Assemblée nationale
Québec

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Quatrième session — 31e Législature

Commission permanente des affaires municipales

Etude du projet de loi no 107 — Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (9)

Le 5 septembre 1979 — No 174

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Constitution et fonctions de la régie (suite). B-8083

Juridiction de la régie. B-8086

Démolition d'un logement. B-8096

Intervenants

M. Henri Laberge, président

M. Guy Tardif
M. Jean Alfred
M. Fabien Cordeau
M. Jacques Beauséjour
M. Reed Scowen
M. Victor Goldbloom
M. Serge Fontaine
M. Richard Guay
M. Michel Clair
M. André Raynauld
M. Lucien Caron
M. Gilbert Paquette

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

Etude du projet de loi no 107

(Dix heures et une minute)

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

Les travaux de la commission des affaires municipales concernant le projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, ont été commencés hier et la commission les reprend là où ils ont été laissés.

Les membres de la commission aujourd'hui sont: M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun), M. Cordeau (Saint-Hyacinthe); M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes), remplacé par M. Beauséjour (Iberville); M. Gratton (Gatineau), remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce), M. Guay (Taschereau), M. Mercier (Berthier), M. Ouellette (Beauce-Nord) — sera-t-il ici aussi?

Une Voix: Oui.

Le Président (M. Laberge): M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie).

Peuvent intervenir: M. Alfred (Papineau).

M. Alfred: Présent.

Le Président (M. Laberge): M. Charbonneau (Verchères) remplacé par M. Paquette (Rosemont), M. Fontaine (Nicolet-Yamaska), M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Lacoste (Sainte-Anne), M. Léonard (Laurentides-Labelle), M. Samson (Rouyn-Noranda), M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce), remplacé par M. Raynauld (Outremont), M. Vaugeois (Trois-Rivières).

Le rapporteur qui a été désigné hier est M. Beauséjour (Iberville).

On m'a fait part qu'au cours des travaux d'hier, trois articles avaient été suspendus et qu'un article avait eu des paragraphes suspendus; donc, nous y reviendrons plus tard. Pour le moment, nous en étions à l'étude de l'article 23.

M. Cordeau: M. le Président, vous avez dit trois articles. Il me semble que j'ai les articles 5, 6, 9, 17 et 21. Avez-vous les mêmes?

Le Président (M. Laberge): Sur la liste que j'ai ici, l'article 17 est rayé.

M. Cordeau: L'article 17 est rayé.

Le Président (M. Laberge): Oui. A l'article 5, ce sont deux paragraphes qui sont suspendus, et les articles 6, 9 et 21. Il est, sur ma liste, suspendu.

M. Beauséjour: A l'article 17, moi, c'est marqué suspendu.

Le Président (M. Laberge): Nous y reviendrons en temps et lieu.

M. Scowen: Quels sont les articles suspendus, d'après vous?

Le Président (M. Laberge): Il semblerait que ce sont les articles 6, 9 et 21.

M. Scowen: Et l'article 5?

Le Président (M. Laberge): A l'article 5, ce sont deux paragrahes qui sont suspendus.

M. Scowen: Les articles 5, 6, 9.

Le Président (M. Laberge): Et l'article 21. L'article 17 a été mis sur la liste ici, et il a été rayé par la suite. Il a été adopté.

M. Cordeau: C'était peut-être en fonction de la proposition du député de Notre-Dame-de-Grâce.

Le Président (M. Laberge): Les articles 5, 6, 9 et 21, c'est ce qu'on m'affirme. A l'article 5, il y avait deux paragraphes seulement. On y reviendra en temps et lieu, de toute façon.

M. Cordeau: Parfait.

Constitution et fonctions de la régie (suite)

Le Président (M. Laberge): Si vous voulez, c'est simplement pour que ce soit clair. Nous pourrions commencer par l'étude de l'article 23, qui se lit comme suit: "La régie peut tenir ses séances à tout endroit, même un jour non juridique, aux heures déterminées par le président". M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, nous avions ajourné nos travaux sur cet article, c'était peut-être pour ne pas siéger à des heures non parlementaires.

En guise d'introduction ce matin, je voulais dire que... nous avons travaillé sur une reformulation des articles qui ont été laissés en suspens, M. le Président, et cela progresse. Je pense qu'il est possible d'essayer de faire cette dichotomie entre les fonctions d'adjudication et celles qui sont plus proprement administratives. Mais, encore une fois, il faut essayer d'être prudent et le faire sans que chacun ait une définition à ce point stricte de ses tâches que ce soit un peu comme quand on va dans un studio de télévision et que quelqu'un demande d'apporter une chaise, sa fonction à lui, c'est uniquement de manier la caméra et la fonction de l'autre, c'est d'apporter uniquement des verres d'eau et la fonction d'un autre, c'est uniquement d'apporter la chaise. Il ne faudrait quand même pas qu'on en arrive, dans le cas de fonctions semblables, à cantonner les gens à tel point qu'en dehors d'entendre des causes ils ne sont pas serviables, comme dirait l'autre. Mais on travaille dans ce sens-là et déjà il y a des ébauches de textes. Il se pourrait qu'avant la fin de la semaine on puisse essayer d'avoir quelque chose.

Quant à l'article 23, M. le Président, pour y revenir, c'est pour nous permettre de faire ce que souhaitait hier le député de Notre-Dame-de-Grâce, c'est-à-dire d'avoir inscrit dans la loi... C'est vrai qu'on va un petit peu à contre-courant par rapport aux habitudes dans le monde judiciaire où, disons, les causes sont entendues de 10 heures à midi et de 14 heures à 16 heures. On ne voudrait pas que ce soit le cas. C'est le but de cet article et c'est pour cela qu'on veut l'inscrire dans la loi et non seulement dans une réglementation que pourrait donner le président. On veut que ce soit dans la loi, la volonté de rendre ce type de tribunal plus facilement accessible.

M. Scowen: Je pense que cela est important parce que normalement les clients sont plus souples dans leurs demandes et leurs besoins que ne l'est notre bureaucratie qui a tendance à devenir de plus en plus rigide pour standardiser. J'espère que le ministre peut nous donner aujourd'hui un engagement — je pense qu'il l'a fait hier soir, je ne me le rappelle pas exactement — à savoir qu'il va faire le nécessaire dans la description des tâches ou demander à la régie de faire le nécessaire dans la description des tâches pour que l'inévitable tendance des syndicats des fonctionnaires d'insister sur le paiement de temps supplémentaire pour les heures travaillées en dehors de 9 heures à 17 heures ne soit pas applicable dans ce cas-ci. Je pense que le ministre a dit qu'il croit que cela est possible, si je comprends bien.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Parfait. Dans ce cas-là, avec la seule réserve que nous croyons que cet article doit être amendé, à un moment donné, pour dire que les heures doivent être déterminées par la régie et non par le président — cela est un autre aspect du problème — nous sommes prêts à adopter l'article 23.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que cela va?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 24?

M. Scowen: Très bien.

Le Président (M. Laberge): L'article 24 est adopté. L'article 25?

(10 h 30)

M. Tardif: M. le Président, les articles 24, 25, 26 et 27 sont une série d'articles qui ont trait justement à l'année financière qui est identique à l'année du gouvernement, au rapport annuel que la régie doit rédiger pour être déposé à l'Assemblée nationale, le ou les rapports que le président peut fournir sur les activités de la régie, si, par exemple, à l'occasion de travaux, comme une commission comme celle-ci ou autrement, un ministre dit: "Je veux avoir un relevé mensuel des causes entendues". Alors, ce sont des clauses un peu standards qu'on retrouve quant aux exigences des régies d'Etat de se rapporter.

M. Goldbloom: M. le Président, j'ai deux questions par rapport à ces quatre articles. A l'article 25, il est indiqué que si l'Assemblée nationale n'est pas en session, le rapport doit être déposé dans les trente jours de l'ouverture de la session suivante ou de la reprise des travaux, selon le cas. J'ai l'impression, peut-être que ma mémoire me fait défaut, que dans d'autres cas, c'était dans les quinze jours de l'ouverture de la session. C'est une bagatelle, je pose la question. Si c'est une règle générale, mais...

La raison pour laquelle je pose la question, M. le Président, c'est qu'il me semble qu'en toute logique, si le rapport est devenu disponible avant la reprise ou l'ouverture des travaux de la session, le dépôt devrait normalement se faire le premier jour, le deuxième, ou au moins dans la première semaine. Pourquoi a-t-on besoin de trente jours?

M. Tardif: C'est tout simplement, M. le Président, qu'on a toujours ajusté les deux dates. C'est-à-dire qu'on dit, par exemple, le rapport, dans les trente jours de sa réception est déposé devant l'Assemblée nationale et il est déposé dans les trente jours de l'ouverture. Alors, dans certaines lois, vraisemblablement, c'est quinze, quinze, trente, trente. Moi, je n'ai aucune espèce d'objection que ce soit remplacé par quinze, quinze. De toute façon, ces rapports, lorsqu'on les reçoit, ils sont déjà reliés, imprimés et tout, alors c'est souvent une question de... Il n'y a pas un iota de changé à cela.

M. Goldbloom: Exactement, M. le Président, et il me semble que le principe fondamental est que les députés ont le droit d'être informés sur ce qui se passe dans les organismes paragouvernementaux. Je n'insisterai pas davantage là-dessus, M. le Président, mais j'ai voulu soulever la question.

M. Tardif: Il semble qu'actuellement, dans l'ensemble de la législation, c'est trente, trente.

M. Goldbloom: D'accord, M. le Président. Ma deuxième question concerne l'article 27, où il est indiqué que les livres et les comptes doivent être vérifiés chaque année — c'est normal — et, en outre, chaque fois que le décrète le gouvernement. Là, je plaide mon ignorance, est-ce un article qui se retrouve dans de nombreuses lois?

M. Tardif: Oui. Le pouvoir qu'a le gouvernement en tout temps de demander au Vérificateur général d'aller dans une société, dans une régie, dans un organisme vérifier les comptes de cet organisme-là et de le faire en vertu de la loi constitutive de l'organisme, plutôt qu'en vertu de la Loi des commissions d'enquête. Alors, on demande au Vérificateur d'aller procéder à une vérification.

M. Goldbloom: Je sais pertinemment que le Vérificateur général a été appelé à regarder de

façon particulière les livres de certains organismes paragouvernementaux que je ne nommerai pas. Je me demandais si c'était en vertu d'un tel article ou si c'était quelque chose de spécial, ici.

M. Tardif: On trouve cela dans la plupart des lois maintenant, des organismes, des régies.

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

Le Président (M. Laberge): Alors, M. le député de Nicolet-Yamaska.

M. Fontaine: Le but de l'article c'est bien sûr que les députés soient informés le plus rapidement possible, du rapport de la régie. A cause des dates qui sont mentionnées à l'article 25, soit au plus tard au 30 juin de chaque année, cela veut dire qu'à cause de notre calendrier de travaux sessionnels, normalement on recevrait le rapport seulement à l'automne. Et comme il est important, par exemple on sait que l'étude des crédits se fait au printemps, ne serait-il pas possible, de façon matérielle, — on sait que certaines régies, certaines commissions le font — de faire en sorte que les députés aient cet outil de travail, lors de l'étude des crédits.

M. Tardif: L'année financière se terminant le 31 mars, au 30 juin, cela donne donc avril, mai et juin, donc trois mois pour faire le rapport annuel, le rédiger, le composer, le compiler, l'imprimer et le distribuer. Mais je ne crois pas, l'étude des crédits se situant vers le mois de...

M. Fontaine: Cela dépend des ministères, cela va jusqu'au mois de juin.

M. Tardif: Oui, mais la loi dit au plus tard au 30 juin. Ce qu'on peut faire, c'est d'essayer d'insister auprès des gens, pour que le rapport soit disponible à temps. Et en effet, ce serait un objectif, que de faire en sorte que les rapports soient disponibles pour l'étude des crédits.

M. Fontaine: Est-ce qu'il y a une règle qui dit qu'il faut que l'année se termine le 31 mars? Ne pourrait-elle pas se terminer avant?

M. Tardif: Bien là, on arrive à toutes sortes de complications. L'année budgétaire du gouvernement fonctionne ainsi, d'accord?

M. Guay: C'est théoriquement possible, mais on s'embarque dans un joli paquet d'affaires, et plus qu'un article de cette loi-ci.

M. Fontaine: J'espère, en tout cas, que si on ne peut pas l'inclure dans la loi, qu'on essaiera de faire des pressions auprès de la régie pour que...

M. Tardif: Chose certaine, c'est que le député de Nicolet-Yamaska étant un membre très actif au sein de la Commission des affaires municipales, pourra très certainement, lors de l'étude des crédits, questionner le ministre sur cet article, ou les gens de la régie qui seront présents, en disant, à défaut d'avoir le rapport annuel, est-ce qu'on peut, au moins, avoir, sous forme préliminaire, le nombre de causes entendues, etc.? Il serait peut-être possible, là, de donner pas mal d'informations, sans arriver au rapport annuel, tel qu'imprimé et tiré en je ne sais combien d'exemplaires.

M. Fontaine: J'ai déjà essayé d'avoir des renseignements de ce genre-là et on nous avait fait la réponse qu'il n'était pas d'usage de donner trop de renseignements en commission parlementaire, parce que cela n'avait pas été déposé à l'Assemblée nationale et que cela pourrait frustrer le président de l'Assemblée, etc.

M. Tardif: Est-ce que je puis demander au député de Nicolet-Yamaska si ce genre de renseignements a déjà été demandé à la Commission des affaires municipales?

M. Fontaine: Pas à la Commission des affaires municipales, à la Commission de la justice, lors de l'étude des crédits.

M. Tardif: Ah! bon, parce qu'il m'aurait fait plaisir de transmettre au député, sur demande, tous les renseignements en ma possession, là-dessus.

M. Fontaine: C'était la Commission des droits et libertés de la personne.

M. Tardif: Ah! bon, d'accord, mais je dois vous dire également, M. le Président, enfin je dois dire au député de Nicolet-Yamaska, par votre entremise, que l'actuelle Loi de la Commission des loyers ne prévoyait rien de tel. Il n'était pas prévu, le rapport annuel, là aussi.

M. **Fontaine:** Non, c'est un exemple que je donne, pour dire que cela se produit comme cela.

M. Tardif: D'accord.

Le Président (M. Laberge): Alors, d'autres questions?

M. Scowen: Une question sur l'article 26, M. le Président. Nous sommes d'opinion que cet article doit être rédigé de façon à pouvoir se lire comme suit: "La régie fournit au ministre désigné tout renseignement que celui-ci requiert". Comme il est écrit dans ce projet de loi, vous avez ce lien privilégié, si vous voulez, entre deux individus. A un bout, celui du ministre, je comprends et je pense que c'est bien compris que le ministre doit avoir accès aux activités de la régie. Mais je pense qu'en mettant à l'autre bout du fil, une seule personne, le président, et tenant compte du fait que ce sont tous les régisseurs qui sont responsables pour la régie, vous pouvez mettre le président dans une position où il peut donner de l'information au ministre, information qui ne serait pas disponible pour les régisseurs. Les régisseurs peuvent protester parce qu'ils ont, en effet, sur le plan juridique, la responsabilité de la régie; ils sont la régie. Les régisseurs sont la régie.

Alors, je reviens, et cela reprend un peu ce que nous avons dit hier. La suggestion que je propose là, c'est qu'on doit dire que c'est la régie qui doit fournir et en ce cas les régisseurs ont le droit de savoir ce que le président dit au ministre.

Le Président (M. Laberge): Il y a présentement consultation.

M. Tardif: M. le Président, je pense que si on s'entend sur le sens général des articles 24, 25, 26 et 27, je proposerais leur adoption, mais sujet aux ajustements de concordance qu'on fera avec les modifications aux autres. C'est-à-dire que si on modifie le libellé quant à la composition de la régie et au partage des tâches d'adjudication et d'administration, je proposerais l'adoption et les amendements de concordance qu'on pourrait faire.

M. Scowen: Est-ce que je peux vous proposer un compromis, M. le ministre? On est passé par plusieurs articles hier dans lesquels il y avait simplement une question de concordance et j'ai heureusement accepté. Mais il y en avait deux ou trois où je trouvais que c'étaient des questions assez fondamentales. Je préfère que l'on mette celui-ci dans le groupe des articles suspendus pour le moment, parce que...

M. Tardif: On suspend l'article 26.

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Alors, les articles 24, 25 et 27 sont adoptés; l'article 26 est suspendu.

Le Président (M. Laberge): Cela vous va?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Très bien.

M. Fontaine: M. le Président, il faudrait que le ministre tienne compte, à ce sujet, de la proposition qu'il nous a faite hier à l'effet de rayer tout simplement le cinquième paragraphe de l'article 5. C'est un peu semblable à l'article 26.

M. Tardif: Non, ce n'est pas pareil. De toute façon, ce paragraphe de l'article 5 est suspendu présentement.

Le Président (M. Laberge): Alors, on y reviendra lorsqu'on reprendra les articles suspendus. Pour le moment l'article 24 est adopté. L'article 25 est adopté. L'article 26 est suspendu et l'article 27 est adopté.

Juridiction de la régie

J'appelle l'article 28.

M. Scowen: M. le Président, avant de passer au chapitre III, je me demande si je peux poser une question au ministre, que je trouve très importante, qui a été soulevée hier soir après que les travaux eurent été terminés et qui touche la question du code de déontologie et d'éthique. Je pense que c'est quelque chose qui est important pour tout le monde et je veux simplement poser la question. Est-ce que c'est permis?

On n'a pas discuté, hier soir, de la question du conflit d'intérêts que peut rencontrer le régisseur en étant soit locataire ou locateur. Je sais très bien que c'est un problème épineux, mais parce que le monde, pas mal de monde, au moins, a tendance à croire que si une personne est locataire ou locateur, elle aura, par le simple fait d'être l'un ou l'autre, tendance à être une personne ayant un préjugé favorable ou défavorable. Je pense que le ministre doit au moins nous donner un bref aperçu de la façon dont il voit ce problème, s'il voir par exemple, que tous les locateurs et locataires doivent être exclus comme régisseurs potentiels et que seulement les propriétaires de maisons auront droit d'agir comme régisseurs, ce qui me semble une solution pas très praticable. Si ce n'est pas le cas, s'il a prévu quelque règlement ou norme, sinon, si vous acceptez que ce ne soit pas le cas, il me semble évident que tous les locateurs et les locataires peuvent être régisseurs à la condition que... Quelles doivent être les conditions? Je pense que c'est une question importante à soulever, parce que dès le début la commission actuelle a été accusée de préjugés d'un côté ou de l'autre et je pense qu'au moins un éclaircissement et de préférence une clause ou un article touchant cette question serait utile.

(10 h 45)

M. Tardif: M. le Président, là-dessus, j'ai abordé la question hier et ce n'est pas ici que je vais trancher ce qui est acceptable sur le plan de l'éthique de la part de futurs régisseurs. Peut-être qu'idéalement devrait-on exiger des régisseurs, peut-être qu'idéalement la solution serait qu'ils soient ni locataires, ni locateurs. C'est-à-dire qu'ils soient propriétaires de maison unifamiliale; alors, ils ne sont ni locataires, ni locateurs. Je pense que c'est utopique. J'ai évoqué hier que la ligne de démarcation se situerait peut-être à partir du moment où une personne fait de l'immobilier un commerce, a des intérêts qui constituent une part importante et non la principale source de revenus. Je ne veux pas trancher cette question-ci. Je pense que ce sera dans ce code de déontologie que cela devrait être adopté sous forme de règlement. Je pense qu'à l'article 83, il est prévu que les régisseurs collégialement peuvent adopter des règles de procédure. Il est donc prévu une réunion de l'ensemble des régisseurs pour des fins d'adopter les règles de procédure. Je pense qu'il pourrait convenir, être séant de les consulter sur ces lignes de démarcation assez délicates, j'en conviens, qui pourraient être établies dans un code de déontologie.

Je ne pense pas que qui que nous soyons, nous puissions adopter ceci in vitro sans justement se référer aux expériences et aux suggestions que ces gens pourraient nous faire. Je suis sensible à

l'argumentation du député de Notre-Dame-de-Grâce. Je pense qu'il ne s'agit pas de faire l'ange ou la bête. On fait les deux très mal de toute façon; si on veut faire l'un, on fait l'autre. Je dis: A quel moment où tirer la ligne? Il me semble qu'il conviendrait bien que, lors d'une réunion que les régisseurs auraient avec le président, que nous tentions d'élaborer ensemble cette ligne pas facile à établir.

M. Scowen: Pour résumer les commentaires du ministre pour me permettre de comprendre parfaitement, si j'ai bien compris, ni les locataires, ni les locateurs ne seront exclus de l'admissibilité comme régisseurs simplement dû au fait qu'ils sont l'un ou l'autre et, dans vos règlements, l'idée de base sera qu'un locateur sera exclu si le commerce de location des logements forme une partie importante de ses revenus totaux. En effet, c'est l'idée de base, il reste à définir l'importance.

M. Tardif: Il me semble que ce sont là les paramètres qui devraient guider l'élaboration d'un tel code de déontologie.

M. Scowen: Je pense que c'est raisonnable.

M. Tardif: Sous réserve de l'article 16.

M. Fontaine: D'ailleurs qui a été adopté sur division hier.

Le Président (M. Laberge): Messieurs, avant d'aller plus loin, je voudrais simplement demander aux membres de la commission s'ils acceptent que le député Clair de Drummond puisse agir comme intervenant à la place du député Lacoste de Sainte-Anne, bien qu'il y a quelques minutes nous ayons désigné les membres de la commission pour aujourd'hui. C'est accepté?

Des Voix: Consentement.

Le Président (M. Laberge): M. Clair (Drummond) pourra intervenir en lieu et place de M. Lacoste de Sainte-Anne. L'article 28 est-il adopté ou s'il y a d'autres commentaires? L'article 28 est adopté.

M. Tardif: Adopté,

Le Président (M. Laberge): Un instant. Parfait. A moins qu'on laisse M. le député de Notre-Dame-de-Grâce finir son intervention. Il y a une ou deux questions encore, je crois, à poser.

M. Scowen: Non, c'est simplement pour souligner qu'on est d'accord avec l'article 28. Le seul point que je vais répéter ici et qui a été souligné par le Barreau, c'est que la régie est maintenant dotée des pouvoirs d'un tribunal assez important et il s'impose que les procédures de nomination et de déontologie des régisseurs soient maintenues avec la même rigidité, avec la même impartialité qui s'impose dans le cas des juges. Je veux le répéter simplement parce que non seulement le Barreau, mais je pense que trois autres mémoires ont soulevé ce fait très important qu'en effet nous créons un tribunal et...

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

M. Cordeau: On a souligné ici dans la rédaction: La régie connaît en première instance à l'exclusion de tout tribunal de toute demande.

M. Tardif: Oui.

M. Cordeau: Le "de" est-il nécessaire?

M. Tardif: Oui. On ne connaît pas une demande, on connaît d'une chose. Au sujet de.

Le Président (M. Laberge): C'est la rédaction légale.

M. Cordeau: De toute demande.

M. Tardif: Oui.

M. Cordeau: Très bien.

M. Fontaine: M. le Président...

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

M. Fontaine: Comme le disait le député tout à l'heure, on sait que la régie va avoir des attributions assez importantes à la suite de l'adoption de cette loi. Je voudrais faire une relation avec l'article 39 que nous n'avons pas encore adopté, mais qui touche à ce sujet. On dit à l'article 39: Le locataire évincé a droit à une indemnité de trois mois de loyer et à ses frais de déménagement. A moins que les dommages subis ne soient soumis à une somme supérieure auquel cas il peut s'adresser à la régie pour en faire fixer le montant. Supposons un cas hypothétique. Le montant qui serait demandé, serait accordé, serait supérieur à la somme de $6000 qui est la juridiction de la Cour provinciale.

M. Tardif: Il faudrait que la personne paie $2000 par mois de loyer.

M. Fontaine: Mais les dommages subis, cela peut être toutes sortes de choses. Supposons un cas hypothétique. Supposons que cela pourrait se produire et qu'on regarde cela en regard du paragraphe 1 de l'article 28. On dit que la demande ne dépasse pas le montant de compétence de la Cour provinciale. Qu'est-ce qui se produirait dans un cas comme cela?

M. Tardif: Le cas soulevé par le député de Nicolet-Yamaska, M. le Président, est réel, peut se produire. Mais on m'informe qu'il n'y a pas qu'en vertu de cette loi que cela peut se produire, mais

bien en vertu, par exemple, de la Loi de l'expropriation où encore là les montants peuvent dépasser ce qui par ailleurs serait de la compétence de la Cour provinciale. Ce sont des cas exceptionnels que le législateur va donc accepter et j'imagine, encore une fois, que dans les lois qui existent, je ne pense pas que cela ait causé tellement de problèmes par le passé.

M. Fontaine: Je ne vois pas de problème, sauf que je voulais que cela soit bien clair et que vous me disiez que c'est la Cour provinciale qui a juridiction et non pas la Cour supérieure.

M. Tardif: Oui, d'accord.

Le Président (M. Laberge): L'article 28 est-il adopté?

Des Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 28 est adopté. J'appelle l'article 29.

M. Scowen: Nous avons une question à l'article 29, M. le Président. Peut-être un amendement. La question qui s'impose, c'est quels sont les critères sur lesquels le président ou le vice-président va décider d'augmenter le nombre de régisseurs pour un cas ou l'autre?

M. Tardif: M. le Président, ceci sera à la discrétion du président en tenant compte, par l'expérience passée de la commission en appel, de l'intérêt public, de l'importance des causes, de la nature, par exemple, dans le cas des démolitions, changements d'affectation, transformations.

Il se pourrait qu'il soit utile d'avoir un banc composé, à la fois de juristes, donc d'avocats, et d'un ingénieur ou d'un architecte. Donc on veut laisser la pleine latitude au président de déterminer le banc qui serait le plus apte à être saisi des cas. Cela s'est produit où la commission a un ensemble immobilier de 700, 800, 1000 logements, donc une cause d'une ampleur considérable et qu'on veuille avoir un banc composé de plus d'un membre. Alors ceci nous apparaît quelque chose qui doit être décidé par le président.

M. Scowen: La seule objection qui n'est certainement pas la plus importante de toutes les questions qu'on va poser sur le projet de loi, c'est qu'à moins que nous ne donnions au moins quelque chose comme critère, c'est le président qui aura finalement la responsabilité de choisir les régisseurs. Ils seront choisis en rotation, je ne sais sur quelle base régulière, il sera dans la position où, selon sa propre volonté, selon sa perception du cas, il pourra les changer. Si on pouvait dire si l'ampleur du cas est telle, où on suggère ici, à la demande d'une des parties...

M. Tardif: M. le Président. Encore une fois, là, il n'y a rien de nouveau dans cet article. Actuellement les juges en chef, les présidents d'organismes judiciaires ont exactement ce pouvoir de décider de composer le banc comme ils le veulent. Et il y a, j'imagine, des critères qui les guident dans cette action. On dit la règle générale, c'est une régisseur qui entend, mais il se pourrait, à l'occasion, dans une cause pouvant présenter des difficultés que le président veuille composer un banc où seraient des gens d'autres disciplines ou en nombre plus grand. Il a cette discrétion et cela existe dans d'autres...

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

M. Cordeau: M. le ministre, hier vous nous avez informés que les régisseurs seraient à temps plein. Maintenant, lorsque le président de la régie demandera à d'autres professionnels de faire partie d'un banc, ces régisseurs vont-ils être à temps plein ou à temps partiel?

M. Tardif: A temps plein.

M. Cordeau: A temps plein. Or cela veut dire que parmi les régisseurs qui seront nommés, il y aura des professionnels, des gens de différentes professions.

M. Tardif: Le gros sera choisi, évidemment, parmi les gens de droit, mais il est prévu, en effet, que des professionnels venant des milieux de l'architecture, du génie, des économistes puissent aussi se joindre à la commission, surtout qu'en vertu de la section 2, reliée à la conservation du stock de logements...

M. Cordeau: Mais, aussi, est-ce que dans leur conseil, ils pourront aussi faire de l'adjudication?

M. Tardif: Oui, absolument.

M. Cordeau: La même chose que les avocats.

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

M. Clair: Sur la question du député de Notre-Dame-de-Grâce à l'effet de mettre des critères pour passer d'un régisseur à cinq régisseurs, je vais vous indiquer, peut-être en guise de réponse, que quant à moi je suis opposé à ce qu'on indique de tels critères pour deux raisons: premièrement, comme le ministre l'a dit, c'est règle courante que devant les tribunaux de droit commun que le juge en chef assigne un juge à telle cause, sans avoir à respecter tels critères dans la loi; c'est la prérogative du juge en chef que d'assigner un juge à l'audition de telle cause. Il y a deux raisons fondamentales à cela, la première, à mon sens, c'est qu'on ne pourrait trouver facilement une formulation qui permette de couvrir tous les cas. La nature de la cause, cela peut être un critère, le nombre d'intéressés peut en être un autre, les sommes en cause peuvent être un autre critère. On ne pourrait pas trouver, je pense, de critère

suffisamment général pour couvrir tout le champ. Il risquerait d'y avoir toujours des causes pour lesquelles il serait important d'avoir plus d'un régisseur et que le président de la régie ne puisse pas couvrir par plusieurs régisseurs, parce que ce ne serait pas prévu.

(11 heures)

Il y a une deuxième raison qui m'apparaît tout aussi importante, c'est le fait que si on donne ouverture à des recours extraordinaires, par exemple, si on met des critères, on pourrait alléguer que le juge en chef a mal exercé sa discrétion sur la base de la nature ou sur la base de l'ampleur de la cause et on risquerait d'ouvrir un débat juridique important pour contester la décision du président pour dire que la cause n'en est pas une de nature à justifier trois régisseurs, mais cinq, mais un, mais deux, mais quatre. Alors, je pense que c'est beaucoup plus sage de laisser cela comme ça; c'est de droit habituel que le juge en chef ne soit pas lié par des critères et il y a deux avantages à cela, le premier, comme je l'ai dit, c'est le fait qu'on risque de ne pas couvrir tout le champ si on commence à mettre des critères, le deuxième c'est qu'on risque d'ouvrir la porte à toutes sortes de recours qui finalement ne seraient rien d'autre que des recours dilatoires.

M. Scowen: Je voudrais soulever deux points, en réplique. Je suis persuadé que si nous n'acceptons pas d'établir les critères, c'est le président qui sera obligé d'établir des critères...

M. Clair: Oui, c'est sûr.

M. Scowen: ... parce qu'il sera face à un système assez décentralisé avec un siège social ici à Québec, présumément, et il va très vite établir les critères pour que tout le monde puisse savoir le moment quand il doit ajouter le nom. Je pense que c'est clair. Ce n'est pas une question que le juge ou le président n'en aura pas. Ou nous acceptons de les faire, ou il sera obligé de les faire lui-même. Alors, parce que je préfère que dans les lois l'intention du législateur soit claire, je préfère, si possible, qu'on fasse le travail nécessaire pour décider nous-mêmes quels sont les critères que nous voulons que le président adopte, parce que c'est important.

Le deuxième point — je ne sais pas si le ministre a entendu — mais j'ai dit: Si nous n'acceptons pas de développer des critères, c'est clair que le président sera obligé de les faire lui-même. Ce n'est pas la question d'avoir des critères ou de ne pas avoir de critères, parce que nous aurons une régie assez diffusée avec plusieurs bureaux etc. Deuxièmement, il y a une question précise que je veux poser. Est-ce qu'on est prêt à accepter qu'un des critères au moins dans la loi, qui peut décider le président à augmenter le nombre, c'est à la demande d'une des deux parties? Est-ce qu'on va...

M. Tardif: Normalement, le banc est déjà constitué à ce moment-là lorsque les parties se présentent devant le tribunal.

M. Clair: Le danger, M. le Président, c'est que dans la mesure où on indique cela, une partie qui veut simplement gagner du temps va le demander à qui mieux mieux. L'audition commence, on fait face à une demande de démolition et celui qui voudrait contourner la loi ou essayer de gagner du temps va simplement attendre le matin de l'audition, va se présenter devant le régisseur, va dire: M. le régisseur, je vous indique que j'ai adressé une lettre au président de la commission demandant la nomination de trois régisseurs plutôt qu'un seul et cela vient de prendre un moi supplémentaire et cela vient de coûter des frais de déplacement des avocats qui représentent les parties aux consommateurs de services juridiques.

M. Scowen: Mais quand même, M. le Président, je trouve, si vous voulez — c'est l'essentiel de ma critique — que c'est légèrement paresseux de notre part de dire: On va permettre... Je pense qu'on doit permettre au président d'augmenter le nombre de régisseurs dans un cas particulier, très bien. Pourquoi? On ne le sait pas. Alors, on n'a pas fait le nécessaire pour penser pourquoi on veut donner ce pouvoir au président. On ne le sait pas. Alors, on va laisser le président décider pourquoi nous avons décidé d'installer cet article dans la loi. Je pense que ce n'est pas tout à fait cohérent au moins de ma part.

M. Guay: M. le Président, si le député me le permet, il me semble qu'il y a une différence fondamentale entre mettre des critères dans une loi, c'est ce à quoi mon collègue de Drummond fait allusion, si on met les critères dans la loi plutôt que de les avoir comme sujets de régie interne à l'intérieur de la régie ou dans les mains du président, il y a une différence fondamentale, c'est qu'en autant que je sache, on ne peut pas avoir un recours dilatoire contre la régie ou son président quant à la composition de la régie où il y a deux, trois, cinq régisseurs.

Si c'est une question de régie interne décidée par le président, pour des fins administratives; si c'est dans la loi, là cela ouvre la porte à un recours dilatoire. On peut, pour toutes sortes de raisons, à ce moment, avoir des recours dilatoires; de recours dilatoire en recours dilatoire, cela devient extrêmement dangereux. Je comprends le but du député de Notre-Dame-de-Grâce. Je suis d'accord avec lui que moins on laisse de discrétion, mieux c'est, mais il vient un certain temps que pour ce qui est du domaine de l'administration quotidienne, au jour le jour, chaque cas étant, autant vous le dire, un cas d'espèce, il me semble que là il faut vraiment faire confiance aux gens qui sont nommés à ces postes étant donné qu'il s'agit d'un juge de la Cour provinciale quand même et qu'il faut lui laisser une certaine marge de manoeuvre. Si on prévoit tout pour lui, aussi bien nommer un ordinateur.

M. Scowen: Moi, je préfère faire confiance à la population et ne pas attendre les recours dilatoires.

M. Guay: Vous savez comme moi que cela existe.

M. Scowen: Je pense que j'ai exprimé une perspective là-dessus. C'est adopté, si vous voulez, sur division.

Le Président (M. Laberge): L'article 29 est adopté sur division. J'appelle l'article 30. Est-ce que l'article 30 est adopté ou s'il y a commentaire?

M. Scowen: Nous avons une préoccupation ici qui touche un peu les commentaires qui ont été faits par le Barreau et auxquels j'ai fait référence tantôt à l'étude de l'article 28.

Dans le cas des demandes visées dans la section 2 qui sont en effet les demandes de démolition, on prévoit un régisseur qui n'est pas un avocat et si je comprends bien qui n'est pas nécessairement avocat. Si je je comprends bien le sens de cet article, vous prévoyez la création d'un groupe de régisseurs qui n'auront rien à faire à la régie, sauf d'entendre les cas de démolition qui sont peut-être des experts dans je ne sais pas trop quoi, l'architecture, l'urbanisme, esthétique, etc., qui n'ont pas le droit de fonctionner à l'intérieur de la régie, sauf en ce qui concerne les démolitions. On va reprendre cette idée de base plus tard dans la section 2; mais la question que je veux soulever ici, M. le ministre, et c'est une suggestion que je veux faire, c'est qu'on doit accepter que même dans ces cas de démolition, il aura quand même un aspect juridique important, des questions de règles, de preuve, etc. Nous proposons que dans cet article nous disions que, oui, le premier alinéa comme écrit peut rester, mais on ajoute le suivant: Les demandes visées par la section 2 devront également être entendues par les juges ou des avocats lorsqu'un seul commissaire entend la demande. Lorsque plusieurs commissaires entendent une demande visée par la section 2, ils devront majoritairement être des juges ou des avocats. Pour permettre, dans les cas de démolition, d'avoir des experts, mais ne pas perdre l'aspect juridique qui est très important de notre régie. C'est un propos, je pense que je peux faire à titre d'amendement, si vous voulez...

M. Tardif: M. le Président...

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

M. Tardif: Je pense que je suis d'accord avec l'objectif visé par le député de Notre-Dame-de-Grâce, sauf que j'aimerais ajouter ceci: Les régisseurs non avocats — ingénieurs, architectes, économistes, que sais-je — n'auraient pas qu'à entendre les causes de démolition, mais également celles des avis en matière de vente d'immeubles situés dans des ensembles immobiliers et les transformations en copropriété. Donc, c'est un champ un petit peu plus vaste.

Deuxièmement, M. le Président, il est évident que, concernant la latitude que nous avons donnée au président, par l'article précédent, de pouvoir composer un banc de plus d'un régisseur, nous avions particulièrement à l'esprit la section II, où le banc, en plus d'être composé d'un juge et d'un avocat, pourrait comprendre ces autres personnes ayant ces expertises. De sorte que, pour nous dans notre esprit c'est clair que jamais un banc ne pourra siéger s'il n'y a pas au moins une personne de formation juridique. C'est cela. Alors c'est l'objectif et c'est cela qu'était le dessein de la loi et je ne vois pas en quoi déjà les dispositions empêchent de faire ce que souhaite le député de Notre-Dame-de-Grâce et ce que nous souhaitons tous.

M. Scowen: Je veux simplement répondre au ministre, c'est parce que j'avais un amendement à proposer. Si nous sommes d'accord sur le principe — et je pense que c'est clair que nous le sommes — tout ce que nous voulons, c'est que la loi soit amendée de façon à rendre très clair ce principe qu'aucun cas, même dans la section II, ne peut être entendu, sauf en la présence d'au moins un régisseur qui est avocat ou juge.

M. Fontaine: M. le Président.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Nicolet-Yamaska. Est-ce qu'on pourrait lui laisser poser la question?

M. Fontaine: Avant que vous proposiez votre amendement, je voudrais peut-être intervenir dans le même sens. Le ministre nous dit que le but qu'il vise, c'est effectivement d'avoir, dans les cas visés dans la section II, au moins deux régisseurs, dont l'un sera un avocat ou un juge. Mais, à mon avis, cet objectif est tout à fait louable et nous l'acceptons. Cependant, je pense que la loi, telle qu'elle est rédigée, ne dit pas ce que le ministre veut lui faire dire, parce qu'à l'article 29 on dit: "Un régisseur entend et décide seul des demandes qui relèvent de la juridiction de la régie" et, au paragraphe 2: "Toutefois, le président ou le vice-président qu'il désigne à cette fin peut porter le nombre de régisseurs jusqu'à cinq; il désigne alors, parmi les juges et les avocats, le régisseur qui préside l'audition". Il n'est pas clair dans la loi qu'il est obligé d'en nommer au moins deux. Or là, je pense qu'on devrait apporter un amendement à la loi pour faire en sorte que la pensée du ministre soit respectée dans la loi.

M. Tardif: Est-ce qu'on peut suspendre cet article pour essayer de trouver une formulation qui réponde aux voeux de tout le monde?

M. Fontaine: Mais le député de Notre-Dame-de-Grâce avait un amendement à proposer. Peut-être que cela pourrait...

M. Tardif: J'aimerais le faire regarder, de toute façon, par nos gens...

M. Fontaine: On peut le faire déposer.

M. Tardif: Bon, si vous voulez.

M. Goldbloom: Je suis d'accord que nous suspendions l'article, mais j'aimerais faire un seul commentaire avant cette suspension. Le ministre nous a indiqué, il y a quelques instants, sa perspective quant à l'emploi du temps des régisseurs qui ne sont ni juge ni avocat. Il a ajouté, à cette question de la démolition des immeubles, la question de la vente d'une unité à l'intérieur d'un immeuble, d'un ensemble immobilier détenu en copropriété. Il me semble que c'est justement là un problème qui requiert la sagesse d'un juriste...

M. Tardif: Et l'expertise aussi d'un architecte pour savoir si, en vendant un seul appartement ou si un seul appartement passe au feu, tout l'immeuble ne va pas s'écrouler.

M. Goldbloom: D'accord, M. le Président, mais l'article, tel que rédigé, indique que les juges et les avocats doivent entendre les demandes autres que celles visées à la section II. Et je pense que les deux compétences peuvent être requises dans bien des cas.

(11 h 15)

M. Tardif: M. le Président, je suis d'accord, si vous voulez, pour suspendre l'article 30 et essayer de trouver une formulation. On porte à mon attention qu'il y aurait peut-être intérêt à relire le deuxième paragraphe de l'article 29 qui traite d'un banc de plusieurs personnes, parce qu'on dit: "Toutefois, le président ou le vice-président qu'il désigne à cette fin peut porter le nombre de régisseurs jusqu'à cinq; il désigne alors, parmi les juges ou les avocats, le régisseur qui préside l'audition." Cela veut dire que si le banc est composé de plus d'une personne, il y a obligatoirement un juge ou un avocat qui préside. D'accord?

M. Scowen: Entendu.

M. Tardif: Alors, pour moi, c'est déjà...

M. **Scowen:** Mais vous comprenez que cela ne répond pas à notre question qui est soulevée par l'article 30.

M. Tardif: Mais oui, parce que si seuls des régisseurs peuvent entendre des demandes autres que celles visées dans la section II, des régisseurs, juges et avocats, c'est donc dire que tout non-avocat ne peut entendre tout le reste. Pour celles de la section II, ce qui est prévu, c'est un banc de plusieurs et un banc de plusieurs ne peut être présidé que par un juge ou un avocat.

M. Scowen: Mais où trouve-t-on, dans le projet de loi, que...

M. Tardif: Section II, peut être un banc de plusieurs personnes.

M. Scowen: ... c'est un banc, que ça doit être un banc.

M. Goldbloom: C'est cela qui manque.

M. Scowen: Dans le projet de loi comme tel, un seul architecte peut entendre un cas visé dans la section II, comme c'est écrit actuellement.

M. Tardif: On le suspend pour essayer de boucher ce... Pas tout de suite, je préfère réfléchir à cela.

Le Président (M. Laberge): Alors, à la demande du ministre et au consentement des membres de la commission, l'article 30 est suspendu pour vérification des différentes suggestions qui ont été faites. J'appelle l'article 31.

M. Tardif: A l'article 31, il y a un papillon qui vole quelque part.

Le Président (M. Laberge): Excusez-moi. J'ai ici l'article 31, M. le ministre. Vous nous avez proposé un amendement qui change totalement l'article, qui serait remplacé par le suivant...

M. Tardif: Non, il n'est pas proposé encore, M. le Président. Je vais le faire. On a distribué des copies.

Le Président (M. Laberge): C'est-à-dire que comme ils ont été portés à ma connaissance, je peux le dire. Selon la coutume établie, lorsque ces papillons sont portés à notre connaissance en bloc, le président appelle le nouvel article comme n'étant pas une modification, mais comme l'article du projet de loi. Alors, je peux...

M. Tardif: Bien, M. le Président, vous décidez.

Une Voix: Avec le consentement de...

Le Président (M. Laberge): Oui, je crois que oui. C'est une coutume qui a d'ailleurs été établie depuis un certain temps.

Alors, à l'article 31, il a été proposé par le ministre un nouvel article qui est le suivant: "Si les parties y consentent, la Régie peut charger un conciliateur de les rencontrer et de tenter d'effectuer une entente."

M. Scowen: Fermez les guillemets, point.

Le Président (M. Laberge): Oui, si vous voulez.

M. Goldbloom: C'est une amélioration du français.

Le Président (M. Laberge): Alors, on peut le discuter.

M. Tardif: Si M. Goldbloom le dit...

Le Président (M. Laberge): Est-ce qu'il y a des commentaires à faire, spécialement? M. le ministre.

M. Tardif: Cela devait être un mauvais calque de l'anglais: "At the request of."

Le Président (M. Laberge): Alors, c'est tout? Oui, M. le député.

M. Raynauld: A moins que le ministre n'ait des...

Le Président (M. Laberge): Est-ce que vous avez des commentaires?

M. Tardif: Non, c'est un article qui est explicite.

Le Président (M. Laberge): C'est une rédaction. M. le député d'Outremont.

M. Raynauld: M. le Président, je voudrais d'abord m'excuser de ne pas avoir été présent hier. Je voulais suivre les travaux de cette commission de bout en bout et je n'ai pu arriver que ce matin. Je m'en excuse.

Cet article 31, si vous me le permettez, me semble de ces articles que j'appellerais du "window dressing" dans le projet de loi. Je pense même qu'il est incompatible avec l'ensemble des dispositions du projet de loi.

Il est curieux en effet qu'on puisse penser à de la conciliation et faire faire des ententes entre les parties lorsque tout le projet de loi définit très clairement ce que doit être le résultat de cette entente. Les articles sont tels, le projet de loi est tel, qu'on demande à un propriétaire de justifier toute augmentation de loyer suivant une formule extrêmement détaillée. J'ai pris connaissance des règlements tout à l'heure, mais j'avais déjà vu la formule qui avait été distribuée auparavant et l'interprétation que je donne de cette formule c'est qu'il y a une seule augmentation de loyer qui est possible puisqu'on établit d'une façon factuelle quels sont tous les facteurs qui peuvent être retenus, qui peuvent être pris en considération, et par conséquent, s'il s'agit d'une entente, comme l'article 31 l'indique ici, elle ne peut être que le fait d'interprétation sur des faits.

Le propriétaire dit: Mes dépenses d'électricité ont augmenté de 10% ou de 8% cette année et l'autre partie dit: Non, ce n'est pas vrai. Vous n'avez pas une augmentation de frais d'électricité de 8% ou de 10%. A ce moment-là c'est un cas vraiment d'interprétation de type que j'appellerais juridique. On dit: On établit l'exactitude des faits et pour cela on s'en va devant une régie. Même si je trouve que c'est une approche que je ne partage pas, je reconnais, à ce moment-là, que c'est dans la logique du système. Une fois qu'on établit toutes les raisons pour lesquelles il peut y avoir une augmentation de loyer, à mon avis, il ne peut pas y avoir d'entente en-dehors de cela. S'il ne peut pas y avoir d'entente en-dehors de cela, on ne peut interpréter, par exemple, à l'article 5, je crois, l'objectif de favoriser la conciliation, on ne peut interpréter cet article 5, paragraphe 2 ou l'article 31, que comme un voeu pieux qui en réalité contredit l'ensemble des dispositions du projet de loi.

Je ne vois pas comment on peut imaginer qu'il puisse y avoir un conciliateur qui fasse une action quelconque puisque les termes sont définis à l'avance. Il n'y a pas de possibilité de s'en sortir. On ne peut pas non plus tenter d'effectuer une entente, sinon une entente qui serait, de toute façon, celle que la régie imposerait à peu près sans discrétion puisque là encore elle a la formule. Il ne reste donc que des possibilités de mésentente sur l'exactitude des faits qui sont invoqués par l'une ou l'autre des deux parties et à ce moment-là on ne peut pas parler de conciliation. On parle, à ce moment-là, d'un jugement qui est rendu sur l'exactitude des faits.

J'en profite, à l'occasion de cet article pour dire que je pense qu'il est impossible, compte tenu des dispositions générales sur lesquelles, d'ailleurs, on aura l'occasion de revenir, et sans doute le ministre ne partagera pas mon interprétation générale, mais on le verra à mesure qu'on va avancer dans l'étude des articles, il me paraît, en toute sincérité, qu'il ne peut pas y avoir de conciliation, il ne peut pas y avoir non plus d'incitation pour les parties à s'entendre sur quoi que ce soit puisque le projet de loi prévoit que le propriétaire doit donner les informations et doit fixer, suivant une formule arithmétique quelle est l'augmentation de loyer permise. Bien sûr, il pourrait bien y avoir, je suppose, des gens qui pourraient, par générosité, par une attitude de bon enfant, dire au propriétaire: Ecoutez, je vais accepter de payer cette histoire sans un jugement de la régie, mais si le propriétaire jugeait qu'il serait préférable de suivre cette formule, le locataire n'a qu'à s'opposer et le propriétaire doit se présenter devant la régie et obtenir un jugement sur sa présentation. Par conséquent, je trouve, encore une fois, que cet article 31 est un article qui représente un autre voeu, mais un voeu qui ne peut pas trouver de réalisation étant donné la structure de l'ensemble du projet de loi.

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

M. Tardif: M. le Président, j'aurais aimé, peut-être, que le député d'Outremont essaie de voir la loi dans son ensemble et non pas à travers la seule lunette de l'énonomiste, parce qu'à ce moment, si tout le monde avait les comportements économiques, il est fort probable que les choses ne seraient pas ce qu'elles sont. Mais même dans les conventions collectives de travail et même dans un paquet de secteurs, c'est faux — je m'excuse auprès du député d'Outremont — de penser que les gens ne sont mus que par des mobiles économiques.

Il y a des propriétaires — que voulez-vous — qui vont demander des augmentations et demandent des augmentations, ou n'en demandent pas même, du tout, alors que cela paraît complètement irrationnel d'un point de vue économique. Cette attitude de "satisfising" en anglais ou je ne sais pas. C'est ce qu'on a emprunté du latin pour

expliquer ce comportement antiéconomique ou a, avec le a privatif des gens, je pense que le député d'Outremont a sans doute déjà eu l'occasion d'explorer cela plus que moi.

J'étais bien content qu'il vienne se joindre à nous pour essayer de regarder certains des aspects de cette loi, mais à propos d'un article qui parle de conciliation, appeler cela du "window dressing", je le prends d'autant plus difficilement que l'ancienne loi que son parti, que l'ancien gouvernement a pilotée, s'appelait la loi de conciliation de propriétaires-locataires, qui est un vain mot; de toute façon, on n'en faisait pas de conciliation.

Là, on dit: On ne l'appelle pas la loi de conciliation, c'est la loi créant la Régie du logement. On va essayer d'en faire, et encore là, j'ai dit que le député d'Outremont laisse de côté une partie importante de la loi. Il n'a parlé que de fixation de loyers. Or, on sait que les matières de fixation ne représentent qu'une cause sur deux, à peu près. Il y a donc 50% d'autres affaires et en termes de volume de causes l'année dernière, c'étaient 60 000 causes. Il y a donc 30 000 causes qui n'ont pas trait à la fixation où une approche de conciliation est possible, premier élément.

Deuxième élément, c'est que même en matière de fixation, premièrement, on peut argumenter sur les soi-disant travaux qui auraient été faits, les réparations, etc. et que le propriétaire réclame, mais que le locataire dit: Mais non, il n'a pas remplacé la toiture, ce n'est pas vrai. Il n'a pas fait tel travail, etc. et à ce moment-là, on pourrait très bien avoir un conciliateur qui pourrait essayer de concilier les évaluations du propriétaire, quant aux améliorations qu'il a apportées et l'appréciation que le ou les locataires en font, surtout dans de grands ensembles immobiliers, comme la Place Frontenac à Montréal où il y a 700 locataires où un problème similaire s'est posé et d'une complexité telle que, par exemple, l'air climatisé ayant arrêté de fonctionner dans cet immeuble énorme, eh bien, on a prétendu — le propriétaire a fait faire des réparations — que c'était un vice de construction qui, à l'origine n'aurait pas dû donner lieu à ces traVaux et finalement, est-ce qu'il y avait lieu de refiler cela à des locataires qui avaient loué l'immeuble. Bref, problème très complexe, 700 locataires impliqués et qui sont des causes qui, même en matière de fixation de loyers, pouvaient requérir les services d'un conciliateur.

Deuxièmement, il y a aussi — c'est vrai pour les prétentions du propriétaire quant aux améliorations locatives qu'il aura à apporter — quant à l'appréciation des locataires, quant à la diminution de la qualité des services dans l'immeuble et qui, là aussi, peut donner lieu à toutes sortes de choses que nos formules si sophistiquées tentent-elles d'être ne pourraient rejoindre. Donc, encore là, il y a une marge d'appréciation, même en matière de fixation. Troisièmement, M. le Président, les taux. C'est l'attitude qu'on a appelée tantôt, disons, non rationnelle des offreurs sur le marché, qui fait qu'en période de contraction du marché immobilier, on peut se retrouver avec des offreurs qui vont demander des augmentations considérables, alors qu'en période actuelle, eh bien, on offre même trois mois de loyer gratuitement aux locataires qui veulent aller habiter dans tel projet domiciliaire. Il y a donc là, de prime abord, à court terme, peut-être, ce qu'on pourrait appeler des comportements irrationnels sur le plan économique, mais qui, en longue ou en moyenne période, peuvent se comprendre.

(11 h 30)

La situation de l'offreur qui demande plus que ce que la formule pourrait lui donner; on en voit tous les jours, la régie est là pour ça. La moyenne des cas qui vont devant la régie demande à peu près le double de ce qui est finalement accordé par la régie. Je parle d'une moyenne, avec tout ce qu'une moyenne peut comporter d'écarts à la moyenne justement. Il y a donc énormément de gens qui demandent à peu près la même chose et il y a ceux qui demandent moins que ce que la méthode pourrait leur fournir.

Troisième élément de ceci, M. le Président, c'est que la même disposition se retrouve dans la loi de l'Ontario qui — là, le député d'Outremont..., évidemment, il n'y a pas beaucoup de gens qui se sont tapé la Loi sur le contrôle des loyers, qui a été adoptée le 21 juin dernier en Ontario — a imposé un taux fixe de 6%...

M. Raynauld: Ils s'en repentent depuis ce temps.

M. Tardif: M. le Président, c'est pour ça qu'on s'est bien gardé de la formule du taux fixe; je pense que le député d'Outremont conviendra, là-dessus, qu'une amélioration est apportée ici par rapport à la situation ontarienne.

Mais ce que je veux dire c'est que, en Ontario, même avec un taux fixe, on prévoit la conciliation; je vais vous lire l'article 102 qui dit: "Where an application is being made to the Commission, other than an application under Section 126, — old building rent review — the Commission shall inquire into the matter and shall assist the parties to the proceeding in attempting to settle the matter by agreement." On va plus loin et, là-bas, il y a toutes sortes de dispositions, par exemple, on permet aux commissaires, aux régisseurs sur place de prendre le téléphone, d'appeler les parties chez elles et de faire de la conciliation téléphonique pour éviter toutes sortes de déplacements pour leur poser des questions.

M. Scowen: Est-ce que vous pouvez demander à M. Parizeau de donner autant de respect aux lois de l'Ontario que vous leur en accordez. Je pense que ça pourrait être un élément...

M. Tardif: M. le Président...

M. Scowen: Je suis complètement d'accord avec ça.

M. Tardif: J'ai cru nécessaire de citer cet article parce que, justement, on nous dit: Vous

faites du "window dressing", vous jetez de la poudre aux yeux en parlant de conciliation; alors que vous avez une formule mathématique qui doit arriver à un résultat connu, si vous l'appliquez intégralement.

Je vous dis que, malgré cette formule, il y a de la place pour la conciliation, pour tout ce qui n'est pas de la fixation de loyer et que, même pour la fixation de loyer, il y en a parce que les gens n'ont pas tous ce comportement rationnel et économique que l'on pourrait peut-être souhaiter dans une société d'homo economicus, tout le monde est bien convaincu de ces choses et, troisièmement, que dans cette loi ontarienne où on a un taux fixe, donc décrété par l'Etat dans tout l'Ontario, malgré ça, on a une formule de conciliation. En fait, il y a des lois du Québec aussi, qui prévoient la conciliation dans d'autres domaines. La Commission des droits de la personne a le pouvoir d'amener les parties à concilier, la Cour des petites créances a ce pouvoir, à partir sans doute d'un sentiment — que je partage — que ce que les gens veulent, c'est un règlement, pas nécessairement la justice avec un grand J. Merci.

M. Raynauld: M. le Président, est-ce que je pourrais répondre ou si vous faites un tour de table?

Le Président (M. Laberge): Vous n'avez pas épuisé votre temps, M. le député d'Outremont, vous pouvez faire un commentaire.

M. Raynauld: Si je pouvais faire quelques observations supplémentaires sur ce que le ministre vient de dire. En somme, le ministre nous dit qu'il peut y avoir de la conciliation en général sur tous les cas, sauf sur le loyer. On admettra que c'est un peu paradoxal comme position; on fait de la conciliation, mais c'est surtout sur d'autres domaines que sur le loyer.

En ce qui concerne le loyer, ce que je peux vous dire c'est que les gens vont devenir rationnels en diable avec votre affaire; ils vont devenir beaucoup plus rationnels qu'avant parce que, effectivement, les propriétaires tendaient à tenir compte de la situation économique générale et s'ils pensaient que c'était pour conduire à des départs, ils se contentaient de loyers moins élevés. Maintenant, il faudrait vraiment que les propriétaires perdent toute notion de rationalité, quand on leur dit: La régie va vous permettre d'obtenir une augmentation a, b, c, d, e, f, totale. A ce moment, je vous le dis, il n'y aura plus de cas comme celui-là, ils vont tous être beaucoup plus rationnels qu'avant. Beaucoup plus.

Enfin, lorsque vous reportez à la situation actuelle ou à la situation de l'Ontario ou même à l'article 31 lui-même, je voudrais bien dire que je ne suis pas opposé à la conciliation. Au contraire, je suis en faveur de la conciliation, mais je trouve que ce projet de loi va réduire... parce que conciliation, on peut aussi assimiler ça à un processus d'entente, d'un commun accord, par les parties elles-mêmes et quelquefois avec l'aide d'un conciliateur, ça fait partie de la même catégorie, plutôt que par opposition à une fixation plus ou moins autoritaire par une régie.

A ce moment-là, je dis que jusqu'à maintenant, je né connais pas les proportions, parce que je ne connais pas les proportions, je n'ai pas eu le temps de voir, vous savez quelle est la proportion de loyers, de baux qui étaient signés sans l'intervention de la régie. C'est énorme, probablement 90% ou quelque chose comme ça, je ne le sais pas. En tout cas, c'est énorme. Avec un projet de loi comme celui-ci, vous allez déplacer considérablement cette proportion de baux qui étaient signés sans l'intervention de personne et maintenant, ça va être un recours à peu près automatique, à la régie et on ajoute un article. C'est dans ce sens que je vous dis que c'est du "window dressing". On ajoute un article, on dit: en dépit de tout ça, en dépit du fait que le projet de loi a pour effet de faire intervenir la régie, peut-être dans 75% des cas alors qu'actuellement, elle intervient pour 10% des cas, on nous dit: il y a l'article 31 qui nous dit quand même que si les parties veulent bien s'entendre, il pourrait y avoir une entente de gré à gré avec l'aide éventuelle d'un conciliateur.

Je dis que je ne suis pas opposé à ça, au contraire, j'aurais aimé que le projet de loi vise justement la conciliation, mais je trouve que le projet de loi ne vise pas la conciliation puisque l'essentiel de ces dispositions a pour effet de faire intervenir la régie dans la décision, suivant une formule qu'on va donner à tout le monde, que les gens seraient bien bêtes de ne pas utiliser et qui, effectivement, va être à l'avantage des propriétaires d'un bout à l'autre.

M. Tardif: M. le Président, je ne voudrais pas que ça devienne un dialogue, mais vraiment, c'est peut-être un point, maintenant que le député d'Outremont nous a dit qu'il était d'accord avec la conciliation, on a peut-être commencé à toucher un des points que soulevait d'ailleurs le député de Notre-Dame-de-Grâce. Le député d'Outremont nous dit: Avec votre formule, ne vous en faites pas, les gens vont devenir rationnels. Ils vont commencer à avoir un comportement économique rationnel, ils vont voir ce que ça donne, ce que la régie, avec la méthode de fixation, peut donner.

Evidemment, je pense que, encore une fois, les gens agissent de façon rationnelle. La rationalité économique, c'est une chose, la rationalité plus générale, le propriétaire qui décide de louer à un membre de sa famille à un meilleur compte a quand même un comportement rationnel, même si c'est antiéconomique pour lui. Le propriétaire qui décide de louer à un locataire qui est là depuis quinze ans et qui, lorsqu'il s'en va à son chalet l'été, s'occupe de sa maison et pour ces raisons, ne l'augmente pas, a aussi un comportement rationnel, même s'il est antiéconomique. De sorte que, M. le Président, je pense que les gens vont continuer, malgré tout, à avoir des comportements très rationnels, même si à prime abord, ils peuvent penser que c'est d'aller tout à fait à l'encontre des lois élémentaires de l'économie.

Il reste que c'est une question à se poser à savoir, et là, je pense qu'on est vraiment dans un dilemme et j'ai demandé là-dessus, hier, aux membres de cette commission et au député de Notre-Dame-de-Grâce, s'ils avaient des éléments de solution. Parce que là, on dit, je ne suis plus le député d'Outremont, votre méthode va faire en sorte que les gens vont aller à la régie, alors qu'aujourd'hui, ils n'y vont pas beaucoup. Je me dis que c'est le contraire, plus les gens sont informés et qu'ils peuvent régler leurs choses entre eux, se prendre en main, ont les outils nécessaires, moins l'intervention d'un tiers est requise.

On en est peut-être en pleine conjecture sur l'effet que pourraient avoir certaines... la diffusion, par exemple de la méthode de fixation. J'aimerais, là-dessus, je ne sais pas dans quelle mesure le député d'Outremont, peut, sur le plan économique, faire bénéficier cette commission de commentaires sur, non pas, c'est peut-être l'article ici pour voir clair, on est d'accord pour essayer d'amener les gens à composer, mais sur cette autre dimension, on est vraiment dans une situation paradoxale.

On n'informe pas les gens et, à ce moment, la seule façon de régler le problème, c'est d'en référer à un tiers, à un arbitre qui, lui, a l'air d'avoir la science infuse, qui a un ordinateur à sa disposition. Tout ça a l'air mystérieux. Il met le tout là-dedans, sort un taux et dit: C'est ça, monsieur. Ou bien vous démystifiez cela et vous le mettez à la portée des gens, auquel cas vous pouvez provoquer cet effet inflationniste que vous mentionnez. Cela est un véritable problème. Là-dessus, je voudrais avoir les vues des membres de cette commission, peut-être celles du député d'Outremont en particulier.

M. Raynauld: M. le Président, je veux simplement assurer le ministre que j'aurai effectivement des suggestions, mais plus tard, quand on procédera à l'étude des articles; pour l'instant, je m'arrête là.

Le Président (M. Laberge): Parfait. En attendant, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce m'a demandé la parole, je la lui cède.

M. Scowen: Mon collègue a soulevé, avec une élégance qui me manque, malheureusement, la substance des mêmes questions qu'on se posait hier matin, durant nos commentaires globaux sur le projet de loi.

Pour le moment, après les commentaires du ministre, j'attends le moment où on va discuter toute la question du contrôle des loyers. Il me semble que, premièrement, les intentions du ministre ne sont pas encore très claires là-dessus; j'ai eu des échos que peut-être le formulaire ou les formules ne sont pas prêtes et, de plus, j'avais un peu de mal à comprendre quelques articles de la loi, à savoir l'envergure de la discrétion qui sera laissée aux conciliateurs. J'avais un peu de problème avec votre prédécesseur, hier, pour poursuivre mes questions; finalement, j'ai décidé d'attendre qu'on arrive à cette question.

Mais il y a un autre aspect de cette question, M. le ministre, que j'aimerais aborder, simplement pour poser des questions afin de m'informer. Je pense que l'article 31 est important, parce qu'on crée un nouvel ordre de personnel de la régie, un conciliateur. Jusqu'à maintenant, nous avions une loi sur la conciliation des locateurs et des locataires; cette conciliation, aujourd'hui, est effectuée par les administrateurs dans les deux, trois quatre — et même maintenant on en a plus — bureaux de la commission.

Cette conciliation est faite après que le libre marché n'a pas fonctionné. En effet, les deux parties en cause essaient de s'entendre sur une augmentation de loyer basée sur les pressions des deux côtés et des chiffres, qui pourraient être exacts ou non, ainsi que d'autres facteurs que vous avez mentionnés. Finalement, ils se retrouvent devant un administrateur qui est censé faire en premier lieu la conciliation. C'est la nature de notre système actuel.

Dans la nouvelle régie, si je comprends bien, les administrateurs n'existeront plus et notre régie centrale deviendra de plus en plus un tribunal où nous serons admis seulement après que les autres recours auront échoué. L'effort de conciliation sera dispersé dans les quartiers, de façon plus étendue qu'actuellement, pour se rapprocher davantage de la population et des conditions qui existent dans chaque quartier de chaque ville du Québec.

La question que je voudrais poser au ministre est la suivante: J'aimerais qu'il me fasse le portrait de ce genre de personne qu'on va créer, ici, en quelques minutes et que la loi appellera un conciliateur.

(11 h 45)

Je connais passablement le bureau de l'aide sociale qui existe dans mon comté. Il y a un bureau: gouvernement du Québec, ministère des Affaires sociales. Tu arrives, tu prends un numéro, tu attends. Tu vas devant une personne. Est-ce le même genre de personne? Va-t-elle avoir quelque compétence spéciale dans le domaine de la conciliation? Peut-être que la question la plus importante que je veux lui poser et sur laquelle je peux même proposer un amendement, c'est: Ces conciliateurs sont-ils tenus à un code d'éthique ou de déontologie un peu semblable à celui auquel on va demander aux régisseurs de se conformer? Ces conciliateurs même auront un grand effet sur les décisions finales s'ils jouissent vraiment d'une discrétion. J'accepte ce que le ministre a dit qu'au moins pour la moitié des cas, c'est une question de discrétion.

S'il peut dresser — je serai très bref, parce que je ne veux pas faire perdre le temps de la commission — un bref portrait du système, quelle sera cette nouvelle création? De plus, sera-t-il possible d'ajouter un article qui dira que la régie peut créer un code de déontologie pour ces conciliateurs pour que nous puissions nous assurer que leur comportement sera aussi impartial que

celui que l'on demande de nos administrateurs aujourd'hui et de nos régisseurs à l'avenir?

M. Tardif: M. le Président, il y a d'abord une différence de statut entre les conciliateurs. Tels qu'ils sont énoncés-là; c'est plutôt la fonction qui est là que ceux qui l'assumeront. On a dit que les régisseurs pourraient en faire, que les agents d'information de la régie pourraient en faire et, pour ceux qui en feraient à temps plein, on pense surtout à des conseillers juridiques qui pourraient faire ce genre de travail.

Deuxième élément, M. le Président, ces gens-là seront régis par la Loi de la fonction publique et, donc, comme tels, astreints aux mêmes dispositions. Il apparaissait peut-être moins nécessaire d'élaborer pour eux précisément un code de déontologie comme c'est le cas pour les régisseurs qui vont échapper à la Loi de la fonction publique, sauf pour les avantages sociaux, par exemple.

M. Scowen: Vous prévoyez des personnes avec une formation juridique?

M. Tardif: Essentiellement pour cela.

M. Scowen: A temps plein ou à temps partiel?

M. Tardif: Pardon?

M. Scowen: A temps...

M. Tardif: A temps plein.

M. Scowen: A temps plein.

M. Tardif: A temps plein. Oui, il y a assez de matière pour cela.

M. Raynauld: Il faut qu'ils soient tous fonctionnaires.

M. Tardif: Pardon?

M. Raynauld: Il faut que tout le monde soit fonctionnaire.

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

M. Cordeau: Est-ce qu'à l'occasion, M. le ministre, un régisseur pourra agir comme conciliateur?

M. Tardif: Pour amener les parties qu'il a devant lui à composition, oui, pour concilier les parties qu'il y a devant la régie.

Le Président (M. Laberge): L'article 31 remplacé par un nouvel article?

M. Cordeau: M. le ministre...

Le Président (M. Laberge): Excusez-moi.

M. Cordeau:... dans le libellé tel que présenté, on dit: Si les parties y consentent. Le député de Nicolet-Yamaska est absent actuellement, mais il aurait préféré que le libellé soit comme suit: "A la demande des parties ou de l'une des parties du consentement de l'autre", parce qu'à un moment donné il peut y avoir une partie qui demande la conciliation.

M. Tardif: Si l'autre y consent, il n'y a pas de problème. A ce moment-là, les parties y consentent. Si l'autre est d'accord, c'est qu'elle y consent. Pourquoi faire cette périphrase si les parties y consentent? Si elles n'y consentent pas, évidemment, c'est le jugement de l'arbitre qui est rendu.

M. Cordeau: Par contre, la conciliation peut être demandée par une partie ou par l'autre séparément, mais en premier lieu...

M. Tardif: Qu'une la demande, si l'autre y acquiesce, très bien, le processus est en marche. Alors, là, c'est couvert par l'article 31. S'il y a refus d'une des parties, à ce moment-là, c'est l'arbitre qui décide.

M. Cordeau: Parfait.

Le Président (M. Laberge): Le nouvel article 31 est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Démolition d'un logement

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 32. Aucun commentaire ou un commentaire spécifique?

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'il faudra lire cet article en ayant en mémoire qu'il s'agit là de conserver des dispositions en matière de conservation, pour la plupart, ici, en tout cas, uniquement dans le cas où les municipalités n'auront pas décidé d'adopter un règlement. Dès lors qu'elles ont décidé d'adopter un règlement, la compétence de la régie cesse en matière de contrôle de l'opportunité de la démolition. Il n'arrive, à ce moment, que le problème du locataire déplacé.

M. Scowen: Nous n'avons pas d'objection à l'article 32. Mais parce qu'on commence maintenant une section qui est complètement une nouvelle loi, qui est une démarche très fondamentale dans le projet de loi, je ne sais pas si le ministre a quelques commentaires globaux à nous donner sur les principes de base auxquels il a tenus dans le développement de cette politique. Sinon, on peut continuer.

M. Tardif: M. le Président, je suis en train de faire sortir les dispositions de la loi actuelle, parce que je vois ici que dans l'assemblage du cahier, il y a une page qui n'est pas insérée au bon endroit. Alors, ce ne sera pas long.

M. Raynauld: En attendant, je pourrais demander au ministre s'il pourrait nous renseigner un peu — je devrais le savoir, mais je ne le sais pas — sur la portée de ces exclusions. Il s'agit donc de municipalités où il y a déjà un règlement en vigueur. Est-ce que, d'abord, il y en a beaucoup de municipalités où il y a déjà des règlements en vigueur? Deuxièmement, est-ce qu'il y a un cas récent qui s'est produit de démolition qui est allé devant la Régie des loyers qui implique mon comté d'Outremont? Est-ce qu'il y ne s'agissait pas d'un cas où la ville d'Outremont avait un règlement, mais où la régie, en vertu d'une autre disposition, avait compétence également et a rendu jugement pour interdire la démolition? Dans quelle mesure est-ce que ce serait vraiment exclu?

M. Tardif: M. le Président, à l'heure actuelle, seule la ville de Montréal a un règlement anti-démolition. Toutes les autres municipalités ont évidemment des règlements d'émission de permis pour construire, pour changer de destination, pour modifier, etc., y compris pour raser un immeuble. Mais là, la municipalité ne se prononce pas sur l'opportunité de la démolition. Les pouvoirs actuels qu'elles ont ne leur permettent pas de refuser le permis. Dès lors qu'on a payé le montant requis pour le permis, la municipalité ne peut pas refuser.

Seule la ville de Montréal a obtenu dans sa charte le pouvoir de refuser la démolition, même si la personne est prête à payer le montant du permis. Alors, ce qui est prévu dans cette loi, c'est de donner — c'est plus loin; on le verra subséquemment — aux municipalités le pouvoir que la ville de Montréal a, présentement, de faire un règlement pour régir les démolitions sur leur territoire. Dès que les municipalités auront fait un tel règlement, elles décident de l'opportunité ou non d'accorder le permis de démolition.

On retrouve ici à l'article 32: "La présente sous-section s'applique à l'égard de tout logement situé ailleurs que dans une municipalité où est en vigueur un règlement adopté en vertu de l'article 426b de la Loi des cités et villes... et de l'article 393h du Code municipal ou du paragraphe 18 de l'article 524 de la Charte de la ville de Montréal". La Charte de Montréal l'a déjà.

Cette loi que nous avons devant nous donne le pouvoir aux municipalités, modifie les articles 426b et 393 du Code municipal et de la Loi des cités et villes pour leur donner le même pouvoir que Montréal a. Dès qu'elles l'auront exercé, la régie n'agira pas sur ces territoires autrement que pour, à ce moment-là, s'occuper du problème de l'éviction du locataire ou des dédommagements. Mais l'opportunité de démolir à ce moment-là relèvera entièrement de la municipalité.

M. **Raynauld:** Deux sous-questions, M. le Président. Premièrement, jugez-vous plus opportun que ce soit la régie qui, idéalement, doive s'occuper des demandes de démolition ou pensez-vous que ce serait mieux que ce soient les municipalités? Deuxièmement, croyez-vous que les municipalités vont se prévaloir du droit que vous allez leur donner...

M. Tardif: Bon!

M. Raynauld:... au cas où vous jugeriez préférable que ce soient les municipalités qui s'en occupent?

M. Tardif: Le premier projet de loi 107 donnait le rôle de première instance à la municipalité et faisait de la Régie du logement l'instance d'appel des décisions municipales. Le monde municipal nous a fait valoir qu'il n'appréciait pas que les décisions du conseil soient révisées en matière d'opportunité de construire, démolir et autres par un tribunal du genre de la régie et il a demandé d'avoir pleine et entière juridiction sur les démolitions. En cela, le nouveau projet de loi fait droit à la requête du monde municipal de lui laisser voter ses règlements s'il veut le faire. Donc, pour peu que la municipalité le veuille, elle aura pleine compétence en la matière et la régie n'agira plus là.

M. Raynauld: Oui, mais pensez-vous que les municipalités vont exercer ce droit ou non? D'ailleurs, vous avez fait les évaluations de cela.

M. Tardif: C'est, je pense, la question d'autonomie municipale et je vois que le député-maire de Verdun veut intervenir. On pourrait peut-être le...

M. Caron: Je me demande, M. le ministre, si les municipalités vont se prévaloir de ce droit parce que ce n'est pas facile à certains moments quand une municipalité décide de donner la permission de démolir. Vous savez qu'il y a toujours des groupes qui ne veulent pas qu'il y ait de démolition. Je l'ai vécu personnellement et, avec la société, on est venu à bout de s'entendre, mais ce n'est pas facile. Je me demande, comme le dit mon collègue d'Outremont, si vous ne devriez pas aussi même... Tout en le laissant aux municipalités mais celles qui ne voudront, par exemple...

M. **Tardif:** C'est prévu. C'est ce qui est prévu. Lorsqu'il y aura un vacuum, c'est-à-dire lorsque les municipalités auront décidé...

M. **Caron:** Parce que les municipalités vont transférer la chicane à la régie.

M. Tardif: ... de ne pas adopter le règlement parce qu'elles ne veulent pas, elles, entre guillemets, avoir "l'odieux de", à ce moment-là, la régie sera là. Encore une fois, les municipalités nous ont dit: Laissez-nous l'occasion d'agir si on veut agir, et c'est ce que fait la loi. La régie jouera le rôle supplétif.

M. **Caron:** Oui, si à certains moments...

M. **Tardif:** Mais je pense qu'on ne peut pas... Mais c'est ce qui nous avait été demandé par l'Union des municipalités notamment.

Le Président (M. Laberge): L'article 32 est-il adopté?

M. Raynauld: Le ministre avait demandé...

Le Président (M. Laberge): Y avait-il autre chose?

M. Raynauld: Tout ce que je voulais dire, c'est que l'actuelle loi de conciliation contient les dispositions suivantes: Surbordonnément à l'application de tous les règlements municipaux alors en vigueur et notamment les règlements ayant trait à la construction et à la transformation des immeubles dans la municipalité, l'administrateur peut permettre la démolition d'une maison d'habitation en vue de sa reconstruction en une maison d'habitation ou un établissement industriel ou commercial. A l'heure actuelle, de par la loi, c'est la régie qui a ce pouvoir. Donc, dans un premier temps, dans la première version, nous avions en quelque sorte partagé entre l'instance municipale et la régie de la façon indiquée. Il y avait la première instance et l'appel. Mais à la demande, donc, de l'Union des municipalités notamment et de l'Union des conseils de comté, ce pouvoir a été remis entièrement aux municipalités, si elles veulent l'occuper, et la régie a un rôle supplétif seulement. C'est tout ce que je voulais dire. Déjà, la régie avait pleins pouvoirs en ces matières, mais pouvoirs qui étaient un peu illusoires dans la mesure où la régie n'avait pas nécessairement connaissance de tous les cas de démolition qui se produisaient sur le territoire.

Le Président (M. Laberge): Autres questions ou commentaires? Un instant!

M. Tardif: Adopté?

Une Voix: Oui, oui.

Le Président (M. Laberge): Cela va? L'article 32 est adopté.

M. Tardif: Adopté.

(12 heures)

Le Président (M. Laberge): A l'article 33, j'ai un papillon qui a été porté à ma connaissance qui ajouterait, à la fin du deuxième alinéa, les mots "(et doit être donné selon la formule prescrite par règlements)." Ces mots s'ajoutent après le mot "éviction" déjà dans l'article à la page 10 du projet de loi. Discussion.

M. Tardif: M. le Président, dans cet article, on dit que, d'une part, le droit au maintien dans les lieux connaît une exception dans les cas de démolition, mais alors là, c'est sujet à l'approbation par la municipalité, s'il y a un règlement municipal, ou par la régie, s'il n'y en a pas.

Le Président (M. Laberge): Autres commentaires. M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: J'ai deux questions. La première, je veux demander, c'est quoi exactement une démolition? Une démolition, c'est quoi?

M. Tardif: Une démolition, c'est l'opération qui consiste à raser un immeuble.

M. Scowen: Raser.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Si les murs et le toit restent, c'est un changement de destination. De plus, je veux simplement demander si une bâtisse...

M. Tardif: Je m'excuse. Ce n'est pas nécessairement un changement de destination si on rase les quatre planchers d'un immeuble haut comme ici, qui a huit pieds, et qu'au lieu de faire quatre étages, on en fait six et on fait du logement. La destination logement est toujours la même. D'accord?

M. Scowen: Oui, mais à moins que les murs et le toit ne soient rasés, ce n'est pas une démolition, en effet.

M. Tardif: Je ne crois pas.

M. Scowen: Si on démolit la moitié d'un édifice, c'est seulement la moitié qui est démolie dans le cadre de cette loi-ci.

M. Tardif: L'opération démolition, c'est le fait de détruire un logement, de détruire un immeuble d'habitation. A partir de quel moment cela devient-il une transformation pour des fins commerciales? Par exemple, le fait d'éliminer deux logements au rez-de-chaussée et d'en faire un commerce, c'est une transformation ou c'est une subdivision, mais cela aussi, c'est de pleine juridiction des municipalités.

M. Scowen: Et si j'ai un édifice de 100 logements et je décide de démolir le côté ouest qui comprend 50 logements, la démolition et tous les articles qui s'appliquent ici s'appliquent seulement aux locataires qui sont dans la moitié qui est démolie.

M. Tardif: A ceux qui sont affectés par l'opération.

M. Scowen: Qui sont affectés directement par l'opération. D'accord. L'autre amendement qu'on voulait apporter à cela, c'est une question de détail. Il n'est pas clair ce qui va arriver dans le cas d'un bail de moins de six mois et je pense que ce que nous proposons là, c'est que, si le bail est pour une période de moins de six mois, l'avis doit être pour la même période que ce qui reste du bail. Je veux proposer un amendement à l'article 33. Je ne sais pas si c'est recevable ou non. C'est simplement pour clarifier le point sur le bail de

moins de six mois. Vous pouvez regarder. A la page 6, c'est un autre amendement, si vous voulez. Est-ce que le ministre veut regarder cela?

Le Président (M. Laberge): J'en prends connaissance officiellement. On suggère, à l'article 33, la modification suivante: Le locateur peut évincer le locataire pour démolir un logement. Il s'agirait, selon vous — je vous demande une explication — du remplacement de tout l'article.

M. Scowen: C'est la partie qui est soulignée...

Le Président (M. Laberge): ... qui est la modification.

Alors, je lis le nouvel article au complet, selon la suggestion du député de Notre-Dame-de-Grâce. Je répète, article 33: "Le locateur peut évincer le locataire pour démolir un logement.

"Il doit lui donner un avis d'éviction d'au moins six mois avant l'expiration du bail s'il est de six mois ou plus et un avis identique à la durée du bail s'il est de six mois ou moins; si le bail est à durée indéterminée, l'avis est de trois mois. L'avis doit indiquer le motif et la date de l'éviction."

Il ne semble pas, à première vue, que cette suggestion soit...

M. Scowen:... six mois, pour les baux à durée indéterminée. C'est parce qu'on n'avait pas l'intention de changer...

Le Président (M. Laberge): L'article lui-même.

M. Scowen: ... le sens de...

Le Président (M. Laberge): Alors, vous le suggéreriez de nouveau.

M. Scowen: Il faut changer les mots, six mois.

Le Président (M. Laberge): Je reprends le deuxième paragraphe: "Il doit lui donner un avis d'éviction d'au moins six mois avant l'expiration du bail s'il est de six mois ou plus et un avis identique à la durée du bail s'il est de six mois ou moins; si le bail est à durée indéterminée, l'avis est de six mois. L'avis doit indiquer le motif et la date de l'éviction."

Il ne semble pas y avoir de difficulté à cette proposition, donc je l'accepte pour discussion.

M. Tardif: M. le Président, il faut évidemment, en ces matières de délai, prendre en considération l'article 1658 qui dit que "un bail à durée fixe est, à son terme, prolongé de plein droit aux mêmes conditions et pour la même durée ou, si ce bail excède douze mois, pour une durée de douze mois." C'est donc dire que le bail se prolonge automatiquement et que le locataire qui reçoit un avis — disons que le bail se termine normalement dans quatre mois — du propriétaire que dans six mois, celui-ci a l'intention de démolir l'immeuble et de l'évincer à ces fins, peut donc décider de quitter au moment où le bail prend fin, donc dans quatre mois, et le propriétaire peut commencer ses travaux deux mois avant.

Ce problème ne nous paraît pas important, pour peu, encore une fois, que ce délai minimal de six mois apparaît dans la loi. Je ne sais pas vraiment où est la difficulté, je la cherche.

M. Scowen: Je comprends mal, si quelqu'un a signé un bail de six mois, qu'il puisse avoir le droit d'un avis qui est plus long que la durée du bail qu'il a consenti.

M. Raynauld: Le propriétaire n'est pas capable de donner un avis de six mois. Pour prendre un exemple plus simple, je ne sais pas si cela existe, un bail de trois mois: Comment le propriétaire peut-il donner un avis de six mois au locataire? C'est ce problème technique qu'on supposait.

M. Tardif: Est-ce qu'on pourrait d'abord demander de laisser cet article en suspens pour permettre aux officiers légistes de prendre connaissance des libellés, s'il vous plaît?

Le Président (M. Laberge): J'aurais une deuxième suggestion à faire, MM. les membres de la commission. J'étais pris avec un petit problème technique d'avoir accepté deux amendements, sans disposer du premier. Evidemment, il y a la coutume qui fait que le papillon présenté par le ministre, on considère plus ou moins qu'il a été écrit dans le texte original, mais j'aimerais quand même, pour les besoins de la cause, en disposer. Est-ce que la modification à l'article 33 proposée par le ministre, qui se lisait "et doit être donné selon la formule prescrite par règlement" est acceptée?

M. Raynauld: Oui.

Le Président (M. Laberge): C'est accepté, donc c'est adopté.

M. Tardif: Quant à la nouvelle formulation, je demande de laisser l'article en suspens et nous reviendrons là-dessus après qu'il aura été examiné.

Le Président (M. Laberge): L'article 33 est donc en suspens, en y incorporant, à la fin, après le mot "éviction", le membre de phrase que vous avez suggéré, qui est adopté.

M. Scowen: Simplement pour préciser, sur le papillon que j'ai donné au ministre, il y a une erreur à l'avant-dernière ligne: Pour les baux de durée indéterminée, l'avis est de six mois.

Le Président a corrigé cela, mais je voulais porter ça à votre attention.

Le Président (M. Laberge): Je l'ai corrigé officiellement, mais...

M. Raynauld: C'est parce qu'on ne voulait pas changer les délais.

M. Tardif: Non, c'est qu'on veut garder une certaine uniformité afin que les gens ne disent pas: Pour telle chose, c'est trois mois; pour telle autre, c'est quatre mois; pour telle autre, c'est six mois. Alors, les gens ne s'y retrouvent pas; il y a une espèce de souci d'uniformité dans les délais.

Le Président (M. Laberge): Ici, on laisse l'article 33, tel qu'il a été lu et relu, en suspens pour vérification. J'appelle l'article 34.

M. **Scowen:** Je suggère que l'expression...

M. Raynauld: Il y a commentaire...

M. **Scowen:** Il y a un papillon?

Le Président (M. Laberge): Il y a un papillon à l'article 34: "Le deuxième alinéa de l'article 34 serait, à la demande du ministre, remplacé par le suivant: "La demande d'un locataire bénéficie à tous les locataires qui ont reçu un avis et qui, au moment de la demande, n'ont pas quitté ou qui n'ont pas consenti par écrit, à quitter les lieux." Ce deuxième alinéa remplacerait celui qui était au projet de loi, le premier alinéa se lisant toujours: "Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis, demander à la régie de se prononcer sur l'opportunité de démolir, à défaut de quoi il est réputé avoir consenti à quitter les lieux à la date indiquée." Et nous passons au paragraphe que je viens de lire. Discussion.

M. **Scowen:** Adopté.

M. Clair: M. le Président.

Le Président (M. **Laberge):** M. le député de Drummond.

M. **Clair:** Je m'interroge sur la nouvelle formulation du deuxième paragraphe, parce que je me demande, dans la pratique, si on ne risque pas d'ouvrir grande la porte à un locateur, qui veut jouer dur avec ses locataires les plus faibles, de s'empresser le plus vite possible pour faire signer une acceptation, un consentement à quitter les lieux. Je m'imagine dans un immeuble de six ou sept logements, où il y a mettons quatre jeunes couples, un couple âgé et une femme âgée seule; pour avoir pratiqué devant cette régie pendant un bon moment, je puis vous assurer qu'il y a de grosses chances que, rapidement, un propriétaire, qui veut à tout le moins régler le cas d'un locataire, s'empresse de lui tordre un peu le bras et qu'on voie cette personne privée d'un recours exercé par un autre. Bien sûr, le recours est exercé par un autre, mais d'un autre côté, il ne faut pas oublier que le délai d'un mois court toujours au moment où un des locataires formule son opposition à la Régie des loyers.

Je mets en doute le bien-fondé de cet alinéa: "La demande d'un locataire bénéficie à tous les locataires qui ont reçu un avis et qui, au moment de la demande, n'ont pas quitté les lieux — n'ont pas quitté les lieux; passe encore, mais, — qui n'ont pas consenti par écrit, à quitter les lieux." Je connais trop les pratiques qui ont cours dans ce genre de milieu, à l'occasion, auprès des personnes les plus démunies, pour concourir facilement à ça.

Je pense à une personne âgée, qui est seule et qui a peur de son propriétaire; on peut facilement lui arracher un consentement écrit et cette personne peut voir la cause gagnée par les cinq autres locataires et, elle, parce qu'elle a eu peur de son propriétaire, se retrouver dehors.

M. Tardif: M. le Président, je comprends le sens des remarques du député de Drummond et je comprends qu'on pourrait concevoir des cas où un consentement est arraché. Mais tout l'esprit de cette loi, sur ces questions, en est un de pouvoir permettre des ententes entre les parties, à l'intérieur de certaines règles du jeu. Il est bien évident que le propriétaire qui, à l'amiable, fait part à ses locataires de son intention de démolir, s'entend avec eux sur un dédommagement, peut-être même un relogement ou encore qu'un locataire, satisfait de l'entente intervenue, décide de se chercher un autre logement, de signer un bail ailleurs et que, par la suite, quelques locataires récalcitrants, décidant de rester, contestent le projet de démolition, la cause est entendue devant la régie ou par la municipalité. A ce moment-là, l'autorisation de démolir étant refusée, ces gens-là voudraient se prévaloir du droit de rester ou de même revenir dans les lieux et il y a le problème du bail qui aurait été signé ailleurs. Là, évidemment, tout le problème soulevé par le député va dans le sens que la signature aurait pu être arrachée, ce qui peut se produire, mais ce qui n'est pas nécessairement...

(12 h 15)

M. Clair: ...

M. Tardif: Pardon?

M. Clair: Ce n'est pas nécessairement toujours cela.

M. Tardif: Ce n'est pas nécessairement le cas non plus. Je connais, pour avoir été impliqué dans un cas de démolition d'une quarantaine de logements sur la rue Saint-Denis à l'époque, le problème que la ville de Montréal avait, parce que son règlement n'était pas adopté et n'avait pas de pouvoir en vertu de sa charte, tous les problèmes qui ont été posés pas loin du Carré Saint-Louis. C'est un problème d'autant plus important encore une fois que c'est vraiment l'action de tout un quartier ou la vie de tout un quartier qui était impliquée. Je présume qu'il y a des dispositions quand même qui existent dans les lois en général contre les consentements arrachés sous de fausses représentations ou de façon indue. Je ne sais pas si c'est ici qu'il faut régler cela ou par d'autres recours que pourraient avoir les personnes, mais je vous pose la question.

M. Clair: Les autres recours qui peuvent exister, à mon avis, M. le Président, sont difficiles à exercer. Je comprends le but que poursuit le ministre. Je me demande s'il n'y aurait pas avantage à ce que plutôt que d'avoir consenti envers le propriétaire à quitter les lieux si le locataire en question ne devrait pas faire connaître son acceptation, son consentement à quitter les lieux à la régie plutôt qu'au propriétaire de sorte qu'on devrait formuler autrement "qui, au moment de la demande, n'ont pas quitté les lieux ou qui n'ont pas consenti par écrit à quitter les lieux" et dire "et qui, au moment de la demande, ont fait connaître à la régie leur consentement à quitter les lieux". S'ils ont fait connaître à la régie leur consentement à quitter les lieux ou si une fois que la régie a fait une vérification, leur consentement est fait à la régie plutôt qu'au propriétaire, à ce moment-là, le tiers que constitue la régie n'a pas forcé l'acceptation, le consentement à quitter les lieux. Il me semble que ce serait plus...

M. Raynauld: Exact.

M. Clair: Qu'on dise que le locataire peut quitter les lieux, accepter que son logement soit démoli, mais que ce soit au propriétaire qu'il fasse connaître ce consentement, c'est cela que je mets en doute. Qu'il le fasse savoir à la régie et que la régie dise: Ce locataire là consent parce qu'il nous a fait connaître son consentement, cela va. Mais, que ce soit un consentement communiqué au propriétaire, je pense qu'on diminue de beaucoup la force de la demande d'un locataire au nom des autres. Peut-être que la suggestion que je fais est mal formulée, mais il y a sûrement moyen de trouver une façon pour que ce soit la régie qui reçoive ce consentement à quitter plutôt que le propriétaire, ce qui n'est pas clair dans la proposition telle que formulée pour le deuxième paragraphe.

Le Président (M. Laberge): M. le ministre, avant que vous ne répliquiez aux paroles du député de Drummond, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce voulait faire un commentaire.

M. Tardif: Certainement.

M. Scowen: Je voudrais simplement faire un commentaire à la suite de ceux du député de Drummond. De notre côté, nous voulons que cette série d'articles qui touchent les démolitions soit rédigée d'une façon équilibrée. Nous sommes persuadés que la démolition n'est pas quelque chose de mauvais en soi, mais plutôt une évolution normale d'une ville. Nous aurons certainement des cas, et beaucoup de cas. Nous espérons quel nous aurons des cas quand les démolitions se feront pour construire quelque chose qui est plus utile à la société en général.

Alors, la base de notre idée et on est d'accord avec le principe de mettre la main sur la question de démolition, mais nous croyons qu'on doit entrer dans tous ces articles avec la perspective que de première vue, ni les propriétaires qui veulent démolir, ni les locataires sont des méchants ou de mauvaise foi.

En effet, on veut permettre, comme quelqu'un a dit "capitalistic axe between consenting adults". Moi, je suis porté à croire que si vous avez une loi qui oblige le propriétaire d'émettre un avis public qui démontre clairement qu'il a l'intention de le faire, que les locataires, chaque locataire a le droit d'aller et demander au propriétaire qui dit: Oui, j'accepte ou s'il décide de quitter les lieux et aller ailleurs, c'est en effet, un contrat entre deux "consulting adults" et que ces personnes ne doivent pas avoir le droit d'une arrière-vue sur un contrat qui n'était pas à première vue, pour leur bénéfice.

C'est la même chose, Dieu merci, en ce qui concerne les relations entre le gouvernement du Québec et la pauvre province démunie de Terre-Neuve et nous sommes très contents. Nous ne pouvons pas du tout rouvrir ce contrat, même sur la base d'une justice équilibrée aujourd'hui. Ce n'est pas quelque chose qui est parfait.

Alors, je suis porté à appuyer l'amendement du ministre. Je pense que ce n'est pas quelque chose qui joue contre les locataires, parce que cela va s'appliquer seulement à ceux qui, déjà, comme adultes ont consenti. Je ne crois pas qu'on puisse dire qu'une personne qui est âgée, n'est pas intelligente ou une personne avec quatre enfants ou une jeune personne n'est pas assez intelligente pour écrire un contrat de location d'une résidence, comme une personne d'un autre âge ou avec plus ou moins d'enfants.

Nous sommes portés à croire que c'est un amendement équilibré qui va dans un sens qui est justifiable des deux côtés.

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

M. Clair: M. le Président, je voudrais simplement dire...

Le Président (M. Laberge): J'avais vu le signal du député de Taschereau. Alors, je vous donne la parole, mais je voudrais quand même, avant que le député de Taschereau prenne la parole, souligner qu'on m'a fait part que la commission est maîtresse de ses travaux quant aux heures de suspension et avant qu'on arrive à 12 h 30, je voudrais savoir... quelqu'un m'a fait part dans les coulisses qu'hier, la commission avait repris ses travaux à 14 heures. Maintenant, cette personne a un rendez-vous à 14 heures et aurait préféré que la commission reprenne ses travaux à 15 heures. Donc, je laisse la porte ouverte à votre décision avant 12 h 30, si vous continuez jusqu'à 12 h 45 ou jusqu'à 13 heures, si vous reprenez à 15 heures ou si vous faites ce qui a été fait hier. Alors, je vous laisse une porte ouverte pour le moment et je donne la parole au député de Taschereau.

M. Guay: M. le Président, au sujet de Terre-Neuve, je dirais au député de Notre-Dame-de-

Grâce que pour ma part, je ne verrais pas d'objections à rouvrir le contrat si Terre-Neuve veut rouvrir la décision de 1927. Pour ce qui est de l'article en question...

M. Scowen: Votre opinion n'est pas partagée par votre gouvernement jusqu'ici.

M. Guay: Il n'a pas été question de rouvrir la décision de 1927.

Sur l'article en question, je partage les préoccupations de mon collègue de Drummond. Effectivement, on a trop vu dans les centres de nos villes, que ce soit à Montréal ou même à Québec, aux alentours de ce parlement, des démolitions qui auraient pu, qui auraient dû, je pense, être évitées. Il est exact que dans certains cas de démolition, ce sont des signes d'une mutation urbaine de bon aloi. Mais il est également exact que dans certains cas, les démolitions sont un signe de démolition, point, et de saccage urbain, contre lequel on s'élève maintenant de toute part, en disant: Cela coûte cher, parce qu'on a envoyé tout le monde en banlieue. On a construit des autoroutes et avec la crise d'énergie, cela ne marche plus, parce que le transport en commun n'est pas rentable, etc.

Dans bien des cas, les gens qui sont victimes de ces démolitions sont effectivement, les gens les moins munis pour se protéger contre ce genre de phénomène dans notre société. Comment concilier, par contre, la possibilité qu'il y ait des démolitions lorsque c'est légitime et la possibilité pour les locataires de se protéger? Je serais porté à dire à mon collègue de Drummond qui, malheureusement, n'écoute pas...

M. Raynauld: Il vous rend la pareille parce que tout à l'heure, vous n'écoutiez pas quand il parlait.

Le Président (M. Laberge): C'est parce que tout le monde consulte très sérieusement avant de prendre la parole.

M. Guay: C'est cela. Je serais porté à suggérer si le ministre est d'accord et si le député de Drummond est d'accord qu'à l'article 33, puisqu'il a été suspendu, et puisqu'on prévoit en vertu du papillon d'amendement proposé par le ministre qu'on ajoute: "Il doit être donné selon la formule prescrite par règlement." En plus de cela, si on ajoutait que dans cette formule, il doit être indiqué — ce n'est pas le mot à mot, mais l'idée — aux locataires visés qu'ils ont un mois pour répondre et qu'ils peuvent se prévaloir des services de la régie quant à l'à-propos de la démolition tel que prévu à l'article 34, à ce moment-là, il me semble que l'article 34, tel que proposé par le ministre, c'est-à-dire avec la modification qu'on serait porté à lui faire, se justifierait davantage. On pourrait laisser l'article 34, tel que modifié, intact pourvu qu'à l'article 33, on ajoute cette précision qui fait que si, effectivement, recevant l'avis et voyant sur l'avis que, lui, locataire a ce droit-là, qu'il peut s'opposer à la démolition, qu'il peut s'opposer à l'éviction, si dans le mois il ne l'a pas fait, là, il demeure que le libre consentement entre individus doit prévaloir.

M. Tardif: Cette mesure serait-elle susceptible de répondre aux appréhensions du député de Drummond à savoir que sur l'avis même qui serait prévu par règlement soient inscrits les recours possibles pour le locataire?

M. Clair: Que le recours possible pour le locataire soit inscrit, c'est une chose. Cela en est une autre pour un locataire de savoir que s'il n'est pas en position financière ou autre de se défendre que quelqu'un dans l'immeuble à logements peut mener la cause et qu'il peut avoir les mêmes droits et bénéficier des avantages de la décision qui va être rendue. C'est ce qui est important et quand le député de Notre-Dame-de-Grâce dit qu'il faut se baser sur la bonne foi des parties, effectivement, j'accepte que c'est un principe qu'on doit appliquer partout dans la vie parce que si on présume que les gens sont de mauvaise foi, cela ne mène nulle part. Je veux bien qu'on applique la présomption de bonne foi, mais dans la mesure où on institue en quelque sorte un recours collectif. Je pense qu'il ne faut pas être dupe de la situation. C'est un avantage important, je pense, dans le cadre d'un recours de cette nature pour un propriétaire de pouvoir alléguer: Moi, j'ai deux locataires qui ont accepté, qui ont compris, qui sont d'accord avec la démolition et qu'à la limite, ils pourraient même venir témoigner en faveur du propriétaire ou à tout le moins qu'ils peuvent se servir d'arguments. Si on regarde la loi sur le recours collectif, j'aimerais que quelqu'un puisse vérifier le texte — je ne pense pas que ce soit l'une des parties qui puisse bénéficier d'un recours collectif qu'elle puisse renoncer aux conclusions du jugement rendu sur le recours collectif par une entente privée avec le défendeur, mais c'est en signifiant au greffe de la cour son acceptation, sa renonciation au privilège que lui concède la Loi sur le recours collectif qu'il peut renoncer à ce privilège. Et à ma connaissance, la loi québécoise sur le recours collectif se base sur les lois de cette nature existant dans d'autres pays et nulle part on n'a considéré que c'était d'imputer de la mauvaise foi à quelqu'un que de demander que sa renonciation soit signifiée au tribunal plutôt qu'au défendeur ou au demandeur. Je ne pense pas que ce soit présumer de la mauvaise foi de quelqu'un. Cela m'apparaîtrait, en tout cas, beaucoup plus sécurisant pour tout le monde que la renonciation aux bénéfices que lui confère cet article que le locataire impliqué la fasse connaître au tribunal plutôt qu'à une partie impliquée. Cela ne m'apparaît pas du tout présumer de la mauvaise foi. D'ailleurs, la Loi sur le recours collectif, sauf erreur, procède de cette manière. La personne qui veut renoncer aux bénéfices du recours collectif exercé par un demandeur fait connaître cette renonciation non pas au défendeur, mais la fait connaître au tribunal.

Le Président (M. Laberge): Je voudrais seulement souligner que je voudrais qu'on s'entende sur les heures de fermeture des travaux et de reprise.

M. **Tardif:** Avant 15 heures, M. le Président. Quant à la...

Le Président (M. **Laberge):** Suspension.

M. **Tardif:** ... suspension, on peut peut-être...
(12 h 30)

Le Président (M. Laberge): Continuer la discussion sur cet article peut-être pour quelques minutes. Parfait. M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Premièrement, l'essentiel de mes propos ne touchait pas l'idée de bonne foi. Cela touchait le fait que je persiste à croire qu'on doit présumer que deux adultes qui ont consenti à un engagement entre eux doivent être tenus à cet engagement et l'Etat doit donner, avoir comme préjugé que les deux adultes étaient en pleine connaissance de cause et pouvaient agir comme tels. Mais la question que je pose, si on ne met pas une telle clause et on veut qu'ils aient un recours, ils bénéficient, si vous voulez, est-ce qu'on propose que si le logement n'est pas démoli, ces locataires qui ont déjà quitté les lieux ou qui ont accepté de quitter les lieux et qui sont présumément déjà engagés dans un autre bail, dans un autre logement, auront l'obligation de retourner...

M. Tardif: Non, ceux qui ont quitté, cela va. On parle de ceux qui sont encore là et qui auraient signé qui se rendent compte finalement que l'immeuble ne sera pas démoli effectivement et qui préféreraient demeurer là. Ecoutez, M. le Président, avec votre permission, ce que vient de dire le député de Drummond en ce qui concerne la Loi sur le recours collectif m'incite peut-être à regarder les dispositions et vu qu'on a suspendu l'article 33 qui tourne autour de la même matière, je n'aurais pas d'objection à suspendre l'article 34, à regarder les dispositions de la Loi du recours collectif et à revenir cet après-midi ou demain, sur ce point particulier, si la commission était d'accord.

M. Cordeau: J'aurais une petite question sur le même sujet. Est-ce qu'un locateur peut obtenir le consentement d'un locataire sur une formule autre ou sur un papier autre que l'avis qui doit lui être parvenu selon l'article 33, c'est-à-dire, selon la formule prescrite par règlement?

M. Tardif: Là on parle d'une formule obligatoire d'avis que le locateur doit envoyer à son locataire pour dire: Il y aura démolition. C'est une chose. Pour l'instant, il n'est pas question nulle part de formule de consentement du locataire. D'accord?

M. Cordeau: Est-ce qu'il pourrait y avoir une formule dans ce sens?

M. Tardif: Je pense que là...

M. Cordeau: Sur l'avis même, peut-être que l'éviction...

M. Tardif: Là on a dit possibilité, le député de Taschereau a dit la possibilité d'inscrire sur l'avis les recours. Cela se fait couramment. On reçoit son compte de taxes municipales qui dit que si on n'est pas d'accord avec son évaluation, on peut en appeler au Bureau de révision de l'évaluation foncière. C'est sur le compte même.

M. Cordeau: Mais sur l'avis d'acceptation, on pourrait peut-être avoir un formulaire au bas pour dire l'acceptation par le locataire. Il va chercher une autre formule.

M. Tardif: Je pense qu'il serait peut-être bon de suspendre l'étude de cet article, de le faire en concordance avec l'article 33 qu'on a laissé de côté également. L'objectif étant évidemment non pas d'interdire les ententes pouvant survenir, mais peut-être bien que les gens soient adéquatement informés de leurs droits.

M. Scowen: Avant, M. le Président, est-ce que je peux mentionner au ministre qu'on avait l'intention de proposer un amendement pour changer les mots "le mois" pour "dans les 30 jours". C'est une question qu'on avait l'intention de soulever au moment où on parlera de l'article lui-même, mais peut-être que vous pouvez en tenir compte.

M. Tardif: On peut demander au légiste qu'il s'assure d'une certaine conformité du "corpus".

Le Président (M. Laberge): Nous allons suspendre jusqu'à 15 heures. Sur ces paroles, les travaux de la commission sont suspendus jusqu'à 15 heures.

Suspension de la séance à 12 h 35

Reprise de la séance à 15 h 16

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

La commission parlementaire des affaires municipales reprend ses travaux sur l'étude, article par article, du projet de loi no 107.

Les membres de la commission sont les mêmes que ce matin. Lorsque nous avons suspendu nos travaux, nous avions suspendu l'étude de l'article 34, pour les vérifications supplémentaires, et j'appelle l'article 35.

M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, à l'article 35, il y a un papillon qui vous a déjà été remis et que, si je comprends bien, vous considérez comme étant déposé ou reçu...

Le Président (M. Laberge): Oui, et je puis vous en faire lecture...

M. Tardif: Et recevable.

Le Président (M. Laberge): Il semble tout à fait recevable. C'est une nouvelle rédaction de l'article 35 qui se lirait, dorénavant, comme suit:

Une Voix: Un instant, M. le Président, un instant.

Le Président (M. Laberge): Il y en aurait un nouveau, un instant. Alors, le premier amendement qui nous a été proposé, je n'en fais pas lecture, celui qui vient d'être porté à ma connaissance et qui est distribué présentement aux membres de la commission, sera considéré, étant déposé par le ministre, comme l'article à discuter. J'en fais lecture.

Une Voix: C'est un papillon.

Le Président (M. Laberge): C'est un papillon avec une deuxième paire d'ailes. Alors, l'article 35 est remplacé par le suivant: 35. "Avant de se prononcer sur une demande, la régie considère l'état du logement." Excusez, j'attendrai vos commentaires après ma lecture, s'il vous plaît. Alors, je reprends; "..., la régie considère l'état du logement, le préjudice causé au locataire, les besoins de logement dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du terrain dégagé et tout autre critère pertinent."

"Toutefois, la régie ne peut autoriser la démolition d'un immeuble dont la démolition est interdite par un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe 1d, de l'article 426, de la Loi des cités et villes ou en vertu du paragraphe L, de l'article 392 F, du Code municipal."

Discussion.

M. Tardif: M. le Président, d'abord en ce qui concerne le premier alinéa, qui est substantiellement la même chose que ce qui était dans le projet de loi 107 imprimé, par rapport au premier papillon, il y avait l'addition parmi les facteurs à considérer, l'utilisation projetée du terrain dégagé. Cette suggestion nous est venue du monde municipal. La ville de Montréal utilise, entre autres, ce critère, dans l'appréciation de l'opportunité de donner un permis de démolir. Bon, qu'est-ce que vous voulez faire, après avoir démoli? Et cela nous apparaissait tout à fait bon d'aligner les dispositions de la loi sur ce que la ville de Montréal avait comme dispositions de son côté.

Quant au deuxième paragraphe qui vient d'être ajouté par le deuxième papillon, M. le Président, c'est que les municipalités en vertu de l'article 426.1 d ont déjà le pouvoir — et je cite l'article 426.1d: — Pour interdire, pour une période n'excédant pas douze mois, la démolition de tout immeuble constituant un bien culturel au sens de la Loi sur les biens culturels, chapitre 19 des lois de 1972 ou situer dans un territoire identifié comme pouvant constituer un arrondissement historique ou naturel au sens de ladite loi. C'est donc que les municipalités ont déjà en vertu de cette loi le pouvoir de geler; donc il aurait été illogique d'une part une fois un gel décrété par les municipalités en vertu de l'article 426.1 d, que la régie aille au-delà et accorde un permis de démolir. C'est un souci de concordance avec la Loi des cités et villes et le Code municipal.

M. Cordeau: Qu'est-ce que dit l'article 392f...

M. Tardif: La même chose que ce que je viens de vous lire pour 426.1 d. C'est le pendant dans le Code municipal.

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

M. Goldbloom: Quant au deuxième alinéa qui est maintenant proposé, je suis, pour ma part, totalement d'accord. Ce n'est pas une simple concordance, c'est le respect d'un pouvoir accordé, pendant que j'avais l'honneur d'être ministre des Affaires municipales, aux autorités locales et cela parce que l'on assistait à des démolitions intempestives par rapport à la qualité des bâtiments ainsi perdus.

Mon commentaire sur le premier alinéa sera un peu moins favorable. C'est-à-dire que je suis d'accord que l'on doive, avant de se prononcer sur une demande de démolition, tenir compte d'un certain nombre de facteurs. Je pense que rénumération faite dans ce premier alinéa est à la fois trop complet, trop détaillé et insuffisamment complet, parce que l'article proposé invoque le préjudice qui peut être causé au locataire. J'aimerais suggérer, M. le Président, qu'il y a aussi des préjudices qui peuvent être occasionnés en ce qui concerne les intérêts du propriétaire, et que l'on devrait au moins demander à la régie d'en tenir compte avant de rendre une décision. Je pense que...

M. Guay: Est-ce que le député me permettrait une question?

M. Goldbloom: Certainement, oui.

M. Guay: Quel est le genre d'intérêt du propriétaire qui est mis en cause hormis le fait de pouvoir démolir et reconstruire, sinon, en quoi est-ce que le propriétaire, surtout s'il n'habite pas l'immeuble, subit un préjudice du même type que celui du locataire qui, lui, est évincé de l'immeuble?

M. Raynauld: Des réparations coûteuses.

M. Goldbloom: Oui, il y a un intérêt économique qui peut être influencé par la décision. S'il y a refus, il peut se trouver perdant et nous aurons créé une situation où nous aurons porté atteinte à

son droit de propriété et à son droit de disposer à sa guise de sa propriété par rapport à la Loi sur les biens culturels. Nous avons dit: Les intérêts de la collectivité sont plus importants à cet égard, que l'intérêt économique du propriétaire qui a peut-être acheté l'immeuble avec l'intention de le démolir; mais s'il ne s'agit pas d'un bien culturel qui peut être ainsi classé en vertu de la loi, il me semble que si l'on ne demande pas à la régie de tenir compte de l'intérêt du propriétaire, que là on peut porter préjudice à cette personne, et qu'il y a un équilibre d'intérêts qu'il faut calculer, qu'il faut évaluer. Je n'irai pas plus loin que cela...

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

M. Guay: M. le Président, je ne partage pas l'opinion du député de D'Arcy McGee en la matière. Il est exact que, dans le cas de la Loi sur les biens culturels et notamment dans les arrondissements historiques, on a fait prévaloir l'intérêt de la collectivité sur les intérêts des propriétaires. Il se peut que l'on restreigne ou que l'on porte atteinte au droit absolu de propriété par l'article 34. Le droit de propriété, dans le cas du logement, n'est pas seulement — on l'a dit au début de cette commission — un élément économique, mais c'est également un élément social. Par élément social, on entend non seulement le fait qu'il y loge des gens qui ont quand même un certain droit à habiter un logement de manière paisible et non pas de se faire démolir, mais il y a aussi l'intérêt de la collectivité.

Sans qu'il y ait pour autant un intérêt à caractère historique, l'intérêt de la collectivité peut être présent dans la simple trame urbaine, dans le tissu d'une ville qu'on n'a pas le droit, je pense, de laisser massacrer impunément, comme on l'a fait dans nos villes non seulement au Québec, mais ailleurs en Amérique du Nord. Si on fait une comparaison des villes nord-américaines et des villes européennes, c'est une des choses qui frappent le plus: l'intérêt absolu de la propriété en termes d'aménagement urbain, cela donne des entrées de nos villes faites depuis quinze à vingt ans, c'est-à-dire disparates, inélégantes où l'utilisation du terrain est mal rentabilisée, où on retrouve stations-service sur centre commercial sur immeubles à appartements sur restaurant McDonald et ainsi de suite, formant un tout incohérent et mal agencé. Les bords de nos villes sont très souvent caractérisés par ce genre d'aménagement ou par cette absence d'aménagement parce qu'on s'est prévalu du droit absolu de propriété et qu'on a fait ce qu'on voulait à peu près impunément. Je pense que ce genre de choses est à corriger dorénavant.

On a fait, d'autre part, dans le centre de nos villes des choses qui sont inqualifiables. La rue Sherbrooke à Montréal, pour prendre un exemple que le député connaît sans doute, était jadis très belle. C'est aujourd'hui une succession d'immeubles dont le moins que l'on puisse dire, c'est qu'au mieux ils sont insipides et qu'au pire ils sont très laids. L'ensemble passe d'édifices de quatre à cinq étages à édifices de dix à vingt étages, un peu comme un jeu de dominos sans qu'il y ait pour autant un plan d'ensemble et sans qu'on ait respecté pour autant, dans bien des cas, la trame urbaine.

Plus près de nous ici, la ville de Québec a subi ce même genre de pseudo-culte du pseudo-progrès où on a massacré littéralement deux quartiers, celui de Saint-Roch en particulier, mais celui de Saint-Jean-Baptiste aussi en bonne partie pour y aménager la soi-disant Cité parlementaire avec son grand boulevard, l'autoroute qui passe par-dessus les quartiers pour amener du monde dans le centre-ville et aussi le faire fuir du centre-ville, avec les problèmes que cela cause maintenant à la ville de Québec, comme cela en cause aussi à la ville de Montréal.

C'est ce genre de considérations que l'on doit prendre en cause avant de laisser au propriétaire le droit absolu de disposer de son immeuble pour le démolir. Le propriétaire, dorénavant, avec la loi 107, saura qu'il y a des restrictions, comme il peut savoir déjà, en vertu de règlements municipaux possibles, qu'il peut y avoir des, restrictions aux fins de démolition. S'il achète l'immeuble dans le but de le démolir, il saura que cela peut lui être refusé. Alors, il prendra ses précautions en conséquence. De là à dire qu'on peut impunément dorénavant acheter un immeuble dans le but de le démolir sans tenir compte de la situation de cet immeuble dans l'ensemble de cette rue, de ce quartier, de cet environnement, de cette ville, sans tenir compte de ses fonctions sociales autant qu'économiques, il y a des limites et ces limites sont celles qui sont prévues, il me semble, à l'article 34. Je pense que ce sont des limites raisonnables et des limites qu'une société civilisée doit poser, à un moment donné, au droit absolu et non contrôlé de disposer comme on veut et de faire ce qu'on veut avec ce qu'on a.

M. Goldbloom: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): M. le député de Drummond m'a demandé la parole.

M. Clair: Peut-être que si le député...

M. Goldbloom: Si, M. le Président, le député de Drummond me permet de réagir aux propos du député de Taschereau, je lui en serais très reconnaissant. Je l'en remercie.

Le Président (M. Laberge): Cela semble accepté, M. le député.

M. Goldbloom: Les arguments avancés par le député de Taschereau sont précisément ceux qui m'ont inspiré la modification à la Loi des cités et villes et celle au Code municipal auxquelles le ministre actuel a fait allusion il y a quelques minutes.

(15 h 30)

Le député de Taschereau dit qu'il y a une responsabilité sociale qui incombe à celui qui est

propriétaire d'immeubles locatifs. Je suis d'accord avec lui. Je lui ferai remarquer, cependant, que, dans certains cas où des démolitions injustifiées aux yeux de la majorité des citoyens ont eu lieu, celui qui a effectué la démolition a remplacé l'immeuble disparu par un autre qui, recevant un nombre beaucoup plus important de locataires par la suite, ne diminuait pas la disponibilité de logements. Il y avait, cependant, la question de qualité de l'immeuble perdu et les observateurs de cette situation ont exprimé l'avis que c'était une perte pour la collectivité, exactement comme le député l'a dit. Mais invoquer la qualité architecturale d'un immeuble et le caractère esthétique de cet immeuble et dire que cet immeuble ne doit pas être perdu à cause de ses qualités sans établir des critères comme il y en a dans la Loi sur les biens culturels, il me semble que c'est aller trop loin que c'est brimer les droits de gens qui achètent, de bonne foi, des propriétés, avec l'intérêt d'offrir sur le marché quelque chose qui serait, à leurs yeux et dans leurs espoirs, intéressant pour ceux qui pourraient louer des locaux là-dedans.

M. le Président, quand le député de Taschereau parle de l'incongruité du développement, surtout par le remplacement d'immeubles de qualité ou à caractère attrayant par des immeubles modernes du genre boîtes de ciment et tout cela, il a raison. Je partage sa réaction quant à l'aspect visuel de plusieurs secteurs de nos importantes villes. Mais il y a la responsabilité des élus municipaux à l'égard du zonage de ces quartiers-là et, maintenant, les pouvoirs qui existent dans la Loi des cités et villes pour empêcher la démolition si les élus municipaux, ayant posé leur geste, ayant retardé pendant douze mois la démolition proposée ont pu convaincre le ministre des Affaires culturelles et la Commission des biens culturels que ces immeubles ne devraient pas disparaître. Il me semble que tout cela se tient et que nous avons essayé de créer un régime comprenant la Loi des cités et villes et le Code municipal, la Loi sur les biens culturels.

Maintenant, il y a dans ce nouveau projet de loi des éléments qui s'ajoutent à cela, c'est-à-dire que, devant une proposition de démolition, on demanderait à la régie de se prononcer. Or, M. le Président, je ne nie rien de ce qu'a dit le député de Taschereau, mais je lui dis que, si la régie est appelée à jouer un rôle quasi judiciaire, ce n'est pas ex parte qu'elle devra rendre ses jugements, ce n'est pas en tenant compte des intérêts d'une seule des personnes intéressées.

Je ne suggère pas que l'article disparaisse. Je ne suggère pas que la régie ne tienne pas compte des préjudices possibles à l'égard des locataires. Je ne suggère pas que la régie ne tienne pas compte de l'état du logement. Je ne suggère pas que la régie ne tienne pas compte des besoins de logements dans les environs. Je ne suggère pas que la régie ne tienne pas compte de la possibilité de relogement des locataires. Je ne suggère pas que la régie ne tienne pas compte du coût de la restauration. Tout ce que je suggère, c'est que la régie, pour être juste, tienne compte des intérêts possibles du propriétaire et que les facteurs de l'apparence architecturale et du caractère esthétique demeurent dans le cadre de l'application de la Loi sur les biens culturels, de la Loi des cités et villes et du Code municipal par le régime déjà créé. Ce sont les deux suggestions que je fais.

M. Tardif: M. le Président...

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

M. Tardif:... avec votre permission. Je m'excuse auprès du député d'Outremont, mais cela se situe exactement sur ce point-là. L'article 35 se termine par "et tout autre critère pertinent", ce qui, en conviendra le député de D'Arcy McGee, est assez large pour couvrir ce qu'il a mentionné, c'est-à-dire l'intérêt du propriétaire. Deuxièmement, il faut quand même voir l'économie générale de la loi ou de cette partie, de cette section II de la loi. Premièrement, la loi ne met pas un frein à la démolition si au moins un locataire ne réagit pas. En d'autres termes, si tous les locataires sont consentants ou que l'immeuble est évacué, il peut y avoir démolition. Donc, c'est le premier élément. Le deuxième élément: le propriétaire devant la régie n'a pas à justifier la démolition. C'est au locataire ou au représentant de justifier que le propriétaire ne devrait pas avoir le pouvoir d'exercer son droit de démolition. Donc, cette espèce de préjugé du droit du propriétaire à ne pas subir un préjudice est inscrit dans l'économie même des articles. De ce point de vue, je pense qu'il y a là les garanties suffisantes avec les autres critères pour assurer cet équilibre entre les parties.

M. Goldbloom: M. le Président, le ministre peut-il m'indiquer la raison ou les raisons pour lesquelles il ne trouverait pas convenable l'inscription dans l'article du préjudice possible causé au propriétaire puisqu'il dit: C'est déjà là parce que l'article se termine par "et tout autre critère pertinent"?

M. Tardif: Il y a eu aussi une autre raison, M. le Président. Si le propriétaire s'adresse à la régie pour demander une démolition, il est inutile d'insister sur le fait qu'au départ il croit retirer un avantage plus grand de la démolition de l'immeuble et peut-être de son utilisation comme un terrain de stationnement ou en lui donnant une autre affectation. En conséquence, s'il est empêché de le faire, au départ, il invoque préjudice. J'ai l'impression que sa démarche même est la consécration du fait qu'il considère être lésé dans son droit de disposer de son bien. Sans quoi, il n'y a pas de raison de s'opposer, de se présenter ou de vouloir démolir. Au départ, il considère à son avantage de procéder à la démolition et à une réaffectation. Je ne sais pas ce que...

M. Goldbloom: M. le Président, je regrette de ne pas être capable d'être d'accord avec le ministre là-dessus parce qu'ici il y a une énumération de critères dont la régie devra tenir compte en ren-

dant son jugement. Si la régie constate qu'il y a préjudice causé au locataire, bien s'il n'y a pas de contrepoids dans l'article, il me semble que la régie interpréterait cet article comme démontrant chez le législateur, à l'automne de 1979, l'existence d'un préjugé favorable au locataire.

Quand il s'agit d'un tribunal — M. le Président, j'insiste, c'est un tribunal — il y a des décisions, des verdicts qui seront rendus. Il me semble qu'un tribunal cherche à rendre justice. Et la justice, dans l'esprit du législateur, devrait être une directive législative au tribunal tenant compte de l'équilibre des intérêts et pas des intérêts d'un seul côté. Suivant la rédaction actuelle de l'article, la régie pourrait dire: Il y a préjudice causé au locataire; donc, nous devons refuser la démolition et, puisque le législateur n'a pas mentionné le préjudice causé au propriétaire, c'est un facteur secondaire dans la prise de notre décision.

M. Guay: Est-ce que le député me permettrait une question?

Le Président (M. Laberge): Monsieur, j'ai…

M. Goldbloom: Moi, oui, mais le président peut-être pas pour l'instant.

Le Président (M. Laberge): Le député de Drummond, tout à l'heure, a cédé son droit de parole au député de D'Arcy McGee.

M. Goldbloom: Oui, avec beaucoup de gentillesse.

Le Président (M. Laberge): Il attend depuis treize minutes le droit de reprendre la parole. Alors, je la lui cède.

M. Goldbloom: Ce dont je le remercie.

Le Président (M. Laberge): Ensuite, j'accorderai la parole au député de Taschereau et au député de Nicolet-Yamaska. M. le député de Drummond. •

M. Clair: Ce n'est vraiment pas grave, M. le Président. Je veux simplement dire au député de D'Arcy McGee que je suis complètement en désaccord avec lui parce qu'il m'apparaît que son raisonnement est mal fondé à la base. Le député dit: Je voudrais que l'intérêt du propriétaire soit mentionné au titre des critères pour la commission avant qu'elle se prononce sur une demande de démolition. Je pense qu'à ce moment-là, si on procédait techniquement comme le député le propose, on réduirait un droit à la démolition moyennant certains critères à un simple critère. Autrement dit, si on lit l'article 33, le premier paragraphe dit bien: "Le locateur peut évincer le locataire pour démolir un logement." C'est donc un état de fait. L'intérêt du propriétaire est manifesté, dès le départ, par sa demande d'exercer un droit. Je pense que, si on libellait l'article de façon telle que l'intérêt du propriétaire soit réduit à un simple critère avant de se prononcer sur une demande, on réduirait le droit de ce propriétaire à un simple critère plutôt qu'à un droit.

On ne change pas le droit de propriété. Sans être convaincu de l'exactitude de mon mot, je pense que le droit à la démolition est, en quelque sorte, un démembrement du droit de propriété. D'accord? Si le droit à la propriété continue de respecter — comme c'est prévu dans la loi — le droit à la démolition, je pense que le député atteindrait un but exactement contraire à celui qu'il poursuit s'il réduisait ce droit à la démolition à un simple intérêt dans une demande. C'est un démembrement du droit de propriété que celui de démolir. Ce droit est respecté et on dit: Quand le tribunal se prononce sur les modalités d'exercice de ce droit, ce n'est pas juste une question de faire la preuve de son intérêt; il a le droit de demander la démolition. Comme le ministre l'a dit tantôt, si aucun locataire ne s'y oppose, le propriétaire démolit. C'est un droit. Si on inscrivait cela, comme le député le suggère, on réduirait un droit d'un propriétaire à une espèce de critère.

M. Goldbloom: Est-ce que le député me permet une question?

M. Clair: Oui.

M. Tardif: Il faudrait presque donner un cours de droit.

M. Goldbloom: Oui.

M. Tardif: Je ne suis pas avocat.

M. Fontaine: Mais c'est un droit qui...

M. Goldbloom: Moi, non plus.

M. Fontaine: ... est limité au bon vouloir des locataires, par exemple.

M. Tardif: Non.

M. Clair: Non. Cela me surprend que le député de Nicolet-Yamaska me dise cela. C'est un tribunal.

M. Fontaine: Mais le tribunal n'est pas obligé de tenir compte d'un critère qui favoriserait le propriétaire.

M. Clair: C'est-à-dire qu'il est obligé d'en tenir compte, mais il est libre d'interpréter l'intérêt du propriétaire et l'intérêt du locataire selon sa discrétion, selon son évaluation des faits. Je m'excuse.

M. Goldbloom: M. le Président, je n'ai pas perdu mon sourire, ni le député de Drummond, je le constate. Il avait accepté que je lui pose une question. Croit-il qu'il y aura un fort pourcentage de cas où un propriétaire proposera la démolition d'un immeuble occupé par un nombre X de loca-

taires — disons une vingtaine de locataires — et où pas un seul sur les 20 n'interviendra pour bloquer la démolition? Est-ce que cela arrivera souvent? Est-ce que ce sera la règle générale selon lui?

(15 h 45)

M. Clair: Je pense que la règle sera en ce sens qu'il y en aura au moins qui va contester.

M. Goldbloom: Oui.

M. Clair: Je pense que si on fait confiance à un tribunal, on dit dans la loi que c'est un droit que le droit de démolir. C'est évident que du simple fait que le propriétaire demande la démolition, c'est là son intérêt, c'est là son droit, mais il y a des limites à son droit, simplement, et que les limites ou les critères pour lesquels on peut refuser la démolition sont ceux qui apparaissent. Si on acceptait la proposition du député de D'Arcy McGee, on pourrait aboutir à un résultat complètement absurde. Si on indique dans les critères l'intérêt économique du propriétaire, le propriétaire demande la' démolition et il juge que son intérêt économique, c'est de démolir. Un des critères dans la loi, c'est celui où le tribunal tient compte de son intérêt économique. Or, le tribunal dit: L'intérêt économique du propriétaire, à notre avis, ce n'est pas de démolir; c'est de laisser l'immeuble là. Je pense que le tribunal se substituerait à la partie demanderesse, à ce moment-là, en disant que l'intérêt économique de ce demandeur, c'est de démolir. En fait, on a fait des calculs et son intérêt, c'est de ne pas démolir.

M. Fontaine: Oui.

M. Clair: Une situation un peu baroque pour quelqu'un qui a un droit de démolir et, tout à coup, en vertu d'un critère, on se substitue à la partie demanderesse en disant: Vous avez mal administré, M. le propriétaire; on pense que vous ne devriez pas démolir. C'est dans votre intérêt économique de ne pas démolir. C'est une situation un peu surprenante pour quelqu'un, dont on dit à l'article 33, qu'il a un droit à la démolition.

M. Goldbloom: Si j'étais avocat, je parlerais peut-être différemment, mais cela me semble fendre des cheveux en quatre, avec tout le respect que je dois à mon ami, le député de Drummond.

M. Clair: Je pense que toute la question, M. le Président, que je soumets au député de D'Arcy McGee, c'est: Est-ce qu'il préfère que la démolition ne soit pas un droit fondamental avec des limites, est-ce que l'intérêt du propriétaire dans une démolition doit être un droit ou s'il ne doit être qu'un critère? A mon sens, la loi dit clairement que c'est un droit et qui a des limites et il veut en faire un critère.

M. Goldbloom: M. le Président, y aurait-il un mal quelconque si l'article se lisait comme suit: Avant de se prononcer sur une demande, la régie considère l'état du logement, les préjudices possibles, les besoins de logements dans les environs, etc.? Cela pourrait être une autre formulation, si vous voulez.

Une Voix: Est-ce un amendement?

Le Président (M. Laberge): Je pense que c'est une question.

Une Voix: C'est une bonne suggestion.

M. Goldbloom: A cette étape, c'est une suggestion. J'attends des réactions.

M. Tardif: Je ne suis pas avocat. Il me semble que toute cette loi, que nous avons devant nous, est une qualification du droit de propriété. Le droit de propriété est là. Les personnes qui sont propriétaires ont un intérêt suffisant pour agir en vertu de cette loi et la loi apporte une certaine qualification en mettant des balises à l'exercice de ce droit. Le droit est là, la démolition est permise dans des conditions qui sont énumérées de sorte que le propriétaire n'a pas à faire la preuve qu'il a un intérêt à démolir. C'est là. Justement, le fardeau de la preuve est au locataire dans ce cas-là, c'est à lui de dire: Non, ça ne devrait pas l'être pour telles raisons. J'imagine que les municipalités qui exerceront ces pouvoirs pourront demander à leur service d'urbanisme un avis technique sur l'architecture et les immeubles situés dans tel arrondissement.

Le droit est là, il peut être exercé selon certaines qualifications et cela me paraît qu'on n'a pas à le garantir ici par l'addition d'un critère qui permettrait, qui serait purement illusoire d'accorder au propriétaire quelque chose que, de toute façon, le droit lui reconnaît d'emblée à titre de propriétaire.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Taschereau, vous êtes le suivant. Je l'ai dit à 15 h 31, que j'accordais la parole au député de D'Arcy McGee et trois personnes ont demandé la parole par la suite. Les suivants seront le député de Nicolet-Yamaska et le député d'Outremont.

M. Guay: Le député de Drummond a bien dit ce que j'allais dire en termes à peu près équivalents. Je céderais bien volontiers mon droit de parole aux députés de Nicolet-Yamaska et d'Outremont quitte à revenir puisque j'imagine qu'il y aura une réplique à fournir, éventuellement.

M. Fontaine: Le député de Drummond dit qu'il y a un droit inscrit dans la loi et le locateur n'a qu'à l'exercer. Ce qu'il faut bien comprendre, c'est que ce droit, même s'il est inscrit dans la loi, est limité au bon vouloir du locataire qui va pouvoir, lui, faire une objection automatique dans la plupart des cas. A ce moment-là, le droit du locataire va être limité à l'application des critères que la régie va devoir appliquer.

M. Goldbloom: Le droit du propriétaire.

M. Fontaine: Le droit du propriétaire, du locateur. Le droit prévu à l'article 33 va être limité au bon vouloir du locataire qui va vouloir faire une objection et il sera également limité aux critères prévus à l'article 35. Donc, c'est bien beau de dire "faisons confiance au tribunal", mais s'il n'y a pas de critères pour contrebalancer le critère dont la régie doit tenir compte, le préjudice causé au locataire, s'il n'y a rien pour contrebalancer cela, la régie n'en tiendra pas compte. C'est sûr que le propriétaire a un intérêt dans la demande de démolition, mais le préjudice qui pourrait lui être causé, si on dit non à cette démolition, c'est ça qu'on veut faire inscrire dans l'article 35.

M. Tardif: Mais il est tellement inscrit dans cette loi, si vous me le permettez, M. le Président...

M. Fontaine: M. le Président, si vous me le permettez, je vais terminer.

Le Président (M. Laberge): A qui dois-je le permettre en premier? Vous continuez.

M. Fontaine: Merci. Le député de Drummond et les autres ont dit: Il s'agit, bien sûr, d'un effritement, d'un démembrement des droits de propriété. Je suis d'accord là-dessus. On passe notre temps à faire des lois pour démembrer les droits de propriété; on l'a fait dans différentes lois sur le zonage tant municipal qu'agricole, dans la Loi sur les biens culturels qu'on a mentionnée tantôt, la loi qu'on étudie présentement. La Loi sur la conciliation entre locataire et propriétaire, celle qui existe actuellement, est une loi qui limite les droits de propriété. Quand on donne des droits, il faut permettre à la régie de balancer son jugement. Pourquoi le gouvernement a-t-il si peur d'inscrire des droits pour le propriétaire? On vous l'a dit hier dans les commentaires d'ouverture. Le député de Saint-Hyacinthe l'a dit dans ses commentaires et je l'ai dit également: Pourquoi le gouvernement a-t-il peur d'inscrire dans un article de loi que le propriétaire, le locateur, a lui aussi des droits? C'est ça qu'on veut voir inscrire dans la loi. Pourquoi avez-vous peur de les inscrire?

M. Tardif: Parce qu'il les a de par l'ensemble de nos lois, par le Code civil, notamment. Deuxièmement, il les a tellement que ce n'est pas à lui de faire la preuve que la démolition est justifiée, c'est au locataire qu'incombe le fardeau de la preuve de démontrer que cette démolition ne devrait pas avoir lieu. Donc, d'emblée, le législateur dit: Le droit de propriété est là. Vous avez le droit de démolir, monsieur. C'est à celui qui s'oppose à la démolition de démontrer que pour les critères énoncés il ne devrait pas y avoir de démolition. Le propriétaire n'a pas à faire la preuve qu'il doit démolir, c'est l'inverse.

Pour moi, la présomption favorable au possesseur, au propriétaire, elle est là.

M. Fontaine: Oui, mais selon l'article 35 tel que rédigé, la régie ne sera pas obligée de tenir compte d'un préjudice qui pourrait être causé au propriétaire si on n'accorde pas la démolition.

M. Tardif: Il est présumé de facto, il est présumé au départ.

M. Fontaine: Non.

M. Tardif: Oui.

M. Fontaine: Ce n'est pas comme ça que la régie va l'interpréter.

M. Tardif: Oui, le pouvoir de disposer de son bien est présumé.

M. Fontaine: Ce n'est pas comme ça que la régie va l'interpréter, j'en suis sûr.

M. Raynauld: J'aimerais intervenir là-dessus, depuis un bon moment.

Le Président (M. Laberge): C'est à votre tour.

M. Raynauld: En fait, je veux appuyer la position du député de Nicolet-Yamaska. Je pense qu'on mélange les choux et les choux-raves sur une grande échelle. D'abord, quand on parle du pouvoir ou du droit de propriété, on ne peut pas démembrer les pouvoirs, on limite l'exercice d'un certain droit dans ce cas-ci. Cet article porte sur l'exercice d'un droit de propriété et puis on apporte les considérations qui devront guider la régie lorsqu'elle prendra une décision sur la limitation de l'exercice de ce droit ou sur la limitation de l'exercice du droit de propriété et des autres droits qui peuvent être là aussi. Par conséquent, si le propriétaire pouvait être lésé par une démolition, cela ne découle pas du tout de la philosophie générale ou du droit de propriété que la régie devra tenir compte de ce préjudice, c'est un article qui dit: Lorsque vous ferez face à une demande pour limiter l'exercice du droit de propriété, c'est-à-dire du droit à démolir, voici quels sont les critères que vous devrez suivre, vous les commissaires, pour juger de cela.

Voici les critères: L'état du logement, le préjudice causé au locataire; le préjudice causé au propriétaire, on n'en parle pas. Par conséquent, ce n'est pas une question d'économie générale, c'est l'article 35, qui dit à la régie: Voici quels sont les critères que vous devez suivre. Qu'on dise que l'économie du projet de loi dans son ensemble, ou que la philosophie générale du Code civil au Québec permet un certain droit et que cela aille de soi, je dis que c'est inopérant aussi longtemps qu'on n'a pas mis dans un article suivant quelles conditions d'application ces droits seront appliqués.

Dans un cas comme celui-ci, la régie ne doit pas se reporter au Code civil. Elle doit se reporter au Code civil pour savoir, par exemple, si un

propriétaire est vraiment propriétaire de son logement et s'il a bien le droit de demander de démolir. On pourrait peut-être interpréter cela ainsi. Mais il n'est dit nulle part ici que, lorsque la régie devra dire: Je m'inspire de l'article 35 pour exercer mon juqement, il n'est pas dit, que le préjudice causé au propriétaire doive entrer en ligne de compte. Et tout l'article ici est un article qui, effectivement, limite l'exercice de ce droit de propriété. Au contraire, je pense que ce qu'on a dit que le propriétaire pouvait être lésé, que vraiment, par définition pratiquement, il avait un intérêt dans l'affaire, puisqu'il ne l'aurait pas demandé s'il n'avait pas d'intérêt, c'est évident, tout cela prouve que dans la décision que la régie devra prendre, elle devra tenir compte de ce préjudice. Je pense qu'il faut absolument le mentionner.

M. le Président, je voudrais arrêter ici seulement pour qu'on parle de cela, mais j'aimerais réserver mon droit de parole pour parler sur d'autres aspects de cet article.

M. Guay: Est-ce que le député me permettrait une question, M. le Président?

Le Président (M. Laberge): Il me semble.

M. Guay: Le député a fait valoir que l'article 35 — je suis d'accord avec lui — limite l'exercice du droit de propriété et que, en conséquence, il faudrait y inclure dans les critères de limitation d'exercice de droit de propriété, les préjudices causés au propriétaire. Ce que je ne comprends pas très bien c'est comment est-ce que le préjudice causé à un propriétaire peut limiter l'exercice par ce même propriétaire de son droit de propriété. Cela me paraît l'aberration même.

M. Raynauld: Je ne comprends pas pourquoi il y aurait une aberration.

M. Guay: Ce que vous êtes en train de nous dire c'est que le préjudice causé au propriétaire viendrait limiter... En d'autres mots, parmi les critères, parce que ce sont des critères qui viennent limiter cet exercice du droit de propriété, si vous ajoutez le préjudice causé à un propriétaire pouvez-vous m'expliquer comment le préjudice causé à un propriétaire peut possiblement limiter l'exercice absolu du droit de ce propriétaire à disposer de cette propriété?

M. Raynauld: Non.

M. Guay: Oui, mais c'est de cela qu'il s'agit. L'article 35 vise à énumérer un certain nombre de critères qui viennent restreindre l'exercice du droit de propriété, d'abuser de sa propriété, l'abusus, c'est-à-dire d'en disposer comme bon lui semble, de le détruire s'il le veut. Ce droit est reconnu dans l'article 33. Vous nous dites: Oui, mais dans l'article 35, voilà un certain nombre de critères qui viennent restreindre l'exercice de ce droit. Comment le préjudice causé à un propriétaire peut...

M. Raynauld: M. le Président...

(16 heures)

M. Guay: ... possiblement, limiter l'exercice par ce même propriétaire de son droit de démolir sa propriété, voyons donc, c'est un non sens absolu.

M. Raynauld: Ce n'est pas un non sens du tout, je ne vois pas...

M. Guay: L'amendement que vous suggérez équivaut à cela. Cela équivaut à dire que le préjudice causé à un propriétaire pourrait possiblement limiter l'exercice de son droit de propriété.

M. Raynauld: C'est exactement l'inverse.

M. Goldbloom: Cela ne serait pas un non sens, c'est une proposition tout à fait valable.

M. Raynauld: Il me semble qu'il est clair, clair, clair. Le propriétaire, lui, pense qu'il a un intérêt à démolir. Il se présente devant la régie et dit: Je veux démolir. Là la régie dit: Moi, pour juger de cela, votre préjudice à vous, je n'en tiens pas compte parce que ce n'est pas marqué. Au contraire, on donne toute une série de critères. Donc, à ce moment, automatiquement, on dit: Le préjudice au propriétaire est une considération non avenue dans les circonstances, sauf avec ce que le ministre a dit tout à l'heure, à l'exception de tout autre critère pertinent, mais pour cela, on pourra y revenir tout à l'heure si c'est cela.

M. Tardif: Mais ce n'est pas le propriétaire. Je voudrais corriger cela tout de suite. Ce n'est pas le propriétaire qui se présente devant la régie pour demander un permis de démolir. Ce n'est pas comme cela que cela se passe. Ce n'est pas le propriétaire...

M. Raynauld: Comment?

M. Tardif: Non, je m'excuse. Ce n'est pas le propriétaire qui se présente devant la régie pour demander la permission de démolir. Est-ce que je peux, parce que c'est important?

M. Raynauld: Là c'est le fardeau de la preuve, c'est un autre problème.

M. Tardif: Non. La preuve est la démarche aussi. C'est que la loi dit: Le propriétaire a le droit de démolir, de disposer de son bien. La loi maintenant établit que la personne qui va être affectée par cela, qui vit dans l'immeuble, a un recours. D'accord? Cette personne qui a un recours, c'est à elle, cette personne, de démontrer que le droit du bonhomme en question devrait être limité et plutôt que de donner à la régie un pouvoir totalement discrétionnaire, aucun guide, aucun critère, aucune balise, les critères énoncés dans l'article 35, ce ne sont pas des critères pour limiter le droit de propriété, ce sont des critères pour limiter la discrétion de la régie dans sa décision d'accorder ou pas la demande. Ce n'est pas du tout pareil. On dit: Le pouvoir, le droit de propriété est là, il est

absolu. Le propriétaire fait sa demande de démolition. Quelqu'un s'objecte et avant de recevoir, si vous voulez, l'objection, on doit considérer ces facteurs et le faire sérieusement. Je pense que ce n'est pas du tout la même démarche et la preuve c'est que s'il n'y a personne qui s'oppose, la démolition a lieu ou s'il y a une entente à l'amiable entre les parties.

M. Raynauld: Je pense que celui qui prend l'initiative de la démarche, dans les circonstances, je pense vraiment qu'il s'agit d'un autre problème. J'admets tout ce que vous avez dit, mais l'un n'exclut pas l'autre et la preuve de cela, c'est que lorsque dans tout le reste du projet de loi, maintenant on fait obligation au propriétaire de justifier l'augmentation du loyer, est-ce qu'à ce moment, on va dire que les régisseurs n'auront pas à tenir compte des préjudices des locataires lorsqu'il y aura une hausse de loyer? Renversez l'affaire, vous voyez bien que cela n'a pas de bon sens. A ce moment, on dit: Plutôt que de se perdre encore une fois dans des grands raisonnements, je conçois que l'article 35, c'est l'article sur lequel la régie devra se fonder pour justifier la décision qu'elle va prendre. Cela n'exclut pas que ce soit, comme vous avez dit tout à l'heure, que cela vient limiter le pouvoir discrétionnaire de la régie. Je le conçois très bien, mais ce n'est pas cela le problème non plus. Le problème c'est, en vertu de quoi la régie va-t-elle prendre sa décision? La régie devra prendre sa décision sans égard au préjudice qui peut être causé au propriétaire par sa décision d'interdire la démolition. Il faut s'entendre là-dessus. Autrement, elle ne cause pets de préjudice.

Si elle autorise la démolition, le propriétaire était d'accord, il y a quelqu'un qui est venu s'y opposer, la régie dit: On permet la démolition. Le cas ne se pose pas. Mais lorsqu'elle interdit la démolition, là elle cause un préjudice. On dit: Pourquoi ne met-on pas parmi tous les autres, il y a des préjudices qui sont causés, la régie sera obligée de dire: Oui, c'est vrai. Il y a préjudice causé au propriétaire, mais il y a un intérêt supérieur qui commande que cet édifice ne soit pas démoli et parmi ces autres intérêts dont la régie doit tenir compte, il y a la détérioration, par exemple, de l'apparence architecturale.

M. Guay: Justement, la régie devant entendre une cause qui porte sur le droit du propriétaire de démolir et pouvant porter effectivement préjudice — j'en conviens — au propriétaire, mais pas en vertu des critères qu'elle utilise pour arriver à sa décision. Le préjudice, c'est la décision de la régie et non pas les critères qu'elle utilise.

M. Raynauld: Elle en tient compte.

M. Guay: Il se peut que la décision de la régie porte un préjudice en ce sens qu'elle vienne effectivement restreindre ou annuler concrètement...

M. Goldbloom: ... au propriétaire.

M. Guay: Oui, mais ce que je veux dire, c'est que le préjudice — parce que quand vous disiez tantôt que cela n'avait pas de sens, cela avait effectivement du sens — ne peut pas être un des critères retenus par la régie parce qu'il est impossible que le préjudice causé au propriétaire limite le droit de ce propriétaire et l'exercice de son droit de propriété. Le préjudice vient dès lors que la régie rend un verdict négatif à l'endroit du propriétaire, donc, a évalué que ces critères sont plus importants, tout compte fait dans ce cas-là, que le droit du propriétaire qui est reconnu à l'article 33.

M. Raynauld: Cela marche.

M. Guay: Je ne vois pas pourquoi il faut absolument... Cela devient un non-sens que de mettre dans des critères un critère qui n'en est pas possiblement un parce que le préjudice, comme je vous le dis, vient uniquement de la décision et c'est la décision qui peut être un préjudice.

M. Goldbloom: Dans les deux cas.

M. Guay: Oui, mais c'est la décision elle-même qui peut être un préjudice et non pas...

M. Raynauld: C'est toujours comme cela.

M. Guay: Le préjudice au propriétaire jusqu'à nouvel ordre, il n'y a pas de préjudice jusqu'à ce que la régie rende sa décision. Il n'y a pas de préjudice. Il y a un droit.

M. Raynauld: Cela ne fait pas non plus au locataire, tant que la décision n'est pas rendue.

M. Goldbloom: C'est cela. Il n'y en a pas à l'endroit du locataire avant...

M. Raynauld: Il n'y en a pas.

M. Goldbloom: ... que la décision ne soit rendue.

Le Président (M. Laberge): Un instant, s'il vous plaît!

M. Goldbloom: C'est la décision qui constitue le préjudice.

M. Guay: Oui, parce qu'il a le droit de démolir...

Le Président (M. Laberge): A l'ordre!

M. Guay:... et le droit de démolir peut causer un préjudice au locataire. Il a ce droit-là. Le préjudice vient uniquement si la régie lui interdit d'exercer ce droit.

M. Tardif: Le préjudice d'un propriétaire vivant à 3000 milles d'ici contre celui d'un locataire vivant dans l'immeuble est déplacé. Il faudrait aussi considérer cela.

M. Raynauld: Cela restera à la régie d'évaluer.

Le Président (M. Laberge): A l'ordre!

M. Goldbloom: C'est à évaluer.

Le Président (M. Laberge): A l'ordre!

M. Tardif: Tout autre critère pertinent, cela m'apparaît assez large pour couvrir cela et c'est là...

M. Goldbloom: Je reviendrai là-dessus.

Le Président (M. Laberge): Messieurs, M. le député de Saint-Hyacinthe m'a demandé la parole il y a quelques minutes. Je voudrais la lui accorder pour qu'il nous apporte ses lumières.

M. Cordeau: M. le Président, j'aurais une question à poser au ministre. Lorsque la régie aura à se prononcer sur le besoin de démolir ou non, elle devra attendre pour démolir un immeuble si un locataire s'est opposé à la démolition. Elle devra attendre le locataire qui expliquera les raisons pour lesquelles il s'oppose à la démolition. Pour rendre un jugement, il faut entendre les deux parties. Le locateur aura-t-il le droit aussi de faire connaître à la régie les raisons pour lesquelles il pourrait subir certains préjudices?

M. Tardif: C'est une règle élémentaire de droit.

M. Cordeau: De droit.

M. Tardif: J'espère que la régie n'aura pas à le faire à Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: La régie en tiendra-t-elle compte également?

M. Tardif: Très certainement. Elle n'a pas le choix. Elle est obligée.

M. Cordeau: Alors, pourquoi ne pas l'inscrire dans le projet de loi?

M. Tardif: J'espère que la régie n'aura pas à le faire à Saint-Hyacinthe puisqu'un règlement municipal, sans aucun doute, sera adopté à Saint-Hyacinthe et que la régie n'a pas...

M. Guay: ... des affaires municipales.

M. Cordeau: Probablement. J'espère que votre souhait va être réalisé, mais entre-temps...

M. Guay: Ni à Verdun d'ailleurs.

M. Tardif: A Verdun.

M. Cordeau:... pourquoi ne pas l'inscrire? On dit: "Les préjudices causés au locataire." Pourquoi ne pas inscrire aussi dans le projet de loi "...et également au locateur."? Ce seront des critères dont la régie devra tenir compte.

M. Tardif: Mais M. le Président...

M. Cordeau: On dit: "Le préjudice des locataires..." mais on ne dit pas: "Le préjudice des locateurs".

M. Tardif:... au sujet de la question du député de Saint-Hyacinthe, je l'inviterais à lire l'article 63, dernier alinéa qui dit: "Chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins."

M. Fontaine: Si la régie n'en tient pas compte, cela ne donne pas grand-chose.

M. Tardif: Ecoutez! Vraiment! De la part d'un membre du barreau, avocat, de la profession juridique, venir me dire que les tribunaux ne tiendraient pas compte de la preuve présentée, vraiment, ce sont...

M. Fontaine: Mettez-le dans la loi et ils vont en tenir compte. Si vous ne le mettez pas, ils n'en tiendront pas compte.

M. Tardif: ... les fondements de notre système juridique.

M. Guay: Si le député de Nicolet-Yamaska n'est pas d'accord qu'en vertu de...

M. Fontaine: C'est bien beau faire des farces, mais...

M. Guay: ... la règle de 1963 audi alteram partem, en vertu de cela, la régie va entendre le propriétaire venir dire pourquoi il doit exercer son droit.

M. **Fontaine:** C'est bien beau faire... On peut apporter toutes les preuves qu'on veut devant un tribunal, mais si le juge n'en tient pas compte de la preuve qu'on apporte, parce que la loi lui interdit de le faire, c'est une autre paire de manches.

M. Guay: Mais la loi ne le lui interdit pas. Il a le droit de démolir. Il vient dire à la régie pourquoi il doit exercer ce droit, pourquoi il est important, impérieux pour lui d'exercer ce droit. Ce droit est reconnu à l'article 33. Il vient dire à la régie pourquoi il devrait exercer ce droit. Le juge va l'entendre. C'est bien sûr qu'il va l'évaluer. Il est reconnu, ce droit. C'est un droit. La seule chose, c'est qu'il peut être restreint ou même annulé le cas échéant par les critères de l'article 35. Mais les critères de l'article 35, c'est ce qui vient restreindre le droit du propriétaire.

M. **Cordeau:**...

M. **Fontaine:** C'est pour vous dire que l'entêtement du gouvernement à ne pas l'inscrire, c'est, en fait, vouloir prendre partie pour les locataires.

M. Tardif: Là, de la part d'un avocat, membre du barreau, cela me dépasse.

M. Fontaine: Vous me dites cela toutes les fois que vous me répondez: Un avocat qui dit cela. Oui.

M. Tardif: Ecoutez! Je n'ai pas besoin de vous donner...

M. Fontaine: Je suis ici en tant que député et parlez-moi en tant que député.

M. Tardif: Ecoutez! Ce n'est pas à moi à faire un cours de droit ici, mais je pense que c'est assez clair...

M. Fontaine: Vous auriez de la misère à en faire un.

M. Tardif:... que, de la part de tous les juristes ici présents, et d'ailleurs également, on n'a pas ici à augmenter le droit de propriété qui existe. Je pense que cela est une chose élémentaire.

M. Fontaine: Oui.

M. Tardif: Qu'on veuille faire de la démagogie avec cela, qu'on veuille se faire passer pour l'apôtre de la propriété, de la libre entreprise et de tout ce que vous voudrez, nous en sommes également. Mais il n'est pas question de cela ici et c'est vraiment chercher des problèmes et des difficultés là où il n'y en a pas. Là-dessus, M. le Président, s'il n'y a pas d'autres problèmes, je vais demander qu'on vote sur cet article-là dès maintenant.

Une Voix: Très bien.

M. Fontaine: Un instant.

M. Goldbloom: M. le Président.

M. Tardif: Je suis prêt à discuter...

M. Fontaine: On peut apporter des amendements. On est encore en démocratie, j'espère.

M. Goldbloom: M. le Président...

M. Tardif: ... de choses sérieusement. Mais dès lors qu'on brandit des épouvantails, alors qu'il n'y en a pas...

M. Fontaine: Vous n'en voyez pas...

M. Tardif: Alors, si on veut...

M. Fontaine:... et vous ne voulez pas en voir.

M. Tardif: ... suspendre cet article pour aller se renseigner du point de vue strictement juridique, je suis prêt à le faire.

Une Voix: Ce serait une bonne suggestion.

M. Tardif: Nous avons nos renseignements sur le plan juridique. Je me fie aux légistes qui ont travaillé là-dessus et qui nous disent qu'une addition de cette nature viendrait même...

Une Voix: Réduire.

M. Tardif: ... réduire le droit de propriété.

M. Fontaine: Au contraire.

M. Goldbloom: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): M. le député de D'Arcy McGee avait demandé la parole. Je pense que cela va aider tout le monde à se calmer.

M. Goldbloom: M. le Président...

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

M. Goldbloom: Je suis convaincu que le ministre a permis à ses paroles de dépasser sa pensée quand il a demandé le vote immédiatement, parce qu'il y a quand même une discussion calme et sérieuse que l'on doit poursuivre sur cet article.

M. le Président, le ministre et ses collègues disent: Le droit du propriétaire est déjà là dans la loi et, parce qu'il est là dans la loi, il n'est pas nécessaire de le mentionner de nouveau à l'article 35. C'est là où je ne suis pas d'accord.

Si l'insistance du gouvernement est sur le fait que le droit existe déjà dans la loi, je ne vois pas de mal à ce que mention en soit faite à l'article 35. C'est la première chose. D'autant plus que le premier argument offert par le ministre à l'encontre de ma suggestion a été que mention est déjà faite dans les mots "et tout autre critère pertinent", mais, a-t-il dit en quelque sorte, je ne veux pas le dire en autant de mots. De deux choses l'une, M. le Président, ou les préjudices possibles à l'endroit du propriétaire sont reconnus dans l'article 35 comme critère dont la régie devra tenir compte, ou ces préjudices ne le sont pas. Si non, très bien, disons-le carrément. Si oui, et si l'on dit: C'est parce qu'il y a les mots "et tout autre critère pertinent"... Il faudrait dire que quelque chose est implicite est reconnaître que l'on pourrait l'exprimer en autant de mots de façon explicite dans le même article.

M. le Président, là où les paroles du ministre ont dépassé sa pensée, à mon avis, c'est là où il a prêté à l'Opposition une volonté, caractérisée hier par le député de Taschereau de fétichisme de l'entreprise privée, de défendre l'intérêt du propriétaire à tout prix. Non, pas du tout, M. le Président. La proposition n'est pas de renforcer ou de protéger davantage le droit du propriétaire. Elle n'est pas d'imposer des contraintes plus sévères à l'exercice par le locataire de son droit d'appel devant la régie.

(16 h 15)

Mais l'article 35 est une directive donnée par le législateur à la régie et la régie, tenant compte

du texte éventuel de cette loi quand elle aura été adoptée et sanctionnée, l'examinera à la loupe pour se demander de quelle façon devrons-nous, les régisseurs, exercer notre fonction.

Par rapport à ce genre de décision, les régisseurs vont regarder l'article 35 et vont se demander: De quoi devrons-nous tenir compte? Je peux m'imaginer, M. le Président, et ce n'est pas une exagération que je veux faire, je veux être pratique... Il me semble logique que la régie produise un formulaire et, sur ce formulaire, chacun des éléments mentionnés à l'article 35 trouverait sa case. Il me semblerait possible que la régie établisse même des valeurs mathématiques à ces éléments, qu'une liste soit faite et que l'on accorde tant de points pour l'état du logement, tant de points pour les préjudices possibles à l'égard des locataires, tant de points pour les besoins de logements dans les environs, et tout cela. L'on additionnerait tout cela, l'on arriverait à un chiffre et l'on dirait: Ce chiffre dépasse le chiffre x établi comme critère global pour accorder ou refuser la démolition et l'on dirait: Bien, c'est dommage, le total dépasse le seuil que nous avions établi et, pour cette raison, nous refusons la démolition.

S'il n'y a pas de case pour l'intérêt du propriétaire, s'il n'y a pas de soustraction qui peut être faite de ce total de calcul et surtout si la régie, regardant l'article 35, dit: Nous devons tenir compte de telle chose, telle chose et telle chose, mais qu'aucune mention n'est faite du préjudice possible à l'égard du propriétaire sauf qu'il y a un sac dans lequel on peut mettre n'importe quoi, qui s'appelle "tout autre critère pertinent"; il me semble, M. le Président, que cette directive donnée par l'article 35 devrait normalement, comme toute directive donnée par le législateur à un tribunal, se résumer en deux mots: Soyez justes, bien, il me semble que l'expression de ce critère fondamental "Soyez justes" n'est pas traduit par le déséquilibre que je trouve dans la rédaction actuelle de l'article 35.

Je reviens au début de mes remarques. Puisque le ministre et ses collègues nous disent: Le droit du propriétaire est déjà reconnu dans la loi, ils devraient ajouter: Mais nous ne voulons pas l'exprimer en autant de mots à l'article 35. Puisque le ministre et ses collègues nous disent: Le préjudice, possible à l'égard du propriétaire est mentionné parce que les mots "et tout autre critère pertinent" paraissent à la fin de l'article, ils devraient ajouter: Mais nous ne voulons pas l'exprimer en autant de mots. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Vous avez pris exactement les 20 minutes auxquelles vous aviez droit, en cinq occasions. Vous êtes comme un... M. le député de Rosemont, vous m'aviez demandé la parole.

M. Paquette: Bien, M. le Président, je vous avoue que j'ai de la misère à voir où est le débat là-dedans. Il me semble qu'avec une formulation ou l'autre, on arrive à peu près au même résultat, c'est-à-dire qu'il y a un droit lié au droit de propriété qui est reconnu de démolition d'un logement, mais ce droit est limité par des critères qui sont les besoins des individus en cause et les besoins communautaires en termes de trame urbaine, d'apparence architecturale, de qualité de vie, tout cela.

Le débat n'est pas nécessairement entre les besoins du locataire et les besoins du propriétaire uniquement. Il y a aussi tous les besoins de la communauté environnante qui sont en cause. Puis, il me semble qu'avec l'une ou l'autre formulation l'on arrive au même résultat. Je vous avoue que, personnellement, j'aurais tendance à me fier à des avis juridiques en termes de rédaction. Qu'est-ce qui est le plus clair? Je me demande si on ne devrait pas tout simplement reformuler l'article 35 en disant: Avant de se prononcer sur une demande, la régie soupèse les intérêts individuels et les intérêts communautaires en cause, notamment. Il me semble que ce serait peut-être plus clair comme cela. Il me semble que c'est ce que la régie doit faire: regarder si le patrimoine, si le stock de logements doit être maintenu. C'est essentiellement un débat entre les droits collectifs des citoyens, de la communauté, et les besoins individuels et des locataires et du propriétaire. C'est ce qui est en cause dans la décision de la régie. Je vous avoue que, pour moi, cela m'apparaît largement un faux débat et je me demande si on ne devrait pas suspendre l'article et y réfléchir à nouveau.

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

M. Scowen: M. le Président, merci. Je suis prêt à élargir le débat sur l'article 35 un peu parce que j'ai deux ou trois autres questions que je veux poser. Ayant suivi attentivement le débat ici, je veux simplement ajouter une autre perspective qui peut légèrement aider l'affaire. Je pense que la préoccupation de notre côté c'est que — je parle maintenant en profane, je ne suis pas juriste, j'essaie d'appliquer le gros bon sens des Cantons de l'Est dans ces cas — le tribunal est, finalement, dans le domaine des comparaisons. Il est obligé de comparer les préjudices d'un côté et les préjudices d'un autre ou, si vous voulez, les droits d'un côté et le préjudices d'un autre. Je pense que c'est parce que les critères de comparaison n'étaient pas explicites dans cet article que le problème est soulevé.

A titre d'illustration simplement, parce que ce n'est pas une proposition d'amendement, si on disait: Avant de se prononcer sur une demande, la régie compare d'un côté le préjudice causé au propriétaire tenant compte de son droit de propriété, et les autres critères. Nous serons en mesure d'illustrer en effet ce que les deux côtés ont l'intention d'exprimer, ce que les deux côtés veulent vraiment.

Je me demande, à titre d'exemple, si on changeait l'article 35 pour quelque chose comme le suivant, si on pourrait régler le cas. "Avant de se

prononcer sur le droit du propriétaire de démolir le logement en question, la régie considère..." et ainsi va suivre une liste des critères incluant le préjudice causé au locataire. On commence avec quelque chose plus explicite qui démontre dans l'article que ce droit que vous avez tenu pour acquis — et moi j'accepte votre raisonnement — qui était dans un préambule, si vous voulez, avant de se prononcer sur le droit du propriétaire de démolir le logement en question, d'un autre côté on va le comparer avec tel et tel critère. Je le suggère simplement à titre d'exemple parce que je pense que cela rejoint un peu...

M. Paquette: Est-ce que je peux vous poser une question? Supposons qu'on prenne votre formulation: La régie doit comparer — je n'ai pas la formulation...

M. Scowen: Je n'ai pas le mot "comparer"...

M. Paquette: Ah! bon.

M. Scowen: ... dans ma proposition d'amendement. J'ai donné cette idée de comparaison simplement à titre d'exemple.

M. Paquette: Et dans les critères que la régie doit prendre en considération et confronter avec l'intention de démolition du propriétaire, vous mettriez en gros ceux qui sont là. Vous ne sentez pas le besoin d'indiquer le préjudice causé au propriétaire.

M. Scowen: Non.

M. Paquette: Bon! Alors, je vous dis...

M. Scowen: C'est ma suggestion qu'on va répéter.

M. Paquette: ... qu'à ce moment-là, vous donnez raison aux interprétations qui ont été faites de ce côté-ci de la table. Cela est déjà implicite avec les autres articles.

M. Scowen: Je n'ai pas dit que les arguments qui ont été soulevés de votre côté sont sans fondement. Je pense qu'il y a quelque chose là-dedans. Tout ce que je voulais suggérer, c'était l'idée d'insérer dans l'article une répétition — si vous voulez — de ce que vous avez constaté et qui existe: les droits du propriétaire de démolir. En effet, ce que je propose — je vais le répéter — c'est ceci: Avant de se prononcer sur le droit du propriétaire de démolir le logement en question, la régie va considérer... Je ne suis pas persuadé que c'est la solution, mais...

M. Tardif: D'accord. C'est intéressant et je voudrais bien qu'on regarde cette approche, sauf que la régie ne se prononce pas sur le droit du propriétaire de démolir son logement.

Une Voix: Il l'a.

M. Tardif: Il l'a. D'accord? Il faut peut-être essayer de trouver une autre formulation qui puisse atteindre cet objectif-là, mais la régie ne se prononce pas sur ce droit-là, il l'a.

M. Scowen: Mais cela s'exprime un peu au moins au coeur du débat parce que je pense que...

Une Voix: ...

M. Paquette: C'est cela.

M. Scowen: Vous dites que c'est déjà là. Nous disons que cela n'est pas explicite. Si on peut trouver un mot afin d'expliciter ce qui est là sans qu'on mette dans...

M. Paquette: Si on disait: Avant de se prononcer sur une demande visant à limiter le droit.

M. Guay: Ils ne disent pas cela. Il faut quand même se référer à...

M. Scowen: Comme cela.

M. Paquette: Oui, une demande du locataire visant à limiter.

M. Guay: Oui, mais lis l'article 34 ensuite.

M. Fontaine: La formulation du député de D'Arcy McGee serait idéale.

M. Tardif: Je pense que...

M. Guay: C'est un article de droit, ce n'est pas...

M. Tardif: ... rédiger sur le coin de la table avec les indications que ceci peut avoir dans d'autres lois, je préférerais, dans ces circonstances — je ne forcerai pas les choses — qu'on suspende l'étude de cet article pour essayer de concocter une formulation qui tente de rejoindre les objectifs que nous poursuivons tous.

M. Guay: Juste avant la suspension.

M. Tardif: Soyez justes, mes frères.

M. Scowen: M. le Président, est-ce que je peux continuer?

Une Voix: ...

M. Guay: Juste là-dessus.

Le Président (M. Laberge): Un instant.

M. Tardif: Est-ce que vous avez quelque chose d'écrit là-dessus? Pardon, M. le Président, est-ce que je peux demander, par votre entremise, au député de Notre-Dame-de-Grâce s'il a quelque chose d'écrit? Vous pourriez nous remettre une...

Le Président (M. Laberge): D'après ce que j'ai compris jusqu'ici, il a fait une suggestion de modification, mais il ne m'a pas déposé d'amendement.

M. Tardif: Je suis sûr qu'il voudra peut-être essayer de...

M. Scowen: Je peux répéter ma suggestion...

Le Président (M. Laberge): Il collaborera probablement.

M. Scowen: ... qui n'est pas très éloignée de celle du député de Rosemont. C'est l'esprit qu'on recherche et je ne sais pas du tout si mes collègues sont d'accord, mais c'est sous toute réserve, on n'a pas tenu un caucus là-dessus: Avant de se prononcer sur le droit du propriétaire de démolir le logement en question. Vous avez dit que le droit existe. Je reconnais que ma proposition n'est pas valable dans ce sens, mais pour vous expliquer l'esprit d'inclure dans le préambule de cette phrase une répétition du fait qu'il existe ce préjudice causé au propriétaire qui pourrait être dit d'une façon par "un droit au propriétaire", si vous voulez. Alors, les deux formulations ne sont pas exactement les mêmes, mais elles sont très liées dans les faits parce que je suis persuadé que, dans les faits, le juge sera obligé de comparer les préjudices des deux côtés. C'est cela qu'il va faire: il va faire la comparaison. Si on pouvait écrire une phrase, une expression dans la première partie qui répète, si vous voulez, l'existence de ce droit ou la possibilité d'un préjudice contre le propriétaire parce que cela existe...

M. Tardif: M. le Président, j'accepte qu'on suspende.

M. **Guay:** M. le Président.

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

M. Guay: Brièvement. J'aime mieux l'approche — je dois dire — au député de Notre-Dame-de-Grâce que celle du député de D'Arcy McGee, sauf tout le respect que je lui dois, pour les raisons suivantes.

Une Voix: ...

M. Guay: Oui. Pour les raisons suivantes: Si on lit les articles 33, 34 et 35, le premier paragraphe de l'article 33 énonce le principe juridique, le droit à la démolition. Le deuxième paragraphe énonce la procédure; il porte sur la procédure; il faut qu'il envoie un avis. Le premier paragraphe de l'article 34 énonce, en fait, la procédure également, mais la procédure dans l'autre sens. Que peut faire le locataire sur le plan, qu'est-ce qu'il y a comme procédure? A ce moment-là, l'article 35 est, en quelque sorte, le principe opposé ou le principe qui nuance le premier paragraphe de l'article 33.

(16 h 30)

Le premier paragraphe de l'article 33 et l'article 35 cela demeure, jusqu'à un certain point, de la procédure. Peut-être que la numérotation pourrait être faite autrement. Le principe juridique, le premier paragraphe de l'article 33, sa nuance, c'est le paragraphe de l'article 35 Dans l'article 35, ce qu'on cherche à faire, c'est de dire: A l'appui, en quelque sorte, de la demande de se prononcer sur l'opportunité de démolir. La défense si on peut l'appeler ainsi, au fait, cela se trouve à être la poursuite, peut évoquer et la régie doit donc considérer ces éléments. Mais elle ne peut pas considérer, elle ne peut pas avoir, d'une part, de propriétaire qui, comme partie devant la régie, ayant été convoqué devant la régie grâce à la demande du locataire qui vient énoncer son droit de propriété et dire pourquoi il doit l'exercer, trouver également dans l'argumentation opposée dans l'article 35 le même intérêt. En d'autres mots, l'intérêt du propriétaire se retrouverait aux deux endroits. Il est déjà à un endroit et c'est pourquoi il me semble que la preuve du député de Notre-Dame-de-Grâce va plus dans le sens de l'économie dans le cas de ces trois articles.

Si la première ligne de l'article 35 se lisait quelque chose comme avant de se prononcer sur l'opportunité de démolir puisqu'il s'agit de cela ici, c'est la demande, c'est cela, la demande qui est faite par le locataire, c'est une demande sur l'opportunité de démolir. Le droit de démolir est là. Le propriétaire va venir dire pourquoi c'est opportun effectivement qu'il démolisse. On ne peut pas mettre l'avantage du propriétaire comme argument du côté du propriétaire et le répéter ensuite comme argument au fond du côté du locataire parce qu'on se trouve à avoir le même argument deux fois de suite et si on introduisait l'élément que veut introduire le député de D'Arcy McGee dans l'article 35, aussi bien abolir l'article 35 puisque le préjugé causé au propriétaire, s'il prend considération au même titre que les autres, il prend en considération en défense en quelque sorte ou à l'encontre de l'idée de démolir. Cela vient quasiment annuler l'article alors que si on fait une introduction du genre que propose...

M. **Tardif:** Mon confrère savant juriste...

Le Président (M. Laberge): Un instant. J'ai justement une demande de droit de parole du député de Rosemont, du député de Nicolet-Yamaska et du député de Drummond.

M. **Fontaine:** M. le Président...

M. Scowen: Question de règlement.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce sur une question de règlement.

M. Scowen: J'aurais simplement d'autres sujets à aborder touchant l'article 35. Je pose la question seulement. Est-ce qu'on veut laisser au ministre le temps nécessaire pour reformuler quelque chose? Est-ce qu'on doit continuer le débat

sur le point en question? Est-ce que je dois continuer mon intervention sur les autres aspects de cet article que je trouve aussi importants. Je vous pose la question si on va rester sur cette question et donner plus d'argumentation, argumenter plus le ministre dans ce point précis? Bien sûr, je cède la parole à un autre, sinon, je veux continuer sur les autres aspects.

M. Tardif: M. le Président, je croyais que c'étaient les seules modifications apportées à l'article 35. Il est bien évident que s'il y en a d'autres, j'aimerais les entendre avant qu'on s'escrime autour d'un nouveau texte. Maintenant, avant d'aborder d'autres aspects de l'article 35, s'il y a encore une ou deux interventions, c'est vous qui êtes maître, M. le Président, sur ce point, après quoi peut-être que nous pourrions entendre les autres points reliés à l'article 35 et là, nous, on va prendre cela et on va essayer de faire nos devoirs.

Le Président (M. Laberge): J'aimerais savoir si le député de Drummond avait des suggestions additionnelles?

M. Clair: M. le Président, la question qu'on a mise au point qui pourrait peut-être éventuellement régler la situation...

Le Président (M. Laberge): Je crois que le ministre voudrait l'entendre.

M. Clair: Je soumets au ministre simplement, on pourrait libeller le début de l'article 35 comme suit: Avant de permettre l'exercice du droit prévu à l'article 33, la régie considère, etc.

M. Tardif: C'est élégant. Cela ne nous embarque pas dans des... Cela reconnaît que c'est un droit... Permet l'exercice du droit prévu à l'article 33: La régie doit... On ne répète pas tout le Code civil.

M. Raynauld: M. le Président, j'ai toujours tiqué lorsque mes savants confrères me disent que l'article 33, c'est le principe. L'article 33 donne un pouvoir au locateur d'évincer un locataire pour démolir, mais c'est d'abord un pouvoir...

M. Guay: Il faut démolir.

M. Raynauld: Il faut démolir, mais c'est d'abord un pouvoir d'évincer un locataire.

M. Guay: On le trouve ailleurs, ce pouvoir-là.

M. Raynauld: Ah! Donnez-le moi ailleurs, mais à ce moment-là, ce n'est pas l'article 33.

M. Guay: Non, non. Le pouvoir d'évincer existe ailleurs pour d'autres raisons.

M. Raynauld: Je comprends, mais je veux dire...

M. Guay: Là, c'est pour le motif de démolition.

M. Raynauld: Oui, mais...

M. Guay: Le pouvoir d'évincer, par exemple, pour y loger son père ou sa mère, existe ailleurs.

M. Raynauld: Je comprends, mais je pense que strictement parlant l'article 33 énonce un principe qui se rapporte à une circonstance particulière en ce qui concerne la démolition d'un logement. C'est pour évincer un locataire. Je ne pense pas qu'on puisse dire que l'article 33 est un principe qui sanctionne l'existence d'un droit de démolir. Implicitement, oui, mais...

M. Tardif: M. le Président...

M. Raynauld: Le locateur peut évincer le locataire. Si, justement, il n'y a pas de locataires...

M. Paquette: S'il n'y a pas de locataires dans la bâtisse.

M. Tardif: Il n'y a pas de problème. La démolition a lieu.

M. Guay: Il a le droit d'abuser de sa propriété en vertu du...

M. Raynauld: Pas en vertu de l'article 33. Il faudrait que ce soit ailleurs.

M. Clair: M. le Président, le Code civil continue à s'appliquer.

M. Guay: Il a toujours le droit de...

M. Clair: On dit...

M. Tardif: Je m'excuse. Je voudrais quand même qu'on situe cet article à l'intérieur de la section 2, "Dispositions particulières de la conservation des logements 1, démolition d'un logement". Cet article doit se lire dans le contexte de cette section et s'il n'y a aucun locataire qui s'oppose à la démolition, celle-ci a lieu.

M. Raynauld: Je suis bien disposé à faire confiance aux juristes dans ces matières. Je ne veux pas continuer le débat; si les juristes sont d'accord sur une formule ou sur l'autre, je me rallierai. Je voulais cependant peut-être — je ne sais pas si c'est le moment — soulever quelques questions plus générales à propos de cet article 35. Il me semble que ce serait important si le ministre veut examiner les différents autres aspects relatifs à cet article.

La première chose que je voudrais dire là-dessus, c'est que je suis entièrement d'accord pour reconnaître la nécessité d'avoir des garde-fous et d'avoir des limites à la démolition comme je me suis toujours prononcé en faveur de règles d'aménagement urbain dans le passé. Mais je voudrais

faire remarquer en particulier au député de Taschereau que la liberté absolue qui a existé jusqu'à maintenant — en tout cas, jusqu'à quelques années — en matière de démolition, je voudrais lui faire remarquer que la même liberté absolue a existé pour construire des choses et je ne suis pas prêt à penser que l'intérêt public consiste toujours à empêcher la démolition d'un logement. On pourrait se trouver dans des situations où l'intérêt public commanderait qu'on démolisse. On a laissé effectivement construire n'importe quoi, n'importe où et on a l'impression à lire un article comme celui-ci que l'intérêt public est presque toujours identifié à l'arrêt de la démolition de logements tandis que...

M. Clair: L'impression seulement.

M. Raynauld: Justement, on revient un peu à ce qu'on vient de dire tout à l'heure. On dit: Le propriétaire a le droit de démolir. Par conséquent... Mais on ne dit pas qu'il pourrait y avoir un intérêt public à ce qu'un propriétaire démolisse. On le laisse comme cela. On dit: Le droit existe en principe. Par conséquent, on n'a pas besoin d'en parler. Là, on en parle seulement d'un côté. On dit qu'est-ce qu'on fait si on veut empêcher la démolition. Or, je pense qu'il y aurait beaucoup de circonstances où il serait avantageux et dans l'intérêt public de démolir des comptoirs de patates frites ou des taudis infects qu'on veut transformer trop rapidement au Québec et bien souvent, en monuments historiques. Je pense qu'il va falloir prendre quelques distances vis-à-vis de ces choses-là. Je pense que dans l'opinion publique, à l'heure actuelle, il y a une force, il y a une dynamique qui fait qu'à chaque fois qu'on touche à un logement, ah! on touche au patrimoine et on touche à des choses fondamentales. Je dis qu'il faudrait peut-être, là aussi, retrouver un certain équilibre. Je ne vois pas cet équilibre dans l'article 35, mais je n'ai pas de suggestion concrète à offrir puisque j'admets la nécessité qu'on puisse juger de cas particuliers et qu'on ait des pouvoirs pour le faire.

La deuxième chose, là non plus, ce n'est pas une suggestion pour changer l'article, mais je le trouve curieux et je ne sais pas si on lit cet article de la même façon. Le deuxième paragraphe qui a été ajouté, c'est un paragraphe où, somme toute, on dit: La démolition est déjà interdite. Là, on se donne une double assurance que la régie ne va pas permettre une démolition qui a été interdite en vertu de... C'est cela que ce paragraphe fait. On dit, que la régie ne peut pas autoriser la démolition d'un immeuble dont la démolition a déjà été interdite.

M. Tardif: Sur lequel il y a un gel en vertu de la Loi des biens culturels.

M. Raynauld: Oui, un gel — disons — de douze mois. C'est cela, un gel de douze mois. Ce que je trouve un peu curieux, c'est ceci: Lorsque la municipalité aura permis la démolition, à ce moment-là, il n'y aura pas de recours puisqu'on a dit que lorsqu'il y avait un règlement municipal, à ce moment-là, c'est la municipalité qui prend sa responsabilité.

M. Tardif: Oui.

M. Guay: Je l'ai trouvé plus loin.

M. Tardif: Le recours s'exerce au niveau de la municipalité. Dès qu'il y a un règlement municipal, le recours s'exerce au niveau de la municipalité.

M. Raynauld: Mais la régie ne se prononce pas.

M. Tardif: Elle ne se prononce plus, autrement que sur l'indemnité possible au locataire évincé, mais c'est tout. Elle ne se prononce plus du tout sur le fond de la question.

M. Raynauld: Mais comment se fait-il qu'on se sente obligé de dire dans ce paragraphe que la régie ne peut pas autoriser une démolition qui a déjà été interdite?

M. Tardif: Mais ce n'est pas en vertu de la même loi et ce n'est pas une interdiction.

M. Raynauld: Non, je comprends.

M. Tardif: C'est en vertu de la Loi des biens culturels...

M. Raynauld: Oui.

M. Tardif: ... les pouvoirs qu'ont les municipalités pour des fins de préservation. J'ai lu l'article tantôt.

M. Raynauld: Oui, j'ai compris cela.

M. Tardif: Si une instance, à savoir qu'une municipalité en vertu de ses pouvoirs a décrété un gel sur ces biens qui ont une valeur historique et pour la protection du patrimoine...

M. Raynauld: Oui.

M. Tardif: ... on dit qu'il serait tout à fait inconvenant qu'une autre instance se prononce sur cette démolition.

M. Raynauld: Oui.

M. Tardif: A ce moment-là, s'il y a cette procédure au niveau de la municipalité, on dit que cette procédure prime au niveau local. C'est le principe de l'autonomie locale ici qui est consacré.

M. Raynauld: Oui. Lorsque la municipalité permet la démolition, vous dites que le recours se fait au niveau de la municipalité.

M. Tardif: C'est cela. C'est elle qui décide.

M. Raynauld: A ce moment-là, la régie...

M. Tardif: Elle n'a plus d'affaires là-dedans, sauf pour ce qui est du relogement ou de l'indemnité au locataire. Point.

M. Raynauld: Je ne comprends pas. En tout cas... Je laisse tomber celui-là, je ne comprends pas exactement. Le troisième commentaire est un commentaire qui va dans le sens de ce que mon collègue tout à l'heure a dit. Est-ce qu'on n'élargit pas considérablement ce qui était déjà prévu dans la Loi sur les biens culturels lorsqu'on parle de détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage? Est-ce qu'on est bien certain qu'on ne va pas causer effectivement des préjudices considérables sans que vraiment cela soit exigible en vertu d'une loi qui a été créée justement pour faire cela?

M. Tardif: Une chose, M. le Président, avec votre permission.

M. Raynauld: Oui, mais on l'étend. Il me semble qu'on étend énormément la portée.

M. Tardif: Oui, c'est vrai, M. le Président. En vertu de la Loi des biens culturels, un monument, un immeuble peut être classé monument historique et cela est une fin. Il existe cependant des immeubles qu'il convient de préserver dans un quartier, dans un arrondissement sans que ce soient des immeubles qui doivent être classés monuments historiques. Je me souviens de la ville de Montréal — à remarquer qu'en cela nous nous sommes inspirés de la réglementation de la ville — où sur la rue Saint-Hubert, au coin de la rue DeMontigny, l'hôtel Royal Roussillon voulait démolir un certain nombre d'immeubles de la rue Saint-Hubert pour, d'une part, s'agrandir et, d'autre part, faire un terrain de stationnement. Tous les services de la ville de Montréal étaient tout à fait opposés à une telle démolition de ces immeubles qui, sans être des monuments à classer, gardaient ou donnaient à cette rue et à cet endroit un caractère architectural et esthétique qui aurait été complètement détruit par ce trou qui aurait été un parc de stationnement.

(16 h 45)

De nombreux exemples nous ont été fournis par la ville — des exemples semblables — et c'est vrai que c'est un élargissement. C'est voulu. Les municipalités qui adopteront un règlement décideront vraiment si elles préfèrent conserver ce caractère résidentiel à certains quartiers ou à des rues ou les convertir en terrains de stationnement ou en immeubles en béton. Ce sera une décision que les autorités municipales prendront. Ce n'est, ces articles-là, qu'en cas de non-intervention des municipalités, c'est-à-dire que, si elles ne voulaient pas adopter un règlement, à ce moment-là, la régie pourrait en être saisie. C'est vrai que c'est un élargissement et pour ces raisons-là.

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

M. Goldbloom: M. le Président, vous avez déclaré que mon temps de parole était épuisé sur cet article. Puis-je demander le consentement des membres de cette commission pour une minute additionnelle?

Une Voix: Consentement.

M. Goldbloom: J'aimerais revenir à une suggestion...

Le Président (M. Laberge): Je participe au consentement.

M. Goldbloom: ... que j'ai faite et donner une raison additionnelle pour la justifier. C'est que l'article se lise: "les préjudices possibles". Il y a d'autres intérêts; je veux en donner un exemple, et c'est un exemple que je connais pertinemment.

Un immeuble a été démoli. Le lot demeure vacant. C'est depuis maintenant trois années que le lot demeure vacant. Le propriétaire qui a obtenu l'autorisation de démolir n'a pas par la suite trouvé un nouveau locataire. Il s'agit ici d'un immeuble commercial, mais la même situation vaudrait pour un immeuble à caractère résidentiel parce que ce n'est pas la destination de l'immeuble qui est en jeu. Le fait est que le lot demeure vacant et que les voisins subissent un préjudice important parce que leurs frais de chauffage sont beaucoup plus importants; il s'agit d'une rue où les immeubles sont en rangée. S'il y avait un immeuble entre les deux autres, de chaque côté, le coût du chauffage et le confort de ces personnes... Parce que, même en payant plus cher le chauffage, ce n'est pas très confortable d'être dans des immeubles de chaque côté en hiver. Il me semble que c'est un préjudice dont on devrait tenir compte également. Pour cette raison, j'aimerais suggérer la formulation "des préjudices possibles".

M. Guay: M. le Président, là-dessus, je ferai remarquer au député de D'Arcy McGee que la qualité de vie du voisinage est un des critères qui est prévu. C'est marqué à l'avant-dernière ligne, "la qualité de vie du voisinage". C'est exactement ce à quoi il fait allusion.

M. Goldbloom: C'est toujours la même chose. Les ministériels invoquent une expression d'ordre général pour refuser de préciser quelque chose.

M. Guay: Essayez donc de préciser davantage "qualité de vie du voisinage"! Je vous en souhaite.

Le Président (M. Laberge): L'article 35 sera-t-il adopté? C'est la question que j'ai à poser.

M. Tardif: M. le Président, je pense que, si tout a été dit sur cet article, pour l'instant, je demanderais qu'on en suspende l'étude.

M. Fontaine: M. le Président, j'aurais un autre commentaire à faire.

Le Président (M. Laberge): Un instant! Il y a seulement une chose qui est restée en suspens. Le député n'est plus ici, mais on pourrait peut-être me renseigner. Le député de Drummond a fait une suggestion de modification du début de l'article, mais je pense que c'est resté à titre de suggestion.

M. Tardif: A titre de suggestion. On l'a retenue parmi une foule d'autres.

Le Président (M. Laberge): Bon! Alors...

M. Scowen: Puis-je vous dire, M. le ministre, que notre précieux adjoint ici avait formulé un amendement? Il m'avait montré cela. C'était exactement dans le sens de l'amendement du député de Drummond et il disait: Je trouve que la formulation du député de Drummond est plus élégante que la mienne. Elle va exactement dans le même sens. Je suggère que vous appuyiez celle du député de Drummond. Je trouve que la sienne...

M. Tardif: Ah! Alors, le problème est réglé.

Une Voix: C'est exactement la même chose.

M. Tardif: On en prend note. On le suspend...

M. Scowen: C'est peut-être nécessaire de réfléchir un peu.

M. Tardif: ... et on va essayer de travailler autour de cette formulation qui semble...

Une Voix: Plus élégante.

M. Tardif: ... plus élégante.

M. Scowen: J'ai encore, malheureusement, deux points que je veux soulever sur l'article 35 et qui ne touchent pas les droits du locataire et du propriétaire, mais les autres éléments.

M. Tardif: Alors, allons-y.

Le Président (M. Laberge): Vous avez le temps légal, en tout cas, de le faire.

M. Scowen: Le temps légal, tant mieux. La première chose, c'est en guise de commentaire et peut-être que le ministre pourra répondre. Je trouve en effet que la nature même de l'article est un peu bizarre, dans le sens qu'on veut protéger les villes contre les démolitions qui peuvent causer des préjudices dans le domaine des besoins de logement, la possibilité de relogement des locataires, le coût de restauration, etc., mais on laisse à la volonté d'un seul locataire la possibilité de jeter un regard sur une démolition; si aucun locataire ne fait objection, c'est bien possible que cette démolition puisse se faire. En effet, un logement pourrait être démoli parce qu'il n'y a pas d'objection et un autre ne pourrait pas être démoli parce qu'il y a objection. Vous comprenez le sens? J'imagine que vous espérez au moins que quelqu'un d'intéressé mette un peu de pression sur un locataire pour lever l'objection, même si lui, personnellement, ne subit pas de préjudice. On va lui dire: Ecoute, c'est un édifice très agréable, on ne veut pas que ce soit démoli; voulez-vous, même si cela ne vous intéresse pas, prendre l'initiative, au nom de la collectivité, d'arrêter l'affaire, au moins de demander une décision? Mais vous voyez, je ne dis pas que j'ai une solution à ce problème, mais, si on veut vraiment mettre un contrôle sur les démolitions injustifiées des logements, c'est bizarre qu'on ait donné...

M. Tardif: Je comprends le député de Notre-Dame-de-Grâce lorsqu'il nous dit que non seulement le locataire, mais toute personne dans le voisinage pourrait avoir un intérêt suffisant pour agir ou s'opposer à une démolition.

M. Scowen: Ce n'est pas ma suggestion, je n'ai pas formulé une seule réponse. Je pense que cela...

M. Tardif: Est-ce que je peux ajouter ceci? C'est qu'en vertu de l'article 426f, qui donne aux municipalités régies par la Loi des cités et villes et, plus loin dans un autre article, à celles régies par le Code municipal, le pouvoir de réglementer les démolitions; cette possibilité existe puisqu'on dit, à l'article 426f: "Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou à défaut, etc., faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la municipalité." Dès lors qu'un règlement municipal existe, ce pouvoir d'intervention de tiers existe. Pourquoi ne le retrouve-t-on pas dans les cas où il n'y aura pas de règlement municipal? Tout simplement parce que ce n'est pas une loi sur l'aménagement, ce n'est pas une loi sur l'urbanisme, c'est une loi de régie du logement protégeant les locataires. D'accord?

M. Scowen: Je comprends très bien. Alors, je soulève la question sans aucune possibilité de la résoudre. Je pense que vous en êtes aussi conscient que moi.

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: Le dernier point que je veux soulever touche la partie de l'article qui dit "la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie". Si je comprends bien, le député de D'Arcy McGee, pendant mon absence, a déjà soulevé cette question. Je crois qu'on ne doit pas laisser ces critères dans l'article. J'accepte qu'une telle série de critères, si je comprends bien, existe déjà dans la Loi des biens culturels, mais, pour moi, c'est une affaire qui est de nature complètement différente. C'est bien clair que, quand ce groupe s'est pro-

noncé sur le droit de démolir un édifice, il a tenu compte de la nature historique. Il faut que ce soit presque une "land mark", si vous voulez, dans la province.

Mais quand vous arrivez à la question d'un groupe de logements, il faut accepter que, depuis le début des premiers résidents de l'Amérique du Nord, il y a eu un changement du caractère esthétique du paysage, tenant compte des exigences de construction, des coûts de construction, des préférences architecturales d'une période ou d'une époque. Je crois qu'à moins que nous n'ayons une politique d'habitation ou d'urbanisme assez précise, sur laquelle vos régisseurs peuvent baser une opinion sur le caractère esthétique et surtout de la qualité de vie du voisinage, ils sont devant une situation non pas presque impossible, totalement impossible parce que, même si quatre personnes autour d'une table peuvent se mettre en accord sur tel ou tel maison d'appartements, ou tel ou tel duplex, répondre à ces critères, je ne suis pas du tout persuadé qu'ils seront du même avis deux semaines après ou que la majorité des personnes qui sont dans le quartier sont d'accord. C'est très difficile, ces choses. Je ne parle pas des sites historiques. Absolument, on a besoin de protéger ces choses et je pense qu'il existe des moyens de choisir, même si cet aspect est difficile.

Ici, vous dépassez de loin la possibilité d'agir dans l'intérêt des locataires et propriétaires quand vous insérez de tels aspects, de tels critères.

M. Guay: Si le député ne peut pas voir ce critère dans l'article, il suggère quoi? Que la régie ne puisse se prononcer sans même avoir de balises tout approximatives qu'elles puissent être? Parce que je lui donne un exemple qui n'est pas dans un arrondissement historique et qu'il connaît peut-être, ici, la rue Saint-Jean. Cet exemple me vient à l'esprit, la rue Saint-Jean qui a une trame urbaine assez continue et où un jour on a permis la démolition d'un logement, la construction de l'édifice qui s'appelle Le 640 Saint-Jean, qui a quatorze étages, en plein milieu d'édifices qui en ont quatre et qui jette par le fait même de l'ombre sur la rue d'en ârrière où c'est une autre trame urbaine analogue de trois ou quatre étages. Le moins qu'on puisse dire, c'est que la qualité de vie dans le voisinage, sans parler de l'apparence esthétique, s'est détériorée. Je pense qu'il se ferait une unanimité assez facilement là-dessus. Si la régie est appelée à se prononcer sur ce genre de démolition en vue de ce genre de reconstruction et qu'on se dit: Vous vous prononcez là-dessus, mais sans dire quoi que ce soit de plus, au fond, est-ce qu'on ne lui donne pas un mandat en blanc pour faire à sa guise?

M. Scowen: Pour moi, je serais la dernière personne à dire qu'on ne doit pas considérer les aspects esthétiques dans nos villes. D'un autre côté, je suis persuadé que, dans la nature des choses, quelques quartiers résidentiels auront, d'ici cinq, dix, quinze ans, une destination commerciale. C'est révolution normale d'une ville. C'est certain que, quand vous changez, par exemple, un quartier résidentiel en un quartier commercial, vous avez des effets sur la vie de voisinage. C'est clair. Pour moi — et je répète ce que le ministre a dit tantôt, dans une loi locataire-locateur — au moins, dans les critères de cette régie, si on accepte de considérer l'état des logements, c'est aussi une question de préjudice. L'état du logement, le coût et la possibilité de restauration, c'est très important, et les besoins des logements dans les environs, avec ces trois critères, qui sont étroitement liés avec la possibilité de loger la population, je pense qu'on a donné assez de critères à une régie qui a pour responsabilité de garantir, si vous voulez, un droit de logement ou d'encourager un droit de logement. Quand vous commencez à ajouter les autres affaires, je ne les répète pas. On est dans un problème qui est en dehors des considérations d'un projet de loi qui touche la question.

(17 heures)

M. Guay: Je serais tenté de servir au député l'argument que son collègue de D'Arcy McGee utilisait tantôt. Ce qui arrive, si on autorise la démolition et que comme cela arrive souvent dans nos villes, malheureusement, cela demeure un champ vacant, ce qui implique une hausse — c'est exactement l'argument que j'utilisais tantôt dans ces propres termes. Le fait que ce soient des maisons en rangée et qu'il y a un trou qui se fasse dorénavant au milieu et qui est censé se combler, mais qui ne l'est pas, en d'autres mots, si vous avez une série de maisons en rangée...

M. Tardif: Dont les systèmes de chauffage ont été construits de façon à tenir compte qu'il s'agit de murs mitoyens et non pas exposés à...

M. Guay: Du jour au lendemain vous avez un trou, vous faites une démolition qui fait que la maison à gauche comme la maison à droite se retrouvent avec des factures de chauffage, en plus, les deux maisons se retrouvent généralement avec un champ vide et rapidement plein de détritus comme qualité de vie dans le voisinage, encore faut-il que la ville veuille, d'autre part, y aménager un parc ou toute autre chose.

M. Tardif: Remarquez, M. le Président...

M. Scowen: Je préfère des questions qui sont et je pense que l'exemple que vous donnez est probablement "quantifiable". Pour moi, c'est la règle. S'il y a des moyens d'une façon ou de l'autre de quantifier le chauffage, la question de chauffage, c'est quelque chose, on peut faire face à cela. La question d'augmentation du coût de chauffage qui est causée par une démolition n'a rien à faire avec la question d'apparence architecturale, le caractère esthétique, la qualité de vie du voisinage. C'est finalement une question de coût d'huile.

M. Guay: A ce moment, je reviens à ma question de tantôt, Le 640 Saint-Jean. On a pris un logement, un immeuble dans lequel je présume qu'il y

avait des logements. On le démolit, un immeuble de quatre étages dans une trame urbaine de quatre étages. On a laissé construire quatorze étages. Bien sûr, on a logé davantage de monde peut-être dans des appartements plus modernes, sûrement, que des appartements aux alentours qui étaient construits il y a plus longtemps et qui étaient donc plus vieux à moins qu'ils aient été rénovés ou restaurés récemment. Sur le plan esthétique, cela a singulièrement endommagé, amoché une trame urbaine.

M. Scowen: Je peux admettre que cela pourrait être un changement qui touche les besoins de logements, le coût et la possibilité de rénovation des vieux. Je ne suis pas persuadé qu'un régisseur peut donner une opinion sur la valeur architecturale ou esthétique d'un immeuble à logements multiples de 20 étages comparé avec un duplex. Je ne suis pas persuadé que cette considération doive s'ajouter aux autres critères parce qu'il y a des gens qui préfèrent des immeubles à logements multiples, et il y a des gens qui préfèrent des duplex. On est dans le subjectif. Je sais que le ministre a l'intention de formuler l'article. Je veux simplement ajouter cette opinion qui, je pense, est partagée par le groupe. On avait préparé un amendement dans ce sens. On va laisser l'affaire. Je pense que je comprends le sens.

M. Tardif: M. le Président, je prends note des commentaires qui ont été formulés. Je voudrais juste ajouter que la formulation de ces articles sur la démolition s'est basée aussi, comme j'ai dit, sur des cas concrets, vécus, notamment à Montréal qui, dans ce domaine, bénéficie d'une longueur d'avance puisqu'il y a plus de 18 mois maintenant que ce pouvoir est inscrit dans sa charte et où des cas se sont posés. Je pense, entre autres, aux édifices Clairmont, rue Saint-Denis, où pour des fins d'agrandir le garage, 40 logements étaient affectés. On a eu plein d'autres cas ailleurs, l'hôtel Roussillon, et où ces raisons qu'on retrouve à peu près mot à mot dans la charte de Montréal et les règlements ont servi d'appui. Ce n'est pas, comment dirais-je, tiré complètement du fruit de l'imagination des légistes qui sont partis de cas concrets, de raisons sur lesquelles la municipalité croyait devoir s'appuyer pour apprécier les demandes qui lui étaient formulées et on a repris ici substantiellement les mêmes dispositions.

Cela dit, j'ai pris bonne note des commentaires. Je sais, l'idéal serait que toutes les municipalités adoptent leur réglementation, mais que la régie n'ait pas à intervenir, de sorte que ce soit localement que se fassent les arbitrages en matière d'utilisation de l'espace urbain. C'est mon souhait, mais je ne peux pas contraindre les municipalités à adopter un règlement.

M. Caron: Normalement, les gens savent ce qui se passe. Ils sont bien plus aptes à prendre une décision.

M. Tardif: Que les arbitrages se fassent localement, je pense que c'est l'idéal.

Le Président (M. Laberge): Tel que l'a suggéré le ministre, l'article 35 reste-t-il suspendu?

M. Tardif: Oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 35 est suspendu, mais je continue à tenir compte du temps de discussion qui a déjà été épuisé. Je pense qu'il a permis d'amender des suggestions d'amélioration. J'appelle l'article 36 auquel on ne m'a pas apporté de papillon. Donc, l'article 36 tel qu'il apparaît au projet de loi.

M. Tardif: C'est un article qui s'inscrit dans la politique de conservation des logements. Donc, si un tiers s'offre pour dire: Non, je suis prêt à me porter acquéreur de ces logements et à les restaurer, à les rénover, c'est tout simplement de permettre de le faire.

Le Président (M. Laberge): Cela va?

M. Scowen: Nous avons des légères modifications à suggérer ici. Je vous dis dès le début qu'on n'est pas dans une question aussi fondamentale que l'article 35, mais je pense que c'est quand même important pour l'administration. Si vous me le permettez, M. le Président, j'aimerais parler à la fois des articles 36 et 37 parce qu'ils sont en effet des articles qui...

Le Président (M. Laberge): Et vos recommandations de modifications s'appliquent aux deux à peu près?

M. Scowen: Je pense que l'inquiétude qui...

Le Président (M. Laberge): Si la commission est consentante, nous entendrons votre argumentation sur les deux, ce qui semble être le cas.

M. Tardif: D'accord.

M. Raynauld: Cela va.

M. Scowen: Je pense que l'argumentation qui a été faite lors des audiences publiques était une crainte que ces articles pouvaient donner lieu à une certaine décision de la régie qui pourrait être rapportée par les personnes qui voudraient prendre avantage des procédures légales pour arrêter les démolitions et les délais d'ordre technique. La suggestion — je le répète, — c'est simplement pour donner le sens de nos réserves quant à cet article et je vais lire nos articles 36 et 37: "Une personne qui désire conserver à un logement son caractère locatif peut, lors de l'audition d'une demande, produire une offre en vue d'acquérir l'immeuble dans lequel est situé le logement." Produire une offre. "Si la régie — article 37 — estime que les circonstances le justifient, elle continue d'enquêter, mais rapporte le prononcé de la décision à la demande de l'intervenant pour une période d'au plus 60 jours — c'est la même période — pour permettre un acte de vente d'intervenir. Une telle remise ne peut être accordée qu'une

seule fois." En effet, si quelqu'un veut acheter le logement, qu'il trouve les moyens de faire une offre sérieuse, ce n'est pas nécessaire que ce soit une offre acceptable, mais au moins une offre que la régie peut juger sérieuse et si elle arrive devant le tribunal avec une offre sérieuse, le tribunal peut juger sur le sérieux de l'offre tenant compte des moyens financiers de la personne. Si une personne arrive avec une offre de $5, ce n'est pas acceptable. Si elle arrive avec une offre de $5 millions et n'a pas les moyens de les trouver, ce n'est pas sérieux. A l'article 37, la régie continue les auditions parce qu'il y aura probablement d'autres intervenants et la période de 60 jours est donnée à l'intervenant pour continuer ses démarches auprès du propriétaire pour finaliser l'offre, et finalement, que cette remise soit accordée une seule fois. Si cinq ou six personnes arrivent avec cinq ou six offres, bien sûr, on peut s'attendre à ce qu'elles essaient toutes de faire l'achat, mais une fois que cette période de 60 jours est terminée, la régie ne sera pas obligée d'attendre une autre offre d'une autre personne.

L'essentiel de nos amendements, c'est premièrement de demander à cette personne de produire une offre concrète que la régie peut justifier comme sérieuse et, deuxièmement, de ne pas permettre une deuxième performance, un deuxième cycle d'intervention de cette nature. Cela n'est pas du tout fait pour empêcher l'idée de base de l'article qu'on trouve bonne, mais c'est pour empêcher les abus possible qui ont été soulevés par deux ou trois des intervenants au moment de nos auditions publiques.

Le Président (M. Laberge): Je ne voudrais pas créer de précédent, mais j'ai des doutes sur l'attitude que je dois avoir, à savoir que vous n'avez pas présenté vos amendements comme étant officiels. Vous m'avez dit que vous en faisiez une suggestion. Maintenant, je me réfère à la commission, à savoir si... Je vous ai laissé en discuter comme présentation. Maintenant, je ne permettrai pas d'autres discussions avant de savoir si on reçoit vos amendements et si vous voulez les présenter officiellement ou non. C'est pour cette raison que je ne voudrais pas d'autres interventions avant de savoir si vous en faites officiellement une présentation.

M. Tardif: M. le Président, évidemment, il faudra décider de la recevabilité de cet amendement...

Le Président (M. Laberge): Pour le moment, on ne me l'a pas demandé.

M. Tardif:... à partir du moment où il sera déposé officiellement.

Le Président (M. Laberge): C'est cela, demandé.

M. Tardif: Je voudrais, avant qu'il ne le soit, attirer l'attention de la commission sur la première ligne de l'article 37 qui dit: Si la régie estime que les circonstances le justifient. Je pense qu'il faut faire, et cet article le fait, confiance à la régie pour apprécier, en quelque sorte, s'il s'agit d'une intervention dilatoire, folichonne et qui a peu de sérieux. Imaginons un complexe du type des 40 logements de Clermont Motor rue Saint-Denis dont 20 logements sont vacants parce que les locataires ont décidé de quitter, dont certains n'ont pas été chauffés pendant quelques mois d'hiver, dont la plomberie dans les murs peut être fendue et, bref, causer des dommages considérables. Cela n'est pas facile pour un acquéreur éventuel de faire une offre d'achat, de mettre un signe de piastre à côté des 40 logements. Je comprends l'intention du député, mais il me semble qu'on viendrait bloquer la possibilité pour la régie de se donner le temps, si elle ne considérait que les interventions de tiers qui s'accompagneraient d'une offre en bonne et due forme, ces offres pouvant, dans des cas semblables, surtout lorsqu'il s'agit d'un pâté de maisons comme celui-là, dont une partie peut être encore habitée et l'autre partie abandonnée depuis un certain temps avec des dommages considérables, entraîner une expertise, une évaluation, et tout cela. Je me demande si on ne se lierait pas trop en assujettissant cela, pour ces raisons, à une offre formelle d'achat.

M. Scowen: Ecoutez! Votre opinion n'est pas sans fondement. Je pense qu'il sera possible de trouver quelque chose entre une offre concrète — je ne sais pas si on a dit une offre concrète ou une offre sérieuse... L'expression qui existe dans l'article "une personne qui intervient pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble"... En effet, la régie, devant cette expression, sera presque obligée, si le gars est un bon gars... Elle ne sera pas obligée de par la loi d'entreprendre des enquêtes sérieuses sur la possibilité réelle de ces personnes de réaliser l'achat qu'elles veulent faire. En effet, je pense qu'il s'impose au moins qu'on dise que la régie doit s'assurer que la personne qui propose d'acheter l'immeuble est une personne qui a les moyens, les connaissances, qu'elle a la possibilité réelle de le réaliser.

(17 h 15)

M. Tardif: M. le Président, c'est une question de fait. On dit: "Si la régie estime que les circonstances le justifient." Pour estimer si les circonstances justifient le délai demandé, la régie va poser des questions: Monsieur, qui êtes-vous? Vous avez entrepris des démarches, paraît-il, pour vous porter acquéreur; quelles sont ces démarches? Est-ce que vous avez retenu les services d'un évaluateur pour procéder à l'évaluation? Avez-vous communiqué avec le propriétaire pour voir s'il était intéressé à vendre? Je prête à la régie un minimum de sérieux pour s'enquérir justement des démarches entreprises. Cette évaluation des démarches qui est une question de fait, la régie devra l'apprécier. Elle va dire: Ecoutez, ce n'est pas sérieux, vous n'avez rien fait, vous êtes venu, vous vous êtes levé ce matin et avez décidé de

venir devant la régie. Si le bonhomme dit: Bien non, voici, j'ai posé trois gestes précis: je suis allé à la ville de Montréal pour voir l'évaluation, je suis allé ici et je suis allé là et voici ce que j'ai fait. Je pense qu'à ce moment-là la régie peut apprécier ces faits.

M. Raynauld: M. le Président, je voulais soulever une question un peu plus générale là-dessus.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que les deux suggestions que le député de Notre-Dame-de-Grâce a faites sont présentées comme... Un instant! M. le député de Notre-Dame-de-Grâce...

M. Scowen: Je...

Le Président (M. Laberge): ... faites-vous, c'est-à-dire les suggestions que vous avez faites, les transformez-vous en proposition d'amendement, ou les laissez-vous en suspens, ou les avez-vous seulement portées à la considération du ministre? Je voudrais savoir avant de rendre jugement, si...

Une Voix: Si on peut continuer de citer.

Le Président (M. Laberge): ... nous considérons que les articles 36 et 37 sont amendés ou si on discute ceux qui sont à la page 10 du projet de loi.

M. Scowen: Ce que j'aimerais faire...

Le Président (M. Laberge): Parce que là, je peux créer des précédents.

M. Scowen: ... j'accepte que, même si cette partie de l'article 36 n'est pas très claire, "les circonstances le justifient", c'est un aspect — à moins que mes collègues ne soient pas d'accord — l'explication que vous avez donnée est acceptable pour moi, au moins. Quand même, j'aimerais proposer comme amendement précis qu'on ajoute à l'article 37 "une telle remise ne peut être accordée qu'une seule fois." Je pense que c'est cette partie de l'affaire qui était... C'est vrai que même si le bien-fondé de l'argument n'est pas solide, au moins on n'est pas obligé d'attendre plus de 60 jours. Mais la possibilité qu'à la 59e journée on arrive devant une autre offre, à cause de cela, je veux proposer un amendement à l'article 37 puisqu'on étudie les deux ensemble.

Alors, je veux proposer l'amendement suivant à l'article 37: Qu'on ajoute la phrase...

Le Président (M. Laberge): Je vais juste vous retenir pour être en bonne et due forme. Donc, on avait accepté bona fide, si on veut, de discuter les articles 36 et 37 en même temps. Comme votre amendement s'appliquera à l'article 37, nous allons disposer de l'article 36, si vous le voulez bien.

M. Scowen: Si vous voulez procéder de cette façon, je pense que je dois attendre. Je croyais qu'on pouvait continuer à discuter des deux, après.

Le Président (M. Laberge): C'est parce que si...

M. Raynauld: Je voudrais soulever une question de principe à propos des articles 36 et 37.

Le Président (M. Laberge): Sur les deux?

M. Raynauld: Oui.

M. Scowen: Peut-être attendre un peu...

Le Président (M. Laberge): Si vous ne faites pas... autrement dit, si l'amendement que vous proposiez aux articles 36 et 37, vous le remplacez par un amendement que vous apporterez à l'article 37 seulement, gardez-le en suspens pour le moment; nous allons disposer de l'article 36 et nous reviendrons avec votre suggestion à l'article 37, qui deviendra un amendement proposé à ce moment-là.

M. Scowen: Très bien.

Le Président (M. Laberge): Alors, article 36.

M. Raynauld: M. le Président, sur l'article 36, si je comprends bien, une intervention de cette nature prévue à l'article 36 se produit simultanément aux procédures qui ont été prises en vertu de l'article 35, de l'article 33 ou de l'article 34. Je voudrais poser une question au ministre, s'il peut m'éclairer à ce sujet. La question est la suivante: Supposons que la régie, en vertu de l'article 35, ait reçu une demande, qu'elle examine la situation et trouve qu'il n'y a pas de raison suffisante pour ne pas accorder le permis de démolition. Pourquoi alors introduire un article 36 qui fait intervenir un autre facteur extérieur à ceux que la régie est chargée d'étudier ou d'examiner et qui a pour effet, en fait, d'annuler le jugement que la régie aurait pu porter en vertu de l'article 35?

M. Guay: L'avant-dernière ligne de l'article 37. ...pendant l'audition.

M. Raynauld: Ce n'est pas du tout cela le problème. Je sais bien...

M. Guay: C'est parce que vous évoquez le jugement de la régie.

M. Tardif: Il n'est pas rendu encore.

M. Guay: Il n'est pas rendu.

M. Raynauld: Il est en train de rendre le jugement. Grand dieu! ne vous forcez pas.

M. Cordeau: ... établir le jugement de...

M. Raynauld: A l'article 35, on dit que la régie est appelée à se prononcer. Est-ce que la démoli-

tion est justifiée ou non? Pour examiner cette demande et avant de vous prononcer sur cette demande, comme le dit l'article 35, vous tiendrez compte des facteurs suivants. Elle arrive à la conclusion, en vertu de l'article 35, qu'il n'y a pas de raison de refuser la démolition. A ce moment-là, elle est en train de délibérer.

M. Guay: Elle n'est pas arrivée à une conclusion dans ce cas-là.

M. Raynauld: Oui, elle a examiné tous les critères prévus à l'article 35 et, tout à coup, on dit: Avant de donner le permis de démolition, en vertu de l'article 36, une personne intervient. A ce moment-là, je trouve que cela fait intervenir un autre facteur qui est étranger à ceux qui sont mentionnés à l'article 35 et en vertu desquels la régie aurait pu permettre la démolition. Pourquoi, à ce moment-là, restreindre une deuxième fois, en dehors des critères prévus par l'article 35, le droit du propriétaire de démolir, compte tenu du fait que, tout à coup, il pourrait venir une offre d'une tierce personne pour maintenir le logement en état et qui pourra supposer, à ce moment-là, que le propriétaire pourrait subir une perte supplémentaire et qui aurait été justifiée seulement si la régie avait décidé qu'il ne fallait pas démolir? Mais si la régie était d'accord ou avait été d'accord en l'absence de cette offre, si en l'absence de cette offre elle avait été d'accord pour donner le permis, pourquoi faut-il donner un sursis supplémentaire ou, tout à coup, introduire un facteur extérieur à ceux qui devaient guider la régie dans sa décision?

M. Tardif: M. le Président.

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

M. Tardif: Je pense qu'il faudrait relire attentivement l'article 36. Il se lit comme suit: "Une personne qui désire conserver à un logement son caractère locatif peut, lors de l'audition de la demande..." La régie n'est pas en délibéré, elle n'a pas fini d'entendre la preuve, elle n'a pas commencé à réfléchir sur ce qu'elle fera avec la preuve qui lui a été présentée, elle est en train de la recueillir. Dans ce sens-là, le député d'Outremont a raison: Comme autre élément à ceux énoncés à l'article 35, il y a maintenant quelqu'un qui s'offre pour conserver le caractère locatif de ces logements. Il se peut fort bien que l'affaire convienne au propriétaire qui, finalement, trouvant à vendre, ne veut pas s'embarquer dans des rénovations; il serait consentant à vendre ses immeubles à un autre qui veut les restaurer. Ce n'est donc pas à la suite, une fois que la régie s'est fait une idée sur cela, mais c'est un élément additionnel à considérer dans sa prise de décision.

M. Raynauld: Je trouve qu'on ajoute encore une restriction supplémentaire. Prenons le cas suivant: Il y a un propriétaire qui veut détruire deux duplex, qui veut construire une tour de dix étages. Il dit: Pour ma part, il est bien clair que je vais faire plus d'argent en faisant cela, je vais utiliser mon terrain d'une façon plus efficace. Il se présente devant la régie et, là, il dit: Y a-t-il des oppositions à ce que je démolisse ces deux duplex, oui ou non?

M. Tardif: Ce n'est pas comme cela que les choses se passent.

M. Raynauld: Je le sais bien, mais je veux justement faire la preuve de cela pour vous faire réaliser qu'à ce moment-là vous mettez le propriétaire dans une situation impossible. Je vais supposer qu'il n'y a aucun obstacle à démolir ces deux duplex et que la régie en serait arrivée à ce jugement-là. Et tout à coup, pendant l'audition de la preuve, de la demande, il y a là une tierce personne qui dit: Moi, je suis intéressée à conserver les deux duplex, savez-vous? A ce moment-là, on va donner priorité à une demande qui est faite pour conserver deux duplex quand, objectivement parlant, il n'y a aucun obstacle pour démolir. Je vous dis que c'est une restriction abusive et excessive qui est apportée dans les circonstances.

M. Tardif: M. le Président...

M. Raynauld: Non. Je n'ai pas terminé, M. le Président. Je voudrais ajouter un élément avant que le ministre ne fasse un jugement sur l'observation que je fais. Je veux ajouter un élément. Je veux aussi souligner que... On dit qu'il n'y a pas d'obstacle à démolir, mais il faut bien savoir que le propriétaire ne sait pas à ce moment-là si la régie va dire oui ou non. Le propriétaire ne sait pas si la régie va dire oui ou non. A ce moment-là, le propriétaire fait face à un risque considérable. Tout à coup cela lui serait refusé? Tout à coup la régie dirait: Non, vous n'avez pas le droit de démolir? Il aurait beaucoup mieux fait d'accepter l'offre de la tierce personne, mais si la permission lui était donnée, il y a un très grand avantage à conserver et à ne pas vendre à la tierce personne. Vous mettez le propriétaire dans l'alternative suivante: Vous pouvez faire un gain de $1 million, mais vous pouvez aussi tout perdre, puisque la régie peut vous interdire de construire et entre-temps, il y a un gars qui s'amène et qui vous dit: Je vous offre $40 000 pour les deux duplex. Là, la régie attend et dit: Si l'offre est bonne, à ce moment-là, je suspends l'audition. Le propriétaire se dit: Je prends les $40 000 qui me sont offerts parce que je risque de n'avoir rien du tout puisque la régie pourrait me refuser et, à ce moment-là, je peux perdre $1 million. Vous trouvez cela correct lorsqu'on ne sait pas encore s'il y a des raisons pour lesquelles le propriétaire ne devrait pas démolir. On ne le sait pas. On est en cours d'audition et on lui met une autre épée de Damoclès sur la tête en disant: S'il y a une tierce personne qui s'amène et qui lui offre comme dans mon exemple $40 000, alors qu'il pourrait en faire $1 million, à ce moment-là, il est obligé, en tout cas, de soupeser les choses et de prendre une

décision dans une incertitude considérable. J'appelle cela une chose excessive. Que veut-on conserver au juste là-dedans?

M. Tardif: Les logements. C'est clair. Cela devrait être clair, si le député d'Outremont a lu la loi.

M. Raynauld: Ah! oui. Je sais cela, mais ce n'est pas en disant cela que vous le justifiez cependant. Vous mettez en place un mécanisme qui s'appelle la régie et qui devra se prononcer sur le besoin de conserver les deux logements qui sont là. A ce moment-là, les articles 36 et 37 me paraissent une complication supplémentaire, inutile, abusive, et qui pourrait être très injuste pour le propriétaire en question.

M. Tardif: M. le Président, je m'excuse, mais en réaction à ce que vient de dire le député d'Outremont, il a campé vraiment le problème en des termes presque caricaturaux. Donc, un propriétaire de deux logements pourrait recevoir une offre de $40 000 et, s'il démolit, il ferait $1 million. A moins qu'il y ait une mine d'or en-dessous des deux logements en question, je pense que c'est vraiment une situation caricaturale. Ce qui est en cause ici, c'est le fait que pendant une audition une personne puisse se présenter à la régie et dire: Moi, je suis intéressée à acheter. J'ai fait des démarches et consulté l'évaluation de la municipalité. Je suis prête — certains de ces immeubles peuvent avoir besoin d'être restaurés — à les restaurer, à investir cela et voici ce que j'entends faire bref, présenter son histoire. A ce moment-là, le propriétaire a deux choix. Il n'en a pas une infinité. Il accepte l'offre qui lui est faite, auquel cas la demande ou l'affaire devant la régie tombe, ou il refuse et l'affaire continue son cours et la régie rend une décision.

(17 h 30)

Il n'y a rien là qui entraîne les calamités dont a parlé le député d'Outremont. Si les deux parties s'entendent, l'affaire est réglée, il n'y a plus de problème. Si les deux parties ne s'entendent pas, la cause continue son cours.

M. Raynauld: Mettez-lui le cou sous une guillotine! Vous dites: Qu'ils s'entendent, c'est tout.

M. Tardif: Mais non, c'est que la loi n'est pas cachée, elle est connue avant...

M. Raynauld: Je sais.

M. Tardif: Elle est connue.

M. Raynauld: Si vous voulez, M. le ministre, je vais ajouter un élément qu'on m'a rapporté pour continuer la petite histoire. Supposons maintenant que l'acheteur, qui a fait l'offre pendant l'audition, devienne propriétaire. Un mois après, il demande la démolition et celle-ci lui est accordée. C'est lui qui fait le $1 million. Ne trouvez-vous pas cela injuste pour le premier?

M. Tardif: J'imagine qu'il y aura une certaine cohérence dans les décisions de la régie.

M. Raynauld: C'est parfaitement cohérent. La régie n'avait pas à se prononcer puisqu'il y a eu une offre entre-temps et qu'elle a été acceptée par les deux parties.

M. Guay: A ce moment-là, c'est que le propriétaire était prêt...

M. Raynauld: Il n'y a pas d'incohérence du tout.

M. Guay: ... à vendre, demande de démolition ou non devant la régie. D'ailleurs, ce n'est pas une demande de démolition. Le propriétaire était prêt à démolir mais était également prêt à vendre. Si l'acheteur s'est manifesté pendant l'audition...

M. Raynauld: Non, il n'était pas prêt.

M. Guay: ... de la régie, il aurait pu aussi bien se manifester quatre jours avant la demande à la régie de vérifier l'opportunité de démolir.

M. Raynauld: C'est cela, et là il refusait parce qu'il a demandé...

M. Guay: Qu'est-ce que vous en savez? S'il était si prêt que cela à vendre, c'est peut-être qu'il n'avait pas trouvé d'acheteur avant l'audition et il en trouve un maintenant. Sinon, de deux choses l'une: ou bien il est prêt à vendre ou bien il n'est pas prêt à vendre. S'il n'est pas prêt à vendre, il ne vendra pas pendant l'audition; s'il était prêt à vendre, cela lui fournit un acheteur. C'est tout! Ou alors, ce qui est plus probable comme cas — non pas le cas de la mine d'or — c'est le cas de la personne qui, ayant un immeuble, perd de l'argent avec cet immeuble, elle n'en fait pas suffisamment.

M. Raynauld: C'est ce qui va arriver avec cela, oui.

M. Guay: M. le Président, si le député d'Outremont, à l'époque où il dirigeait le Conseil économique du Canada, faisait ses prévisions de manière aussi fantaisiste que son hypothèse de tantôt, je comprends pourquoi l'économie canadienne est dans cet état. Cela étant, dans le cas où la personne perd de l'argent avec des logements vétustes, qu'elle n'a pas les moyens de rénover, elle peut demander de démolir. Il peut arriver quelqu'un qui, lui, a les moyens de rénover, n'est-ce pas?

M. Raynauld: La question ne se pose pas, elle ne serait pas allée devant la régie. Si elle voulait vendre, elle aurait vendu, grand Dieu! Mais c'est le cas où elle avait décidé de démolir — c'est le cas qu'on a ici...

M. Guay: Si elle décide de démolir et si elle ne veut pas vendre...

M. Raynauld: ... elle se présente pour ne pas reconstruire...

M. Guay:... belle cave, elle va bien attendre la décision de la régie!

M. Raynauld: ... donc, elle ne voulait pas vendre!

M. Guay: Il n'y a personne qui la force à vendre!

M. Raynauld: Bien non, à ce moment-là, pourquoi l'article 36?

M. Guay: Au cas où elle serait intéressée à vendre plutôt que de démolir.

M. Raynauld: Elle n'est pas intéressée par définition.

M. Guay: Alors, elle ne vendra pas!

M. Raynauld: A ce moment-là, pourquoi lui imposer un délai supplémentaire de deux mois?

M. Guay: On ne lui impose pas un délai...

M. Raynauld: Oui.

M. Guay: ... c'est à la discrétion de la régie, c'est si "les circonstances le justifient". A la fin de l'audition, la régie peut laisser un délai de deux mois.

M. Raynauld: C'est la régie qui décide, on le lui impose.

M. Guay: Elle peut, elle peut.

M. Raynauld: Oui, elle peut.

M. Guay: Mais il faut que la personne se manifeste pendant l'audition.

M. Raynauld: Enfin, si vous n'avez pas compris avec les simplifications que j'ai données, vous ne comprendrez jamais. Alors, ce n'est pas la peine.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Saint-Hyacinthe, vous avez une question ou un commentaire?

M. Cordeau: Oui, merci, M. le Président.

M. Guay: Il va bien dans le parti.

M. Cordeau: Vous jugerez après. Lorsque, à l'article 36, M. le ministre, vous dites: "Une personne qui désire conserver...", est-ce que le terme "personne" signifie un individu ou un individu au nom comme d'une coopérative? Est-ce que vous faites allusion à une coopérative à ce moment-là dans l'article?

M. Tardif: Personne s'entendant de personne physique, une personne morale, une coopérative d'habitation, un organisme sans but lucratif au sens du...

M. Cordeau: C'est dans ce sens?

M. Tardif: Oui.

M. Cordeau: C'est aussi général que cela. Maintenant, si on se reporte à l'article 37: "La personne doit, lors de l'audition de la demande par la régie, faire valoir sa volonté d'acquérir l'édifice en question". Maintenant, la régie, avant de continuer à entendre la demande du locataire, qui, lui, ne veut pas être évincé de son logis, ou d'entendre les raisons du locateur, doit entendre en préséance cette demande?

M. Tardif: Non, non, ce n'est pas dit.

M. Cordeau: Ce n'est pas dit, mais est-ce que c'est ce que cela suppose?

M. Tardif: Non, lors d'une audition d'une demande, la régie peut décider d'entendre les parties, les témoins qui avaient déjà été assignés et s'il y a un autre témoin qui se présente, il sera à la fin des autres.

M. Cordeau: Correct, bon.

M. Tardif: Il n'est pas dit qu'elle arrête, qu'elle fige la situation parce que quelqu'un s'est présenté en disant: Moi, j'ai de l'argent et je veux acheter, et qu'elle dit aux autres: Taisez-vous, c'est lui qui parle. Ce n'est pas cela du tout. Il y a quelqu'un qui pourra se faire entendre devant la régie.

M. Cordeau: Elle fait valoir sa volonté d'acquérir l'immeuble. Maintenant, la régie doit décider si les circonstances le justifient, si la personne a assez de capital et si la personne est sérieuse, qu'elle doit entendre tout de suite l'intervenant lors de la séance, de l'audition.

M. Tardif: Il n'est pas prévu lors de la séance. Si quelqu'un arrive pendant que les séances existent comme si maintenant nous étions...

M. Cordeau: Si la régie estime que si les circonstances le justifient pour accorder les 60 jours...

M. Tardif: Oui, mais transformons-nous en régie du logement présentement. Imaginons-nous que quelqu'un se présente ici et on est en train d'étudier le cas de la démolition de l'immeuble abritant le député d'Outremont sur la rue je ne sais pas quoi à Outremont et que quelqu'un se présente et dise: Moi je veux l'acheter.

M. Cordeau: Continuez votre raisonnement.

M. Tardif: Il n'est pas question de bousculer les témoins. La régie continue d'entendre les témoins qu'elle avait assignés pour cette journée.

M. Cordeau: Oui.

M. Tardif: Et si l'audition se continue le soir ou le lendemain, par exemple, monsieur, vous reviendrez, il y a peut-être quelqu'un qui va prendre un minimum de renseignements. Vérifier le bien-fondé en quelque sorte de l'intervention et le sérieux de la demande.

M. Cordeau: Le régisseur qui préside l'audition devra questionner le type qui veut acheter la bâtisse pour voir s'il est sérieux.

M. Tardif: Oui...

M. Cordeau: Avant d'accorder les 60 jours.

M. Tardif: Oui, mais pas séance tenante, d'accord?

M. Cordeau: Combien de temps ce processus va-t-il prendre avant qu'une décision soit rendue?

M. Tardif: Le temps normal de l'audition. Une fois que l'audition est, disons, terminée, la régie peut effectivement accorder un délai. Si par exemple, la personne a manifesté son intention d'acheter, est en train de négocier un emprunt avec les Caisses populaires ou avec la Société centrale d'hypothèques et de logement, que sais-je, et qu'il a des papiers en bonne et due forme, cela s'évalue. Combien de gens signent des offres d'achat de maisons actuellement et l'offre d'achat est conditionnelle à l'approbation du prêt par les Caisses populaires? C'est courant. Sur ce plan, le délai est maximal. Il pourrait être trois jours, une semaine, on dit: Pas plus que... D'accord?

M. Cordeau: Il faut faire attention qu'il n'y ait pas de délai indu ou des cas abusifs.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce a demandé la parole.

M. Scowen: J'apprécie les soucis de mon collègue, je pense que je peux me permettre d'être en léger désaccord avec lui en ce qui concerne les moyens. Si je comprends l'idée, les articles 36 et 37, sont un peu l'aboutissement normal de la nécessité pour la régie de tenir en considération le besoin de logements dans les environs, par exemple. Il peut arriver le cas où il existe un besoin de logements, mais mon Dieu, c'est difficile à empêcher le propriétaire de démolir son bâtiment parce que les conditions financières sont importantes. Finalement, je suis porté à croire que si c'est une seule rémission qui est permise de 60 jours, la majorité des propriétaires sont avec ce projet de loi très conscients qu'il existe des problèmes de démolir un logement locatif vite, c'est un délai de 60 jours. Si je comprends bien, tout ce que la régie peut faire, c'est d'inviter le groupe de locataires ou l'acheteur d'aller voir le propriétaire et essayer de s'entendre. Le propriétaire, s'il ne veut pas vendre la maison, le bâtiment, peut refuser. Ce processus ne peut pas s'entreprendre pour une période de plus de 60 jours et ce ne sera probablement pas un éloignement de l'audition de 60 jours parce que pendant cette période, les autres mémoires que vous avez entendus, etc.

Alors, le propriétaire sera soumis à un délai maximun de 60 jours au cours duquel il peut, s'il le veut, considérer une offre de vente de ce bâtiment d'un autre propriétaire ou d'un groupe de locataires selon le cas. Si on accepte à la fin de dire que tout ce processus peut se réaliser une seule fois, je pense — à moins que je ne comprenne pas non plus exactement l'intervention du député, mon collègue ici — que cela ne peut pas causer de préjugés énormes à un propriétaire. Il a le droit d'accepter ou non ou même de négocier ou non s'il ne veut pas, mais il peut au moins consacrer une ou deux heures à écouter quelqu'un qui veut conserver l'affaire.

M. Tardif: Puis-je demander au député de Notre-Dame-de-Grâce de nous dire ce qu'il ajouterait à l'article 37? A-t-il une formulation?

M. Scowen: Oui. Me permettez-vous, M. le Président, de... Sans que je fasse d'amendement officiel... Tout ce que je veux ajouter, ce sont les mots — je ne sais pas si les mots sont-exacts — "une telle remise — je décrirai la remise, c'est tout ce processus — ne peut être accordée qu'une seule fois."

M. Raynauld: "Ce délai ne peut être accordé..."

M. Tardif: "Un tel délai — parce qu'on parle de délai... C'est cela?

M. Raynauld: "Un tel délai ne peut être accordé...

M. Tardif: ... ne peut être accordé qu'une seule fois."

M. Scowen: Oui. Au maximum, le propriétaire sera soumis à une entrevue d'une heure ou deux avec un acheteur éventuel dans un délai qui sera d'un maximum de 60 jours parce que dans plusieurs cas, ce sera moins que cela tenant compte du fait qu'il y a un délai...

M. Tardif: J'imagine que...

M. Scowen: En ce cas, je...

M. Tardif:... si le propriétaire était consentant à ce que le délai soit prolongé, il n'y a plus de problème s'il y a consentement des parties.

M. Scowen: Cela va de soi, je pense, mais...

M. Tardif: Cela va de soi? Est-ce que cela va de soi parce que tout à l'heure, on parlait de choses qui allaient de soi et l'Opposition n'était pas d'accord.

M. Raynauld: M. le Président...

M. Caron: M. le ministre...

M. Raynauld: ... il peut toujours étirer sa demande devant la régie.

M. Caron: ... pourrais-je savoir combien de temps l'audition... Les gens seront-ils avisés 30 jours avant?

Le Président (M. Laberge): Les travaux sont toujours en cours, mais il y a consultation.

M. Tardif: M. le Président, j'essaie de relire cela avec nos gens et le sens des interventions du député de Notre-Dame-de-Grâce ont pour but... Enfin, que les interventions ne soient pas des mesures dilatoires pour retarder le processus ou l'exercice du droit par le propriétaire de démolir l'immeuble.

M. Scowen: Il faut que je vous interrompe là. Il s'agit aussi de ne pas permettre à une série d'acheteurs éventuels sérieux de le faire un après l'autre.

M. Tardif: D'accord, j'y arrive. Or, M. le Président, si effectivement un intervenant se présente et dit: Je veux acheter l'immeuble. Il a un délai de deux mois et au bout de deux mois moins un jour, un autre intervenant se présente et dit: Je veux acheter l'immeuble et ainsi de suite, les 22 locataires font cela et on est bon pour 48 mois de cette façon-là?

(17 h 45)

Ce n'est pas cela que l'article dit. L'article dit que lors de l'audition, un tiers peut se présenter, la régie l'entend et si elle... "estime que les circonstances le justifient, elle reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition"... Or, l'audition prend fin, on est tous ici et on dit: On a fini d'entendre les deux ou trois acquéreurs qui ont pu se présenter simultanément ou seul. Nous tous, la commission, décidons de reporter notre décision à deux mois pour permettre aux parties ou aux intervenants, s'il y en a plusieurs, de rencontrer le propriétaire et à celui-ci d'accepter la meilleure offre. Il n'y a pas d'autre délai. Personne d'autre ne peut se présenter au cours de ces deux mois pour demander de rouvrir le dossier. Il n'y a plus d'audition. D'accord?

M. Scowen: C'est bien, mais je préfère ne pas laisser à la régie la possibilité d'étendre les auditions parce que personne...

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: ... ne peut dire à la régie: Vous devez terminer l'audition une semaine après le début.

M. Tardif: Non, d'accord.

M. Scowen: La régie peut continuer l'audition. Avec une telle clause, il devient clair pour la régie qu'il n'y a rien à gagner en ne terminant pas l'audition. C'est ce processus qu'on veut encourager afin que la décision soit vite rendue. Il faut se rappeler qu'il y a déjà eu six mois avant, dès la demande.

M. Raynauld: Cela fait quarante ans que le logement est là et que les gars auraient pu l'acheter.

M. Tardif: D'accord, mais...

M. Scowen: L'avis a été donné il y a déjà six mois, et les auditions commencent.

M. Raynauld: Cela fait quarante ans que le logement est là et il aurait pu être acheté et, tout à coup, parce qu'il va être démoli, les gens disent: Ouf!...

M. Tardif: Je peux dire au député d'Outremont qu'après avoir été locataire quatre ans dans un immeuble, j'ai décidé de l'acheter le jour où le propriétaire m'a dit: Je veux le vendre.

M. Paquette: C'est comme les fins de session.

M. Tardif: Moi, je ne voulais pas déménager. C'est bête de même.

Une Voix: M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Excusez-moi, M. le ministre.

M. Tardif: On dit: Un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition. L'audition n'est pas un processus qui dure, dans le temps, éternellement. On sait qu'à l'heure actuelle les auditions sont des affaires qui se font assez rapidement. Supposons qu'une cause de démolition avec plusieurs intervenants pourrait prendre une séance complète, deux séances — je ne sais pas. Les parties ont été entendues, c'est fini, l'administrateur ou le régisseur dit aux gens: Allez chez vous, je vous ferai part de ma décision. Sauf que cette décision, parce qu'il y a un intervenant ici, ne pourra être rendue avant deux mois, si les parties s'entendent avant. Le souci du député de Notre-Dame-de-Grâce, ce n'est pas que dans ce délai de deux mois, c'est de faire durer l'audition longtemps. Je pense que c'est là que...

M. Scowen: C'est une possibilité.

M. Tardif: Parce que le délai de deux mois, c'est un délai d'au plus deux mois. Ce ne peut être plus que cela. D'accord?

M. Scowen: Non.

M. Tardif: Oui. "Mais elle accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition". L'audition se termine aujourd'hui et dans deux mois il faut que la décision soit rendue.

M. Scowen: C'est cela. Mais l'audition dont vous parlez dans le projet de loi n'est pas l'audition avec ses témoins. C'est l'audition sur le cas.

M. Tardif: Non, c'est l'audition des témoins. C'est la cause.

M. Scowen: Très bien, dans ce cas-là. Sur le cas.

M. Tardif: Oui, sur le cas.

M. Scowen: C'est cela. Alors, ce cas pourrait être poursuivi pendant une période assez longue et, à un moment donné, on peut recevoir... Je comprends, M. le ministre, pourquoi vous n'acceptez pas. Je pense que le sens de cet amendement est clair. Cela va rendre beaucoup plus clair pour tout le monde qu'on peut avoir plusieurs offres d'intervenants, mais une telle remise de 60 jours ne peut-être accordée qu'une seule fois.

M. Tardif: C'est cela qui est dit. Mais là ce que vous nous demandez, c'est de limiter dans le temps l'audition.

M. Scowen: Pas du tout.

M. Tardif: Mais oui.

M. Scowen: De savoir combien de temps.

M. Tardif: C'est le temps d'audition que vous voulez limiter ou le temps de délibérer.

M. Raynauld: Tout à coup l'audition serait ajournée. Tout à coup la régie déciderait de rouvrir le cas au bout de deux mois parce qu'elle pense que peut-être là il y aurait un arrangement qui s'en viendrait, mais cela prendrait plus que deux mois. Qu'est-ce qui empêche la régie de rouvrir le cas? C'est cela le problème.

M. Scowen: Ce qu'on veut, c'est que lors de l'audition...

M. Raynauld: On pourrait dire qu'il faut compléter l'audition.

M. Tardif: Si c'était du consentement des parties, je ne vois aucun problème. Si le propriétaire disait: Ecoutez, ne rendez pas votre décision tout de suite, j'ai un autre acheteur qui est intéressé. Rien n'empêche quelqu'un en tout temps, pendant que la régie délibère et réfléchit au cas, de se présenter au propriétaire avec une offre plus alléchante de vendre son immeuble. C'est toujours présent là dans le paysage.

M. Raynauld: Si le locataire, par hypothèse, ou l'acheteur se présente à la régie et dit: L'autre partie n'est pas consentante. A ce moment, la régie pourrait peut-être dire: On va rouvrir le cas. S'ils s'entendent, il n'y a pas de problème. D'ailleurs, le propriétaire, je pense bien, pourrait même retirer sa demande devant la régie.

M. Tardif: Non, il faut qu'il ait une raison pour rouvrir un cas, on ne rouvre pas une histoire comme cela. Je me vois mal dicter à un tribunal, à une régie le temps qu'elle devra consacrer à une audition, à l'audition d'une affaire. C'est comme si quelqu'un nous...

M. Raynauld: Il n'y a pas à ajourner là, ajourner l'audition. Vous ne pouvez pas l'ajourner.

M. Tardif: Elle pourrait ajourner au lendemain, oui, comme je ne sais pas moi, on va ajourner nos travaux pour étudier un dossier. Mais à un moment donné, on dit: C'est fini. On a fini et on se rapporte, un rapporteur fait rapport à l'Assemblée nationale.

M. Scowen: L'élément clé ce sont les mots: Reporte le prononcé de sa décision.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Ce que nous cherchons, c'est une phrase qui va dire qu'elle peut faire ce reportation...

M. Tardif: Ce report.

M. Scowen: Merci.

M. Tardif: C'est plus court.

M. Scowen: ... ce report de prononcé sur sa décision, un seul point. En effet, ils font l'option s'il y a un ou deux ou trois, le président dit: Aujourd'hui, on a décidé de reporter notre décision pour deux mois maximum pour permettre à un ou deux ou trois ou cinq, ou je ne sais pas combien de personnes d'entreprendre des négociations. Il peut faire ce report une seule fois. Un tel report ne peut être accordé qu'une seule fois. C'est le sens précis de notre amendement et je pense que le mot report qui se lie directement avec le deuxième...

M. Caron: Pour faire suite à ce que dit mon collègue de Notre-Dame-de-Grâce, l'audition, les gens vont faire la demande, elle va être affichée, ils ont dix jours pour faire rapport à la régie. La régie va prendre combien de temps avant de faire l'audition, d'inviter les gens à l'audition s'ils ont

des témoins? Dans le fond, c'est pour sauver le locataire. Ce n'est pas pour sauver Pierre, Jean, Jacques.

M. Tardif: M. le Président, c'est bien difficile de dire combien de temps la régie va prendre pour entendre les causes.

M. Caron: Vous ne pouvez pas dire aux commissaires quoi faire? Ce sont eux qui auront à prendre leurs responsabilités.

M. Tardif: M. le Président, le volume de travail et d'affaires traités à la régie n'est pas un processus régulier tout au long de l'année. Il y a des pointes dans la distribution des affaires dont est saisie la régie.

Par exemple, la période de renouvellement des baux, elle connaît une montée assez considérable et puis il y a une accalmie. Alors, vous dire que si une demande de démolition arrive en pleine période de renouvellement des baux, c'est sûr qu'il y en a beaucoup et cela pourrait prendre plus de temps. En période d'accalmie, c'est contraire. Alors, cela m'est difficile de dire combien de temps une cause pourra prendre et plus particulièrement s'il s'agit d'un immeuble, d'un duplex ou de 40 ou 50 logements. Ce sont autant de données ou d'impondérables ici.

Ecoutez, je suis presque persuadé que cela n'ajoutera pas grand-chose, mais si c'est de nature à satisfaire les membres de cette commission, je proposerais d'ajouter, à la fin de l'article 37: "La régie ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois". Cela va?

M. Cordeau: La période serait...

M. Raynauld: Ce serait pour ce motif...

M. Tardif: Pour ce motif de démolition. Il pourrait y avoir d'autres motifs qui pourraient... D'accord? "La régie...

M. Scowen: C'est clair que le motif c'est le...

M. Tardif: C'est cela, l'intervention d'un tiers. D'accord? "La régie ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois". Si ceci devait entraîner immédiatement l'adoption des articles 36 et 37, M. le Président, je propose que ce soit ajouté à l'article 37.

Le Président (M. Laberge): Vous me transmettez copie de l'article ou de votre modification pour que je puisse ratifier? L'article 36, demeurant tel quel, et l'article 37... Ce que vous demandez serait ajouté à la fin de l'article actuel?

M. Tardif: Serait ajouté à la fin de l'article 37, c'est cela, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Alors, à la fin de l'article 37 actuel, après le mot "aboutir." — point— On ajoute "La régie ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois".

Une Voix: Qu'une fois!

M. Tardif: Qu'une fois.

Le Président (M. Laberge): Pardon, "qu'une fois". Je laisse quand même... je l'ai présenté à la table, je dis qu'il est recevable mais je voudrais qu'on rende décision actuellement — parce qu'on a toujours pris les articles 36 et 37 ensemble — sur l'article 36...

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge):... et l'article 37 en même temps.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que cela vous va?

M. Tardif: Articles 36 et 37, adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 36 est donc adopté. Adopté. L'article 37 est amendé et adopté.

Il sera 18 heures dans quelques secondes, donc les travaux de cette commission — merci, messieurs — sont ajournés à demain, 10 heures, dans la même salle.

Fin de la séance à 17 h 58