées dans ce sens?

M. Dupont: Ce principe est assez simple. Avec le projet de loi 107, on fait disparaître la majorité des dispositions de la loi où il était question des obligations du locataire. A toutes fins utiles, je

pense qu'il ne reste que l'article 2619 du Code civil, si je ne me trompe pas de numéro, qui l'oblige à payer le loyer et à user du local en bon père de famille. Autrefois, l'article 25 de la loi existait pour favoriser la conciliation entre locataire et propriétaire, qui venait apporter un certain nombre de précisions sur l'utilisation qu'un locataire pouvait faire du logement.

On lui défendait, de façon explicite, entre autres, de détériorer le logement. On comprend que c'est encore l'intention du législateur de défendre une telle pratique. Vous serez d'accord avec moi que la notion du bon père de famille, c'est une notion très peu utilisée, qui n'est définie dans aucune législation, sur laquelle les tribunaux se sont occasionnellement prononcés, mais c'est définitivement une notion floue.

Pourquoi alors ne pas autant préciser les droits que les obligations de tout le monde, de façon que la situation soit claire et pourquoi si on veut toujours maintenir les obligations qui étaient prévues dans l'ancien article 25, ne pas reproduire les termes de cet article-là dans la nouvelle loi? C'est le sens de notre intervention, strictement, pour qu'on sache à quoi s'en tenir et qu'on ne se retrouve pas tout à l'heure, devant un des régisseurs, en train de se demander ce que veut dire: utiliser en bon père de famille... Est-ce que brûler un tapis c'est utiliser en bon père de famille? Et jusqu'où va la notion de bon père de famille?
(17 heures)

M. Scowen: Merci.

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

M. Cordeau: Sur la même question. Merci, M. le Président. Je vais continuer sur le même sujet. Est-ce qu'on pourrait connaître du ministre les raisons pour lesquelles il a enlevé l'article 25 de l'ancienne loi concernant les responsabilités...

M. Guay: M. le Président, sur une question de règlement; nous sommes à l'audition des mémoires et non aux questions au ministre lors de l'étude article par article.

M. Cordeau: Mais je crois que les intervenants ont posé une question.

M. Guay: La commission parlementaire a un but inverse.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Taschereau.

M. Cordeau: Je crois que c'est une inquiétude des participants.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Saint-Hyacinthe. On se trouve entre deux eaux actuellement. Lorsqu'on reçoit des mémoires, le projet de loi est déjà déposé. Je vous demanderais de vous en tenir, autant que possible, sur la ligne...

M. Cordeau: Je voudrais bien avoir des règlements. Si le ministre peut nous le dire lui-même, je pense qu'il a de bons assistants, mais je pense que M. le ministre a assez d'envergure, à un moment donné, pour donner la réponse ou dire: Nous y verrons plus tard.

M. Tardif: Il y a une remarque importante d'ordre général qui doit être faite ici. Les articles 1600 à 1650 du Code civil continuent à s'appliquer, c'est-à-dire les dispositions générales en ce qui concerne le louage de choses. Egalement, l'article 25 se trouve à être repris ailleurs, notamment en ce qui concerne l'obligation pour le locataire d'observer les conditions de location du bail. Alors, on ne retrouve peut-être pas l'article 25 libellé tel quel, mais, à divers endroits dans le projet de loi, j'aurai l'occasion de l'indiquer lors de l'étude article par article, il nous semble que ce qui était l'esprit même de l'article 25 est repris ailleurs. Si, lors de l'étude article par article, il semblait qu'effectivement, cela ne l'est pas, on y verra à ce moment-là.

M. Cordeau: Est-ce que vous pouvez nous mentionner quels sont ces articles? Parce que je pense bien qu'on est au début de la commission et que ces inquiétudes vont revenir tout au long de la commission. Peut-être demain, s'il y a possibilité.

M. Tardif: Je me ferai un plaisir de le donner au député en temps et lieu.

M. Cordeau: Parce que je pense que c'est un sujet qui va...

M. Tardif: Je pourrai vous faire une liste des articles qui traitent des obligations des locataires.

M. Cordeau: Je pense que cela va revenir assez périodiquement d'ici la fin de la commission. Merci. J'en ai une autre aussi. A la page 5 de votre mémoire, à l'article auquel vous faites allusion, c'est l'article 1652.3, ce sont les délais raisonnables. Vous semblez désirer un peu plus de précision dans la loi concernant les délais raisonnables. Lorsque le locataire doit quitter son logis à cause d'une défectuosité majeure, il doit aviser le locateur dans un délai raisonnable. Vous avez mentionné tantôt que cela manquait de précision dans la loi.

M. Dupont: En général, nous recherchons le plus de clarté possible, je pense que c'est aussi l'intention de tout le monde. Dans ce sens, parler d'un délai raisonnable, cela implique une certaine élasticité et cela manque de précision. Qu'est-ce qu'un délai raisonnable? Est-ce que, trois mois après le bris d'une conduite de chambre de bain, le locataire avise le locateur qu'il est parti et qu'il n'a pas l'intention de revenir parce que le logement est inhabitable, est-ce que trois mois, c'est encore un délai raisonnable? Qui va juger cela? Il me semble qu'on pourrait mettre des limites à

l'intérieur de cela. Cependant, on est conscient aussi que les situations peuvent varier de l'une à l'autre, que le propriétaire ou peu importe, celui qui administre l'immeuble, n'est peut-être pas toujours disponible ou n'est peut-être pas toujours là physiquement pour recevoir ce type d'avis et qu'il serait difficile de mettre un délai fixe. Mais, quand même, il nous semble qu'on devrait fixer les limites à l'intérieur desquelles l'avis devrait être servi, de façon, justement, à éviter qu'à un moment donné, il y ait des délais déraisonnables, que le débat s'engage ensuite sur une technicité comme celle-là et que cela prenne des mois avant de résoudre le problème entre les parties.

Le Président (M. Laplante): C'est tout? Non, une autre question.

M. Cordeau: Une autre question. J'en aurais eu d'autres, mais mon prédécesseur les a posées.

A la page 6 de votre mémoire, vous parlez des privilèges du locateur et vous dites: "Les objectifs de conservation et de maintien des logements ne peuvent être réalisés sans financement. Puisqu'il est important d'assurer le logement au locataire, il devient tout aussi important de minimiser les pertes de loyers demeurés impayés. Pourquoi alors faire disparaître le privilège prévu aux articles 1637 et 1640 du Code civil puisqu'il n'est sûrement pas de l'intention du législateur de diminuer les possibilités du locateur de faire respecter ses droits..."

J'aimerais que vous explicitiez votre pensée concernant vos avancés.

M. Dupont: Un principe a été avancé, ce matin, sur lequel, tout le monde semblait être d'accord. Le logement est quelque chose de plus important qu'une voiture, des vacances ou des choses semblables. Tout le monde semble d'accord aussi pour dire qu'il faut que les gens aient des logements, non seulement des logements en nombre suffisant, mais des logements de bonne qualité. Tout le monde est d'accord aussi pour dire que le maintien des logements, surtout de la qualité des logements, ne se fait pas sans argent, c'est d'ailleurs la raison pour laquelle le locataire doit payer un loyer.

Notre raisonnement est le suivant. S'il est important de maintenir à la disposition des locataires des logements de bonne qualité, en conséquence, il est tout aussi important de procurer au propriétaire les moyens nécessaires pour satisfaire au premier objectif. C'est dans ce sens qu'on disait que le propriétaire, pour ce qui lui est dû en fait de loyer, devrait peut-être continuer à être considéré comme un créancier privilégié par rapport à d'autres créanciers, ce qui n'affecte aucunement la situation du locataire. Cela ne donne pas plus de droits au propriétaire contre le locataire, ça fait seulement faire du propriétaire un créancier préféré par rapport à d'autres et on dit que la préférence devrait continuer d'exister eu égard au fait que le droit qu'on veut maintenir est tellement important.

Le Président (M. Laplante): D'accord, M. le député de Drummond.

M. Clair: M. le Président, concernant l'article 60, le mémoire de l'association mentionne au tout début: "N'y aurait-il pas lieu d'ajouter à cette liste — prévue à l'article 60 — le rapport d'un comptable et même le rapport d'un entrepreneur général ou d'un ingénieur..."

Au niveau du rapport d'un comptable, pour avoir eu l'occasion à titre d'avocat à l'aide juridique de voir passer pas mal de causes, j'aimerais que vous développiez un peu plus; ça se résume souvent à une question de chiffres et de crédibilité des documents présentés quant à l'augmentation des frais encourus par le propriétaire. Est-ce une solution qui serait praticable? J'aimerais que vous explicitiez davantage. Qu'entendez-vous par un rapport d'un comptable? A quoi pourrait ressembler l'expertise comptable, là-dedans? C'est à l'article 60.

M. Dupont: Cela peut être, comme vous venez de le mentionner, l'établissement sous forme de rapport, par exemple, la rentabilité d'un immeuble, des coûts d'opération, ces choses-là. Ce que j'entends par un rapport comptable, ce n'est pas nécessairement le rapport d'un CA, c'est un rapport dont les conclusions sont de nature financière, généralement chiffrées. Légalement, autant devant la Régie du logement que devant les tribunaux réguliers, il ne serait pas possible de déposer purement et simplement un rapport comme celui-là, en disant à celui qui va être appelé à rendre la décision: Voici le témoignage de quelqu'un qui, à un moment donné, a mis ce qu'il pensait par écrit.

C'est une hypothèse qu'on soulève. Ce que l'on dit, c'est que la régie du logement devrait pouvoir disposer du maximum d'outils pour rendre des décisions justes pour chacune des parties. On parlait, dans l'article, d'un rapport d'inspecteur, d'un rapport du préposé au service de l'environnement ou choses de ce type; ce qu'on dit, c'est qu'en dehors de ces rapports, il peut y avoir d'autres rapports utiles pour la régie. Alors on dit: Pourquoi ne pas en permettre la production? Et comme il est évident que de faire venir ces experts serait extrêmement onéreux, on suggère que le rapport puisse purement et simplement être déposé et la régie en tiendra compte ou pas. Cela restera son droit.

M. Clair: Dans le même sens, au point de vue du ministère du Revenu, je me suis toujours posé la question à savoir s'il ne serait pas possible, au niveau du Revenu et de la Régie du logement, d'avoir une seule et même formule uniformisée qui puisse, à un moment donné, être utilisée par les deux. Cela pourrait, d'une part, éviter aux propriétaires d'encourir, à l'occasion, des frais supplémentaires pour démontrer ou pour faire une preuve de rentabilité, de coûts à supporter, de sorte qu'on pourrait faire d'une pierre deux coups: Uniformiser la formule pour le ministère du Revenu, qu'elle soit utilisée par la Régie du logement et

peut-être que ce serait un biais pour éviter des tentations de tricher. J'aimerais avoir vos réflexions là-dessus.

M. Perreault: C'est une excellente suggestion. Nous allons même plus loin. On pense qu'un budget d'opération immobilière devrat être uniformisé, c'est-à-dire tous les articles des postes budgétaires d'un édifice, qu'ils se retrouvent dans n'importe quel édifice, dans n'importe quel immeuble, qu'il soit petit ou grand. Ce sont les mêmes postes budgétaires qu'on rencontre. On pourrait standardiser et cela pourrait accélérer et améliorer l'étude d'un dossier au niveau comptable, comme l'expliquait tantôt notre conseiller juridique.

M. Clair: Et à titre d'administrateurs, vous êtes convaincus que c'est une solution qui est praticable?

M. Perreault: Bien sûr, définitivement.

M. Clair: J'en ai déjà parlé avec des gens qui disaient: C'est impraticable, ce n'est pas possible, cela vaut pour les grands ensembles, mais pour les petits ensembles, ce n'est pas praticable.

M. Perreault: Pas du tout. Prenez l'édifice de quatre logis ou l'immeuble de 100 logis. Vous allez retrouver à peu près les mêmes postes budgétaires. Et s'il n'y en a pas, on les laisse en blanc. Et c'est tout.

Mais il me semble qu'on pourrait retrouver un formulaire d'appréciation au niveau des budgets qui soit le même pour tout le monde.

M. Clair: Mais actuellement, ce qu'on doit fournir au ministère du Revenu pour déclarer ses revenus provenant de logements, est-ce que cette formule qui existe, j'imagine, au ministère du Revenu demanderait une grosse reformulation?

M. Perreault: Je pense qu'il faut séparer les deux. L'administration, la gestion d'un immeuble, avec tous les rapports comptables vers le ministère du Revenu, dans notre esprit, ce sont deux choses.

M. Clair: L'uniformisation des formules ne serait donc pas possible?

M. Perreault: C'est-à-dire que dans le cas d'une évaluation au niveau de la régie, ce serait très rentable. Maintenant, sur l'autre plan, peut-être que là, il pourrait y avoir des négociations en vue d'en arriver à uniformiser...

M. Clair: Des formules...

M. Perreault: Des formules, parce que c'est un fait, ce que vous dites là. On va retrouver un bilan comptable fait par des CA et nous, nous sommes obligés de tout le défaire pour en arriver à reproduire vraiment notre propre budget d'opération. Souvent, ils regroupent, tandis que nous, on ne regroupe pas, des dépenses. Vraiment, c'est divisé.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Pointe-Claire.

M. Shaw: Une question. Comme administrateurs de logements, vous n'avez pas mentionné beaucoup de choses dans le domaine des locataires qui ne sont pas désirables. Si vous êtes des gestionnaires de gros et de petits logements, cela arrive que vous ayez besoin de moyens de terminer certains baux avec certains types de locataires.

Est-ce que vous trouvez, dans le projet de loi, des pouvoirs dont vous avez besoin pour la bonne administration de vos immeubles?

M. Dupont: Dans la même veine que la réponse que j'ai donnée tout à l'heure, on se satisfaisait, de façon générale, ou en tout cas, on vivait bien, avec ce qui existait déjà comme loi. Il y avait certaines défenses qui étaient faites aux locataires; dans la mesure où le locataire contrevenait à ces dispositions, la loi mettait à notre disposition des mécanismes pour obtenir leur éviction.

On ne demande pas que des interdictions additionnelles soient incluses dans le projet de loi. On continue cependant de penser que ce qui était interdit autrefois devrait continuer d'être interdit, la surhabitation par des étrangers, des choses comme celle-là.

(17 h 15)

Dans la mesure où on maintiendra les obligations qui existaient déjà dans les anciennes lois et ces obligations seront clairement précisées dans la nouvelle sous une forme ou sous une autre. Ce sera suffisant pour éliminer ces locataires qui peuvent être indésirables ou qui peuvent nuire aux autres.

M. Shaw: Ma deuxième question est aussi courte. Vous venez de me dire que vous avez beaucoup de logements dont vous êtes le gestionnaire. Ce matin, nous avons parlé de la rentabiité des immeubles. Maintenant, avec l'intervention que le gouvernement a faite en ce domaine, dans les propres immeubles dont vous êtes gestionnaire, voyez-vous des pressions négatives vers une bonne rentabilité des propriétés, des logements?

M. Perreault: Je pense que la gestion immobilière, en général, est en train d'évoluer. Ce qu'on précisait il y a 20, 25 ou 30 ans par une rentabilité financière immédiate, dans notre esprit à nous et dans différentes écoles, à l'intérieur de notre association, a évolué. C'est pour cela que, sur ce point-là, je ne voudrais pas apporter une réponse officielle de notre association, mais, simplement qu'en tant qu'individu, j'ai l'impression qu'on évolue de ce côté-là. La rentabilité peut être à long terme ou à court terme. A court terme, pour autant que l'édifice puisse assurer ses dépenses et un

revenu convenable, je pense que tout édifice est un placement à long terme. Il va falloir qu'on en arrive à cette mentalité, à cette philosophie, parce qu'autrefois, on a passé à travers des périodes qui étaient des périodes d'achats et de ventes rapides, ce qui a peut-être créé une inflation aussi de ce côté-là. On s'en va vers tout un domaine de coopératives

Le Président (M. Laplante): Y aurait-il possibilité, monsieur, de couper court aux réponses aux questions, parce que le temps est déjà passé?

M. Shaw: Pour être plus précis, j'accepte comme vous qu'un placement comme tel, c'est un placement à long terme.

M. Perreault: Voilà.

M. Shaw: Avec le système qui fait maintenant que des projets comme cela ne sont pas rentables, sauf qu'avec la dépréciation qu'on emploie pour rendre ces investissements rentables, cela crée une pression pour les faire vendre avant dix ans, si on fait plus d'interventions, est-ce que cela va pousser le coût des logements?

M. Bertrand (Gilles): C'est une question à laquelle il est difficile de répondre, mais j'ai tendance à penser que oui. Plus il va y avoir d'interventions, plus il va y avoir de mécanismes à l'intérieur de la loi, plus les locataires vont être exigeants et plus les coûts seront élevés. Ces coûts seront transposés sur la rentabilité de l'immeuble. Ce sont les locataires en définitive qui vont les payer.

M. Scowen: Une dernière question dans le même domaine. Vous êtes dans le domaine de l'habitation dans les villes. On a entendu, ce matin, des groupes de locataires parler de profits énormes des propriétaires. On a entendu également parler d'une pénurie de logements qui a été confirmée par le ministre au moins concernant l'unité familiale. Il y a, pour un économiste au moins, certaines contradictions. Est-ce que, par votre perception des choses, par exemple à Montréal aujourd'hui, vous avez l'impression que, pour le propriétaire, la location de logements est quelque chose qui est très rentable ou peu rentable? Quelle est la santé du marché aujourd'hui?

M. Bertrand (Gilles): A long terme, cela peut être rentable, mais, à l'heure actuelle, ce n'est pas rentable. Je parle d'après mon point de vue. Dans les propriétés que j'administre, il y a très peu de propriétés qui donnent un rendement positif.

M. Scowen: Si vous aviez personnellement $5 millions, aujourd'hui, est-ce que ce serait intéressant pour vous d'investir dans un immeuble de logements à Montréal?

M. Bertrand (Gilles): Cela dépend de l'immeuble.

M. Scowen: Oui?

M. Bertrand (Gilles): C'est-à-dire qu'on n'achète pas un immeuble, on achète des rentabilités.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre, dernier mot.

M. Tardif: M. le Président, il me reste à remercier l'Association des administrateurs immobiliers. Certains des points techniques qui sont soulevés sont effectivement des points sur lesquels nous allons nous pencher, en espérant trouver des informations qui amélioreront encore une fois la facture même de la loi. Je n'ai pas d'autres commentaires. Merci, infiniment, messieurs.

M. Dupont: C'est nous qui vous remercions.

Le Président (M. Laplante): MM. Dupont, Perreault et Bertrand, les membres de cette commission vous remercient de votre mémoire.

Immobiliare Canada Ltée et Appartements Port-Royal Inc.

J'appelle maintenant Immobiliare Canada Ltée et les Appartements Port-Royal Inc. Vu qu'on a jusqu'à 18 heures pour la commission, si vous étiez capables de faire un résumé de votre dossier pour qu'on puisse procéder à la période des questions. Si vous voulez identifier votre organisme, mais je vois qu'il n'y a personne qui vous accompagne.

M. Paquet (Jean-Marie): M. le Président, mon nom est Jean-Marie Paquet, je suis avocat de l'étude Paquet, Galardo et Nantais à Montréal. Je suis également secrétaire de la compagnie Les Appartements Port-Royal Inc.

Le mémoire que nous avons soumis à la commission est plutôt un mémoire technique qu'un mémoire sur les principes philosophiques, économiques ou sociaux qui sous-tendent le projet de loi. Il est peut-être important, pour que vous saisissiez le but de notre intervention, que vous sachiez que cette compagnie, Les Appartements Port-Royal, c'est un animal un peu particulier. C'est une compagnie ordinaire, par actions, incorporée en vertu de la partie un de la Loi des compagnies du Québec, qui a pour seul but et pour seul actif une maison d'appartements sise au 1455 ouest, rue Sherbrooke à Montréal, qui comporte 226 unités de logement, 227 garages et quelque 15 000 pieds carrés d'espace commercial. Il s'agit d'une coopérative d'habitation du type de celle que l'on rencontre aux Etats-Unis, mais pas d'une coopérative au sens strict des principes coopératifs que l'on connaît chez nous, en ce sens que toutes les actions de la compagnie sont affectées par bloc à des appartements précis. Le mémoire cite comme exemple l'appartement 2401 qui se voit attribuer, de par les règlements de la compagnie, 226 actions. Alors, l'actionnaire reçoit

avec ses actions, comme corollaire indispensable, le droit d'occuper le logement pendant 99 ans, à l'aide d'un instrument qu'on appelle un bail en propriété. L'actionnaire, si vous voulez, peut soit occuper le logement, soit le louer sur le marché comme un logement ordinaire, mais il ne peut transférer ses actions qu'en transférant son droit d'occupation à l'appartement et il ne peut transférer son droit d'occupation à l'appartement qu'en transférant ses actions. Il convient de se rappeler que cette structure juridique a été mise au point avant que n'existent dans notre Code civil les dispositions particulières relatives aux condominiums. Dans une telle structure juridique, il y a une distinction à faire avec la copropriété, en ce sens que l'actionnaire, si vous voulez, est propriétaire d'actions et non pas d'un appartement. Cependant, à toutes fins utiles, si on excepte cette distinction de caractère essentiellement juridique, on peut parler d'un propriétaire d'appartements.

Avec une telle structure juridique qui existe depuis 1961, je pense, ou 1962, la rédaction actuelle du projet de loi nous cause certaines difficultés qui me semblent assez importantes pour qu'il ait valu la peine d'en faire part aux membres de la commission. Je passe immédiatement aux points plus techniques, M. le Président. D'abord, les articles 38 et suivants relativement à la notion d'ensemble immobilier.

Nous constatons — notre mémoire en fait état — qu'il y a un certain degré d'imprécision dans la rédaction de l'article 38, comme les intervenants précédents vous l'ont indiqué; en particulier, un exemple qui nous est venu à l'esprit, c'est quand on parle d'un ensemble d'immeubles administré par une même personne. Le concept va jusqu'où? Dans le cas d'une copropriété, disons 50 unités, qui appartiendrait à 50 personnes différentes, mais qui, en grande partie, serait sous-louée en location et dont l'administration serait confiée à une personne unique, est-ce que c'est couvert par l'article 38?

Nous pensons de plus que ce qui est visé à l'article 38, ce n'est pas nécessairement l'administration par une même personne, mais plutôt pour le bénéfice d'une même personne ou de personnes liées, peu importe qui, effectivement, fait l'administration.

Le deuxième problème qui nous préoccupe de façon particulière, c'est la question du fameux bail en propriété. L'actionnaire de notre compagnie qui devient titulaire d'un contrat lui donnant le droit d'occuper son appartement, comme s'il en était propriétaire, pendant une période de 99 ans, a charge pour lui de payer sa quote-part des frais d'opération et des frais de financement; il y a une hypothèque sur la propriété et le bonhomme qui devient actionnaire et titulaire de l'appartement no untel doit payer chaque mois sa quote-part des sommes requises pour rembourser l'hypothèque et doit payer chaque mois également sa quote-part des sommes requises pour vaquer aux dépenses courantes de la propriété.

Par définition, à la fin de l'année, on arrive à un résultat de zéro. Les dépenses équilibrent les revenus. Mais ce type de contrat, par définition, doit être un contrat à dépenses variables, parce que les dépenses sont déterminées d'année en année, en fonction des besoins de l'immeuble. Ce type de contrat, à mon sens, correspond à la majorité des critères de ce que serait un bail de logement, de telle sorte qu'avec le projet de loi tel qu'il est là, il devient illégal.

Comment allons-nous, demain, pouvoir continuer à administrer cet immeuble dans le cadre de la loi proposée? Nous sommes bien convaincus que ce cas particulier n'a probablement pas été prévu par les rédacteurs du projet de loi, mais il nous semble que les dispositions relatives au bail d'habitation ne devraient pas s'appliquer à un contrat conférant un droit d'occupation sur un logement à titre d'accessoire d'autres droits si le titulaire des droits conférés par ce contrat et des autres droits jouit sur le logement de droits similaires à ceux d'un propriétaire.

Quant à la rédaction que nous avons proposée dans notre mémoire, M. le Président, nous sommes loin de la considérer parfaite ou sacramentelle. C'est tout simplement une tentative de couvrir, en termes généraux, ce qui est essentiellement un cas particulier.

Maintenant, au niveau des articles 1658 à 1658.18 de la prolongation des baux et de la fixation des loyers, autant nous sommes conscients des nécessités sociales de droit au logement et autant nous sommes conscients des problèmes auxquels il faut faire face, autant nous croyons, M. le Président, que ces problèmes ne se situent pas au niveau des logements de luxe pour lesquels, sur le marché, les loyers actuels sont de l'ordre de $500 et davantage. Je pense que nous ne vous apprenons rien, puisque vous semblez être parfaitement au courant de ce qui se passe en Ontario, le projet de loi de l'Ontario prévoit précisément exclure de la juridiction de la Régie des loyers, au moins au niveau de la fixation du logement, les logements dont le loyer mensuel est de $500 et plus.

(17 h 30)

Finalement, M. le Président, nous faisons face également à un autre problème de nature un peu particulière, qui est soulevé par la rédaction de l'article 1659 du Code civil, tel que prévu dans le projet de loi.

A l'article 1659, on prévoit la reprise de possession par le locateur. Or, il se trouve que beaucoup de nos actionnaires ont confié l'administration de leurs appartements, qui sont en sous-location, à un administrateur qui signe des baux en son propre nom.

A titre d'exemple, si je suis actionnaire des Appartements Port-Royal, détenteur du droit d'occupation de l'appartement 2401, mais je ne désire pas l'occuper, j'ai donné un contrat à un gestionnaire pour l'administrer, le louer, en percevoir les revenus, faire les dépenses, etc., sous son propre nom.

Avec la législation proposée, lui seul pourrait en reprendre possession, pas moi. Et pourtant, c'est moi qui ai intérêt à en reprendre possession

dans le cadre de la législation proposée. Nous vous avons soumis un projet de rédaction où aurait droit de reprendre possession du logement, dans les conditions prévues par le texte proposé, non seulement le locateur formellement, mais toute autre personne qui détient sur le logement un droit d'occupation. En l'occurrence, dans l'exemple que je vous donnais, moi, comme actionnaire.

J'ai été ici depuis le matin et si vous le permettez, M. le Président, j'aimerais ajouter à notre mémoire trois ou quatre réflexions qui me sembleraient de nature à peut-être faciliter l'exercice d'un contrôle des loyers efficace, tout en n'encourant pas des coûts astronomiques.

Je ne réfère pas uniquement à ce moment-là aux Appartements Port-Royal, mais à notre expérience comme avocats de propriétaires qui allons quand même assez fréquemment devant la régie. Il y a des intervenants de ce matin — plusieurs même — à qui on a demandé ce qu'il pensait de la possibilité d'un taux d'augmentation fixe, comme mesure de contrôle. Je répète ici une représentation que j'avais déjà faite, à savoir que le projet de loi devrait prévoir, pour un propriétaire, la possibilité d'aller volontairement devant la régie avec ses états financiers, ses justifications, déposer tout cela devant la régie et demander à celle-ci, par une espèce de jugement déclaratoire ou par une espèce d'ordonnance administrative qui n'aurait pas force de jugement: Voici mes étals financiers, voici mes dépenses, voici tous les renseignements dont vous pouvez avoir besoin. Je réponds à vos questions, dites-moi avec cela, de façon préliminaire, quel serait le pourcentage d'augmentation ou la fixation de loyer qui, à première vue, serait justifié.

Les chances sont que le locateur en possession d'un tel instrument, après l'exercice de tous les contrôles voulus, se satisferait de cette augmentation et ne demanderait pas plus à ses locataires. Le tout sujet, M. le Président, à ce que le locataire qui n'est pas d'accord avec cela conserve son droit d'appel devant la régie. Mais ça aurait l'immense avantage que tout le dossier serait déjà présent, aurait déjà été analysé et que le locateur de plusieurs unités ne serait pas obligé de refaire la même preuve cinq fois, dix fois ou vingt-cinq fois dans le cours d'une année.

Un deuxième élément au niveau des règlements qui vont prévoir la fixation des loyers. Je comprends que ce sera couvert par règlement, que ce n'est pas dans le projet de loi, mais nous souhaiterions que les critères de fixation des loyers soient d'abord et avant tout des critères de fixation de loyers et non pas uniquement des critères d'augmentation de loyers d'une année par rapport à l'autre. Nous souhaiterions aussi que dans rétablissement de ces critères, la réglementation tienne compte des réalités économiques et de la façon normale d'administrer un immeuble.

Si j'ai un immeuble à administrer en 1979, M. le Président, je vais prévoir un budget d'opération, je vais prévoir ce que seront les taxes cette année avec des données raisonnables. Je vais prévoir ce que me coûtera mon huile avec des données raisonnables, je vais prévoir des dépenses, je vais prévoir des revenus et je vais faire un budget, alors que nous avons l'impression que les critères actuels de fixation des loyers reposent plutôt sur l'augmentation de 1978 par rapport à 1977 que sur les perspectives économiques de 1979. Nous souhaiterions voir les critères de fixation de loyers encore une fois tenir compte de la façon normale et quotidienne dont on administre un immeuble par budget vers l'avenir, vers les dépenses que nous avons à assumer cette année plutôt que de regarder vers le passé. Il y a un troisième élément qui nous inquiète un peu dans le projet de loi.

Je dois vous indiquer, M. le Président, que l'immeuble des appartements Port-Royal a été construit de façon que, physiquement, on puisse en faire un condominium. C'est d'ailleurs prévu dans les règlements de la compagnie, la possibilité d'en faire un condominium, et cela a été construit de façon qu'on puisse faire un cadastre vertical et en faire un condominium. Or, nous retrouvons dans le projet de loi une prohibition absolue de toute conversion en condominium sur un immeuble qui comporte un logement. Je comprends fort bien que le condominium a été utilisé comme moyen détourné de contourner certaines prescriptions de la loi par certains propriétaires pour se débarrasser de locataires, mais on se pose vraiment la question: Pourquoi une prohibition absolue du condominium, surtout si on songe qu'un condominium peut s'adresser à des logements qui sont déjà vacants?

Pourquoi la loi ne dirait-elle pas tout simplement que la conversion en condominium ne peut se faire sur un logement occupé sans la permission de la région, mais peut se faire sur des logements vacants? Pourquoi est-ce qu'on ne soumettrait pas la possibilité de convertir en condominium un logement occupé à des autorisations et à des conditions fixées par la régie, mais laisser une porte de sortie, pas une prohibition absolue comme celle que l'on retrouve dans le projet de loi.

Finalement, une dernière réflexion qui, cette fois-là, M. le Président, je tiens à le souligner, est toute personnelle. Vous avez entendu, depuis le début de la journée, des interventions qui font état d'une rareté de logements, de la nécessité de mécanismes gouvernementaux pour contrebalancer les rapports de force propriétaire et locataire, je pense que ce sont des choses que personne qui est le moindrement bien informé, ne peut nier aujourd'hui.

Il reste que l'objectif à long terme de préserver ou d'augmenter le stock de logements de qualité implique que l'offre de logements doit être augmentée et cela implique donc, dans une économie de marché comme la nôtre, une motivation de profits pour l'entreprise privée et, par conséquent, cela impliquerait, à mon sens, des mesures incitatives. Il y en a certaines que vous connaissez vraiment, comme la section 31 ou 32 de la Loi de l'impôt, qui permet de construire des immeubles, qui donne un subside et qui permet de les dépré-

cier contre d'autres sources de revenus. Il y a peut-être d'autres formules auxquelles il faudrait songer pour que le contrôle des loyers, qui est sans doute nécessaire, tout en ayant des effets positifs, n'entraîne pas les effets négatifs qu'on a invoqués devant vous. Il y a une autre solution qui a été soumise ce matin et qui était la possibilité dans le cadre d'une politique globale de permettre des allocations pour permettre aux gens qui n'ont pas la capacité de payer de se loger décemment, et je conçois parfaitement que si le gouvernement verse une allocation à quelqu'un pour lui permettre de se loger, il doit y avoir un contrôle du loyer pour que ce ne soit pas un trou sans fin. Cela me semble normal. Mais, finalement, je vous soumets que, parallèlement au contrôle des loyers, dans le cadre d'une politique globale du logement, il faudrait songer à agir également sur l'offre de logements et sur la capacité de payer. Je termine, M. le Président, en soulignant à la commission que, sur le projet de loi 59, en 1972, il y avait un mémoire qui avait été déposé, dont j'ai une copie ici, par la Corporation des courtiers en immeubles du Québec dans le temps des chambres d'immeubles BOMA, etc. Je ne veux pas revenir sur les prises de position qui étaient là-dedans, mais il y avait, annexé à cela, sûrement que vous avez ce document, une série d'études sur des villes américaines, New-York et Boston en particulier, et l'effet du contrôle des loyers. Je ne veux pas sortir ici un épouvantait, mais peut-être insister sur la nécessité des autres éléments d'une politique du logement, à part le contrôle des loyers, c'est-à-dire l'incitation et peut-être l'allocation au logement. Je vous remercie, M. le Président.

Le Président (M. Laplante): Merci, monsieur. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je remercie Me Paquet qui nous a évidemment fait part du problème d'un immeuble en particulier. D'ailleurs, j'aimerais lui demander si, à sa connaissance, cette structure de propriétaires sociétaires d'un organisme dit coopératif existe à d'autres exemplaires au Québec. Et pourquoi on a pris cette formule plutôt que celle de la coopérative en bonne et due forme ou celle de la copropriété en bonne et due forme.

M. Paquet (Jean-Marie): Est-ce que cela existe ailleurs au Québec? Je pense que les appartements Saint-Georges à Montréal sont régis un peu de la même façon, mais je vous le donne sous toutes réserves, ce n'est pas une information que j'ai vérifiée personnellement. Pourquoi cela a été fait comme ça plutôt que sous forme de coopérative ou de condominium? Je pense que, pour le condominium, la réponse est claire, la loi n'existait pas, le cadastre vertical n'existait pas, les possibilités de financement étaient inexistantes. De la propriété sous forme de condominium sans législation à l'appui, c'était économiquement impensable. Pourquoi cela n'a pas été fait sous forme de coopérative d'habitation traditionnelle? La coopérative d'habitation traditionnelle implique, selon les principes de coopération que je connais, un locataire, un vote ou un homme, un vote, peu importe la grandeur des logements, leur valeur relative. Cette entreprise des Appartements Port-Royal a été conçue comme des logements de luxe mis en chantier par des personnes qui étaient habituées au système capitaliste et qui voulaient que le poids relatif de chacun dans l'administration soit fonction de la valeur de son unité et de sa participation aux charges.

Je pense que c'est une question de philosophie relative à l'habit juridique.

M. Tardif: Pour revenir à certains des problèmes particuliers soulevés, il y a évidemment le problème de la rédaction de l'article 38; dans la façon de le rédiger, il se peut qu'il couvre un condominium neuf où, en attendant de vendre des unités, on les aurait louées. Ce n'était sûrement pas l'intention de s'adresser à ce type de cas et on va donc tenter de mieux préciser l'objectif visé et de reformuler cet article.

Maintenant, il en est de même d'un certain nombre d'autres questions soulevées dans le mémoire et c'est peut-être plus sur les commentaires personnels formulés par l'intervenant, sur les incitations qui pourraient être faites à la construction et sur les effets du contrôle des loyers. Je pense qu'on pourrait engager un long débat sur les effets positifs, négatifs; on a entendu toutes sortes de choses, ce matin, vraiment deux séries de présentation à cet égard, où on nous a cité le rapport de Fraser Institute. Tout d'abord, ce n'est pas un rapport, c'est un recueil d'articles, une collection d'articles, un "reader" en bon français...

Une Voix: ... je ne connais pas.

M. Tardif: Enfin, je mentionne celui-là, parce qu'on l'a évoqué ce matin, où on nous dit: Il y a des économistes de renom qui ont travaillé là-dedans, dont deux prix Nobel, évidemment, deux prix Nobel qui se sont vu octroyer ces prix pour l'ensemble de leur oeuvre et pas particulièrement pour leur contribution à l'étude de l'économie du logement.

Or, dans les deux cas, les deux économistes ont fait des études très marginales, un en 1929, si ma mémoire est bonne, et l'autre, en 1936, sur la situation du logement après la guerre, en Europe, entre les deux guerres et immédiatement après la guerre.

(17 h 45)

On part de cela, pour nous dire que c'est la preuve que tout contrôle des loyers n'est pas bon, regardez, cinq économistes de renom nous disent que... Evidemment, en France, c'est un fait qu'après la guerre, on avait enlevé tout contrôle des prix, sauf sur les logements, si bien qu'en 1946, on se retrouvait dans la situation où la part du revenu consacré par un ménage à son logement était de 1,46%.

A toutes fins utiles, on était logé gratuitement. Or, partir de cela et extrapoler pour dire: La situation en Autriche et la situation en Angleterre, et la

situation en France, au lendemain de la guerre, regardez, c'est la preuve que le contrôle des loyers amène des pénuries de logements, je pense qu'il n'y a aucune commune mesure entre le type de contrôle — c'était vraiment un gel des loyers, à toutes fins utiles, qui existait — et le type de contrôle qui est préconisé ici, qui, finalement, d'une part, sur le plan de la construction, permet, pendant une période de cinq ans, une absence de contrôle pour justement promouvoir cette espèce d'intérêt que pourraient avoir certains groupes de se lancer dans la construction et, par la suite, qui tient compte, ou qui tente de tenir compte, dans la mesure du possible, des frais d'opération et de maintien des logements.

Je pense que ce n'est évidemment pas par cette seule loi 107, comme je l'ai mentionné ce matin, que l'on peut régler l'ensemble des problèmes de l'habitation au Québec, non plus qu'ailleurs, et la formule imagée de la subvention à la personne plutôt que la subvention à la pierre ou au béton, elle fait peut-être image, mais vous avez tout à fait raison, ce serait un gouffre sans fond pour l'Etat, que de dire: Augmentez les loyers tant que vous voudrez, de toute façon, l'Etat sera là pour combler la différence entre ce qui est demandé et les capacités de payer des gens.

Je pense que précisément, c'est dans la mesure même où on aura un programme d'allocation-logement, raison de plus, je pense, pour avoir un contrôle des loyers efficace. Les deux mesures vont de pair. J'arrêterai là pour l'instant et je laisserai aux autres membres de la commission le soin d'intervenir, à moins que Me Paquet...

M. Paquet (Jean-Marie): M. le Président, je veux uniquement souligner que je ne me référais évidemment pas au rapport qui a été cité ce matin.

M. Tardif: D'accord.

M. Paquet (Jean-Marie): Je pense que vous avez sûrement, ou la régie a sûrement des copies du rapport auquel je référais, qui comportait des études qui me semblent pas mal plus sérieuses et pas mal plus proches de nous, sur des effets possibles du contrôle des loyers. Et aussi, il ne faut pas brandir des épouvantails, aussi bien, je vous soumets bien respectueusement qu'il ne faut pas se mettre la tête dans le sable et dire: Il n'y a pas d'effets négatifs possibles.

Le **Président** (M. **Laplante):** M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Parce que cette question de condominium est si importante et que la question que vous avez posée sur la nécessité d'avoir une prohibition absolue est très intéressante, je veux vous demander de nous décrire brièvement comment vous procédez, dans votre édifice, dans le domaine de conversion en condominiums. Si je comprends bien, la société même est propriétaire de plusieurs immeubles et loue aux personnes, mais vous essayez quand même de vendre des condominiums selon la formule que vous avez décrite. Si vous avez quelqu'un qui habite, comme locataire, un appartement, quelle est la procédure que vous suivez pour le convertir dans cette autre forme de copropriété? Est-il permis à la personne de rester jusqu'à la fin du bail? Peut-elle renouveler le bail sur la base de locataire? Quelle est votre procédure?

M. Paquet (Jean-Marie): Je dois d'abord apporter une précision, M. le Président, c'est que la société, les Appartements Port-Royal n'est propriétaire que d'un seul immeuble, l'appartement en question. Cet immeuble-là comporte 225 appartements et à chaque appartement est affecté un bloc d'actions. Chaque appartement a un bloc d'actions en fonction de la valeur de l'appartement par rapport à la valeur du tout, de telle sorte que si je veux acheter un appartement, pour parler au sens large, l'actionnaire qui détient les actions affectées à cet appartement me vend ses actions et me cède, comme accessoire, un bail en propriété, "proprietary-lease", qui me donne un droit d'occuper le logement pendant 99 ans. Si ce logement-là était déjà loué à un tiers, je me ferais céder également les droits du locateur au bail et je ne pourrais reprendre possession du logement que dans le cadre d'une reprise de possession permise par les dispositions de la loi. Le condominium n'existe pas actuellement, c'est une possibilité qui est prévue au règlement, mais la conversion n'a pas encore été faite et, avec le projet de loi tel qu'il est là, elle ne pourra jamais se faire. Est-ce que cela répond à votre question sur la façon dont nous procédons pour vendre les appartements?

M. **Scowen:** Oui, je comprends parfaitement.

M. **Cordeau:** En quelle années les Appartements Port-Royal ont-ils été construits?

M. Paquet (Jean-Marie): Je vais vous donner cela de façon exacte. Les lettres patentes ont été émises en septembre 1960. La construction s'est terminée, de mémoire, en 1964.

Une Voix: Vers 1964.

M. Cordeau: Vous avez dit tantôt que vous avez 225 appartements et dans votre mémoire, vous dites 226 appartements.

M. Paquet (Jean-Marie): Nous avons 226 appartements, 227 espaces de garage, 15 000 pieds d'espace commercial.

M. Cordeau: Combien de sociétaires avez-vous maintenant qui forment la compagnie?

M. Paquet (Jean-Marie): Il existe actuellement, je pense, une quinzaine de sociétaires dont le principal actionnaire qui détient plusieurs des appartements, parce qu'il n'a pas réussi à les vendre encore, est la société Immobiliare Canada Limitée, qui est coauteur du mémoire.

M. Cordeau: Combien avez-vous dit qu'il y avait de sociétaires qui font partie de la société?

M. Paquet (Jean-Marie): Environ unequinzaine d'actionnaires.

M. Cordeau: Une quinzaine.

M. Paquet (Jean-Marie): La majorité des actions est encore détenue par le promoteur original, Redbrook Estates Limitée ou Immobiliare Canada, qui a tenté depuis le début de vendre des appartements, mais il s'est trouvé, si on se reporte à 1964, 1965 et 1966, que le marché n'était pas prêt à accepter d'acheter des appartements dans un grand ensemble. La situation économique a changé. Aujourd'hui, le marché serait meilleur, mais reportez-vous à il y a quinze ans, ce n'était pas possible de les vendre. C'est pour cela qu'on les a loués.

M. Cordeau: Maintenant, est-ce que les sociétaires sont venus rejoindre les premiers sociétaires durant les dernières années?

M. Paquet (Jean-Marie): Je vous ai dit quinze, mais cela peut aller jusqu'à 20 ou 25. Je n'ai pas apporté de statistiques avec moi. Durant les dernières années, je dirais qu'il y en a entre cinq et dix nouveaux qui sont arrivés.

M. Cordeau: Quelle est la moyenne des loyers de vos logements?

M. Paquet (Jean-Marie): La moyenne des loyers, je ne peux pas vous la donner, à cause de la sructure particulière, dans le sens suivant...

M. Cordeau: Ce sont non pas des sociétaires, parce qu'ils ont payé des actions au début pour devenir propriétaires. Ce sont presque des propriétaires. Lorsque le type achète ses actions, il est presque propriétaire. C'est presque comme s'il achetait un condominium.

M. Paquet (Jean-Marie): C'est exact. Dans la pratique, c'est cela. Ce que vous appelez le loyer, j'imagine que vous visez plutôt la sous-location quand un actionnaire loue son appartement à un tiers.

M. Cordeau: Oui, ou bien les logis qui n'ont pas été vendus à des...

M. Paquet (Jean-Marie): D'accord.

M. Cordeau: Elles sont détenues par la compagnie qui administre la bâtisse.

M. Paquet (Jean-Marie): Elle sont détenues par le promoteur. Toutes les actions ont été vendues originairement au promoteur. C'est le promoteur qui a revendu des actions à des appartements, à des tiers. Ceux qui ne sont pas vendus, ils les détient encore.

M. Cordeau: Oui. Quel est le prix moyen de ces locations?

M. Paquet (Jean-Marie): Cela va de $300 à $1300 par mois.

M. Cordeau: Est-ce dans ce but que vous suggérez, dans votre mémoire, que les loyers de plus de $500 soient peut-être enlevés du contrôle de la régie?

M. Paquet (Jean-Marie): C'est tout simplement que nous pensons que, quand on parle de logements de luxe, $300, c'est un studio.

M. Cordeau: Oui...

M. Paquet (Jean-Marie): Quand on est rendu au logement de luxe à $500, $600, $1000, $1200 par mois, la fameuse inégalité entre le locataire et le propriétaire est pas mal moins importante et il ne me semble pas y avoir de nécessité sociale particulière de protéger des bien-nantis qui peuvent se permettre de payer $1100 ou $1200 par mois pour un logement de luxe qui, soit dit en passant, comporte un paquet de services qui sont autre chose que la fourniture de quatre murs et du chauffage.

M. Cordeau: Oui.

M. Scowen: Me permettriez-vous une question, M. le Président? Vous avez dit qu'une partie de votre immeuble a une vocation commerciale. Est-ce que la structure que vous avez décrite pour les logements est exactement pareille dans le cas des appartements des unités commerciales?

M. Paquet (Jean-Marie): La structure est identique. Il y a des actions qui ont été affectées aux parties commerciales en fonction de leur valeur par rapport à la valeur de l'ensemble et l'actionnaire qui détient ces actions loue les parties commerciales à des tiers sur le marché de location normal. Par exemple, pour la compagnie Immobiliare, qui détient les actions commerciales, il y en a une partie qui est louée à la Compagnie de fiducie canadienne-italienne; Immobiliare est actionnaire et il loue sur le marché normal des locaux commerciaux à la Fiducie canadienne-italienne.

Le sens de notre intervention, M. le Président, ce n'est pas au niveau de la location normale que j'appelle, moi, une sous-location, parce qu'il y a d'abord un bail en propriété, c'est au niveau de la structure même du bail en propriété.

M. Scowen: Est-ce que le propriétaire du fameux 2401 a le droit de convertir cette unité pour des fins commerciales ou s'il est obligé de respecter la qualité, la vocation du logement?

M. Paquet (Jean-Marie): Non, les vocations à l'intérieur de l'immeuble sont déterminées par les documents corporatifs et ne sont pas convertissables.

M. Scowen: Ils ne le sont pas.

Un dernier petit commentaire sur vos propos, M. le ministre, sur la question de contrôle de loyer. La question a été soulevée par l'intervenant ici. Pour moi, je pense que c'est très important, quand on pense à ce problème global, d'éviter l'idée d'établir un contrôle de loyer global.

J'ai eu l'occasion malheureuse d'essayer de contrôler les prix de la plupart des produits et services canadiens pendant un an et demi. Un contrôle global dans un domaine où le marché existe encore, je suis persuadé que même si vous avez les économistes les plus intelligents, même si vous changez les règles à toutes les deux semaines, les distorsions créées deviennent de plus en plus aiguës, de plus en plus difficiles et vous arrivez finalement à un point où rien ne marche.

On avait ce système pendant trois ans et même à l'intérieur de ces trois ans, on voyait très vite les problèmes. J'espère que quand on pense à légiférer dans ce domaine-là, on tente de développer un cadre et des règlements pour maintenir un équilibre afin de régler les cas aigus, les cas extrêmes et les cas spéciaux.

Si on commence à penser à un contrôle des loyers général ou global, je pense qu'on va en payer le prix ou sinon, nos enfants le paieront.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Taschereau.

M. **Guay:** Etant donné l'heure, très brièvement, M. le Président. Sur la remarque que vous avez faite au sujet de l'abolition du contrôle sur les logements de $500 et plus. Est-ce que cela ne risque pas d'avoir un effet qu'on pourrait qualifier de "bumping" par en haut ou par en bas? C'est-à-dire que d'abord beaucoup de propriétaires risquent de vouloir arriver à franchir le seuil de $500 pour avoir la liberté d'action. Ceux donc qui seraient en bas de $500 et qui voudraient aller vers les $500, ça risque de provoquer des relations conflictuelles plus poussées entre locataire et propriétaire, au détriment de ceux, parmi les propriétaires, qui paient des logements, à l'heure actuelle, de l'ordre de $200 à $400. Est-ce qu'il ne risque pas d'y avoir une pénurie de logements dans cet échantillonnage? Il me semble que tout ce que cela va provoquer, c'est une distorsion accélérée. *(18 heures)*

Vous allez avoir un effet d'accélération vers le haut. Tout le monde va vouloir franchir le seuil de $500 et, d'autre part, ceux qui paient effectivement $500 ou $600 à l'heure actuelle — même $700 — n'ont pas nécessairement envie de payer $1000 ou $1200. Je comprends qu'on n'a pas à pleurer sur leur sort lorsqu'ils paient des loyers de ce niveau-là, mais il risque d'y avoir quelque part dans l'échelle des loyers, des vides. Soit parce que les logements qui sont actuellement à $600 vont grimper sans aucun contrôle, soit parce que les logements qui sont en bas de $500 iront peut-être les remplacer. Il y aura d'autres logements disponibles pour cette catégorie-là, mais ce sera à ce moment-là, au détriment de ceux qui, actuellement, paient de $200 à $400 par mois.

M. Paquet (Jean-Marie): Je dois vous répondre de deux façons, M. le Président. Dans un premier temps, pour en avoir vécu l'expérience, je sais que le marché existant, le locataire qui paie $600, $700, $800, $1000, $1200 par mois a beaucoup plus les moyens de choisir et de ne pas payer plus que ce que le marché peut justifier. Mais dans un deuxième temps, je dois également vous dire, M. le Président, que la crainte manifestée par M. le député, de deux choses l'une: ou le contrôle des loyers n'a pas d'effet négatif probable et, à ce moment-là, cette crainte n'est pas fondée ou, si le contrôle des loyers doit avoir un effet négatif probable sur l'offre de logements, peut-être que M. le député a raison, mais il faudrait regarder également les effets négatifs probables du contrôle des loyers.

M. Guay: C'est l'effet négatif sur le rendement. Il est évident que le contrôle des loyers a un effet négatif sur le rendement. Cela va de soi. Si vous avez le contrôle à partir de $500, votre rendement sur le capital risque d'être beaucoup plus élevé qu'il ne l'est sur des loyers contrôlés. Cela va de soi. Si vous limitez les hausses à 8% par année à cause du contrôle et que s'il n'y avait pas de contrôle il pourrait théoriquement y avoir un rendement de 12%, le contrôle des loyers aurait effectivement un effet négatif sur le rendement. C'est bien connu. C'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles cela existe.

M. Paquet (Jean-Marie): La seule réponse que je peux vous donner, basée sur mon expérience, c'est que les hausses absolument faramineuses de loyers dans les logements de luxe, je n'en ai pas vues parce que, précisément, il y a beaucoup d'offres sur le marché et les gens ont le choix. Est-ce que de limiter à $500 — cela peut être $550, cela peut être $600, cela peut être fixé par règlement — mais le but qui est visé est d'exclure le logement de luxe du contrôle des loyers et si vous dites: Cela va plutôt inciter les gens à se rendre là rapidement, pour se rendre là rapidement, il faudra d'abord avoir passé par le contrôle de la régie. A ce moment-là, si dans trois ans ou dans quatre ans, ou dans cinq ans, on se rend compte qu'il y a trop de logements rendus à plus de $500 et que cela crée une rareté pour les logements inférieurs, c'est que les $500 sont trop bas et qu'il va falloir les monter. Tout cela est au niveau des concepts, M. le Président.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre, le mot de la fin.

M. Tardif: Une simple question. Est-ce qu'il y a de vos clients à Immobiliare Inc. qui sont déjà allés à la régie pour une fixation de loyer?

M. Paquet (Jean-Marie): Oui.

M. Tardif: Il y en a qui sont déjà allés. Bien.

M. **Guay:** Si vous permettez, M. le Président, juste un détail. Est-ce qu'il vous serait possible de

faire parvenir au secrétariat des commissions, je serais très curieux de voir si c'est public, la forme de contrats que vous avez, le document juridique qui fait que des actionnaires ont droit à... Si cela vous était possible, pour le bénéfice de la commission, je serais très intéressé à voir comment, juridiquement, tout ça s'articule.

M. Paquet (Jean-Marie): M. le Président, ces documents ont été déposés au complet la semaine dernière entre les mains des officiers de la Régie des loyers en préparation pour l'étude du projet de loi. Si c'est suffisant, très bien, sinon, ça me fera plaisir d'en faire parvenir d'autres photocopies à la commission.

M. Tardif: Etait-ce dans le cadre d'une cause pendante devant la régie ou bien si ça fait partie de la preuve déposée?

M. Paquet (Jean-Marie): Cela a été déposé, M. le ministre, pour aider les officiers de la régie à l'étude du mémoire.

M. Tardif: D'accord. Très bien, on pourra à ce moment-là en faire des copies. M. le Président, en guise de conclusion, je ne voudrais évidemment pas faire de parallèle entre les études citées ici ce matin, entre autres pour dire que tout contrôle des loyers est mauvais, je pense que ce n'était pas du tout ça le sens de l'intervention de l'intervenant présentement. Ce matin, on disait que le contrôle des loyers amène une détérioration du stock, une baisse de la construction, une pénurie de logements, tout ça. Je dis qu'il y a contrôle et contrôle. Il n'en est pas question, le projet de loi 107 ne parle pas du tout d'un contrôle absolu, universel, qui serait l'équivalent d'un gel des loyers.

J'aimerais, à ce sujet, attirer votre attention, puisqu'on dit qu'il doit y avoir des effets négatifs. Les dispositions de la loi visant à amener un contrôle des loyers ont été introduites au Québec. Or, tout le monde sait que, en 1973, il y a eu 59 000 unités de logement construites au Québec. Ceci est nettement supérieur aux dix années antérieures. En 1974, il y a eu 51 000 unités de logement, en 1975, 75 000 et en 1976, 68 700, toutes catégories, mais si on faisait la répartition entre les maisons individuelles, unifamiliales, les duplex, les appartements, on verrait une progression identique.

Pourtant, il y avait à ce moment-là un contrôle des loyers au Québec. Maintenant, la véritable différence qui s'est produite, du moins si on regarde les dégrèvements fiscaux et ce qu'on appelle le capital "cost allowance" qui a été modifié en 1972 dans la Loi de l'impôt, on se rend compte que ceci a eu un impact beaucoup plus grand sur les mesures fiscales que le contrôle des loyers qui est une donnée permanente dans le temps, en ce qui nous concerne, beaucoup plus près de nous, au Québec. Je pense que c'est assez important ici pour voir que, toutes choses étant égales par ailleurs, le contrôle des loyers n'a pas empêché ces mises en chantier très nombreuses, le contrôle des loyers tel que nous l'avons, alors que des mesures fiscales ont vraiment modifié la situation du tout au tout.

Là-dessus, M. le Président, je voudrais encore une fois remercier Me Paquet de sa présentation. Nous allons très certainement regarder le problème de l'immeuble et de la structure très particulière qu'il présente. Je pense que ce n'était vraiment pas notre objectif de viser un certain nombre de choses qui sont mentionnées, mais j'en ai pris bonne note et nous allons y voir.

Le Président (M. Laplante): Me Paquet, les membres de cette commission vous remercient de votre mémoire.

Avant d'ajourner les travaux, j'aimerais vous donner la liste des organismes qui seront entendus demain, à 10 heures: le Comité des citoyens du quartier Saint-Sauveur, M-22; la Fédération des associations des personnes âgées en résidence du Québec et le Front commun des locataires, M-11; la Ligue des propriétaires de Montréal Inc., M-9; l'Association des propriétaires des maisons mobiles, M-17; Région de Montréal-Centre du Parti québécois, M-15; Centres locaux des services communautaires et le Centre des services sociaux du Montréal métropolitain, M-10.

Sur ce, les travaux sont ajournés à demain, 10 heures.

Fin de la séance à 18 h 10