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 (10)

Le 6 septembre 1979 — No 176

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Démolition d'un logement (suite) B-8241

Aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier B-8262

Copropriété B-8266

Procédure devant la régie B-8273

Procédures particulières B-8286

Appel B-8288

Réglementation B-8291

Dispositions modifiant le Code civil B-8301

Intervenants

M. Henri Laberge, président

M. Guy Tardif
M. Michel Clair
M. André Raynauld
M. Reed Scowen
M. Fabien Cordeau
M. Serge Fontaine
M. Lucien Caron
M. Jacques Beauséjour
M. Jean-Guy Mercier
M. Adrien Ouellette
M. Richard Guay
M. Gilles Grégoire
M. Victor Goldbloom

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
ISSN 0709-3632

Etude du projet de loi no 107

(Dix heures vingt et une minutes)

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

La commission parlementaire des affaires municipales, qui a comme mandat d'étudier le projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, reprend ses travaux où elle les a laissés hier.

Les membres de cette commission pour la séance du 6 septembre 1979 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), M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie).

M. Clair: M. le Président, accepteriez-vous que je remplace mon collègue du Lac-Saint-Jean qui, je crois, est dans une mission culturelle à Toronto?

Le Président (M. Laberge): Je ne pense pas qu'il y ait de problèmes. Nous dirons que M. Brassard (Lac-Saint-Jean) est remplacé par M. Clair (Drummond).

Peuvent intervenir à la commission: M. Alfred (Papineau), M. Charbonneau (Verchères), 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) et M. Vaugeois (Trois-Rivières). Le rapporteur déjà désigné est M. Beauséjour (Iberville).

Démolition d'un logement (suite)

Quand nous avons suspendu les travaux hier, nous en étions à l'article 37, qui avait été adopté avec un amendement. J'appelle donc l'article 38 du projet de loi no 107.

M. Tardif: M. le Président, pour l'article 38, j'ai un papillon. Je ne sais pas s'il a été distribué.

Le Président (M. Laberge): L'article 38 serait modifié par l'insertion, dans la troisième ligne, après le mot "raisonnables" — au pluriel — des mots "pourvu que ces conditions ne soient pas incompatibles avec les règlements municipaux". On place un point, et l'article se continuerait: "Elle peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire." Est-ce que tout le monde a pris connaissance de ce papillon? Discussion, si vous le voulez bien.

M. Tardif: M. le Président, d'abord sur le petit papillon qu'on vient d'ajouter. De l'avis des légistes du ministère, il ne faudrait pas qu'un propriétaire qui se voit accorder par la régie la permission de démolir l'immeuble s'imagine qu'à ce moment-là c'est ce permis qui prévaut et qu'il n'a pas besoin d'avoir quand même un permis municipal, qu'il n'a pas besoin quand même d'obtempérer aux règlements municipaux régissant les démolitions, si, par exemple, il y a un règlement qui prévoit que si on démolit sur une rue il faut avoir des abris pour protéger les passants, il faut avoir ci, il faut avoir ça, donc, que tous ces règlements s'appliquent quand même et ne pas penser que, parce qu'il y a une régie provinciale qui a donné son "placet", les règlements municipaux ne s'appliquent pas. D'accord? C'est le sens du papillon.

M. Raynauld: Papillon...

Le Président (M. Laberge): L'article 38 est-il adopté?

M. Scowen: De mon côté...

Le Président (M. Laberge): La modification sera-t-elle adoptée?

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): La modification à l'article 38 est adoptée et nous revenons à l'article 38 modifié.

M. Scowen: M. le Président, nous avons une proposition d'amendement à l'article 38 qu'on peut comprendre seulement dans le contexte de l'article 39. En effet, c'est un amendement à l'article 39. Si on peut suspendre l'article 38 jusqu'à ce qu'on ait discuté de l'article 39, je pourrais mieux expliquer nos idées quant à l'article 38.

M. Tardif: Je suis d'accord, M. le Président, qu'on puisse momentanément suspendre la discussion de l'article 38 pour prendre l'article 39, quitte à revenir après, mais je souhaiterais personnellement qu'on soit plus productif qu'hier après-midi où, dans un après-midi, nous avons adopté exactement deux articles à 17 h 55. Permettez au ministre titulaire de cette loi d'exprimer un voeu qui ferait que notre journée aujourd'hui qui doit aller de 10 heures à 22 heures soit productive.

M. Scowen: Permettez-moi de souhaiter que vos voeux soient réalisés.

Le Président (M. Laberge): Sur ces bons voeux, nous suspendons l'étude de l'article 38. J'appelle l'article 39 pour discussion immédiate. Y a-t-il un papillon à l'article 39? Oui, j'avais un papillon.

M. Tardif: Il y avait un papillon, M. le Président, mais les légistes du ministère qui ont jonglé

avec cette formulation l'ont modifiée et on vient de me donner à l'instant même un texte manuscrit qui dit exactement la même chose, mais formulé autrement, si bien que je propose que le député de Notre-Dame-de-Grâce, s'il n'y voit pas d'objection, nous fasse part de ses suggestions sur ce plan, en rapport avec cet article, avant qu'on aille plus lofn. Je veux d'abord prendre connaissance du nouveau libellé qu'on vient de me donner. Si vous voulez...

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

M. Scowen: M. le Président, il faut que j'admette qu'on avait un peu de difficulté à comprendre la philosophie, le sens qui est derrière cet article. On est à la recherche d'un équilibre entre les droits des locataires et des locateurs. Nous sommes parfaitement d'accord avec le principe que dans le cas d'une démolition, un locataire doit avoir le droit à un avertissement raisonnable, même important, et le droit à certaines rémunérations financières qui sont liées aux dommages qu'il est obligé de subir à cause de cette démolition. Je pense que ces articles sont parmi les plus importants pour nous. G'est le plus important des articles dans le groupe qui touche à la démolition et c'est pourquoi je veux prendre deux ou trois minutes pour expliquer notre point de vue. Si nous comprenons bien, le propriétaire qui veut démolir est obligé de donner un avis au moins, je pense, six mois avant que la démolition puisse se poursuivre. Deuxièmement, le locataire a le droit de rester dans les lieux, même si la démolition est approuvée, jusqu'à la fin de son bail. Si le bail se termine dans une période de trois mois ou moins de trois mois, il a le droit de rester quand même trois mois, même si le bail est terminé.

(10 h 30)

Une Voix: Article 44.

M. Scowen: L'article 44, on n'est pas encore arrivé mais c'est quand même le cas proposé. Alors, d'accord. Je pense qu'on peut prévoir que, pendant cette période, le locataire aura l'occasion de chercher une autre résidence, de négocier avec un ou plusieurs propriétaires potentiels et de s'arranger pour commencer une vie dans un autre appartement. On comprend de plus que c'est possible de dire: Ecoutez, c'est possible que ce monsieur n'aura pas à déménager et, si on peut développer une formule raisonnable, on doit obliger la personne qui veut faire la démolition d'inclure dans ses coûts de démolition un montant pour les frais de déménagement.

Mais on comprend mal comment il est possible de dire que, en plus de tous ces avantages et ces avertissements, le locataire a le droit à une indemnité de trois mois? Pour nous, nous ne comprenons pas le raisonnement. S'il y a des dommages subis par un locataire, bien sûr, on est d'accord que c'est au cours d'une démolition et qu'on peut rembourser ces dommages. Mais donner l'obligation à tous les propriétaires du Québec de payer ces trois mois en plus de tout ce qui est prévu ici en terme d'avertissement, nous ne comprenons pas le sens. Et pour cette raison, notre proposition est de rayer l'article 39 et d'ajouter, à l'article 38, une phrase qui dit: "Elle peut notamment déterminer les conditions de logement d'un locataire et fixer une indemnité pour les dommages qu'il subit". En effet, la régie peut, dans certains cas, accorder une indemnité qui dépasse même l'équivalent de trois mois si le cas semble approprié. Mais en grande majorité on prévoit que dans le cours normal des événements, les locataires vont prendre avantage de la longue période qui est prévue par la loi pour faire des arrangements de vie ailleurs et, bien sûr, déménager avec le moins de coûts et le plus vite possible.

Pour nous, c'est une façon de régler un problème qu'on connaît sans donner l'impression — et je pense que c'est une impression qui est justifiée — qu'on veut pénaliser une personne qui ose démolir un logement au Québec. C'est l'apparence qu'on donne et j'aimerais que le ministre, avant que je propose un amendement officiel, nous éclaircisse un peu.

M. Tardif: M. le Président, en effet, il est bien évident que l'obligation pour le propriétaire de débourser une indemnité au moins égale à trois mois de loyer et aux frais de déménagement veut avoir un effet dissuassif sur les démolitions, c'est évident. C'est évident que le gouvernement a pris le parti de conserver le stock du logement; c'est aussi une donnée. Quant au quantum qui pourrait être laissé — si on suivait le raisonnement du député de Notre-Dame-de-Grâce — à la discrétion de la commission, en amendant l'article 38, eh! bien, là-dessus, M. le Président, je ne peux suivre le député de Notre-Dame-de-Grâce puisque son propre parti, en 1972, dans la Loi de l'expropriation, spécifiquement ajouté à l'article 66 et je lis: "Dans le cas du locataire ou occupant qui occupe..."

M. Goldbloom n'était sûrement pas là en commission, à ce moment. Il n'aurait jamais laissé passer un pléonasme semblable. "Dans le cas du locataire ou occupant qui occupe une résidence, l'indemnité est forfaitairement fixée à une somme égale à trois mois de loyer et aux frais de déménagement à moins que le locataire ou l'occupant ne démontre que les dommages qu'il subit s'élèvent à une somme supérieure". C'est donc, M. le Président, substantiellement le même article que ce qu'on retrouve dans la Loi de l'expropriation, mais je l'espère en meilleur français.

Deuxième élément, M. le Président, dans ce cas, ce qu'on semble oublier c'est que le gros démolisseur au Québec, ce n'est pas le petit propriétaire privé, individuel, ce sont les gouvernements. C'est le gouvernement du Québec. C'est le gouvernement du Canada. Ce sont les municipalités. Le gouvernement du Canada qui a démoli tout le quartier du village-aux-oies pour faire place à Radio-Canada, à Montréal, a été un très gros démolisseur. Le gouvernement du Québec qui a

démoli pour faire l'autoroute est-ouest a été un très gros démolisseur. De sorte que finalement, la très grande majorité des indemnités prévues ici seront payées par le gouvernement.

Une Voix: Par les contribuables.

M. Tardif: Oui, je veux bien.

Exactement comme ils le sont aux propriétaires dont l'immeuble est exproprié. D'accord? Il y a donc là, si vous voulez, avec la Loi de l'expropriation et la Loi de démolition, une concordance qui explique, si vous voulez, à la fois les délais, à la fois le quantum fixé et la possibilité de faire valoir devant la régie des montants plus élevés que ceux prévus, au minimum, par le... et après tout, si je reprends l'exemple du député d'Outremont, hier, qu'un duplex valant $40 000 pourrait, s'il était démoli, apporter à son propriétaire un million, qu'est-ce que trois mois de loyer?

Le Président (M. Laberge): M. le député d'Outremont.

M. Raynauld: M. le Président, je pense qu'il faut dans chacun des cas de ces articles distinguer des positions de principe qu'on peut prendre et des applications qu'on peut faire de ces principes. Le ministre nous dit: Le gouvernement a pris partie, a décidé qu'il allait conserver le stock de logements. Ce n'est pas parce qu'il a décidé qu'il allait conserver le stock de logements que cela en fait une raison. C'est une affirmation pure et simple et c'est une affirmation qui peut certainement représenter la volonté du gouvernement, mais cela ne nous avance pas beaucoup. On le savait cela que c'était cela étant donné le projet de loi qu'on a devant les yeux, mais on est ici pour essayer de voir, même si on peut ne pas être d'accord. En ce qui me concerne, c'est clair. Je suis absolument en désaccord avec le principe de ce projet de loi. Ce n'est pas cela qu'on discute ici en commission parlementaire. On essaie de discuter des articles et voir les conditions d'application.

Quand on examine un article comme celui-ci, comme l'article 39, et que le ministre nous dit: C'est la même chose que l'expropriation. C'est vous le Parti libéral qui l'avez adopté. Je m'excuse. Si c'est déjà prévu pour les expropriations, c'est quoi cela? Cela ne s'applique pas aux expropriations. C'est prévu par une autre loi. Ici, cela s'applique donc à autre chose. Cela s'applique, premièrement, à des démolitions et les démolitions, si elles sont faites par expropriation, c'est couvert par l'autre loi. Donc, ce que le ministre vient de dire ne s'applique pas à ce que nous avons à examiner ce matin. S'il ne s'agit pas d'une expropriation qui, elle, par définition est censée être dans l'intérêt public, à ce moment, il s'agit d'autre chose. Il s'agit ici d'une démolition dont la régie a jugé qu'elle était dans l'intérêt public. Il y a une grosse différence avec l'expropriation. Ce n'est plus du tout la même chose. C'est la démolition qui est dans l'intérêt public ici. Là on dit: On va appliquer le même principe que quand ce n'est pas dans l'intérêt public. On va appliquer la même chose que quand c'est une expropriation. La logique n'est pas là du tout. Dans le cas d'une expropriation, on dit: C'est dans l'intérêt public de le faire. On va rembourser le propriétaire. On va rembourser. On va donner une indemnité au locataire. Dans ce cas-ci, la régie a dit, elle s'est prononcée: C'est dans l'intérêt public de laisser cet édifice se voir démolir et on dit, à ce moment, on va forcer le propriétaire, et là ce n'est plus la même chose, non plus que l'expropriation, on va forcer le propriétaire à donner une indemnité.

Personnellement, je serais — puisqu'on parle de conditions d'application — d'accord pour qu'on indemnise vraiment, c'est-à-dire pour des dommages réellement subis, mais, lorsque les dommages ne sont pas subis, je ne vois pas pourquoi on ajouterait encore aux coûts de l'habitation. Somme toute, cela revient toujours à cela, que ce soit le gouvernement qui paie ou que ce soit un propriétaire ou un locataire, cela revient toujours à cela. Est-ce qu'on veut augmenter les coûts de l'habitation au Québec? Si on lit les articles les uns après les autres, on peut pratiquement les additionner, rendu à la fin, pour montrer que cela peut devenir un coût complètement prohibitif. Les objectifs que le gouvernement voulait poursuivre, en introduisant un projet de loi comme celui-là, ne sont pas du tout remplis parce que, en même temps qu'on a voulu protéger celui-ci ou celui-là, on a augmenté les coûts de façon tellement considérable qu'on nie, si on veut, l'effet qu'on voulait avoir au départ.

Encore une fois, je ne veux pas seulement me prononcer sur le principe, quoique je trouve que ce principe doit quand même être rappelé de façon assez répétée. Il peut être dans l'intérêt public de démolir un logement. Il n'y a absolument aucune évidence qui puisse nous donner l'assurance que, dans tous les cas, ce ne serait pas que de maintenir le stock qui serait toujours dans l'intérêt public. Je pense qu'on n'est pas capable de prouver cela. Il y a bien des cas où on démolit pour, justement, avoir un stock de logements plus abondant. Ce n'est pas pour réduire le stock de logements, c'est pour l'augmenter. Au niveau des principes, je pense que cela est fort discutable.

Ceci dit, lorsqu'on arrive à l'application, à ce moment-là, je dis: Pourquoi encore augmenter les coûts de démolition dans des cas, encore une fois, où la démolition a été jugée dans l'intérêt public, puisqu'il faut l'assentiment de la régie dans ces cas-là? C'est dans l'intérêt public et je dis: Ne pourrait-on pas trouver une formule qui nous permettrait simplement de dire qu'on va rembourser des frais réellement encourus, qu'on va donner une indemnité pour des dommages réellement subis? A ce moment-là, comme condition d'application, je trouve que cela serait plus acceptable que cet article 39.

Ensuite, je voudrais rappeler ce que mon collègue a dit tout à l'heure, très brièvement. Si le bail est expiré lorsqu'on demande à quelqu'un de s'en aller, à ce moment-là, en vertu de quelle logique peut-on dire qu'on va appliquer les mêmes

principes que si le bail n'était pas expiré? Je comprends qu'on donne des indemnités de trois mois quand on brise un contrat, mais quand le contrat n'est pas brisé, le bail est expiré et qu'on dit qu'on va aller au-delà des dommages réellement subis et on va verser trois mois de plus, je ne comprends pas très bien la logique de l'application des principes dont nous discutons le bien-fondé.

M. Tardif: Pas de commentaires, M. le Président.

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

M. Cordeau: Merci, M. le Président. J'aurais quelques questions à poser pour éclaircir la portée de ces articles. Les trois mois de loyer, est-ce que ce sera basé sur le prix payé pour le logis qu'il occupe actuellement ou sur le logis qu'il occupera?

M. Tardif: Une indemnité équivalente à trois mois de loyer payé dans l'immeuble où il est.

M. Cordeau: Dans l'immeuble où il est.

M. Tardif: Oui. A ce moment-là, le locataire pourrait décider quand même d'aller louer un immeuble au Samuel-Holland à Québec ou ailleurs dans des immeubles...

M. Cordeau: Je pense que les gens se demandaient aussi de quelle façon... J'ai d'autres observations. Est-ce qu'on doit parler simplement, M. le Président, sur l'article 39 ou sur l'article 38?

Le Président (M. Laberge): Actuellement, on parle de l'article 39.

M. Tardif: On a le consentement unanime.

Le Président (M. Laberge): C'est cela. On a suspendu l'article 38 pour éclaircissement.

(10 h 45)

M. Cordeau: Il est dit dans l'article: "Le locataire évincé a droit à une indemnité de trois mois de loyer et à ses frais de déménagement, à moins que les dommages subis ne s'élèvent à une somme supérieure..." Qu'entendez-vous par "dommages subis" dans cet article?

M. Tardif: Les dommages subis dans le cas qui nous intéresse pourraient être reliés, par exemple, à des travaux que le locataire aurait pu faire dans l'immeuble en question à un moment donné et sur lesquels il pourrait peut-être y avoir entente ou pas avec le propriétaire, quant à la récupération de ces biens ou ces travaux qui ont été faits dans l'immeuble. J'imagine que le locataire pourrait faire valoir des frais de représentation devant la commission. Il s'agit uniquement de faire le pendant de ce qui a été dans la Loi de l'expropriation et un des points — j'imagine — pourrait être, vu la contraction du marché, l'impossibilité de se reloger dans un immeuble de cinq pièces aujourd'hui à un loyer comparable quand on sait que les logements neufs sont passablement plus chers et plus exigus. Imaginons de vieux immeubles de la rue Saint-Denis à Montréal comportant sept pièces sont démolis et que vous avez une famille de cinq ou six personnes vivant dans ces logements, le relogement, la valeur de remplacement de cela, du point de vue logement, peut poser bien des problèmes. A ce moment-là, ces personnes pourraient faire valoir devant la régie ces autres prétentions: C'est vraiment le pouvoir de la régie d'apprécier au-delà d'une certaine limite, au-delà d'un certain montant les prétentions que la personne lésée, déplacée... Quand même, imaginons le cas d'un locataire — c'est ce que je comprends mal des remarques du député d'Outremont — vivant dans un immeuble depuis — je pense que c'est la moyenne dans bon nombre d'endroits au Québec — à peu près cinq et même au-delà de cinq ans, de dix ans et bon nombre de gens ont demeuré 20 ans à la même place. Il a littéralement payé l'immeuble à la place du propriétaire et on décide à un moment donné... Dehors! Cela nous apparaît difficilement acceptable. Si, évidemment, le propriétaire croit qu'il y va de son avantage de démolir, il va calculer cela dans ses calculs et il va faire une analyse de coûts et bénéfices, de ce qui est bon, de ce qui n'est pas bon. Il en fera l'évaluation et il dira: Je suis peut-être mieux de rénover et de garder mes logements. Mais il connaît les règles du jeu. D'ailleurs, si c'était laissé entièrement au pouvoir discrétionnaire de la régie, il ne connaîtrait pas les règles du jeu. Il ne sait pas si la régie pourrait accorder un très gros montant ou aucune indemnité, mais il les connaît. Il sait maintenant que ce sont trois mois de loyer et il peut calculer d'avance ce que va lui coûter sa décision de démolir. Si j'étais un propriétaire, un homme d'affaires, je préférerais de beaucoup connaître d'avance les coûts que de laisser cela à l'arbitraire d'un tribunal ou d'ailleurs. Je pense que les règles du jeu étant connues, c'est drôle comme les hommes d'affaires s'adaptent assez vite aux règles du jeu. Ce qui leur cause des problèmes, ce sont des situations floues, inconnues. Les règles du jeu connues, les gens s'adaptent à cela.

M. Cordeau: M. le Président...

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

M. Cordeau: ... concernant les dommages subis, bien sûr que pour les trois mois, le propriétaire le sait, mais les dommages subis qui vont être évalués par la régie, le propriétaire ne sait pas cela. C'est le locataire qui va faire valoir devant la régie...

M. Tardif: Les dommages quoi?

M. Cordeau: ... les dommages subis.

M. Tardif: Oui.

M. Cordeau: Vous dites dans l'article "les dommages subis". C'est à la discrétion de la régie qui va évaluer les dommages subis. Est-ce à dire que si actuellement un locataire paie $100 et s'il doit se reloger dans un logement de $175, la régie pourra prendre en considération l'augmentation du loyer que devra défrayer le locataire pour se reloger, soit $75 pendant X période de temps?

M. Tardif: Le locataire pourrait très certainement faire valoir, entre autres, ce point-là devant la régie qui en tiendra compte.

M. Cordeau: Mais cela peut être astronomique.

M. Tardif: Non, mais qui en tiendra compte ou qui n'en tiendra pas compte. A partir du moment où le législateur, justement pour éviter ce genre d'abus, a dit: Il y a une indemnité de trois mois de loyer qui est versée...

M. Cordeau: D'accord.

M. Tardif: ... cela donne un peu l'ordre de grandeur. C'est un peu l'analogie du député de Saint-Hyacinthe de la Loi de l'impôt sur le revenu qui donne une déduction standard de $100 à tout le monde pour les dons de charité. Si vous en donnez plus, produisez des reçus; jusqu'à $100, vous n'en avez pas besoin. Ici, on dit: Jusqu'à trois mois, vous n'aurez pas besoin d'aller plaider devant la régie que vous avez subi des dommages.

M. Cordeau: Les trois mois, c'est clair comme de l'eau de roche.

M. Tardif: Au-delà de trois mois, faites la preuve, démontrez-le. Le fardeau de la preuve vous incombera de démontrer que... D'accord?

M. Cordeau: Mais il n'y a pas de limite, à ce moment-là, des dommages subis.

M. Tardif: C'est bien sûr qu'une personne pourrait faire valoir des prétentions...

M. Cordeau: Sa vie durant. Je voudrais des précisions de la part du ministre parce que, quand c'est dit et que c'est écrit noir sur blanc, bien...

M. Raynauld: Je ne vois pas pourquoi, on paie une rente à vie pour les accidents d'automobile. On paie des rentes à vie pour l'amiantose; les gars ne sont pas malades, mais cela ne fait rien, on paie quand même. On pourrait payer des rentes à vie là-dedans aussi. On a facilement...

M. Cordeau: C'est mon inquiétude. Jusqu'où cela peut-il aller?

M. Tardif: Ce sont les règles usuelles du droit. C'est ce qui existe dans la Loi de l'expropriation. La Loi de l'expropriation dit exactement la même chose: c'est trois mois, plus les frais de déménagement, à moins que le locataire ou l'occupant ne démontre que les dommages qu'il a subis s'élèvent à une somme supérieure. Le fardeau de la preuve lui incombe de démontrer que... Et cela fonctionne.

M. Fontaine: Vous parlez comme si les locataires avaient quasiment un droit illimité de demeurer là.

M. Tardif: Le droit au maintien dans les lieux, c'est ce qu'il faudrait que l'Opposition comprenne, oui.

M. Raynauld: On n'accepte pas. On comprend très bien, mais on n'est pas d'accord.

M. Tardif: C'est votre droit, vous avez voté contre en deuxième lecture.

M. Raynauld: C'est là le problème.

M. Tardif: Pour cela, bon.

M. Raynauld: On comprend très bien.

M. Tardif: Vos couleurs sont affichées, sont connues.

M. Raynauld: Certainement.

M. Tardif: Vous êtes opposés au droit au maintien dans les lieux. Nous, on dit que le gouvernement est favorable au...

M. Raynauld: On est pour le droit au logement, mais pas au maintien dans les lieux. C'est bien différent.

M. Tardif: Le gouvernement prône le droit au maintien dans les lieux. Il faudrait que le député d'Outremont fasse attention parce que son prédécesseur, l'autre député d'Outremont, ex-ministre de la Justice, Jérôme Choquette...

M. Raynauld: Oui, oui.

M. Tardif: J'inviterais l'actuel député d'Outremont à relire les travaux de la commission parlementaire.

M. Raynauld: Il a changé de parti depuis ce temps.

M. Tardif: Ce n'est pas gentil, quand même, les gens ont le droit de faire cela. Il reste qu'il a dit des choses très sensées en commission parlementaire.

M. Raynauld: C'était mon adversaire.

M. Tardif: Pardon?

M. Raynauld: C'était mon adversaire dans Outremont aux dernières élections.

M. Tardif: C'est vrai? Bien oui, mais cela ne lui enlève rien.

M. Raynauld: Non, non, je ne veux pas lui enlever ses qualités pour cela.

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

M. Scowen: On n'est pas pressé ce matin.

M. Tardif: Il ne faudrait quand même pas trop le minimiser parce qu'à vaincre sans péril ou sans gloire, je ne sais pas quoi...

M. Raynauld: C'est cela, on triomphe sans gloire.

M. Tardif: ... on triomphe sans gloire.

M. Cordeau: Est-ce qu'un propriétaire qui est obligé par la cour de démolir un édifice, parce que c'est vétuste et dangereux, même s'il y a encore des personnes qui y habitent parce qu'elles aiment ce milieu ou qu'elles ne peuvent pas payer davantage... Le propriétaire reçoit un ordre de la cour de démolir une propriété pour quelque raison que ce soit, est-il obligé lui aussi de payer trois mois de loyer dans ce cas?

Le Président (M. Laberge): Je transmets votre question au ministre.

M. Tardif: M. le Président, la démolition ne peut survenir que pour trois raisons. La première, c'est qu'une instance publique a exercé son droit d'expropriation pour des fins publiques. Première raison, c'est prévu dans la Loi d'expropriation. Deuxième raison, c'est que le propriétaire considère qu'il y va de son profit, de son intérêt de démolir; auquel cas, il doit payer les indemnités prévues. La troisième circonstance, c'est lorsque, pour des raisons d'insécurité, d'immeuble rendu dangereux parce que la structure, la charpente font qu'il doit être déclaré inhabitable — il peut l'être, de toute façon, par un bon nombre de règlements municipaux, le Code du bâtiment et autres choses semblables — ceci m'apparaît, sauf preuve de négligence manifeste par le propriétaire, et, dans ce cas, il y a des tribunaux réguliers pour régler cela...

Un ordre rendant un logement inhabitable et condamné n'implique pas le paiement de ces indemnités. C'est une autre raison. Un incendie se déclare dans un immeuble et en brûle la moitié, par exemple, les gens doivent déguerpir, évidemment. Les autres logements peuvent avoir été endommagés par l'eau. S'il faut raser l'immeuble, il n'est pas question d'indemnité. Il y a des recours normaux prévus pour les assurances et tout cela. Ce n'est pas cela du tout. Là, on parle de la démolition par le propriétaire qui pense de cette façon maximiser son rendement. D'acord?

Une Voix: Cela répond à ma question.

M. Fontaine: Le ministre disait tantôt que le propriétaire veut démolir à son profit. Mais ce serait plutôt dans son intérêt parce qu'il peut arriver des cas où le propriétaire veut démolir parce que, par exemple, cela lui coûte trop cher de réparations et il veut construire un nouvel immeuble. A ce moment, cela ne veut pas dire qu'il fait du profit avec l'immeuble en le démolissant, mais il va reconstruire quelque chose de meilleur.

M. Tardif: Le résultat de l'opération, c'est un profit. S'il n'y en a pas, il n'a aucun intérêt à démolir. C'est cela. Le résultat, c'est un profit.

M. Fontaine: Eventuellement, oui.

M. Tardif: Escompté, je veux bien. C'est un profit. On ne démolit pas pour le plaisir de démolir.

M. Fontaine: C'est lui qui prend le risque.

M. Raynauld: Est-ce que je pourrais poser une question? Est-ce que vous admettez qu'il peut y avoir des cas où il est dans l'intérêt public de démolir un logement?

M. Tardif: Oui, généralement, les gouvernements exproprient quand ils décident cela.

M. Raynauld: Pas pour des fins publiques. C'est un logement insalubre, inhabitable. A ce moment, vous dites que c'est le profit du propriétaire. Pourquoi allez-vous imposer des pénalités à celui qui en fait démolit un logement et c'est dans l'intérêt public de le démolir? Il n'est plus habitable.

M. Tardif: Ecoutez, il peut y avoir coïncidence de l'intérêt public et de l'intérêt privé. La décision d'un propriétaire de raser son immeuble, ce n'est généralement pas pour le plus grand bien de la communauté. C'est pour son bien à lui et c'est légitime. D'accord? J'en conviens. Il ne faudrait quand même pas charrier en disant que c'est par sentiment humanitaire que monsieur démolit.

M. Fontaine: Il va attendre l'avis de la ville l'obligeant à démolir et, à ce moment, il n'aura pas d'indemnité à payer.

M. Raynauld: Il va démolir moins qu'avant, quand cela sera nécessaire. C'est cela. Ces gens vont laisser les logements comme cela et ils vont dire: Arrangez-vous avec. La Société d'habitation du Québec les achètera.

M. Tardif: Je serais curieux quand même de voir qu'est-ce que produiraient comme réaction des demandes en masse de démolition dans certaines rues d'Outremont, Bloomfield, Charnpagnard et autres, de ces belles maisons en brique de deux étages, et qu'on raserait pour faire place à des tours de béton. Je serais curieux de voir la

réaction. Ou, dans Notre-Dame-de-Grâce, certains beaux quartiers, vieux, mais très bien, que certains voudraient raser. Je me demande si le député d'Outremont ne serait pas fort heureux qu'il y ait une loi pour interdire cela; il devrait y avoir une loi pour interdire cela, alors qu'il n'y en a pas justement. Remarquez qu'elle n'interdit pas la démolition. Mais il y a des arbitrages qui devront se faire localement et c'est cela, le but de la loi. C'est de permettre à la municipalité d'adopter une réglementation et que ces arbitrages, ces décisions, le type de milieu dans lequel les gens veulent vivre, ils puissent le décider collectivement.

M. Raynauld: On est d'accord, M. le ministre. Je ne voudrais pas que vous donniez l'impression que, parce qu'on peut être opposé au paiement d'une indemnité de trois mois et encore, on vous propose une formule et qu'à partir de là, on dise: L'autre extrême, c'est le "free for all". Dans la ville d'Outremont, il y a un règlement de zonage, par exemple. J'étais bien en faveur du règlement de zonage. Je suis en faveur d'un aménagement rationnel de tous les espaces. J'ai toujours été favorable à cela. Il ne faut pas laisser penser que, parce qu'on s'oppose à quelque chose comme le maintien dans les lieux du logement, par conséquent, à ce moment, on est en faveur de toutes les démolitions, qu'on pourrait démolir n'importe où, n'importe quoi, comme on pourrait construire aussi n'importe où, n'importe quoi, ce qui est encore plus important, à mon avis, à l'heure actuelle. On a laissé construire n'importe quoi et c'est pour cela que, personnellement, je me dis: Il y a des cas où ce serait peut-être dans l'intérêt public de démolir parce qu'on a laissé — c'est à cause de notre négligence passée — construire des choses n'importe où, n'importe comment. A ce moment, peut-être, si on veut refaire des choses qu'on n'a pas eu la sagesse de faire la première fois, il faudrait peut-être avoir un peu de souplesse. C'est cela que je demande tout simplement.

(11 heures)

M. Tardif: Là-dessus, M. le Président, avec votre permission, c'est pour cela que j'espère que les municipalités vont adopter un règlement. J'espère que les municipalités vont décider ce qui est dans l'intérêt, non pas du bien commun, avec un grand B et un grand C, à l'échelle du Québec, mais dans leur milieu de vie, chacune d'elles, ce qu'elles veulent voir comme trame urbaine et comme milieu ambiant. Je suis tout à fait d'accord que, si on décide collectivement que tel pâté de maisons, on ne veut plus le voir dans le paysage, on va peut-être trouver cela regrettable, mais la décision aura été prise par les gens qui vivent là. D'accord? C'est ce que je souhaite.

M. Raynauld: Je suis d'accord là-dessus.

Le Président (M. Laberge): Messieurs, à moins que vous n'ayez de nouveau un commentaire sur la portée générale de l'article 39, parce qu'on m'avait souligné — j'avais un papillon ici pour remplacer le premier alinéa — qu'il y aurait une nouvelle rédaction. Je n'en ai pas eu connaissance jusqu'à présent.

M. Scowen: De l'article 39?

Le Président (M. Laberge): Oui, à l'article 39, on a parlé d'un papillon qui remplacerait celui que j'avais en main.

M. Tardif: Est-ce que vous voulez que je lise maintenant le papillon à l'article 39? C'est en termes de formulation, M. le Président. Je vais le lire et je vais vous le donner, M. le Président, avec votre permission...

Le Président (M. Laberge): Parfait.

M. Tardif: ... à moins que vous ne vouliez en faire lecture.

Le Président (M. Laberge): Très bien. Allez.

M. Tardif: L'article 39 se lirait maintenant comme suit: "Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la régie pour en faire fixer le montant.'" Le deuxième paragraphe de l'article 39 demeure comme tel. C'est donc le premier paragraphe qui est remplacé par le papillon que je viens de lire. C'est uniquement un manuscrit, mais cela ne change vraiment rien à ce qui est présentement à l'article 39.

M. Fontaine: Ce que vous dites, c'est que, si les dommages s'élèvent à une somme supérieure, il pourra s'adresser à la régie.

M. Tardif: C'est cela.

M. Fontaine: D'après moi, ce n'est pas "si les dommages s'élèvent à une somme supérieure", c'est "s'il y a d'autres dommages que ceux énumérés".

M. Tardif: Est-ce que je peux, M. le Président? Je m'excuse.

Le Président (M. Laberge): D'ailleurs, j'apprécie personnellement cette modification qu'on m'apporte parce que j'allais souligner justement dans le papillon qu'on m'avait apporté qu'il y avait un problème, à savoir qui s'adressait à la régie. De la façon qu'il était rédigé, c'était le locateur qui s'y adressait au lieu de la rédaction originale. Personnellement, je considère cette modification comme acceptable et discutable, acceptable dans sa rédaction, donc recevable.

Je le répète pour tout le monde, étant donné que vous ne l'avez pas. L'article 39 se lirait dorénavant comme suit: "Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dom-

mages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la régie pour en faire fixer le montant. L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives."

M. Fontaine: M. le Président, on dit que le locateur doit payer trois mois de loyer plus les frais de déménagement. On ne connaît pas le montant des trois mois de loyer et des frais de déménagement.

M. Tardif: Les trois mois de loyer, oui, il le sait.

M. Fontaine: C'est-à-dire qu'il le sait...

M. Tardif: Si vous louez un immeuble au coût de $200 par mois et que votre propriétaire démolit, il sait qu'il aura... Ou il ne réclame pas le loyer pour les trois derniers mois — c'est probablement ce qui va se produire, de sorte qu'il ne déboursera pas un sou directement, d'accord... Les trois derniers mois, oublie-les, je vais te donner une quittance pour ces trois mois-là, un reçu. Maintenant, pour ton déménagement, ce sera sur production des pièces justificatives, reçus, etc.

M. Fontaine: Juste pour les frais de déménagement.

M. Tardif: Oui.

M. Fontaine: Si le gars décide de déménager en Ontario, est-ce que le propriétaire va être obligé de payer ces frais-là, quel que soit le montant?

M. Tardif: Ecoutez! Non.

M. Fontaine: Ensuite, on dit que, si les dommages s'élèvent à une somme supérieure, on devra s'adresser à la régie. Ce n'est pas "si les dommages s'élèvent à une somme supérieure", c'est "s'il y a d'autres dommages que ceux des trois mois de loyer et des frais de déménagement". A ce moment-là, il pourra s'adresser à la régie pour en faire fixer le montant.

M. Tardif: Ce n'est pas "s'il y a d'autres dommages". Je m'excuse, M. le Président, mais, si je continue...

M. Cordeau: C'est une bonne idée.

M. Tardif: Est-ce que cela pourrait accélérer les travaux de cette commission si j'offrais du café, une tournée générale? On va me taxer de... Dans les faits, si tout le monde en veut.

M. Scowen: Une indemnité de trois mois de salaire.

M. Tardif: On ne pourra pas dire au moins que c'est un pot-de-vin, alors que c'est un pot de café.

Le Président (M. Laberge): A l'ordre!

M. Tardif: Ecoutez!

Le Président (M. Laberge): Revenons à l'ordre!

M. Tardif: On fait une analogie avec la Loi de l'impôt sur le revenu en disant: Vous avez droit, tout le monde a droit à une exemption de $100 pour les dons de charité. On considère donc que vous avez donné au moins cette somme durant l'année à des oeuvres de bienfaisance et autres. Si vous avez donné plus, produisez des reçus. Ici, on dit qu'on considère que vous avez au moins des dommages équivalant à trois mois, plus les indemnités de déménagement et si vous en avez plus, adressez-vous à la régie. C'est un peu cela. Ce n'est pas nécessairement d'autres dommages.

M. **Fontaine:** Vous avez dit tantôt, par exemple, que si le gars est obligé de payer un loyer plus cher ailleurs, il pourra demander une indemnité. Ce ne sont pas des frais de déménagement et ce ne sont pas des frais de trois mois de loyer. Ce sont d'autres dommages. De la façon dont cela est formulé, je pense qu'on voudrait dire qu'on va être obligé de s'adresser à la régie si on veut réclamer des dommages plus élevés.

M. Tardif: Là-dessus, encore une fois, je m'excuse, mais... Ce n'est pas tout à fait ce que les légistes disent. En cela, ils s'appuient sur la Loi d'évaluation que je pourrais relire pour le bénéfice des membres de la commission: "Dans le cas du locataire ou occupant qui occupe — sauf cette partie qui est vraiment malheureuse — une résidence, l'indemnité est forfaitairement fixée à une somme égale à trois mois de loyer et aux frais de déménagement à moins que le locataire ou occupant ne démontre que les dommages qu'il a subis s'élèvent à une somme supérieure."

C'est exactement la même notion qui est impliquée ici.

M. Cordeau: Vous nous avez dit tantôt que le français dans cette loi n'était pas parfait.

M. Tardif: Je l'ai dit à propos de "l'occupant qui occupe".

M. **Fontaine:** Vous dites qu'on fixe les dommages à trois mois de loyer et aux frais de déménagement. Ensuite, vous dites que si c'est une somme supérieure, il faut s'adresser à la régie. C'est là que je trouve une petite ambiguïté. S'il y a d'autres dommages que ceux énumérés dans l'article, là on pourra s'adresser à la régie pour en faire fixer le montant.

M. **Clair:** M. le Président.

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

M. Clair: Ce n'est pas cela qui va être prévu. Quant aux frais de déménagement — d'abord, je dirai un mot là-dessus — je serais d'accord avec le député de Nicolet-Yamaska pour qu'on regarde la possibilité d'ajouter à la fin le mot "raisonnable".

Une Voix: Oui.

M. Clair: Je pense que cela ne serait pas mauvais.

Une Voix: ...

M. Clair: Quant aux frais de déménagement, je pense qu'il ne serait pas mauvais qu'on ajoute le mot "raisonnable" pour éviter le cas que soulevait le député de Nicolet-Yamaska tantôt, ce qui pourrait amener un certain abus. Je pense que cela pourrait être...

Une Voix: Quant au...

M. Tardif: Non, c'est prévu.

M. Fontaine: Dans le comté de Nicolet-Yamaska.

M. Clair: Des frais de déménagement raisonnable. Mais quant à l'autre question du député de Nicolet-Yamaska, à savoir formuler cela en disant "si d'autres dommages", je pense que le raisonnement que le député fait n'est pas le bon. Les frais de déménagement, on dit que ce sont les frais de déménagement et on les rembourse. Maintenant, pour les dommages, il y a une indemnité minimale d'établie qui est trois mois de loyer. Mais si ces dommages sont supérieurs à la somme de $600 représentant les trois mois de loyer à $200 par mois, là il pourra s'adresser au tribunal et demander davantage.

M. Tardif: Pour le faire diminuer.

M. Clair: Ce ne sont pas d'autres dommages qu'il peut subir. Si les dommages subis, autrement dit, sont évalués, dès le départ, à un minimum de trois mois de loyer... Si les dommages subis sont supérieurs, là i| pourra s'adresser à la régie. Est-ce que c'est cela, M. le député?

M. Fontaine: Oui, mais ce n'est pas cela que l'article dit.

M. Tardif: C'est exactement cela. Il n'y a pas un dommage qui soit évalué à trois mois et un autre dommage qui pourrait être réclamé. Il y a un seul dommage qui résulte de l'avis d'expulsion.

Ce dommage, le législateur l'évalue ou le compense par une indemnité minimale de trois mois de loyer et de frais de déménagement. Il n'y a qu'un seul dommage, il y a une indemnité standard. Toute personne qui veut aller au-delà de cela, doit en faire la preuve devant la régie qu'elle aurait droit à une indemnité supérieure pour le dommage qu'elle a subi. Non pas pour d'autres dommages.

M. Fontaine: Ce que le ministre exprime actuellement, c'est ce qu'il veut mettre dans la loi. D'après l'article tel que libellé, ce n'est pas cela qu'il veut dire. L'article dit: Le locateur va payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement.

M. Tardif: Oui.

M. Fontaine: Il n'a pas d'affaire à lui payer autre chose. Après cela, on dit: Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure...

M. Tardif: A une somme supérieure à trois mois de loyer et les frais de déménagement, dans ce cas: Vieux, va en faire la preuve devant la régie. C'est ce que dit la loi.

M. Fontaine: Au lieu d'indemnité on va mettre dommage, d'abord.

M. Clair: C'est peut-être là qu'on pourrait dire: Le locateur doit payer au locataire évincé, à titre de dommages liquidés, une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages que le locataire subit... cela ferait peut-être plaisir au député de Nicolet-Yamaska, je ne sais pas si les légistes seraient d'accord.

M. Cordeau: Si autour de la table, on ne comprend pas exactement le sens de l'article, un grand nombre de gens ne comprendront pas ailleurs.

M. Tardif: M. le Président...

M. Fontaine: Si c'est une indemnité, c'est tant et, après cela, c'est fini. Ou bien si ce sont les dommages, il y a un minimum de trois mois de loyer.

M. Tardif: Cela m'apparaît clair et cela m'apparaît vouloir enfiler des mots et des mots de sorte que finalement, vraiment cela va prendre un avocat pour se retrouver là-dedans, ou un homme de loi. C'est cela, malheureusement, que je reprochais quand j'étais à l'université, en criminologie, savoir que les lois n'étaient pas lisibles. Elles ne sont pas abordables. Là, on a un langage simple. Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure à trois mois de loyer et des frais de déménagement, il peut s'adresser à la régie pour en faire fixer le montant. Cela m'apparaît simple en français.

M. Fontaine: Au début, vous parlez d'une indemnité et après cela, vous parlez de dommages. Soyez logique. Parlez de dommage partout ou bien d'indemnité partout.

M. Tardif: C'est un mauvais usage du français que l'on fait lorsqu'on parle de payer des dommages aux gens. Le dommage, c'est le tort subi.

L'indemnité, c'est le montant qu'on reçoit pour compenser le dommage ou le tort subi. Lorsqu'on poursuit quelqu'un en dommages, on pense que les dommages, c'est le montant qu'on va recevoir. Ce qu'on reçoit, c'est une indemnité pour compenser un dommage et c'est un abus qu'on fait du mot "dommage", en français. Je le dis respectueusement, sans être linguiste.

M. Raynauld: Je pensais qu'il y avait un problème, au début. Je relis cela et franchement je n'en vois plus. On dit: On doit verser une indemnité et les frais de déménagement. On n'a pas besoin de se poser la question à savoir si c'est des' dommages ou non. Ils doivent payer trois mois de loyer et des frais de déménagement. Après cela, on dit: Si les dommages — de n'importe quelle nature — s'élèvent à une somme supérieure à cette somme, on s'adresse à la régie. Cela me paraît parfaitement clair.

M. Fontaine: Parce qu'on dit: On doit payer une indemnité et, après cela, on dit: S'il y a des dommages... Dites-le donc: Le locateur va devoir payer des dommages.

M. Tardif: On ne paie pas des dommages à des gens. On cause des dommages, on cause un tort. On ne paie pas des dommages. En français, c'est inadmissible. On ne paie pas des dommages. On compense. On indemnise pour des dommages.

M. Fontaine: Il faudrait changer le Code civil. L'article 1053.

M. Tardif: Il faudrait changer quoi?

M. Fontaine: Le Code civil, à l'article 1053.

M. Tardif: Nos légistes prétendent que non, mais je serais bien d'accord qu'il devrait y avoir un certain dépoussiérage dans un paquet de nos lois. On paie des dommages, on dit qui est responsable du dommage. A l'article 1053 du Code civil: Toute personne capable de discerner le bien du mal est responsable du dommage causé par sa faute à autrui, etc. Etre responsable du dommage, cela implique qu'on peut être amené à payer une indemnité pour les dommages subis. Mais on ne paie pas...

M. Fontaine: On a toujours payé les dommages et intérêts.

(11 h 15)

M. Tardif: Dommages et intérêts, c'est le mot qu'on emploie. En tout cas.

M. Fontaine: Si vous pensez qu'il n'y a pas de difficulté d'interprétation.

M. Tardif: Je m'en remets aux légistes là-dessus qui n'en voient pas. Pour une fois que les légistes s'appliquent à faire des lois simples au point de vue écriture!

M. Fontaine: Tout en étant simple, il faut quand même être clair. Il faut toujours avoir la même pensée.

M. Tardif: Il semble que ce le soit.

Le Président (M. Laberge): Messieurs, j'ai devant moi cette modification au premier alinéa de l'article 39. Est-ce que cette modification est acceptée, adoptée si vous voulez?

M. **Scowen:** Simplement pour que je comprenne. On est contre l'article, on trouve qu'il n'y a rien dans l'amendement qui est pire que l'article. Est-ce que si on est contre l'article 39 comme écrit dans le texte et qu'on n'a pas d'objection à l'amendement comme tel parce que cela ne change pas le sens de quelque chose sur lequel on est contre, est-ce qu'on vote pour ou contre?

M. Tardif: Adopté sur division.

Le Président (M. Laberge): Là, c'est votre décision.

M. Tardif: Vous êtes contre l'article principal et non pas l'amendement. L'amendement étant, donc... On est pour l'amendement, mais contre l'article principal, si je comprends bien.

Le Président (M. Laberge): C'est ce que nous comprendrons après le vote, s'il y a lieu. Est-ce que l'amendement apporté à l'article 39 est adopté?

Une Voix: Non.

Le Président (M. Laberge): Alors, j'enregistre, adopté sur division et je reviens à l'article 39, amendé que j'ai déjà lu, d'ailleurs. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'article 39 ou si celui-ci est adopté?

M. Tardif: Je pense, adopté sur division.

M. Scowen: Non. Je vous ai demandé la parole il y a longtemps.

Le Président (M. Laberge): Je reconnais maintenant que vous m'aviez demandé la parole tout à l'heure.

M. Scowen: Merci. Les objections que nous avons posées, il y a une heure, à cet article...

M. Tardif: ... le souhait du député de Notre-Dame-de-Grâce que mon voeu se réalise.

M. Scowen: Ce sont des objections sérieuses et vous avez en réponse donné en effet trois raisons. Vous avez dit, premièrement, parce qu'on pose la question: Pourquoi donner un cadeau au locataire; Je dis cadeau dans le sens qu'on ne voit rien qui corresponde à quelque chose qu'il a fait

pour le recevoir. Vous avez dit, premièrement, notre objectif clairement et nettement c'est la conservation des logements et cela doit empêcher... Deuxièmement, cela se fait ailleurs. Cela se fait dans le cas de l'expropriation. Troisièmement, vous avez mentionné: Cela va rendre les affaires plus claires pour les hommes d'affaires parce qu'ils vont savoir exactement ce qu'il faut faire.

Alors, je vais retourner à ces trois objections. Premièrement, je veux rappeler au ministre qu'un des objectifs de la régie n'est pas de favoriser la conservation des logements. On a discuté cela mardi et il a accepté de rayer de ses fonctions cet aspect du mandat de la régie et avec l'idée... parce qu'on était d'accord que nous avons une régie et une série d'articles qui vont régler la question de démolition. Ce n'est pas pour favoriser ou maintenir des logements ou la destruction.

M. Tardif: Je comprends l'argumentation.

M. Scowen: Deuxième aspect de conservation, c'est aussi possible de faire l'argument que ce gain-ci de l'indemnité qui dépasse un cadeau, si vous voulez, peut en effet favoriser la démolition parce que c'est possible, si vous voulez aller dans ce sens, d'argumenter qu'il y a plusieurs locataires qui étaient autrefois non favorables à un déplacement et à une permission de démolir et qui seront maintenant en faveur parce qu'on va leur donner un cadeau. Sur le deuxième point, l'expropriation, je sais très bien qu'il est possible de trouver un article dans une autre loi du Québec, ou dans une autre loi de l'Ontario, qui indique que la même chose se fait ailleurs. Mais pour moi, ce n'est pas du tout, à mon avis, une personne qui est obligée de décider si un article est bon ou non, un argument, à moins que vous puissiez démontrer que c'est bon ici.

Si on allait plus loin, je suis persuadé que si on faisait de la recherche, on pourrait trouver des cas d'expropriation dans d'autres lois où cet élément de trois mois n'existe pas. En ce qui concerne le troisième argument selon lequel les hommes d'affaires auraient plus de certitude, premièrement, les hommes d'affaires s'adaptent aux règles du jeu — je suis d'accord — et ils s'adaptent assez bien aux mauvaises règles du jeu et aux bonnes règles du jeu, non seulement les hommes d'affaires, mais toute la population. De plus, cela n'est pas un argument ici parce que notre objectif, c'est de faire des bonnes lois et pas de dire qu'on peut faire n'importe quoi et que les gens vont s'y adapter. Est-ce bon ou non? C'est la question que je pose.

Pour ma part, il faut essayer, dans ces lois, de justifier ce que nous faisons. Nous ne sommes ni pour, ni contre les démolitions, comme l'a constaté le député. Nous sommes pour que la régie décide. Ensuite, nous sommes parfaitement d'accord que les personnes qui ont subi un préjudice doivent être compensées pour le préjudice qu'elles ont subi, les dommages qu'elles ont encourus. C'est normal, c'est parfait, c'est la justice. D'après moi, c'est une déformation de donner un cadeau pour des raisons qui ne sont pas justifiables dans le sens de la justice.

Je propose un amendement à l'article 39 qui peut rendre notre point de vue plus clair là-dessus. Je peux le lire: "Le locateur doit verser une indemnité égale aux dommages que le locataire subit. Ces dommages sont fixés par la régie et sont payables dans les 30 jours de la décision finale à intervenir." D'après moi, il y a autant d'incertitude pour les propriétaires dans cet article qu'il en existe dans celui que vous proposez, parce qu'il y a toujours la possibilité pour les locataires d'aller à la régie. Cela est basé sur un concept de justice que je trouve équilibré et je propose qu'on discute sérieusement la possibilité d'amender l'article 39 dans ce sens.

Le Président (M. Laberge): Je voudrais que vous me transmettiez ce papillon ou cet amendement que je relis: "Le locateur doit verser une indemnité égale aux dommages que le locataire subit. Ces dommages sont fixés par la régie et sont payables dans les 30 jours de la décision finale à intervenir."

Est-ce que c'est en remplacement— c'est une question que je vous pose — de l'article 39 au total, incluant le premier et le deuxième paragraphes?

M. Scowen: Oui.

Une Voix: M. le Président, est-ce qu'on peut avoir une copie de l'amendement?

Le Président (M. Laberge): Oui.

Une Voix: Est-ce que vous l'avez accepté?

Le Président (M. Laberge): Je le livre à votre discussion. Je ne prends pas de décision sur sa formulation.

M. Tardif: M. le Président, je maintiens que cet article change fondamentalement l'économie générale de la loi dont le principe a été voté en deuxième lecture. La conservation des logements, je veux bien croire l'argument du député de Notre-Dame-de-Grâce que ce n'est peut-être plus la préoccupation de la régie, si on ne le fait plus apparaître à l'article 5, mais cela doit être et cela demeure la préoccupation du législateur et du gouvernement. A ce titre, sans en faire une préoccupation de la régie comme telle pour ces fins-là, le législateur entend à ce point la favoriser qu'il donne plus loin de par la loi aux municipalités le pouvoir de réglementer.

Donc, le législateur est préoccupé par cela. Le législateur dit: Il faut maintenir cette protection du stock de logements et nous fixons des règles du jeu, des indemnités. Le propriétaire qui décide de démolir le fait pour ce qu'il espère être son plus grand bien, son plus grand profit à lui. Il y a des gens qui seront déplacés, qui seront bousculés. Il y a une indemnité qui est prévue. Je crois, M. le Président, qu'on peut donc argumenter sur le fait

que cela devrait être formulé de telle façon ou de telle autre, mais ne pas demander qu'on l'enlève systématiquement, en disant: Cela constitue un cadeau. Je pense que, là-dessus, le député de Notre-Dame-de-Grâce a fait sa présentation, ainsi que les autres; ce sera consigné au journal des Débats. On saura que vous considérez une indemnité à un locataire évincé comme étant un cadeau.

M. Scowen: Aux fins des dommages qu'il a subis.

M. **Tardif:** On saura que cela constitue un cadeau.

M. Scowen: A la suite des dommages subis.

M. Tardif: Nous, on dit: On les établit de façon, si vous voulez, minimale à l'équivalent de trois mois de loyer, plus les frais de déménagement qui sont produits sur pièces justificatives. Trois mois de loyer, cela s'évalue aussi. C'est très facile. C'est connu des gens. C'est dans le bail. Donc, on dit: Au-delà de cela, là cela ira à la régie. D'ailleurs, beaucoup d'affaires peuvent se régler sans l'intervention de la régie, puisque les gens s'entendent là-dessus. Le député de Notre-Dame-de-Grâce, j'en suis sûr, est favorable à ce que les gens s'entendent entre eux et n'aient pas recours à la régie. Mais, si les règles sont déterminées et qu'on sait que c'est cela, c'est acceptable.

Cela fait une heure et demie qu'on discute sur ce seul article de cinq lignes, M. le Président. Si on fait cela pour chacun des articles, on sera peut-être encore ici le 22 décembre, à la veille de Noël. Je comprends qu'on puisse avoir un point de vue tout à fait opposé au gouvernement là-dessus, qu'on fait valoir et avec une argumentation serrée, soutenue, parce qu'on y croit. C'est consigné au journal des Débats, mais, à un moment donné, on dit: "Coudon", adopté sur division tel article. Si on n'est pas d'accord, on enregistre sa dissidence. Mais là, si on commence à faire amendement, sous-amendement, etc., je pense qu'on ne fera pas tellement évoluer l'étude de cette loi.

J'aimerais, M. le Président — je vous le soumets respectueusement — que l'on juge cet amendement. Enfin, il vous appartient de juger de la recevabilité de l'amendement. Ce que je voudrais, c'est peut-être faire appel au député de Notre-Dame-de-Grâce pour que, le principe de la loi ayant été voté en deuxième lecture, on ne cherche pas par des amendements à en réduire la portée. Je suis d'accord, on a voté contre dans l'Opposition. Maintenant, qu'on s'attache plutôt à bonifier les articles, le principe ayant quand même été voté par le gouvernement. Le gouvernement ayant décidé de voter cette loi, il en supportera, effectivement, les conséquences politiques. Je suis bien d'accord là-desus. On a fait des choix.

M. **Raynauld:** M. le Président...

Le Président (M. Laberge): Je voudrais souligner qu'en acceptant qu'on m'informe sur la recevabilité de cet amendement je voulais simplement quelques informations. Maintenant, je vous laisse faire valoir votre opinion, M. le député d'Outremont.

M. Raynauld: M. le Président, sur la recevabilité de l'amendement, je pense que c'est fortement exagéré de penser que l'amendement qui est proposé puisse modifier en quoi que ce soit le principe du projet de loi et même le principe de l'article 39, puisque ce que l'on modifie avec cet amendement, c'est simplement l'indemnité de trois mois de loyer. Nous voulons simplement relier davantage les indemnités aux dommages réellement subis. C'est une question purement d'application et d'interprétation. Je pense que l'article est parfaitement recevable.

En ce qui concerne les procédures, je voudrais rappeler, M. le Président, que l'Opposition a quand même tous les droits de proposer des amendements aux articles. C'est pour cela qu'on est en commission parlementaire.

(11 h 30)

Je pense que le ministre ne devrait pas penser que, lorsqu'on présente un amendement, chaque fois c'est pour remettre en cause le principe de base du projet de loi. Je pense que c'est aller beaucoup trop loin. Il se peut qu'on prenne beaucoup plus de temps sur un article et qu'ensuite on en adopte plusieurs très rapidement qui nous paraissent beaucoup moins importants. Je pense qu'il ne faudrait pas juger chaque amendement qui est apporté comme étant, si vous voulez, une attaque sur le fond ou la volonté de reprendre un débat sur le fond. Je pense que cela n'était pas notre intention. D'ailleurs, l'article 39 reconnaît également le principe de dommages, puisqu'on dit dans l'article: Si les dommages excèdent la somme qui a été prévue, plus ou moins forfaitaire, à ce moment-là, on s'en va devant la régie. Nous pensons qu'il devrait y avoir une liaison plus étroite entre les indemnités qui sont versées en cas de démolition et les dommages subis. C'est simplement cela qu'exige l'amendement qui est proposé. Pour cette raison, je pense que l'amendement est parfaitement recevable, M. le Président.

M. Tardif: Je peux, en réaction — si vous me le permettez, M. le Président — dire au député que...

Le Président (M. Laberge): Vous pourriez m'informer d'un détail additionnel?

M. Tardif: ... ce n'est pas tellement l'amendement du député de Notre-Dame-de-Grâce qui a suscité mes commentaires que ce qu'il a dit. Il a dit que ce n'est plus à la régie maintenant, si on a amendé l'article 5 hier, de favoriser la conservation du stock de logements. Or c'est un des objectifs de la loi. C'est dans les notes d'introduction de la loi, la préservation du stock de logements. Si on remet en cause le principe même de la conservation du stock de logements, je pense qu'on touche à quelque chose de fondamental, plus que

par la teneur de l'amendement, j'en conviens. Dire que la régie n'a plus cette préoccupation de conserver le stock de logements parce qu'on aurait rayé, hier, l'alinéa 3 de l'article 5, cela n'enlève pas à la loi — comment dirais-je? — cet objectif, puisqu'on retrouve la section II ici et les pouvoirs aux municipalités plus loin. La loi a toujours le même objectif, même si la régie, elle, ne l'a que de façon très parcellaire, très limitative, très supplétive uniquement lorsque les municipalités ne l'exercent pas. La loi a toujours cet objectif en tête et c'est peut-être plus les remarques sur cet aspect que l'amendement comme tel qui m'ont amené à parler du principe de la loi.

M. Scowen: Permettez-moi de revenir à ce sujet très vite et je vous promets de ne pas prendre plus de trois minutes. Premièrement, M. le Président, lorsqu'on a discuté l'article 5.3, j'ai apporté l'argument que la régie ne doit pas avoir le rôle de "favoriser — je cite — la conservation des logements". C'est inscrit comme une juridiction, un objectif très clair. On l'a débattu, on l'a accepté. On a admis tous ensemble que ce n'était pas un objectif de la régie et on l'a rayé à l'unanimité. Il n'y a rien de mauvais à répéter deux jours après que les clauses dans l'article qui ne sont pas conséquentes avec cette décision unanime ne doivent pas rester dans la loi. Je pense que c'est inimaginable que vous puissiez me dire aujourd'hui que, parce qu'on n'a pas rayé cette affaire des notes explicatives, cela existe encore comme un objectif de la régie.

M. Tardif: Pas de la régie, de la loi.

M. Scowen: Deuxièmement — je vais utiliser mes trois minutes — vous avez un peu parlé de la nature globale de notre progrès. J'accepte que c'est lent et même quelques-uns de mes collègues sont aussi d'accord. Je n'ai pas monopolisé la conversation ni vous-même, mais la seule façon dont je peux procéder, c'est de vous écouter attentivement quand vous vous expliquez, c'est de vous poser les questions sur votre raisonnement. Si le raisonnement me semble correct, je vais dire: Oui, cela marche, adopté. Si cela ne marche pas, je vais continuer mes arguments jusqu'à épuisement du temps, sauf dans les cas où je trouve que c'est mauvais, mais pas important. Dans ces cas-là, on va laisser tomber les choses qui sont mauvaises, mais pas importantes; sinon, on sera ici, comme vous l'avez dit jusqu'au 22 décembre.

Nous trouvons que l'artice 39 est important. Nous sommes tous d'accord pour dire que c'est un article important; nous cherchons un équilibre, etc. Je ne veux pas répéter les arguments.

Avec tout le respect et sans avoir aucunement le désir de retarder indûment les travaux, nous croyons que cet équilibre doit demeurer si vous voulez décourager la démolition du stock de logements et vous voulez que les indemnités payées par les propriétaires qui démolissent soient payées à la collectivité comme impôt, comme quelque chose qui sera recevable par la collectivité qui va subir les pertes et pas à trois, à quatre, à cinq ou à dix individus qui habitent le logement et qui reçoivent un plus gros montant que les pertes et les dommages qu'ils ont subis.

M. Tardif: Je retiens la suggestion du député de Notre-Dame-de-Grâce sur les indemnités qui pourraient être remises à la collectivité lors d'une démolition ou autrement, puisque après tout, la plus-value de certains immeubles vient de travaux publics, de travaux qui ont été complètement supportés, payés par la municipalité ou la collectivité. Je retiens cela.

Le Président (M. Laberge): Messieurs, un instant. J'ai demandé qu'on m'informe pour que je puisse rendre jugement sur la recevabilité et je crois, après avoir relu trois fois le texte, être suffisamment informé. Dans sa rédaction comme telle...

M. Fontaine: Si vous me dites immédiatement que vous êtes prêt à l'accepter, je vais me fermer, mais je pense que j'ai des arguments à vous apporter pour vous convaincre si votre décision était dans le sens contraire.

Le Président (M. Laberge): Si elle était dans le sens contraire — je ne veux pas que vous le présumiez — vous pourrez toujours faire valoir autre chose. L'amendement tel qu'il est rédigé ici, d'après les informations que j'ai eues, vient en contradiction avec certains principes du projet de loi, à savoir que le gouvernement, si vous voulez, ou l'économie de la loi veut confier aux municipalités...

M. Fontaine: Je m'excuse, M. le Président. Question de règlement. Je vois dans quel sens vous vous en allez et vous ne m'avez pas permis de m'exprimer sur la recevabilité.

Le Président (M. Laberge): Pourriez-vous attendre que je me sois exprimé clairement? Vous pourrez mettre en doute ma décision, si vous voulez.

M. Fontaine: M. le Président, vous allez me permettre, si vous rendez votre décision sans m'avoir entendu...

M. Tardif: M. le Président...

M. Clair: M. le Président, j'invoque le règlement.

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

M. Clair: M. le Président...

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

M. Clair: ... je voudrais, par votre entremise, dire au député de Nicolet-Yamaska qu'à titre de président de commission vous avez tout à fait le

pouvoir de vous déclarer suffisamment informé avant de rendre une décision à quelque montant que ce soit et il n'y a rien, ni personne dans le règlement qui vous oblige à entendre le député de Nicolet-Yamaska...

M. Fontaine: Question de règlement, M. le Président.

M. Clair: ... même si cela peut être désagréable pour lui.

Le Président (M. Laberge): Ce n'est pas dans le but d'être désagréable, justement. C'est dans le but d'aider.

M. Fontaine: Question de règlement, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Nicolet-Yamaska, vous avez une question de règlement.

M. Fontaine: M. le Président, même si le député de Drummond a raison de dire que, dans le règlement, il n'y a rien qui vous empêche de procéder de cette façon, je pense qu'il y a une coutume bien établie en commission parlementaire et même à l'Assemblée nationale que le président, avant de rendre une décision, prenne l'avis de tous les partis en Chambre. Que je sache, l'Union Nationale est encore un parti reconnu à l'Assemblée nationale. J'aimerais que vous me permettiez, si jamais votre décision allait dans le sens contraire à ce que le député...

Le Président (M. Laberge): Si cela peut vous aider, M. le député de Nicolet-Yamaska, j'accepte immédiatement que vous vous fassiez entendre sur la recevabilité. Je ne reviens pas sur une décision de façon irrévocable, mais j'accepte vos lumières sur la recevabilité pour quelques moments, malgré que je vous ai déjà dit que je croyais avoir certains éléments d'information qui me permettaient de rendre un jugement, mais je veux vous entendre.

M. Fontaine: Merci, M. le Président. J'essaierai d'être assez bref et concis.

Le ministre des Affaires municipales disait tantôt que le principe qu'on veut respecter dans cette loi, c'est la conservation des logements.

M. Tardif: Un des principes.

M. Fontaine: C'est un des principes. Mais nous sommes en train d'étudier la section II de la loi, dispositions particulières à la conservation des logements, titre 1, démolition du logement. A l'article 33, on établit un principe, à savoir que "le locateur peut évincer le locataire pour démolir un logement". Donc, on donne un droit au propriétaire à la démolition. On en a discuté hier pendant quelques heures. C'est incontestable. Quand on donne un droit à quelqu'un, on dit dans les articles qui suivent: Oui, vous avez un droit, mais vous allez être obligé de payer des dommages, une indemnité au locataire évincé.

L'article 39 que nous sommes à étudier dit: "Le locataire évincé a droit à une indemnité". Je pense que le principe que nous sommes en train d'étudier dans cet article, c'est le droit au propriétaire d'évincer et le droit au locataire de recevoir une indemnité. Il s'agit ici de qualifier les dommages, de dire quelle est l'indemnité que le locateur devra payer au locataire. L'amendement proposé par le député de Notre-Dame-de-Grâce fait tout simplement qualifier l'indemnité. A mon avis, c'est tout à fait compatible avec le principe de l'article 39 et le principe de l'article 33. Je ne pense pas qu'il y ait de problème dans ce sens-là.

M. Tardif: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): M. le ministre, je vous écoute.

M. Tardif: ... sur la recevabilité. Je croyais avoir fait amende honorable et avoir dit que, finalement, ce n'était pas tellement l'amendement déposé par le député de Notre-Dame-de-Grâce comme ses propos qui, à un moment donné, pouvaient me laisser croire qu'on remettait en question un des objectifs de la loi qui est de conserver le stock de logements puisque, sous couvert ou sous prétexte qu'hier, à l'article 5, paragraphe 3, nous avons enlevé cette préoccupation comme telle à la régie, je ne voulais pas qu'on infère de cela — je ne pense pas que c'est ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce a fait: c'est peut-être ce que j'ai interprété — que le souci, le motif ou l'objectif de conservation du stock n'était plus présent, ne devait plus être présent dans la loi. Or, il s'est expliqué et ce n'est pas cela qu'il a dit et ce n'est pas cela que j'aurais dû comprendre. Personnellement, M. le Président, je soumets respectueusement qu'en conséquence — comme j'ai dit que mes réserves portaient sur les propos, sur ce que j'avais cru conclure de ses propos, l'amendement prêt à être étudié et débattu — je vous dis immédiatement, M. le Président, que je préfère l'ancienne formulation. A ce moment-là, si tout a été dit sur cet article, je vous demanderais qu'on appelle le vote.

M. Scowen: Est-ce que l'affaire de trois mois sera une espèce d'incitation, un "bribe", à quitter les lieux sans faire de bruit? Est-ce que cela aura l'effet contraire que vous prévoyez?

M. Tardif: Une incitation à quitter les lieux sans faire de bruit.

M. Scowen: Oui.

M. Clair: Cela peut sûrement, en tout cas, être une incitation. La formulation actuelle...

M. Scowen: Cela peut encourager les démolitions.

M. Clair: ... va sûrement, à tout le moins, être une incitation à ne pas se présenter à la régie indéfiniment, à continuer à régler entre nous, comme vous le souhaitez.

M. Tardif: Chacun connaît les règles du jeu. Le locataire dit: D'accord, j'ai trois mois de loyer gratis. Le propriétaire dit: C'est cela, j'ai le déménagement. On s'entend et c'est tout.

M. Scowen: Cela peut stimuler les démolitions, en effet.

M. Fontaine: Sur une question de règlement, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Sur la question de règlement.

M. Fontaine: Je pense que vous avez demandé d'être informé sur la recevabilité de l'amendement.

Le Président (M. Laberge): Je suis tout à...

M. Fontaine: Avant qu'on entende d'autres discussions, il y aurait peut-être lieu que vous vous prononciez maintenant.

Le Président (M. Laberge): J'accepte votre suggestion d'emblée. Tenant compte de tous les propos qui ont été prononcés, j'accepte qu'on discute de cette proposition, de cet amendement sans, pour ma part, qualifier plus loin mon jugement. Je le juge recevable et je ne le qualifie pas; il est discutable.

M. Tardif: Voulez-vous lire l'amendement, M. le Président, afin qu'on vote?

Le Président (M. Laberge): Je le rappelle: "Le locateur doit verser une indemnité égale aux dommages que le locataire subit. Ces dommages sont fixés par la régie et sont payables dans les 30 jours de la décision finale à intervenir". Cet amendement est un remplacement de l'article 39 au total. M. le député de Nicolet-Yamaska.

M. Fontaine: J'aimerais proposer un sous-amendement à cet amendement, pour essayer de tenir compte des propos du ministre qui dit qu'on va aller devant la régie pour décider à chaque fois. *(11 h 45)*

Je pense qu'en conservant l'esprit dans lequel le député de Notre-Dame-de-Grâce fait son amendement, si on ajoutait, à la deuxième phrase, avant les mots "ces dommages sont fixés par la régie": à défaut d'entente entre le locateur et le locataire, ces dommages sont fixés par la régie et sont payables dans les 30 jours de la décision finale à intervenir."

M. Clair: M. le Président.

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

M. Clair: Sur la proposition de sous-amendement du député de Nicolet-Yamaska, cela m'apparaît, sans parler de la responsabilité, mais à première vue — je soumets cela à mon collègue — la loi dit trois mois ou on dit "des dommages sont fixés par la régie et sont payables dans les 30 jours, etc." Ils sont fixés par la régie, mais on sait très bien tous les deux que si on se présente devant la régie et on dit: Nous nous sommes entendus pour $10, même si dans la loi, c'était écrit trois mois ou c'était écrit n'importe quoi. Si on s'entend tous les deux. Je comprends le but poursuivi par le député de Nicolet-Yamaska, mais il ne m'apparaît pas nécessaire d'inclure cela dans la loi. C'est tellement un principe reconnu qu'on peut s'entendre pour moins. Il n'y a pas d'amende d'imposée à l'une ou l'autre des parties si elles n'acceptent pas...

M. Fontaine: Non, je comprends. Le ministre disait tantôt: Tout le monde va aller devant la régie. Je ne pense pas que ce soit ce qu'il faut faire.

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'il y a des problèmes de distorsion...

M. Fontaine: Je m'excuse, mais vous avez peut-être mal saisi.

M. Tardif: ... dans les communications. Il y a des parasites quelque part ou je ne sais pas quoi. J'ai l'impression que j'ai dit le contraire. Au contraire, lorsque les règles du jeu sont connues, les gens n'ont pas à se référer à un tiers pour aller arbitrer, alors que s'il n'y avait pas les trois mois de prévus et si on faisait ce que propose le député de Notre-Dame-de-Grâce, tout devrait aller à la régie.

M. Fontaine: Sauf s'il y a une entente entre les deux parties.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: S'il y a des dommages.

M. Tardif: Mais si cela est fixé automatiquement et qu'à ce moment-là, les gens connaissant les règles du jeu, le propriétaire peut évaluer et faire une analyse coûts/bénéfices de la démolition, le locataire voit ce que cela implique, on dit: Il n'est pas question d'aller à la régie; on s'entend entre nous et c'est réglé. Au contraire, je pense que déterminer ainsi un quantum, encore une fois, selon une formule qui est identique...

M. Fontaine: De base.

M. Tardif: Pardon? De base.

M. Fontaine: Vous ne déterminez qu'un quantum de base...

M. Tardif: Oui, c'est cela.

M. Fontaine: ... qui pourrait être plus élevé.

M. Tardif: Oui, mais c'est comme les $100 de déduction pour les frais de charité. Combien autour de cette table ont réclamé plus que cela l'année dernière?

M. Fontaine: M. le Président, je retire mon. sous-amendement.

Le Président (M. Laberge): Vous retirez votre sous-amendement. L'ayant retiré, nous n'aurons pas à le discuter. Merci.

L'amendement du député de Notre-Dame-de-Grâce, que nous avons lu trois fois, est-il accepté?

M. Tardif: Rejeté, M. le Président.

Une Voix: Vote.

Une Voix: Rejeté.

Le Président (M. Laberge): Si le vote est demandé, je prends le vote. Je fais l'appel nominal. M. Clair, Drummond?

M. **Clair:** Contre l'amendement, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): M. Caron, Verdun?

M. Caron: Pour l'amendement.

Le Président (M. Laberge): M. Cordeau, Sai nt-Hyacinthe ?

M. Cordeau: Pour l'amendement.

Le Président (M. Laberge): M. Beauséjour, Iberville?

M. Beauséjour: Contre.

Le Président (M. Laberge): M. Scowen, Notre-Dame-de-Grâce?

M. Scowen: Je trouve que c'est bien, oui.

Le Président (M. Laberge): M. Guay, Taschereau? M. Mercier, Berthier?

M. Mercier: Contre.

Le Président (M. Laberge): M. Ouellette, Beauce-Nord?

M. Ouellette: Contre.

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

M. **Tardif:** Contre, M. le Président.

Le Président (M. **Laberge):** L'amendement est rejeté, cinq voix contre trois.

M. Ouellette: M. le Président, le député Beauséjour a dit contre et le député Scowen a dit: C'est bien.

Le Président (M. Laberge): S'il vous plaît! Ne soulevez pas une question de règlement pour que je rende un nouveau jugement là-dessus.

M. Ouellette: C'est pour la clarté simplement.

M. Tardif: L'article 39, M. le Président.

M. Scowen: Une dernière question seulement. Les pièces justificatives, normalement si une personne est obligée de payer, elle a le droit d'exercer un certain contrôle sur les dépenses. Sur le plan pratique, est-ce que c'est nécessaire d'obliger le locataire, avant de s'engager dans des coûts possiblement excessifs, à parler avec le propriétaire? Si je travaillais pour une compagnie qui me permettait de déménager à Toronto, il va alors s'exercer un certain contrôle. Est-ce que cela s'impose ou non?

M. Tardif: Je présume, M. le Président, que c'est le genre d'ententes dont les parties pourront justement convenir, cette histoire de frais de déménagement et autres. Il ne s'aait pas, encore une fois, pour l'Etat de tout prévoir dans le moindre détail. Il n'est pas exclu que les parties, bien au contraire, puissent se rencontrer et négocier. Il y a un montant minimum prévu et on dit: Les frais de déménagement sur pièces justificatives. On n'est pas allé jusqu'à dire: Il devra obtenir trois soumissions de prix de trois déménageurs différents.

M. Scowen: D'accord.

Le Président (M. Laberge): Article 39, adopté?

M. Cordeau: Concernant les frais de déménagement, il y a des déménageurs qui font l'empaquetage et tout, qui vont presque laver le nouveau logement avant que les gens arrivent et ainsi de suite, et ils vont tout remettre en place. A un moment donné, cela peut s'élever passablement. Cela devrait être des frais raisonnables de déménagement, comme le député de Drummond le suggérait tantôt.

M. Clair: Oui, mais, M. le Président, après avoir regardé la Loi de l'expropriation où on ne parle que de frais de déménagement, je pense que, pour ne pas créer deux jurisprudences qui risqueraient d'être contradictoires et qui, en fait, visent essentiellement le même but, soit de compenser des frais de déménagement, il vaut mieux garder la formulation telle qu'elle est là actuellement. Le téméraire qui, profitant de l'occasion d'une démolition, va se trouver un emploi à Calgary et essaie de faire payer cela par son propriétaire, j'ai assez confiance à la régie pour que...

M. Cordeau: Je ne fais pas allusion à cela, mais aux frais raisonnables de déménagement parce qu'il y a différentes compagnies de déménageurs et on peut demander beaucoup à une compagnie de déménagement.

M. **Clair:** On est supposé préjuger du bon sens des tribunaux.

M. Tardif: C'est cela, mais...

M. Fontaine: Si c'est inscrit dans la loi, ils sont obligés de le respecter.

M. Tardif: La décision de déménager à Toronto n'est pas liée comme telle... C'est une autre décision.

M. Cordeau: Non, je ne parle pas des frais de déménagement à Toronto ou à Calgary. Il s'agit seulement de déménagement dans la même ville, mais tout dépend, si quelqu'un ne touche à rien dans sa maison ou s'il veut avoir sa maison replacée telle qu'elle était auparavant. Là, c'est différent.

M. Clair: Le fameux article 1053 qui dit qu'on est responsable du dommage causé ne dit pas des dommages "raisonnables". Finalement, cela se présume en quelque sorte, la raisonnabilité de frais à rembourser.

M. Fontaine: M. le Président...

M. Clair: La Loi de l'expropriation, comme je vous le dis, fonctionne déjà depuis sept ans avec cette notion de frais de déménagement. Il ne semble pas qu'il y ait eu de problèmes avec cela.

M. Fontaine: ... il y a une énorme différence entre l'article 1053 et ce qui se produit ici. Selon l'article 1053, c'est le juge qui fixe le montant de l'indemnité à payer, tandis qu'ici la loi doit: On est obligé de payer les frais de dédommagement. Si le gars arrive avec une facture de $1000, on est obligé de payer $1000, s'il a des pièces justificatives pour le prouver. S'il arrive avec une facture de $300, on va payer $300. On l'indique ou on ne l'indique pas. Si la loi dit: On va payer les frais de déménagement, on va payer les frais de déménagement.

M. Cordeau: Une pièce justificative, c'est un reçu comme quoi l'individu a payé ou qu'il va payer, s'il ne l'a pas fait.

M. Fontaine: Le gars peut prendre une compagnie, comme le dit le député de Saint-Hyacinthe et il ne touche à rien; il demande à la compagnie de venir chercher ses meubles, de les emballer, de les transporter, de les déballer, de les placer dans le nouveau logement. Le gars va avoir une facture à présenter!

M. Tardif: Oui, mais comme il y a, par exemple, des locataires qui décident de s'en aller chez un locateur de camions, qui se ramassent deux ou trois beaux-frères et cinq caisses de bière et ils font le déménagement.

M. Fontaine: Mais là, s'ils savent que c'est payé par le locateur, automatiquement, ils vont en profiter.

M. Tardif: Oui, mais cela fait sept ans que la Loi de l'expropriation est comme cela. A-t-on connu — vous qui êtes avocat et les autres membres de cette commission qui le sont — beaucoup de cas d'abus semblables de locataires ou de personnes évincées qui auraient réclamé des choses semblables? Je pose honnêtement la question.

M. Fontaine: Je m'excuse, mais il y a une énorme différence avec la Loi de l'expropriation. En vertu de la Loi de l'expropriation, il y a un évaluateur qui vient chez vous et il vous dit: Monsieur, cela vous coûte combien...

M. Tardif: Pas pour les frais de déménagement.

M. Fontaine: Oui, oui.

M. Tardif: Non, non, pour les meubles, pas pour les frais de déménagement.

M. Fontaine: Oui, oui. Il y a une entente au préalable. Cela va coûter tant pour les frais de déménagement et l'acceptez-vous, oui ou non?

M. Clair: Pas pour les frais de déménagement.

M. Tardif: Ce n'est pas dans la loi.

M. **Clair:** De toute façon, les tribunaux ne sont pas là pour récompenser les gens qui abusent. On sait tous que, pour n'importe quelle sorte de demande devant un tribunal — je ne me souviens plus comment on appelle ce principe — mais il y a en droit un principe fondamental qui veut que celui qui est téméraire, celui qui cherche à abuser d'une situation n'est jamais récompensé. Ce n'est pas écrit là que les frais de déménagement sont payés ad vitam aeternam, il y a une notion de "raisonnabilité" en soi qui fait partie de toute loi et qui se retrouve dans celle-là comme dans les autres. La meilleure preuve est que sous la Loi de l'expropriation, cela n'a jamais causé de problèmes.

M. Cordeau: Je ne veux pas critiquer les tribunaux mais peut-être pour à peu près les mêmes fautes, vous savez qu'il y en a qui reçoivent des sentences tout à fait disproportionnées à un moment donné. Cela dépend des chances.

Le Président (M. **Laberge):** Messieurs, l'article 39 dont le premier...

M. Cordeau: C'est à la discrétion du tribunal.

Le Président (M. Laberge): A l'ordre, s'il vous plaît! L'article 39 dont le premier paragraphe a été amendé sur division est-il adopté dans sa totalité?

M. Fontaine: M. le Président, lorsqu'il y aura un locateur qui ne voudra pas payer l'indemnité de déménagement, le locataire va devoir s'adresser aux tribunaux ordinaires pour...

M. Tardif: Non, à la régie qui a pleine compétence et juridiction pour toutes les matières qui touchent au logement jusqu'à concurrence de $6000.

M. Fontaine: Je m'excuse mais quel est l'article qui nous dit cela?

M. Tardif: L'article 28: Toute matière qui auparavant était de juridiction de la Cour provinciale et de la Cour des petites créances est maintenant de la juridiction de la régie. D'accord?

M. Fontaine: D'accord.

Le Président (M. Laberge): C'est le troisième alinéa de l'article 28.

M. Tardif: Vous avez demandé le vote et il a été adopté sur division à ce moment-là, M. le Président?

Le Président (M. Laberge): Cet article est-il adopté? Adopté sur division. Je reviens donc à l'article 38 qui a subi une modification, laquelle modification a été adoptée et je demande si l'article 38 sera adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): J'appelle l'article 40.

M. Tardif: Les articles 40, 41, 42 et 43, M. le Président, ont trait à des délais. Il m'apparaît que ces articles sont étroitement interreliés, les délais pour entreprendre et terminer la démolition, pour modifier les délais déjà accordés, etc. A moins de commentaires là-dessus... L'article 40 est adopté si je comprends bien et l'article 41 aussi.

Le Président (M. Laberge): On me dit que l'article 40 est adopté, que l'article 41 est adopté. L'article 42.

M. Scowen: J'ai une modification à proposer.

Le Président (M. Laberge): On me transmet une modification à l'article 42 qui remplace tout l'article, si je comprends bien.

M. Scowen: En effet, on a refait l'article au complet mais...

Le Président (M. Laberge): En faisant lecture de l'article 42, il serait remplacé par le suivant: Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris dans les délais fixés par la régie pour les terminer, l'autorisation de démolir est sans effet à moins que le retard dans les travaux ne soit causé par force majeure ou par un autre événement hors du contrôle du locateur, auquel cas le locateur peut s'adresser à la régie pour obtenir des extensions aux délais préalablement fixés. Si après un délai de cinq jours, de la dernière date fixée par la régie, le locataire continue d'occuper le logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans les 30 jours, s'adresser à la régie pour faire fixer le loyer.

M. Tardif: Il me semble que l'article 41 permet de faire cela.

Le Président (M. Laberge): D'abord, je vais accepter cette modification proposée par le député de Notre-Dame-de-Grâce comme discutable.

M. Scowen: Je sais très bien que l'article 41 permet dans un sens ce que nous proposons à l'article 42 mais si c'est le cas l'article 42 tel qu'écrit ne nous semble pas en concordance avec l'article 41.

M. Tardif: Alors, dans le délais fixés ou modifiés par la régie?

(12 heures)

M. Scowen: Est-ce que vous voulez que j'explique un peu? Ou est-ce que vous préférez vous renseigner vous-même?

M. Tardif: Allez, allez, comme vous voulez.

M. Scowen: C'est simplement le fait qu'on arrive devant la régie et qu'on dise: Vous avez donné six mois, on a besoin de trois mois de plus.

Une Voix: C'est possible par l'article 41.

M. Scowen: C'est possible par l'article 41 et ce prolongement est donné.

M. Clair: Oui.

M. Scowen: C'est fixé par la régie et, après que ce délai est donné, on arrive avec le prolongement de trois mois et à ce moment de notre avis, l'article 42 est en vigueur.

M. Clair: Dans une deuxième demande de prolongation de délai.

M. Scowen: Oui, et ces demandes de prolongation pour nous sont assez importantes parce que tenant compte des grèves et des conditions qui peuvent jouer dans la construction et de la part des entrepreneurs, etc., nous prévoyons qu'avec toute la bonne volonté du monde, on peut prévoir plusieurs délais si la régie décide d'être plus stricte sur le délai fixé qu'elle le fait par l'article 40.

Nous voulons simplement qu'il y ait une certaine souplesse dans l'affaire. C'est notre proposition pour expliquer le sens, que ce soit souple et qu'en effet la régie soit obligée de respecter un problème de démolition qui est hors du contrôle

du propriétaire, tenant compte du fait que nous croyons avec vous qu'on doit avoir quelque chose dans la loi pour obliger que la démolition prévue ait lieu. On n'est pas du tout contre le principe.

M. Tardif: Un jour, c'est que les gens ne sauront jamais sur quel pied danser.

M. le Président, en relisant l'article 41 avec nos juristes, la régie peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé pour entreprendre ou terminer les travaux. Ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce demande par son amendement, c'est qu'une fois le délai expiré, on puisse demander de fixer un nouveau délai. Il y a un principe général qui veut que le délai commence à une date et se termine à une autre. Il suffit que la personne se présente la veille de l'expiration et demande une prolongation, mais si des délais qui ont été fixés une première fois peuvent l'être une seconde fois, on va en venir aux mesures dilatoires contre lesquelles s'insurgeait le député hier.

Le Président (M. Laberge): Cet amendement sera-t-il adopté?

M. Raynauld: Un instant, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): C'est la question que j'ai à poser.

M. Clair: La veille du jour où le délai expire, l'individu sait qu'il n'est pas en mesure de commencer le lendemain; il peut cette journée encore, puisqu'il est encore dans le délai, se présenter et demander la prolongation du délai. Ce serait encourager l'insouciance.

M. Scowen: D'accord, je pense que votre raisonnement est bon là.

Je suis prêt. On ne va pas proposer l'amendement, on va adopter l'article.

Le Président (M. Laberge): Vous retirez votre proposition d'amendement. Alors il est retiré. L'article 42, tel qu'il se lit dans le projet de loi est-il adopté?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 43.

M. Scowen: A première vue, l'article 43, on est contre. J'aimerais que le ministre nous explique un peu qu'est-ce que cela veut dire. Nous présumons que la régie fixe le délai tenant compte de la réalité, de l'obligation de démolition et, s'il y a des motifs raisonnables, que cela puisse être prolongé. Quel est l'objectif de cela?

M. Tardif: C'est d'ordonner que les travaux, une fois commencés, puissent être terminés. Il faut quand même penser que des immeubles en démolition peuvent constituer une menace sérieuse aux passants, aux gens qui sont là, aux voisins même. A ce moment c'est de dire: Vous avez commencé une opération, il faut nettoyer le terrain, il faut le dégager et c'est tout, lorsque les travaux ne sont pas terminés. D'accord?

M. **Scowen:** Oui.

M. **Tardif:** On peut exiger qu'effectivement ils se terminent dans le délai qui a été fixé.

M. Scowen: Si vous avez dans l'article 40 que la démolition doit être entreprise et terminée dans les délais fixés par la décision de la régie, c'est clair...

M. Clair: Il peut toujours se présenter que les anciens locataires ne soient plus dans le paysage et que le propriétaire voisin, par exemple, ait un intérêt à ce que la démolition se termine. Si une personne intéressée ne peut pas s'adresser à la régie pour avoir une ordonnance et faire finir les travaux, le pauvre propriétaire voisin risque d'être pris et d'attendre de courir après un ancien locataire pour qu'il vienne demander, lui, de s'occuper de faire finir la démolition.

M. Scowen: Mais il ne peut pas faire plus que ce qui est déjà prévu à l'article 40.

M. Tardif: A l'article 40, il n'y a aucun recours. On dit qu'elle doit être...

M. Raynauld: Ce que je lis là-dedans, c'est que ça ajoute l'ordonnance.

M. Tardif: L'article 40 dit: Vous devez le faire, mais cela reste là. Si vous ne le faites pas, qu'est-ce qui se passe? Si, théoriquement, vous ne le faites pas et si personne ne se plaint, cela reste là, mais si quelqu'un dit: Vous avez émis une ordonnance, et moi, j'ai un immeuble à moitié démoli à côté de chez moi et j'aimerais qu'il soit complètement rasé; on a commencé...

M. Scowen: Mais à l'article 55, la régie a le droit d'émettre une ordonnance.

M. Tardif: D'une façon générale, oui.

M. Scowen: D'une façon très particulière.

M. Raynauld: L'article 55 prévoit l'article 43.

M. Tardif: L'article 55 c'est quand on va contrevenir ou qu'on contrevient à une décision de la régie. Alors, est-ce qu'à l'article 40, on agit à l'encontre d'une décision lorsqu'on n'agit pas?

M. Raynauld: C'est vraiment subtil.

M. Tardif: Ce sont les hommes de loi.

M. Raynauld: Mais si on dit: Vous devez le terminer à la fin du mois et que la personne ne le fait pas, elle contrevient à certaine décision, elle con-

trevient à la décision. Ensuite, ce qui est embarrassant un petit peu à l'article 43, c'est qu'on a ajouté que "toute personne intéressée peut s'adresser à la régie". Dans le fond, c'est à la régie à faire respecter ses décisions. Pourquoi fait-on encore intervenir d'autres personnes intéressées, définies de je ne sais quelle façon? Il me semble que la régie a déjà tous les pouvoirs possibles et imaginables pour être capable de faire respecter ses décisions. Pourquoi ajoute-t-on un...

M. Tardif: A cet égard, la régie est un tribunal. La Cour supérieure émet des ordonnances, mais ne prend pas sur elle de vérifier qu'elles sont respectées. Il faut que quelqu'un lui demande de faire respecter telle chose. Elle ne se saisit pas d'office de...

M. Raynauld: L'article 55 dit: " - la régie peut, d'office ou à la demande d'un intéressé," — c'est déjà là — ... émettre une ordonnance enjoignant à cette personne de se conformer à la décision", de se conformer à une décision. Je comprends qu'on dit...

M. Scowen: M. le Président, d'après vous, à l'article 40, la régie a le droit de fixer les délais. A l'artile 55, elle a le droit de faire des ordonnances pour qu'ils soient respectés. C'est assez clair. Je peux vous dire maintenant qu'on a l'intention de voter pour l'article 55, sans débat. Alors, avec ces deux articles, on ne comprenait et on ne comprend toujours pas pourquoi l'article 43 doit exister.

M. Tardif: Il peut y avoir une certaine redondance entre l'article 43 et l'article 55. Remarquez que ce qu'on a voulu pour les fins de la présentation, c'est d'avoir ensemble ce qui était relié à la démolition. L'article 40 dit: "La démolition doit être entreprise et terminée dans le délai fixé..." L'article 41 dit que la régie peut prolonger le délai. L'article 42 dit si les travaux ne sont pas entrepris, ce qui se passe. L'article 43 dit, si les travaux ne sont pas terminés, ce qui se passe ou peut se passer?

C'était uniquement pour prévoir, en un seul bloc, au même endroit, les diverses situations possibles. Je conçois que 43 peut être redondant, à certains égards, avec 55, quoiqu'on peut poser la question comme tantôt, à savoir si le fait de ne pas agir, c'est-à-dire de ne pas démolir alors qu'il y a eu une demande, un permis et des délais de fixés...

M. Scowen: Il y a un autre élément qui est introduit, là, et je pense...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... que ce n'est peut-être pas important, mais c'est quand même quelque chose qui saute aux yeux. Si vous aviez dit à 43: Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, la régie peut émettre une ordonnance enjoignant le contrevenant de les terminer — la régie peut le faire — j'aurais dit: Bon, c'est correct. Vous avez simplement répété ce qui est dans l'article 55 et ils peuvent le faire pour n'importe quelle raison. Mais, à ce moment, ça devient totalement...

M. Clair: Ma façon à moi de voir ça, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce...

M. Tardif: On me dit que l'article 55, sur ce sujet, ordonne de ne pas faire quelque chose, alors que l'article 43 ordonne de faire quelque chose dans des délais X.

M. Raynauld: "Une ordonnance enjoignant à cette personne de se conformer à la décision". Tout est prévu dans 55.

M. Clair: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): A l'ordre, messieurs! M. le député de Drummond, vous voulez éclairer la commission?

M. Clair:... par l'article 40 et toute la partie qui porte sur la démolition, la régie permet la démolition dans un délai X, Y, Z. Elle ne l'ordonne pas. Elle permet la démolition. Il n'y a donc personne qui, simplement, sans créer une disposition, pourrait venir demander une ordonnance pour finir la démolition, si on ne met pas une disposition législative qui va le permettre. Comme le député d'Outremont le disait tantôt, à l'article 43, ce qu'on fait, on ajoute la possibilité d'une ordonnance. Ce n'est plus une permission. L'individu est venu faire une demande de permis de démolition. Il l'a obtenu et, tout à coup, il change d'opinion. La démolition est à moitié complétée et il laisse ça en plan, comme ça. Si on ne crée pas pour toute personne intéressée, qui peut être un propriétaire voisin, par exemple, la possibilité de venir demander une ordonnance, cette possibilité, à mon humble avis, n'existerait pas dans la partie sur la démolition et je suis loin d'être certain que l'article 55 serait suffisant pour permettre à toute personne intéressée d'obtenir une ordonnance précise sur ce sujet.

M. Scowen: C'est la régie qui est maîtresse de sa propre décision sur les ordonnances.

M. Clair: Non, mais la régie...

M. Scowen: Je sous-entends une virgule. Je vais terminer, si vous me le permettez ma phrase et peut-être une deuxième ensuite avant que vous retourniez à la charge, s'il vous plaît. Il me semble, et je vous avais écouté attentivement, que jusqu'à la dernière partie de votre argumentation, ce n'était pas mal, mais, pour moi, c'est clair que, si la régie, pour n'importe quelle raison, a raison de croire que ces travaux ne seront pas terminés dans les délais fixés, soit à cause d'un appel téléphonique d'une personne à côté, elle peut très bien émettre une ordonnance. Elle ne peut pas

émettre une ordonnance qui va à rencontre de l'article 40; elle ne peut pas insister pour que les travaux soient...

Excusez, je vais terminer, là. Très souvent, au cours des débats ici, je me trouve avec le désir profond d'interrompre, mais je ne le fais pas à moins qu'on ne me l'ait permis. Elle ne peut pas réduire les délais fixés. Elle a le droit de répondre à n'importe quel appel téléphonique. Elle n'est pas obligée de faire suite à une demande d'une tierce partie. Même si vous insérez le 43, tous les droits qui sont prévus dans 43 existent, à mon avis, dans 55 et, jusqu'ici, je n'ai pas entendu un seul argument contraire

M. Clair: J'aimerais en donner un au député de Notre-Dame-de-Grâce. Lisons ensemble l'article 55: "Si une personne contrevient ou est sur le point de contrevenir à la présente section"... C'est là que sont les mots les plus importants de 55.
(12 h 15)

Est-ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce peut me dire, s'il n'y avait pas d'article 43, que celui qui aurait demandé la permission de démolir et ne persisterait pas dans sa demande contreviendrait ou serait sur le point de contrevenir à la présente section? Non, parce qu'il a demandé un permis, il n'y a pas eu d'ordonnance de la part de la régie. A ce moment-là, on ne peut pas, à partir de l'article 55, alléguer que quelqu'un contrevient à la présente section pour le simple motif qu'il a demandé un permis dont il ne se prévaut pas complètement. Cela, c'est la première chose.

Mon deuxième point, c'est que le député de Notre-Dame-de-Grâce semble souhaiter que la régie puisse agir, dans ce cas en particulier, d'office, pour surveiller l'application de ses propres décisions. Cela peut être un choix qu'on pourrait faire, mais dans le cas, il n'y a même pas de décision, il n'y a pas eu d'ordonnance, il n'y a eu qu'une permission accordée.

M. Raynauld: C'est faux. Il donne un permis, il stipule les conditions...

M. Clair: Un délai.

M. Raynauld: Il stipule les conditions qui devront être appliquées lorsque le permis est accordé. Là-dedans, on dit: Parmi ces conditions, il y a une démolition qui doit être faite suivant le délai fixé suivant l'article 40. Donc, c'est beaucoup plus qu'un permis. Quand on donne un permis, on donne les conditions en même temps; on l'a vu à l'article 35, partout. A ce moment-là, je pense que le problème n'est pas là. Le problème est: Est-ce que l'article 35 s'applique à cette section ou s'il ne s'applique pas? Le député a lu simplement la première ligne, mais lisez la deuxième: "Si une personne contrevient à la présente section ou agit ou est sur le point d'agir à l'encontre d'une décision rendue — la décision a été rendue, à ce moment-là, en vertu de l'article 40 — la régie peut, d'office ou à la demande d'un intéressé, émettre une ordonnance enjoignant à cette personne de se conformer à la décision." Je trouve que tout est couvert, ce n'est pas seulement lorsque ça contrevient à quelque chose, on le dit en toutes lettres. Elle ne se conforme pas à la décision qui a été rendue, pas conséquent, elle intervient à ce propos.

M. Clair: Sans fendre les cheveux en quatre, on dit à l'article 55, encore une fois: "... agit ou est sur le point d'agir". Ce n'est justement pas notre cas du gars qui a obtenu l'autorisation de démolir; il n'agit pas.

M. Raynauld: Quiconque va à l'encontre d'une décision. En n'agissant pas, il agit à l'encontre. Il ne respecte pas la décision.

M. Tardif: Si j'ai un permis de démolir qui doit être normalement... si je me prévaux des dispositions de ce permis, à savoir démolir un immeuble entre telle et telle date et si je n'exerce pas ce privilège qu'on m'a accordé au moyen d'un permis et d'une décision, je ne commets pas une infraction en ne démolissant pas.

M. Raynauld: L'article 38, M. le ministre: "Lorsque la régie autorise la démolition d'un logement, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables." A ce moment-là, elle pourrait donc imposer des conditions de délai dans la démolition. Elle n'est pas obligée, mais elle le peut.

M. Tardif: Même si la régie a accordé à une personne l'autorisation de démolir un immeuble, elle a dit: Monsieur, cet immeuble devra être démoli entre telle date et telle date après les délais d'appel expirés et de relogement du locataire, etc., et si vous n'exercez pas ce droit que vous avez eu de démolir, vous ne commettez pas une infraction. C'est ce à quoi on en vient. A ce moment-là, imaginons qu'il s'agisse d'un immeuble décrépi, partiellement abîmé, ou menaçant de ruine, ou de tomber sur les gens, et que des mesures doivent être entreprises pour remédier à cela, on dit...

M. Raynauld: M. le ministre, je m'excuse, mais ça, c'est prévu par l'article 42: "Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris dans les délais fixés par la régie pour les terminer..."

M. Tardif: Cela pourrait théoriquement... être entrepris, cela peut vouloir dire arracher une planche. Je peux dire: J'ai commencé les travaux de démolition, j'ai arraché deux planches.

M. Raynauld: Mais à ce moment-là l'autorisation de démolir est sans effet. Donc, la régie revient au point de départ. Il n'y a plus d'autorisation.

M. Clair: On devrait peut-être à l'article 42 changer les mots "l'autorisation de démolir" par les mots "l'ordonnance de démolir est sans effet"... Mais ce n'est pas une ordonnance jusqu'à maintenant.

M. Raynauld: Je suggérerais, M. le Président, qu'on y pense un peu et que là encore, ce n'est pas la fin du monde...

M. Cordeau: Si on changeait à l'article 55 le mot "section" par le mot "chapitre" "dans le présent chapitre".

M. Clair: Non, ce n'est pas le problème.

M. Tardif: Ce n'est pas le problème, ce n'est pas ça.

M. Cordeau: Mais si on dit que l'article 43 est redondant avec l'article 55.

M. Scowen: M. le Président, l'avis de mon conseiller, est que ceci est un des cas que j'ai mentionnés où c'est un article mauvais mais, qui n'est pas important. Nous sommes prêts, suivant mes commentaires plus tôt, parce qu'on voit que le temps passe et qu'il faudrait s'occuper des choses importantes — même si vous êtes mal conseillé de votre côté — à notre avis, il faudrait laisser passer cela et se concentrer sur les choses...

Le Président (M. Laberge): L'article...

M. Tardif: Je proposerais que les conseillers de part et d'autre se parlent à un moment donné pour régler ces problèmes-là, au lieu de le faire par députés ou ministres interposés.

Le Président (M. Laberge): Ceci n'étant pas de mon ressort, je demande si l'article 43 est adopté.

M. Tardif: Adopté.

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 43 est adopté. J'appelle l'article 44.

M. Tardif: Adopté.

Une Voix: Adopté.

Aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 45. Y a-t-il une modification? Non, la prochaine modification est suggérée plus loin. L'article 45 est-il adopté?

M. Tardif: C'est...

M. Cordeau: A l'article 32 on dit: "la présente sous-section" et à l'article 45 on dit: "la présente section"...

M. Tardif: Oui?

M. Cordeau: Est-ce que ce sont des sous-sections sur la démolition d'un logement et...

M. Tardif: Non. La partie sur la démolition des logements c'est la sous-section. On retrouve deux autres sous-sections, celle qui commence à l'article 45 qui a trait à l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier et un peu plus loin on devrait trouver celle relative à la copropriété.

M. Cordeau: Ce sont des sous-sections.

M. Tardif: Oui.

M. Cordeau: Mais dans votre texte c'est écrit: "dans la présente section".

M. Tardif: Où ça?

M. Clair: A l'article 55.

M. Cordeau: A l'article 45.

Le Président (M. Laberge): Le début de l'article 45 se lit: "Dans la présente section". Est-ce que l'on devrait dire sous-section parce que cela s'adresse seulement à l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier ou si ça s'adresse à toute la section II?

M. Tardif: Sous-section.

M. Cordeau: Sous-section.

Le Président (M. **Laberge):** Alors nous faisons...

M. Tardif: Merci au député de Saint-Hyacinthe d'avoir trouvé cette...

Le Président (M. Laberge): M. le député de Saint-Hyacinthe nous propose un amendement, afin d'inscrire le mot "sous-" après le mot "présente" dans l'article 45, première ligne.

M. Tardif: L'article 45, au lieu de "dans la présente section" ce serait "dans la présente sous-section".

Le Président (M. Laberge): J'accepte l'amendement tout de suite. On met le mot "sous-" après le mot "présente". L'article 45 amendé sera-t-il adopté?

M. **Cordeau:** Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 46.

M. **Cordeau:** Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 47.

M. Tardif: Adopté.

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. **Laberge):** Adopté! J'appelle l'article 48.

Une Voix: Adopté.

M. **Tardif:** Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. A l'article 49 on m'avait soumis un papillon dont je prends connaissance.

M. Tardif: Il est toujours là.

Le Président (M. **Laberge):** Il est toujours là? L'amendement proposé à l'article 49 remplace totalement cet article par le suivant: "Article 49. Avant d'accorder son autorisation, la régie doit considérer l'effet qu'aurait l'aliénation sur les locataires, le nombre de locataires qui pourraient être évincés à la suite de cette aliénation, l'individualisation des services, accessoires et dépendances du logement ou de l'immeuble, l'état du logement, les conditions de financement, le fait que cet immeuble a été construit ou restauré dans le cadre d'un programme gouvernemental, tout autre critère prescrit par la loi". Est-ce qu'il manque un mot après le mot "gouvernemental"? C'est "et/ou ou une virgule.

M. Tardif: Et/ou ce n'est pas français.

Le Président (M. **Laberge):** Il n'y a rien sur mon texte.

M. Tardif: And/or... Il manque le mot "et".

Le Président (M. Laberge): "Et". Alors j'ajoute les mots "et tout autre critère"...

M. Tardif: Ce n'est pas très élégant...

Le Président (M. Laberge): ... prescrit par la loi". Ce pourrait être un "ou" aussi, c'est pour cela que... "et tout autre critère prescrit par règlement". Alors...

M. Tardif: M. le Président, le papillon ajoute, en réalité, l'état du logement. C'est qu'il peut arriver que le logement soit en mauvais état, ait besoin de réparation avant d'être vendu et, puisqu'on dit que le régisseur, avant d'autoriser le morcellement, en quelque sorte, peut imposer des conditions, une d'elles pourrait être de remettre en état ou, par exemple, ce qui est très souvent le cas, il s'agit de l'individualisation des services, c'est-à-dire, par exemple, qu'il n'y ait qu'une seule entrée d'eau pour les différents immeubles, etc., donc ce genre de situation.

M. Cordeau: Sur le même article, j'aimerais poser une question au ministre.

M. Tardif: Oui, M. Cordeau.

M. Cordeau: Ici, vous dites: "... tout autre critère prescrit par règlement", tandis qu'à l'article 35, vous aviez dit, à un moment donné: "... et tout autre critère pertinent". Pouvez-vous nous expliquer pourquoi, un moment donné, on dit "tout autre critère pertinent", à l'article 35 et, à l'article 49, que c'est prescrit par règlement?

M. Tardif: Dans le cas, M. le Président, de l'article 35, ce n'est pas un règlement qui va régir la décision de la régie de permettre ou non la démolition. C'est en sus des facteurs reliés au préjudice causé au locataire, etc., et d'autres reliés à la qualité de vie du voisinage. Mais on sait que ces articles sont en suspens, présentement, pour ces fins-là. Alors que, dans le cas de cet article-ci, il y a des règlements régissant... Par exemple, s'il s'agit d'un programme gouvernemental de restauration d'immeubles qui prévaut, ou si, encore, il s'agit d'un programme, comme cela a été le cas à Val-Martin, de projets à dividendes limités, où il y a des règlements précis qui régissent les loyers que doivent payer les locataires qui les habitent, il y a des programmes gouvernementaux de construction qui ont servi à l'élaboration de ces projets, alors que, dans l'autre cas, il n'y en a pas.

On me souligne également, M. le Président, que dans le cas de l'article 35, en réalité, ce sont les municipalités qui vont adopter un règlement, ce n'est pas le gouvernement. Le gouvernement ne fera pas de règlement en matière de démolition. Et, dans ce cas, on dit qu'il n'y aura pas de règlement, que ce sont les critères pertinents que la régie pourra apprécier. Dans le cas de la vente des immeubles situés dans un ensemble immobilier, qui peuvent avoir entre eux des liens structuraux financiers et autres de diverses natures, les municipalités n'ont pas juridiction en cette matière. C'est le gouvernement qui, lui, peut faire des règlements. D'ailleurs, on ne veut pas faire de règlement en matière de démolition. Les municipalités les font. D'accord?

Le Président (M. **Laberge):** Alors, l'article 49, qui a subi un ajout par les mots "l'état du logement", entre les mots "immeuble" et "les conditions", est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Non, M. le Président, nous avons également un amendement à proposer à l'article 49. C'est en effet de réduire le nombre de critères que vous avez augmentés, notamment avec votre amendement. Nous, nous proposons de les réduire. Cela va me prendre, comme d'habitude, cinq minutes pour l'expliquer. Tenant compte de l'heure, je propose qu'on attende.

Le Président (M. Laberge): A l'article 49.

M. Scowen: A l'article 49 et à l'article 50, nous avons de petites modifications à proposer.

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 49 est laissé en suspens, pour le moment. La Commission suspend ses travaux jusqu'à quatorze heures. Je sais que cela a été la coutume. Cela vous va?

M. Tardif: Oui.

Le Président (M. Laberge): Alors, la commission suspend ses travaux jusqu'à quatorze heures.

Suspension de la séance à 12 h 30

Reprise de la séance à 14 h 36

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

La commission parlementaire des Affaires municipales reprend ses travaux où elle les a laissés en suspens à 12 h 30.

Nous avions discuté de l'article 49 et le ministre a proposé un ajout à l'article original. Je demande si cet article 49 sera adopté, tout en soulignant que le député de Notre-Dame-de-Grâce m'a fait part qu'il avait un commentaire.

M. Scowen: J'arrive, M. le Président, excusez-moi. Si nous comprenons l'essentiel, le sens de la série des articles qui touchent à l'aliénation d'un immeuble dans un ensemble immobilier, c'est que nous voulons protéger les locataires contre la vente d'un immeuble situé dans un ensemble dans le cas où un service, qui faisait, en effet partie du bail original, sera perdu pour le locataire. C'est l'essentiel de l'idée.

A titre d'exemple, une piscine qui faisait partie de l'ensemble immobilier et qui, à la date de location, était compris dans la liste des services disponibles au locataire selon le bail; dans le cas de la vente d'un édifice, dans lequel le locataire se trouvait, il sera dépourvu de ce service commun. Est-ce l'essentiel? Non, pas du tout.

M. Tardif: C'est un des éléments, mais très marginal et très secondaire, M. le Président. Je pense qu'il convient peut-être pour le bénéfice des membres de la commission de resituer cet article dans son véritable sens et cette série d'articles.

C'est par le chapitre 84 des lois de 1975 que le gouvernement antérieur imposait un gel absolu sur les ventes d'immeubles dans des ensembles immobiliers de plus de 100 logements.

C'est reproduit à l'article 16, paragraphe 7 du chapitre 84 des lois de 1975 que je peux lire rapidement comme ceci: "A compter du 26 novembre 1975 et sous réserve du paragraphe 4, nul ne peut, directement ou indirectement, dans un ensemble immobilier comprenant au moins cent locaux d'habitation, construire, utiliser principalement à des fins de location résidentielle, vendre, promettre de vendre et offrir en vente un local d'habitation occupé par un locataire, ni conférer sur ce local un droit d'occupation ou d'usage ou autre droit semblable... A compter de la même date, nul ne peut directement ou indirectement, relativement à un tel ensemble, aviser un locataire que le local qu'il occupe fait l'objet d'une convention visée dans l'alinéa précédent. Nul locataire ne peut être évincé, etc."

Tout ceci était venu, même si le législateur à l'époque ne le disait pas, d'un cas et d'une série d'autres qui commençaient à émerger dans le paysage, de ventes d'ensembles immobiliers, le cas Val-Martin plus précisément, la vente d'un ensemble immobilier bâti dans le cas d'un programme à dividendes limités, donc à 3% d'intérêt à l'époque, financé par l'Etat, nos deniers à tous, que finalement la Société centrale d'hypothèques et de logement, après une interdiction absolue de vingt ans de vente, avait permis à certaines conditions. Parmi ces conditions, il y avait évidemment un certain lotissement qui devait être fait, lotissement qui donnait lieu à des situations tout à fait bizarres pour que chacun des terrains ait accès sur la rue à cause de la configuration, de la façon dont les immeubles étaient implantés sur le terrain, des terrains de 200 pieds de longueur, de 10 pieds de large qui s'élargissaient, qui se rétrécissaient, où des parties communes étaient vendues en propriétés indivises, où chaque nouvel acquéreur était propriétaire de 1/44 indivis de tel lopin, où des immeubles en rangée, quatre immeubles, deux, quatre, six, huit, ainsi des multiples avaient, par exemple, une toiture commune sans coupe-feu, ce qui évidemment posait des problèmes dans le cas de toitures qui coulaient ou d'incendie, où des entrées électriques communes, des entrées d'eau, des services communs, un escalier, etc. Bref, dans ce cas-là on vendait non pas le bloc de quatre, six, huit, mais là on vendait comme si c'était un duplex, une unité. Le législateur avait, à l'époque, interdit ceci. Il y a eu toutes sortes de ventes quand même, des actions ont été prises en cour et, vraisemblablement, le message n'a pas été compris. Le législateur est revenu à la charge au mois de novembre 1976, cette fois-là désignant ou interdisant cela là. Il y avait d'autres immeubles, je pense... Aylmer's Dairy, c'est dans le comté de Notre-Dame-de-Grâce?

M. Scowen: Pas loin.

M. Tardif: Pas bien loin. Il y avait aussi d'autres problèmes de même nature qui commençaient à émerger. Cette fois-là, le gel a été fait de façon plus précise et, à la suite de diverses expertises, il avait été établi que ces ensembles immobiliers évidemment, non pas en raison de la piscine tellement — la piscine peut être évidemment une donnée — mais même sur le plan architectural, sur le plan structurel, certains de ces immeubles ne pouvaient pas tenir individuellement les quatre ensemble; si l'un des unités passait au feu, la poutre maîtresse qui soutenait, qui passait à travers plusieurs immeubles pouvait faire en sorte que les autres s'effondrent. Pour un toit coulant, n'ayant pas de coupe-feu de séparation, qui payait les réclamations? Bref, c'était un fouillis juridique qui avait amené l'ancien gouvernement à décréter un gel absolu.

Il y a eu toutes sortes de problèmes. Oublions le cas particulier pour l'instant de Val-Martin sur lequel je ne veux pas revenir. Qu'est-ce que la loi actuelle fait? La loi actuelle dit: On ne peut pas lever de façon absolue de moratoire et replonger les gens dans ces fouillis inextricables de poursuites, de contre-poursuites. Nous allons permettre la vente d'ensembles immobiliers, d'immeubles dans des ensembles immobiliers sous réserve de l'approbation de la régie. C'est donc une levée partielle sujette à étude cas par cas de ce gel imposé en 1975 par le gouvernement antérieur pour des raisons qui m'apparaissaient justifiées et qui sont toujours présentes dans certains dossiers.

Voilà le sens général, si vous me permettez, qui inclut... Cela n'exclut pas évidemment les cas soulevés par le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Merci, M. le ministre.

(14 h 45)

Le Président (M. Laberge): L'article 49.

M. Scowen: Un instant, s'il vous plaît.

M. Raynauld: ... juste un problème très particulier. Je trouve surprenant qu'après une longue liste de critères que la régie doit suivre pour m'accorder son autorisation, on ajoute tout à coup, "tout autre critère prescrit par règlement".

Je déteste ce genre de législation où on dit: Voici les critères et au cas où on aurait oublié oup là! on ne fait plus cela par règlement. Je sais bien que ce n'est pas le point principal de l'article, mais tout autre critère... Est-ce qu'effectivement, on a besoin d'une chose comme celle-là lorsqu'on présente une longue liste qui semble — en tout cas, si la préparation du projet de loi a été faite correctement — superflue ou me paraît, si ce n'est pas superflue, abusive, parce qu'à ce moment, on peut détourner complètement par règlement l'intention qui était manifestée par toutes les conditions qui étaient indiquées auparavant?

M. Tardif: M. le Président, je comprends le point du député d'Outremont. Dans ce domaine, il n'existe pas de réglementation présentement. Je pense que ce n'est pas facile. Je pourrais vous avouer qu'après avoir regardé les expertises et les contre-expertises qui avaient été faites sur la divisibilité ou l'indivisibilité de certains projets d'habitation, là aussi, on aurait pu imaginer une querelle entre ingénieurs et architectes sur le sujet aussi soutenue, sans doute, que celle que les juristes auraient pu avoir sur d'autres articles ici.

M. le Président, là-dedans, encore une fois, le gouvernement antérieur avait, vu l'urgence de la situation, décrété un gel. On ne s'est pas cassé la tête pour dire: Il y aura des critères dans la loi et on fera une réglementation. On a dit: Non, il y a une situation d'urgence. Il y a 588 locataires impliqués. On gèle la situation. On s'est cassé la tête pour essayer de trouver des critères, pour ouvrir un peu la porte.

Mais je dois vous avouer qu'on ne les a pas toutes trouvées. On fait face à du presque cas par cas. Ce qu'on fait ici, c'est se donner la possibilité d'avoir une réglementation qui sera peut-être mieux que, disons, l'arbitraire de la commission. La réglementation pourrait établir, je ne sais pas, par exemple, la liste des services individualisés en termes d'entrées d'eau, d'égouts, d'aqueduc et de je ne sais pas quoi, qui doivent, etc.

Alors, on se laisse la possibilité de faire une réglementation publiée dans la Gazette et tout, que des gens pourront contester, mais qui, une fois connue, pourra guider la régie dans ses décisions.

Alors, on part d'une situation d'abord de liberté absolue, parce que chacun vendait ce qu'il voulait à peu près, ce qui avait résulté de la levée du moratoire sur les transformations en copropriété ou enfin, la permission de vendre en copropriété. Donc, liberté absolue, gel absolu et là, on cherche quelque chose là-dedans qui ne se situe pas à ces deux extrêmes. Que ce ne soit pas la formule parfaite, j'en conviens et c'est peut-être pour cela qu'on se laisse la porte ouverte à une réglementation possible sur le sujet, mais que je n'ai pas dans le moment.

Le Président (M. Laberge): L'article 49...

M. Scowen: Vous êtes sûr qu'on adopte...

Le Président (M. Laberge): ... remplacé sera-t-il adopté?

M. Raynauld: Le problème que j'ai, c'est qu'on dit, vous-même, M. le ministre, vous dites: On va publier les règlements dans la Gazette officielle et ils pourront être contestés. Justement, j'ai l'impression qu'ils ne pourront pas être contestés avec une formulation comme celle-ci. Si, au moins, il y avait une réserve, tout autre critère — je n'ai pas la formulation à l'esprit — mais un critère, je ne sais pas, qui irait dans la logique de l'article ou quelque chose comme ça. A ce moment-là, on pourrait peut-être dire... Cela contredit tout ce que dit l'article, mais "tout autre critère", ça veut dire qu'on est complètement libre et j'ai peur, personnellement, que ce ne soit pas contestable, une fois qu'on a une formulation comme celle-là.

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'aucun règlement ne peut être fait qui aille à l'encontre de la loi qui l'autorise. Si on dit, par exemple — je prends ça— l'individualisation des services accessoires, un règlement pourrait spécifier, par exemple, lesquels des services devraient être individualisés et lesquels pourraient être en commun. On pourrait imaginer ceci: les conditions de financement... Je me souviens, dans le cas de Val-Martin, selon les avis que nous avions, que chacun des acquéreurs des projets était conjointement et solidairement responsable de l'ensemble de l'hypothèque qui grevait le projet domiciliaire. Il peut y avoir une réglementation qui stipule, qui règle les conditions financières. Ce n'est pas plus que ça, M. le Président, et, de toute façon, je pense qu'en aucun cas, une réglementation peut aller plus loin

que ce que permet la loi. Ce que la réglementation peut faire, c'est de mieux définir, de mieux préciser ce que le législateur a laissé en termes généraux.

M. Caron: M. le Président...

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

M. Caron: ... le ministre dit que, dans la Gazette officielle... Mais, pour les locataires, ce n'est pas la meilleure façon de les rejoindre, parce que la Gazette officielle, entre vous et moi, ce n'est pas tout le monde qui la reçoit et en prend connaissance. Je me demande s'il n'y a pas...

M. Tardif: C'est une lecture des plus passionnantes...

M. Caron: ... un autre moyen de rejoindre les gens. Je vous dis ça... Je n'en ferai pas un débat, mais je ne veux pas.

M. Tardif: Nous devons, sur le plan strictement... Une loi ou une réglementation n'a d'effet que lorsqu'elle est promulguée, nous devons le faire, mais ça n'exclut pas, évidemment, que le service des communications de la régie puisse diffuser des feuillets publicitaires. Hier, j'en ai montré quelques-uns qui ont été faits par la régie. Cela m'apparaît évident que ce n'est pas suffisant.

M. Caron: Merci.

Le Président (M. Laberge): En attendant, le nouvel article 49, amendant le premier, est-il adopté?

M. Scowen: En effet, si nous n'ajoutons pas v/otre "critère additionnel" aujourd'hui, vous avez l'intention quand même de l'ajouter par règlement demain. Il vaut mieux que...

M. Tardif: Je ne pourrais pas, je pense, ajouter ce critère, parce que ce serait quelque chose de nouveau.

M. Scowen: Ah bon! De toute façon...

M. Tardif: Mais... Adopté.

M. Scowen: ... adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté? Adopté. J'appelle l'article 50.

M. Scowen: Très bien.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté? L'article 50 est adopté.

Copropriété

L'article 51 est appelé.

M. Tardif: M. le Président, c'est la même situation puisque, là aussi, le même article qui imposait, dans le chapitre 84 des lois de 1975, un gel sur la vente d'immeubles situés dans des ensembles immobiliers, cet article avait eu aussi pour effet d'annuler la transformation d'immeubles en copropriétés et non pas la construction d'immeubles neufs à ces fins. Les immeubles neufs conçus, dès le départ, pour ça, c'est permis et ça n'a jamais été empêché. Mais le ministre responsable de la loi à l'époque avait plaidé et fait des représentations selon lesquelles les transformations en copropriété posaient des problèmes sérieux et le fait est, aujourd'hui, que la plupart des ventes qui se sont produites font l'objet présentement de contestations devant les tribunaux de juridiction civile, pour régler cette période où cela a été permis, entre 1974 et 1975. Présentement, presque tous sont devant les tribunaux.

Ce que nous faisons ici, M. le Président, c'est un peu la même chose que pour les ventes d'immeubles dans les ensembles immobiliers, c'est permettre les transformations appropriées sous réserve de l'approbation de la régie. J'ai dit, dans mon discours de deuxième lecture, que cette approbation ne viendra pas tant qu'il n'y aura pas un règlement promulgué pour définir les règles du jeu de façon plus claire et, deuxièmement, tant que l'Office de révision du Code civil n'aura pas produit son rapport sur cette partie du Code civil. D'accord?

Donc, le principe est acquis, mais son application est sujette à ces deux choses: la réglementation et la révision du Code civil par l'Office de révision.

M. Scowen: J'aimerais savoir du ministre si, d'après son gouvernement, la copropriété est quelque chose à encourager, à décourager ou si on doit maintenir, en principe, une neutralité.

M. Tardif: On doit maintenir une...?

M. Scowen: Un neutralité.

M. Tardif: Je pense que, dans le contexte actuel, le gouvernement maintient plutôt une approche neutre et prudente à la lumière, encore une fois, de la courte période pendant laquelle cela a été permis; cela a donné lieu à toutes sortes de difficultés; prudente aussi du fait que, finalement, des immeubles qui peuvent loger présentement des gens qui peuvent payer un loyer moyen de $150, $175 par mois, dès lors qu'ils sont vendus en pièces détachées, peuvent entraîner des men-

sualités du double sans que la qualité de "l'habitat" ait été augmentée d'un Iota. C'est une attitude prudente, réservée et qui sera fortement balisée, d'une part, par ce que l'Office de révision du Code civil nous dira sur le sujet, et sur la réglementation qui y donnera cours. En gros, c'est cela.

M. Scowen: Il y a une question qui a été soulevée d'une façon soutenue pendant les auditions publiques. Les personnes sont arrivées devant nous en disant: 80% des personnes de Montréal, si je me rappelle bien, sont des locataires. Cela prouve que nous devons mieux protéger cette grande majorité de la population, donner plus de protection et aider davantage ce groupe important. D'autres personnes sont arrivées en disant: 80% des gens à Montréal sont locataires, il faut décourager cette tendance et les encourager à devenir propriétaires. J'ai été fasciné, de plus, par un article du Montreal Gazette d'un éditorialiste, M. Pierre Bourgault, qui disait...

M. Guay: Je ne pense pas que M. Bourgault définisse la politique éditoriale de la Gazette.

M. Scowen: En effet, c'est un journaliste qui écrit, chaque semaine, un article en son propre nom; je le sais parce que Bourgault, semble-t-il, est un anglophone et il écrit en anglais: "In Montreal, 80% of the people rent a house or an apartment against 20% who own one. The situation is scandalous, but no one does anything about it. Make it possible for the tenants to become owners, and you change the face of Montreal in most than ten years." Le titre de l'article était: "Houses should be owned by occupants". Nous sommes pour les changements que vous visez dans le domaine de la copropriété, notamment que ce sera maintenant permis si la régie, après une étude, accorde la permission, mais la contrainte, avec M. Bourgault, nous croyons que cette question du Code civil peut traîner. Quand prévoyez-vous...
(15 heures)

M. Tardif:... Cette commission a été créée par l'ancien gouvernement en quelle année? En 1947? Et où en est-on rendu? Le rapport a été déposé l'an dernier. Il y a eu pas mal de travail de fait.

M. Scowen: Quand prévoyez-vous que ces règlements pourraient être mis en vigueur? Nous suggérons, nous essayons d'établir quelque chose d'intérim aujourd'hui qui puisse permettre le processus... Cet éditorialiste et nous, nous croyons que c'est quelque chose qu'on doit stimuler pour amorcer...

M. Guay: Je me permets de faire remarquer au député de Notre-Dame-de-Grâce — et sans intervenir sur le fond; j'ai l'intention de le faire tantôt — que, lorsque M. Bourgault dit que les "tenants should become owners", il ne parle pas nécessairement de la formule de copropriété qui est énoncée ici; il y a la formule coopérative, il y a la formule de copropriété indivise. M. Bourgault ne s'est pas fait l'apôtre du condominium. Ce serait peut-être déformer sa pensée que d'y trouver un appui à la thèse que semble défendre le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Tout ce que je peux vous dire... Dans l'article que je peux déposer, si vous voulez, il n'a mentionné ni les coopératives ni les condominiums; il a dit: En général, on doit trouver tous les moyens possibles d'encourager les gens à devenir propriétaires. Et il a cité les raisons que vous connaissez déjà. Normalement, on s'intéresse beaucoup plus à la condition, à l'entretien et à la beauté de ce que l'on possède. Je pense que tout le monde peut partager cette opinion générale et la question qu'on pose est celle-ci: Est-ce qu'il y a une façon aujourd'hui d'accélérer le processus pour que ça commence...

M. Tardif: Je peux vous donner un exemple. D'abord, on me dit qu'il y a un comité spécial au ministère de la Justice qui étudie cette question de transformation d'immeubles en copropriété, à la suite notamment des litiges qui sont présentement pendants devant les tribunaux sur la question. Je voulais également dire au député de Notre-Dame-de-Grâce qu'il existe un programme à la Société d'habitation, qui est le programme Logipop, qui permet à des groupes d'individus de se former en coopérative et de se porter acquéreurs d'un projet d'habitation, auquel cas ils bénéficiaient, jusqu'à tout récemment, de modalités particulières de financement de la Société centrale d'hypothèques et de logement, de taux d'intérêt à 8% l'an, par exemple, étalés sur 50 ans, avec remise gracieuse de 10%, et auxquels la SHQ ajoutait $1500 par unité de logement au bénéfice des coopératives.

J'ai parlé à l'imparfait parce que le programme fédéral vient d'être modifié. Les coopératives ne sont d'ailleurs pas toutes heureuses de ces modifications. Il y a des tractations présentement entre le Mouvement coopératif, la Société centrale d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation. Il existe donc un programme d'incitation, mais, malgré ces programmes, malgré tout cela, il demeure un fait, c'est que des études menées par l'INRS-Urbanisation ont démontré qu'il y a 100 ans, à Montréal, le ratio des locataires était de 75% et aujourd'hui il est de 80%. Malgré tous les programmes d'accès à la propriété qui ont été préconisés au cours des années par la Société centrale d'hypothèques et de logement, bon an mal an, le ratio des locataires dans la région de Montréal a toujours été, pendant 100 ans, du même ordre de grandeur. On peut se poser des questions sur ces raisons-là. Comment se fait-il que ce soit particulier au Québec et qu'ailleurs au Canada, les taux soient inférieurs? En province, c'est inférieur, c'est à peu près 50%-50%. Dans la ville de Québec, c'est de l'ordre de 75%. Il peut y avoir toutes sortes de raisons sur lesquelles les sociologues ou les économistes voudront se pencher, mais on constate.

M. Scowen: Le gouvernement conservateur a, semble-t-il, une autre manière de solutionner le problème. Mais je pense que la question qu'on

pose aujourd'hui, c'est: Vous avez décidé de permettre la copropriété, mais pas tout de suite. Alors, quand?

M. Tardif: Aussitôt que les difficultés rencontrées et que les leçons d'histoire — parce qu'il y a eu une période où cela a été permis — auront été tirées. J'espère que cela pourra se faire le plus vite possible, mais...

M. Scowen: Est-ce que vous pouvez prévoir que, d'ici la fin de l'année, par exemple — ça va prendre encore du temps — on puisse créer des règlements par intérim pour permettre ce processus?

M. Tardif: Je ne peux pas m'engager à promulguer des règlements tant et aussi longtemps qu'on n'aura pas eu au moins le rapport du comité de travail au ministère de la Justice. Là-dessus, nous sommes vraiment tributaires du ministère de la Justice.

M. Raynauld: M. le Président, je pense qu'il s'agit d'un sujet important sur lequel je voudrais exprimer quand même quelques réflexions. Je crois que la situation au Québec, et en particulier dans les grands centres ubains, en ce qui concerne la proportion de locataires et de propriétaires, est une situation regrettable et qu'il faudrait encourager bien davantage la propriété des maisons d'habitation.

La copropriété est une formule parmi d'autres, mais une formule qui permet de concilier des objectifs qui sont contradictoires autrement. En effet, on ne veut plus aujourd'hui, je pense, avec raison, que dans les centres urbains, on construise des maisons individuelles. Je pense que c'est reconnu par à peu près tout le monde, c'est un type d'aménagement et d'utilisation du sol qui est inefficace, à cause des services qui coûtent énormément cher et à cause de toutes sortes de conséquences qui concernent la distribution spatiale des équipements collectifs.

Par conséquent, il ne faut pas s'attendre qu'on va corriger ce problème, simplement en recourant à la méthode traditionnelle de propriété individuelle ou indivise, si on utilise les termes juridiques. C'est donc par la copropriété qu'il sera possible de corriger cette situation, tout en respectant les autres exigences que l'on a quant à l'aménagement urbain. Je ne comprends pas, personnellement, pourquoi il semble que ce soit aussi difficile, au Québec, de favoriser la copropriété, alors que dans d'autres pays, c'est un régime qui est très répandu. En France, en particulier, en général en Europe, je ne connais pas la situation de l'Angleterre à cet égard, mais c'est une formule de propriété très répandue qui a fait ses preuves. Il semble que là-bas, on a résolu les problèmes qui paraissent difficiles à résoudre ici, de services communs, de partage d'un certain nombre d'obligations entre ces propriétaires d'immeuble unique. Il semble qu'on ait résolu ça ailleurs.

Comment se fait-il qu'ici, on n'est pas capable de chercher et d'en arriver à des solutions satisfaisantes? Je me demande si le gouvernement s'est penché sur ce problème. Outre un rapport qui viendrait du ministère de la Justice sur les problèmes purement juridiques, qui doivent avoir affaire à des stipulations du Code civil que j'ignore, y a-t-il d'autres initiatives que le gouvernement a prises à cet égard? Est-ce qu'on essaie de trouver des solutions, parce qu'il n'y a pas seulement des problèmes juridiques, pour favoriser ce genre de propriété?

Il me paraît que ce serait une tâche prioritaire au Québec que d'essayer de sortir de cette tendance séculaire, parce qu'on connaît aujourd'hui les impacts de ces choses. On sait, c'est bien établi, que les logements sont de moins bonne qualité, sont moins bien entretenus au Québec, principalement à cause du fait qu'on a une plus forte proportion de locataires. Je pense que toutes les études indiquent qu'entre propriétaires et locataires, il v a une différence de vingt points dans la proportion de logements qui sont bien entretenus.

Ensuite, il me semble qu'il y a tout un ensemble de considérations sociales qui nous amènent également à favoriser des investissements de ce genre de la part de la population.

On devrait être un peu plus volontaire dans ce domaine que semble l'être le gouvernement actuel. Je reconnais qu'il y a des problèmes de court terme, des problèmes de transition à résoudre. Peut-être. Je ne veux pas presser le gouvernement au-delà de ce qu'il est raisonnable de faire. Mais on ne le sent pas non plus dans ce projet de loi qui vise à peu près partout à protéger les locataires, justement. Ce n'est probablement pas un hasard si les locataires se sentent bien dans leur peau, avec les législations de ce genre. Je ne pense pas que l'ensemble du projet de loi favorise la propriété. Bien au contraire, il va favoriser la dépendance encore davantage.

Tout à coup, on arrive sur un cas particulier qui est la propriété où on dit: De toute façon, on attend. On ne fait rien. Je suis déçu de cette approche. Et le cas de la propriété est un beau cas. Il me semble que rendu où on en est — cela fait quand même trois ans que ce gouvernement est au pouvoir — s'il avait été préoccupé par ce problème, il aurait essayé de mettre en marche un certain nombre d'initiatives, de façon qu'on finisse par faire quelques pas au moins dans cette direction que je trouve souhaitable pour la collectivité, mais que le gouvernement ne juge pas aussi souhaitable que moi.

Cela dit, quant à cette section, en ce qui me concerne, je ne vois pas vraiment comment on peut s'y opposer. Si le ministre nous dit qu'il y a des obstacles techniques à l'heure actuelle, on ne peut pas aller plus loin. Mais je veux quand même exprimer ici ma déception devant cet amoncellement d'obstacles qui semblent nous empêcher de cheminer dans une certaine direction que je trouverais fort souhaitable pour l'avenir du Québec.

Le Président (M. Laberge): L'article 51 sera-t-il adopté? M. le député de Taschereau.

M. Guay: Si le député de Notre-Dame-de-Grâce le permet. Contrairement au député d'Outremont et au député de Notre-Dame-de-Grâce, je ne partage pas l'enthousiasme qu'ils manifestent à l'endroit de la copropriété au sens des articles 51 à 54 qui traitent de la transformation en condomimium.

Je n'ai aucune espèce d'objection à ce qui existe à l'heure actuelle, bien sûr. Si des gens veulent habiter un condominium, ils peuvent fort bien s'en construire un. A ce point de vue, il n'y a aucun problème.

M. Raynauld: Il y a beaucoup de terrains.

M. Guay: Il y a beaucoup de terrains. Il y a des terrains dans la ville de Québec et dans la région de Québec.

M. le Président, je pense qu'il va falloir amener le député d'Outremont faire une visite de Québec et de sa banlieue. Il va s'apercevoir que dans la zone urbaine non régie par la Commission de protection des territoires agricoles, il y a beaucoup de terrains encore disponibles. Mais c'est accessoire. Si les gens veulent habiter un condominium, rien ne les empêche d'en construire un.

Ce que visent les articles 51 à 54 — je ne surprendrai pas le ministre, il le sait déjà, c'est pourquoi je voterai contre ces articles — c'est la possibilité de transformer des logements existants en condominium, possibilité qui est accordée théoriquement et qui est repoussée pratiquement au jour où l'Office de révision du Code civil aura réglé les questions qui, à mon avis, ne sont pas réglables lorsqu'il s'agit de la transformation en condominium, mais qui sont réglables à un coût social et économique tel qu'il est préférable de ne pas autoriser la transformation d'immeubles en condominiums.

Partout où cela s'est fait, et plus récemment, dans plusieurs villes américaines, le stock de logements locatifs a diminué de manière dramatique, au détriment de ceux qui n'ont les moyens que de louer un logement, qui n'ont pas les moyens d'acheter un appartement, ou encore moins qui n'ont pas les moyens d'acheter une maison.

En d'autres mots, l'autorisation de transformer les immeubles locatifs en condominiums, dans la plupart des villes américaines, puisque ce sont les exemples les plus récents — et c'est une des raisons pour lesquelles l'ancien gouvernement avait mis un frein rapide à la permission qu'il avait accordée, c'est qu'en fait on se trouve à nuire considérablement à ceux, parmi les Québécois, qui n'ont justement pas les moyens d'acheter ni un appartement, ni une maison.

(15 h 15)

La raison en est au fond bien simple — tant qu'on n'aura pas réglé cela, je ne vois pas très bien comment, que ce soit l'Office de révision ou un règlement, la régie pourrait autoriser la transformation en condominium, à moins de provoquer des bouleversements sociaux considérables — en ce sens que, finalement, il y a deux parties qui tirent avantage de la transformation en condominium: le propriétaire qui vend son immeuble et qui fait une joyeuse passe financière, règle générale, et la municipalité dans laquelle se trouve cet immeuble-là, puisque, dorénavant, au lieu de taxer un seul immeuble — j'entends l'impôt foncier — elle peut taxer autant d'appartements étant considérés chacun comme un immeuble. C'est très lucratif pour les municipalités, mais ce n'est pas nécessairement aussi lucratif pour les citoyens qui habitent la municipalité.

La raison en est simple. Quand le député d'Outremont parlait des problèmes juridiques, cela en est un qui finalement est de nature juridique, la question du "cadastrage". L'impôt foncier est fait en fonction de cadastres, puisqu'on a divisé le territoire d'une ville, d'une municipalité en autant de cadastres et de sous-divisions de cadastres. Donc tel cadastre horizontal, tel morceau de terrain est imposable à tel taux des $100 d'évaluation. Un beau jour, quelqu'un a eu la brillante idée de dire: On peut faire du "cadastrage" horizontal, on pourrait aussi faire du "cadastrage" vertical, c'est-à-dire qu'au lieu que ce soit à plat, c'est debout, mais c'est tout autant cadastré, ce qui veut dire que la sous-section untel du cadastre numéro untel est taxée comme si c'était un immeuble horizontal. Les résultats nets, c'est bien évident, c'est que des loyers qui sont encore abordables aujourd'hui, lorsqu'il y a une transformation en condominium, qu'est-ce qui se produit? Il se produit qu'on paie à peu près très souvent le coût du loyer actuel en termes de frais de participation du condominium et de frais d'entretien de l'immeuble et en plus de cela, il faut payer les frais de l'immeuble comme tel et en particulier l'impôt foncier.

Il y a une réforme de la fiscalité municipale qui est en cours, qui entrera en vigueur le 1er janvier prochain et qui va permettre aux municipalités de disposer davantage de fonds publics pour le plus grand bien, mais l'impôt municipal demeure un impôt à base foncière. A moins que le ministre me dise que la prochaine étape et très prochaine, c'est d'abolir l'impôt foncier, ce que je doute, je ne vois pas très bien comment on peut possiblement prévoir la transformation en condominium en réglant les problèmes qui sont justement créés par la transformation en condominium, parce que le principal problème de la transformation en condominium vient précisément de cet impôt foncier, du "cadastrage" vertical en quelque sorte. C'est cela qui encourt, qui crée des frais si énormes que les locataires qui n'ont pas les moyens de devenir propriétaires sont en fait évincés et chassés ailleurs et ils se logent là où ils peuvent.

Il y a eu depuis un an, aux Etats-Unis, que ce soit dans le New York Times, que ce soit dans Time Magazine, des articles qui ont fait état dans tous les Etats-Unis de ce genre de problème des centre-ville américains précisément à cause des autorisations qui ont été faites de transformer les immeubles locatifs en condominium. Le stock de

logements locatifs a diminué de manière dramatique.

Une Voix: ...

M. Guay: Oui, c'est une "totologie", mais il y a quelqu'un qui en souffre au bout du compte.

Une Voix: ...

M. Guay: Bien oui, bien oui. Là, évidemment, cela préoccupe peut-être moins le Parti libéral que ceux qui vont en souffrir, mais cela me préoccupe davantage, peut-être parce que je suis dans un comté où il y a des gens qui risquent d'en souffrir. Cela a provoqué tellement de problèmes aux Etats-Unis que dans bien des Etats, ce que l'ancien gouvernement a fait, après avoir permis très brièvement la transformation en condominium, il l'a arrêté, parce que cela n'avait ni queue, ni tête. A moins qu'on puisse résoudre la quadrature du cercle qui est la question d'impôt foncier sur les cadastres verticaux que sont les condominiums, je ne vois pas très bien comment l'Office de révision du Code civil va pouvoir arriver avec quelque chose d'original autre que d'abolir l'impôt foncier et je ne vois pas comment un règlement pourrait possiblement régler cela à l'avantage des gens qui habitent l'immeuble, qui ont quand même un droit au logement et qui n'ont pas nécessairement les moyens d'habiter ailleurs ou d'habiter dans le même immeuble, si l'immeuble est transformé en condominium. A mon avis, je trouve les dispositions des articles 51 et 54 inacceptables, pour ce qui me concerne — pour ma part, j'ai l'intention de voter contre — et j'invite le ministre à réfléchir sérieusement à l'hypothèse peut-être hautement improbable, mais, néanmoins, s'il devait se produire un jour que nos amis d'en face se retrouvent de ce côté-ci de la table, j'ai l'impression qu'ils auraient moins de scrupule à adopter un règlement assez rapidement pour justement permettre concrètement la transformation en condominium. On se trouverait concrètement avec tous ces problèmes que beaucoup de grandes villes américaines ont à l'heure actuelle et cela se ferait au détriment de ceux qui, parmi les Québécois, n'ont justement pas les moyens de payer ce genre de transformation en condominium. Quant à faire faire des passes financières par des propriétaires et à faire faire plus d'argent par les municipalités qui vont en faire de l'argent par d'autres méthodes, par une réforme fiscale qui va entrer en vigueur le 1er janvier prochain, moi je préfère qu'on continue à interdire carrément la transformation en condominium.

Il y a d'autres moyens de copropriété qui existent, qui n'ont pas les désavantages fiscaux du condominium, que ce soit la coopérative — des gens qui se constituent en compagnie après s'être portés acquéreurs d'un immeuble et avoir utilisé du droit de possession, sans former une société ou une compagnie — la copropriété indivise, mais qui n'est pas un condominium. Tous ces moyens sont à la disposition des citoyens québécois qui peuvent de la sorte arriver au but que Pierre Bourgault mentionnait et qu'a cité le député de Notre-Dame-de-Grâce, c'est-à-dire propriétaires de leurs immeubles, mais sans qu'il ne s'ensuive un coût économique et social qui serait catastrophique pour ceux qui n'ont pas les moyens de le payer.

Pour ces raisons, je m'oppose à ces articles.

M. Scowen: Toujours en dehors de cette longue commission parlementaire, j'aimerais demander au député de Taschereau de me faire une liste des actes privés et individuels qu'il permettra dans sa société idéale. J'ai l'impression que ce sera très court.

M. Guay: Oui, je conçois qu'après avoir entendu à plusieurs reprises les députés libéraux et le chef du Parti libéral nous faire l'énoncé de ce qu'ils concevaient de la société québécoise, c'est-à-dire un amalgame d'intérêts individuels qui forment un tout relativement incohérent, qu'on ne partage pas, de toute évidence, le même point de vue. Je dis que des actes individuels qui sont faits au détriment manifeste d'une grande partie de la population, sont des actes qui doivent être sérieusement contrôlés. C'est -précisément ce qu'on a fait dans d'autres chapitres de cette loi qui ont été acceptés — ou enfin, en principe, si je ne m'abuse — par les gens d'en face.

On a traité hier des démolitions. Il y a le droit individuel à démolir, mais il y a aussi le droit collectif, c'est-à-dire, un instant, il y a peut-être un intérêt collectif qui est en cause en plus de l'intérêt individuel de tout faire. La liberté absolue de faire n'importe quoi, n'importe quand, n'importe où, cela donne une société de "cowboys" et de "Far West".

Si le député d'Argenteuil veut se coiffer d'un chapeau de "cowboy", c'est son problème.

M. Raynauld: La gauche est une société de prison.

M. Guay: De quoi?

M. Raynauld: De prison.

M. Guay: Venant d'un député du Parti libéral, ce parti qui en octobre 1970 a trouvé le moyen de mettre des gens en prison sans mandat d'arrestation, avec les événements d'octobre, vraiment c'est de l'indécence érigée en système.

Le Président (M. Laberge):... à la pertinence. M. le député de Saint-Hyacinthe a demandé la parole.

M. Cordeau: J'aimerais bien connaître quelques statistiques pour faire suite aux paroles du député de Taschereau. Je crois que la copropriété, selon les agences d'immeubles, comprend des logis dont le prix de location est habituellement assez élevé. Je crois que lors de l'audition des mémoires... Les loyers d'un certain coût sont disponibles, il n'en manque pas. Je crois que dans les

grandes villes, il y a des loyers de $300 et $400 qui sont disponibles. Ce n'est pas un coût de loyer que le commun des mortels peut payer. Je pense que ce ne sont pas des logis de $100 ou de $125 qui sont vendus en condominium. Ce sont des loyers assez dispendieux.

Je ne sais pas si M. le ministre a des statistiques concernant le stock de logements...

M. Tardif: Concernant les taux de vacance.

M. Cordeau: Oui, les différentes catégories de logements.

M. Tardif: J'ai des données diverses quant aux taux de vacance par type de logement, attendu, évidemment, que ces taux de vacance proviennent de la Société centrale d'hypothèques et de logement et ne sont que pour des immeubles de plus de six logements. Je peux les donner par âge de construction, par type de bâtiment, par taille de logement, etc. Je pourrais en faire part... je ne sais pas si on les a ici. Vous avez ces tableaux de statistiques quant aux taux de vacance? Est-ce que je peux les avoir, s'il vous plaît?

Mais je voudrais ajouter un élément. Dans ce problème, il y a évidemment le problème, sans doute, auquel a été sensible l'Opposition au temps où elle avait imposé un gel complet sur les transformations de copropriété, qui est le souci de protéger les acquéreurs à cause des définitions des parties communes, des parties individuelles, les documents explicatifs, les inspections techniques et tout ça. Donc, souci de protéger les futurs acquéreurs des complications qui pourraient résulter de l'acquisition de semblables immeubles.

Deuxièmement, j'imagine qu'il devrait y avoir aussi, de leur part, l'intention de protéger les locataires contre les évictions, puisque l'expérience, pendant la période où des transformations ont été permises, ailleurs aux Etats-Unis, a été que ce sont rarement les gens qui habitent ces immeubles qui s'en portent acquéreurs. Il suffit de se souvenir, je pense, du cas des appartements de la rue Gatineau ou de la rue Lacombe, dans le comté d'Outremont, pour savoir que des logements familiaux fort convenables, à loyer raisonnable, étaient acquis en copropriété par des professeurs d'université, disons, moyennement bien payés, plus que le salaire industriel moyen. Il ne faut rien exagérer de ce côté, mais, finalement, la transformation provoquait l'éviction des habitants de ces logements en faveur d'autres couches de la société un petit peu plus à l'aise ou avec des revenus un peu plus élevés.

L'autre élément important, aussi, dont il nous faut tenir compte dans une éventuelle réglementation, sera évidemment les taux de vacance dans des logements comparables, en taille, en loyer, en qualité, dans les environs. Ces balises, moi, en tout cas, m'apparaissent présenter un certain nombre de garanties, mais elles doivent être précisées. Je suis sensible aux arguments du député de Taschereau, qui m'a fait part, bien avant aujourd'hui de ses réserves sur cette question. Je dis que le principe de permettre les transformations est acquis, mais pas à n'importe quelles conditions et pas à n'importe quel coût. Je pense que si les transformations devaient avoir pour effet d'amener systématiquement l'éviction des gens qui habitent les lieux; si elles devaient avoir comme effet d'exposer à des poursuites judiciaires les parties en présence, et donc de s'exercer dans un marché vraiment de contradiction du marché immobilier, il faudrait que ces mesures soient interdites.

Quant au taux de vacance par types de logements, je dispose des dernières données qui ont été publiées en avril 1979 par la Société centrale d'hypothèques et de logement pour ce qu'elle appelle le Montréal métropolitain. Pour les studios, il est de l'ordre de 9,1%; pour les logements d'une chambre à coucher, de 6%; pour les deux chambres à coucher, de 3,6% et pour les trois chambres à coucher, de 1,6%. C'est donc une relation inversement proportionnelle à la taille des logements. J'ai des données également selon le nombre de logements dans les immeubles. On constate que dans les immeubles comprenant de six à neuf logements — parce qu'en bas de six, on n'a aucune idée — le taux de vacance était, en avril 1979, de 1,9%; dans les immeubles de dix à dix-neuf logements, de 4%; dans ceux de 20 à 29 logements, de 7,9%; dans ceux de 30 à 49 logements, de 8,1%; la même chose dans ceux de 50 à 99 logements, et de 7,9% dans les immeubles de 100 à 199 logements. C'est donc dire, encore là, qu'il y a une relation, cette fois, directement proportionnelle entre la taille des immeubles et le taux de vacance. J'ai aussi des données quant au taux de vacance selon l'âge des immeubles et, là également, ces taux sont nettement plus élevés dans les immeubles de construction plus récente que dans les immeubles anciens.

(15 h 30)

Donc, si on fait le portrait global de cela, on retrouve quoi? Des taux de vacance élevés dans des logements de faible dimension, donc studios et logements avec une chambre à coucher, de construction récente, et dans des ensembles immobiliers ou dans des maisons d'appartements de forte taille. Je n'ai pas de données parce que la SCHL n'en publie pas, mais, si on mettait aussi le loyer payé, on verrait qu'il y a une relation directement proportionnelle entre le taux de vacance et le montant du loyer. Voilà en gros le portrait des taux de vacance.

M. Grégoire: Est-ce que je peux demander au ministre si cela a fait baisser le taux des loyers à Montréal?

Le Président (M. Laberge): A l'ordre, s'il vous plaît! Un article du règlement dit que tout député peut se faire entendre en commission à condition que la commission lui accorde la parole, s'il n'en est pas membre ou intervenant. Je soumets à la commission que vous demandez le droit de parole.

M. Grégoire: C'est la seule question que je voulais poser.

M. Tardif: Je peux y répondre de la façon...

M. Guay: On peut prendre la demande en délibéré.

M. Grégoire: Je voulais seulement savoir si cela avait fait baisser le taux des loyers à Montréal. Lorsqu'il y a 8% de taux de vacance, quand un propriétaire fait 8% de profit, il a perdu tous ses profits et il les a même mangés.

M. Tardif: Dans les studios, cela peut être vrai. M. le Président, je veux répondre de la façon suivante. Comme je l'ai dit, la SCHL ne compile pas de données selon le taux de loyers, en tous cas dans sa publication trimestrielle. Mais, si on se fie aux annonces dans les journaux où on offre trois mois de loyer gratuits ou des télé-couleur, j'imagine que c'est une façon indirecte de baisser le loyer pour ces logements.

M. Grégoire: J'ai une question supplémentaire. Est-ce que le ministre accepterait, alors, que ce n'est pas la Régie des loyers qui fait maintenir les loyers bas, mais la quantité de logements disponibles?

M. Tardif: Je n'ai jamais maintenu que la régie était responsable des hausses et des baisses des loyers. Tous les investisseurs dans le domaine vous diront que les abris fiscaux — leur suppression, en 1971, par le gouvernement fédéral et leur rétablissement, en 1974, pour certains types d'immeubles — ont eu un impact nettement significatif sur le nombre de mises en chantier. C'est de loin le principal facteur qui a amené une contraction des mises en chantier.

M. Grégoire: Alors, pour répéter ma question, c'est donc la quantité de logements disponibles qui va déterminer la baisse des loyers, plutôt que la Régie des loyers.

M. Guay: Qu'est-ce que cela a à voir avec l'article 51?

M. Raynauld: C'est une question importante.

M. Guay: M. le Président, je m'excuse auprès de mon collègue de Frontenac, mais on est quand même en train de débattre un article bien précis du projet de loi et il est absolument dans une autre partie du projet de loi.

M. Grégoire: Je retire ma question, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): La question étant retirée et l'autorisation à prendre la parole que j'avais présumée on revient à la pertinence de l'article 51 et je demande s'il est adopté.

M. Raynauld: M. le Président, je voudrais poser une question au député de Taschereau. Je n'ai pas compris tout à l'heure son raisonnement à propos de l'impôt foncier. J'aimerais qu'il précise un peu. Il a dit que les municipalités retiraient des bénéfices des transformations. Par conséquent, cela laisse entendre que l'impôt foncier retiré serait plus élevé dans le cas d'un condominium que dans le cas d'appartements en location. Je voudrais savoir pourquoi, parce que l'impression que j'ai toujours eue, c'est que l'impôt foncier était fondé sur la valeur locative ou la valeur de l'immeuble en fonction d'une certaine capacité à générer des revenus. En quoi un changement en condominium aurait-il pour effet plus ou moins automatique, si je comprends bien, de faire augmenter les impôts fonciers?

M. Guay: Ce n'est pas une affirmation hypothétique que je fais; c'est comme cela que ça se produit chaque fois qu'il y a une transformation à cause du simple fait que normalement, si vous prenez un édifice à appartements X qui est loué en logements locatifs, c'est un immeuble qui est imposé une fois pour la totalité de l'immeuble. En condominium, chaque appartement est considéré comme un immeuble distinct et la totalité de l'imposition foncière pour chaque immeuble est grandement supérieure à celle de l'immeuble locatif imposé une seule fois.

M. Raynauld: Je ne comprends pas pourquoi parce que...

M. Clair: ... la règle de la valeur. J'imagine que la loi de l'évaluation foncière a toujours comme critère la valeur marchande? Bon! La valeur marchande totale de chacun des immeubles composant un condominium est plus grande que la valeur marchande de l'immeuble avec des logements locatifs. Là s'établit selon la valeur marchande et il se trouve que la valeur marchande, si on totalise la valeur marchande de chacun des immeubles, et ce n'est pas une valeur qu'on décrit à tout jamais, la valeur marchande, le député sait bien mieux que moi précisément ce que ça veut dire. C'est simplement ça. Le total de la valeur marchande de chacun des nouveaux immeubles créés par une copropriété est beaucoup plus grande que la valeur marchande d'un seul et même immeuble.

M. Raynauld: Je vous avouerai que c'est la première fois que j'entends dire ça. Vous avez peut-être raison...

M. Tardif: Laquelle est attribuable essentiellement à un gain de capital lors de la vente des immeubles.

M. Raynauld: Le gain de capital ne s'applique qu'aux résidences non principales.

M. Tardif: On parle de la taxation, on ne parle pas de la taxation pour fins d'impôt sur le revenu. On parle de la taxe foncière.

M. Raynauld: Ah bon! La valeur en capital...

M. Tardif: Mais oui.

M. Raynauld: ... elle serait plus élevée.

M. Tardif: Je vais prendre l'exemple de Val-Martin qui était de la fausse copropriété puisqu'on ne vendait pas le rez-de-chaussée et l'étage, on vendait... Cet ensemble immobilier dont la valeur, si on prenait l'ensemble du projet divisé par le nombre de logements, pouvait être établie à peu près de $15 000, était vendue en moyenne à $28 000 pièce. Alors, la municipalité voyait donc à peu près sa valeur foncière basée, disons, sur la valeur marchande du prix de vente, passer du simple au double.

M. Guay: C'est en cela que c'est extrêmement dangereux parce que, finalement, les charges afférentes à l'immeuble, à chaque immeuble, à chaque appartement, et non pas à l'immeuble dans son ensemble, deviennent beaucoup plus lourdes. Ce qui a pour résultat que certaines personnes ont la possibilité financière d'acheter l'appartement et de payer ces charges-là, mais beaucoup ne l'ont pas. Et s'ils ne l'ont pas et que l'immeuble est transformé en condominium, qu'est-ce qui leur arrive? Surtout si on transforme des immeubles qui actuellement sont des immeubles locatifs en condominium, ça fait qu'on manque de logements locatifs tôt ou tard dans le centre des villes. C'est ce qui s'est passé aux Etats-Unis, qui n'est pourtant pas exactement un pays de prison ou un pays qui brime les gestes privés si chers au député de Notre-Dame-de-Grâce, où on est intervenu ici et là pour mettre fin à ce genre de transformations.

M. Raynauld: Le problème d'éviction de locataires est un problème distinct pour moi et c'est fort possible que ce soit accentué par ce phénomène-là, mais je vous avoue que je ne comprends pas encore la logique de cette augmentation de valeur qui serait due simplement à la transformation dans le statut de propriété. J'accepte vos affirmations comme étant vraies mais je vais regarder cette histoire-là parce que je n'ai jamais entendu parler de ça. Jamais.

M. Tardif: Remarquez que dans un système d'impôt foncier...

M. Raynauld: Parce que ça n'a pas de bon sens.

M. Tardif: ... où l'impôt foncier serait essentiellement sur votre terrain et non pas sur les améliorations apportées...

M. Raynauld: Ah oui!

M. Tardif: ... là la situation pourrait être totalement différente. Mais on conçoit que ça va bien partir un système comme ça, de novo, mais le transformer à partir de ce que nous avons, c'est...

Le Président (M. Laberge): Ces explications étant reçues, l'article 51 sera-t-il adopté?

Une Voix: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle l'article 52. Sera-t-il adopté?

Une Voix: Adopté.

Une Voix: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle l'article 53.

M. Tardif: Adopté.

Une Voix: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle l'article 54.

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Est-ce qu'on doit...

Le Président (M. Laberge): Vous avez dit: Est-ce que je dois? Je dis non. Vous n'êtes pas obligé, vous avez le droit, mais vous n'êtes pas obligé.

M. Scowen: On est à l'article 54?

Le Président (M. Laberge): L'article 54 sera-t-il adopté?

Une Voix: Sur division.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle l'article 55. Sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle article 56.

Procédure devant la régie

M. Tardif: Avec ce chapitre IV traitant de questions de procédure devant la régie, nous entamons un tout autre domaine. L'article 56, quant à lui, reproduit en substance l'article 203 des règles de pratique de l'actuelle Commission des loyers.

M. Raynauld: A l'article 56, il n'y a pas de problème, il me semble que non.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 56 est adopté. Article 57.

M. Tardif: Cet article reproduit en substance les articles 270 et 271 du Code de procédure civile.

M. Scowen: C'est ici qu'il est permis qu'un propriétaire puisse présenter plusieurs demandes à la fois pour régler, et vous avez parlé avec admiration de mémoires présentées par les propriétaires...

M. Tardif: De l'île des Soeurs.

M. Scowen: ... de l'île des Soeurs... Adopté.

Le Président (M. Laberge): Article 57. Adopté. Article 58.

M. Scowen: A l'article 58, une question. Parce que les appels sont permis à la Cour provinciale, est-ce que c'est une idée d'ajouter, "lorsque la Cour provinciale et la régie sont saisies" ou non.

M. Tardif: Je ne comprends pas la question du député.

Le Président (M. Laberge): J'ai cru comprendre qu'il se demandait si on devait ajouter les mots "la Cour provinciale".

M. Scowen: Je vais me poser la question avant que je vous la pose. Excusez, ce n'est pas là un point. Adopté.

Le Président (M. Laberge): La question est oubliée, l'article 58 est adopté. Article 59.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 60.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 61.

M. Scowen: Question.

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

M. Scowen: Plusieurs conseillers juridiques nous ont donné l'opinion que c'est un voeu pieux et personnellement — je pense que mes collègues sont d'accord — nous trouvons que cet article est un voeu pieux important et nous sommes très contents que vous l'ayez ajouté à votre liste d'articles. Nous sommes en faveur et espérons que cela puisse aider davantage, le fait de créer un tribunal au service des citoyens plutôt que le contraire. Adopté.

Le Président (M. Laberge): Article 61, adopté. Article 62.

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 63.

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 64.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 65.

M. Scowen: Adopté.

M. Guay: Si vous permettez, cela va à l'encontre du règlement, mais c'est concernant le débat qu'on avait tantôt. J'ai un chiffre précis pour un immeuble qui a été transformé ici à Québec. La charge foncière de l'immeuble était de $600 000 avant sa transformation et elle est montée à $1 600 000, l'addition des immeubles, de chaque appartement, après transformation en copropriété.

M. Raynauld: Merci de l'information.

Le Président (M. Laberge): Conformément à l'habitude d'un ministre qui donne toujours les réponses au cours de la même séance, j'accepte votre réponse. L'article 65 est adopté. Article 66.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 67.

M. Scowen: Si une partie dûment avisée ne se présente pas ou refuse de se faire entendre, le régisseur doit, néanmoins, procéder à l'instruction de l'affaire et rendre une décision.

M. Tardif: L'obligation de procéder ex parte nous apparaît dangereuse ici, parce qu'il pourrait y avoir des raisons majeures qui feraient qu'une personne ne puisse être présente au moment, même si elle a été dûment convoquée. Imaginons qu'elle a été victime d'un accident, qu'elle ne puisse se manifester, qu'elle n'est pas là et que quelqu'un en fasse part à la régie, il nous semble que le mot "peut" est préférable aux mots, "doit procéder ex parte".

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Article 67, adopté. Article 68.

(15 h 45)

M. **Scowen:** J'aimerais que le ministre explique un peu l'article 68. Est-ce que c'est différent de ce qui existe aujourd'hui? Cette question des inspecteurs me semble importante. Actuellement, est-ce qu'il y a des inspecteurs de la commission? Sur quelle base doit-on permettre à un inspecteur d'entrer dans les lieux des propriétaires et des locataires?

M. Tardif: M. le Président, à l'heure actuelle, cette fonction d'inspection peut être remplie par

des agents d'information et l'est, à l'occasion, à la régie, mais c'est une procédure d'exception.

Ce que nous faisons ici, nous reproduisons en substance l'article 979 du Code de procédure civile qui s'applique aux petites créances, notamment. On y dit que "le juge peut, de sa propre initiative, s'il est d'avis que les fins de la justice peuvent être ainsi mieux servies, visiter les lieux et ordonner une expertise par personne qualifiée qu'il désigne pour l'examen et l'appréciation des faits relatifs au litige".

Il nous semble que c'est le pendant de cette mesure qui existe à la Cour des petites créances. Etant donné que la nouvelle régie aura, en matière de logement, la juridiction des petites créances, un administrateur, actuellement, ou un régisseur, éventuellement, pourrait très bien, dans les cas où les parties maintiennent des versions tout à fait contradictoires quant à l'étendue des travaux, des réparations et des améliorations qui auraient été faits, demander à quelqu'un d'aller sur les lieux. Alors qu'à l'heure actuelle, à la régie, c'est du personnel d'agents d'information, il pourrait très bien être concevable d'avoir des gens qualifiés pour faire ceci, sur demande du tribunal. Ce n'est pas d'office qu'on va se promener dans les rues et qu'on va pénétrer chez les gens pour aller voir l'état des logements. Mais s'il y a une cause, un litige, le tribunal pourrait demander d'envoyer quelqu'un vérifier sur les lieux.

M. Scowen: Si je comprends bien, cet article est un peu comme l'article 31, dans le sens qu'ici nous créons une nouvelle catégorie de fonctionnaires, des inspecteurs de la Régie des loyers, qui n'existent pas dans le moment et qui auront certains droits, certaines responsabilités.

M. Raynauld: Comme pour la viande avariée.

M. Tardif: A l'heure actuelle, il y a déjà des gens à la régie qui font cela. Et à Montréal, il y en a qui ne font que cela. Je vous rappellerai que 60% des causes de la régie sont dans la région de Montréal. Il y a des gens qui ne font que cela. Ils le font sans expertise spéciale. Je rappellerai que ce n'est qu'en 1977 que ces gens-là ont acquis un statut de fonctionnaires de la fonction publique, avec emploi classifié. Avant cela, ils étaient engagés selon le bon plaisir. On peut présumer que c'était selon des critères qui pouvaient être leur aptitude à remplir la fonction, mais qui pouvaient aussi ne pas l'être. On ne se fera pas de dessin. Il y a des gens qui remplissent la fonction. On va présumer qu'ils le font bien. La fonction d'inspecteur existe dans divers ministères; au ministère du Travail, pour l'application du Code du bâtiment, on a des gens qui font de tels travaux.

Nous, on dit: Sans créer un corps d'emploi distinct, il y a des gens à la Commission des loyers, actuellement, qui ont, à tort ou à raison, le titre d'inspecteurs qui peuvent aller sur les lieux. Cela existe. On ne crée pas quelque chose de neuf tellement.

M. Scowen: Mais cette catégorie de personnes comme telle n'existe pas à titre permanent?

M. Tardif: Oui, il y a des gens qui font ce travail à temps plein à Montréal.

M. Scowen: Combien?

M. Tardif: Il y a deux personnes à Montréal.

M. Scowen: Il y en a deux. Est-ce qu'une des parties en cause peut demander...?

M. Tardif: Oui, monsieur, l'article 78 prévoit qu'un tel rapport de tel inspecteur tient lieu de témoignage ou que tel inspecteur peut être contre-interrogé. Je ne sais pas si c'était cela le sens de la question, j'ai peut-être répondu trop vite.

Le Président (M. Laberge): Est-ce la réponse à votre question?

M. Scowen: Non, pas tout à fait. Je n'ai pas suivi exactement. Je pense que l'article 78 est celui qui permet à une partie en cause de demander la présence d'un inspecteur. Mais la question que j'ai posée, c'est: Est-ce qu'une partie en cause peut demander une inspection?

M. Tardif: C'est vraiment de la décision du régisseur. J'imagine qu'une des parties en présence pourrait très bien dire au régisseur ou à l'administrateur de la régie: Vous devriez venir voir sur les lieux l'état véritable du bâtiment. L'autre personne pourra... C'est vraiment la décision du juge ou du régisseur d'accueillir cette requête d'une des parties et de juger si effectivement on va y répondre.

M. Scowen: Si un locataire insiste, par exemple, sur le fait que l'appartement est dans un mauvais état, que la régie accepte d'envoyer un inspecteur et qu'il revient disant que c'est dans un état acceptable, le locataire aura-t-il le droit de demander son propre inspecteur? Peut-on avoir un inspecteur, si vous voulez, pour l'une ou de l'autre des parties en cause? Qui a la permission d'entrer?

M. Tardif: Non, chaque partie peut produire ses témoins.

M. Scowen: Mais...

M. Tardif: Le propriétaire pourra produire ses témoins pour prouver qu'il a fait faire des travaux, amener l'entrepreneur, etc. Chaque partie peut produire ses témoins, comme cela existe devant tous les tribunaux.

M. Scowen: Je parle maintenant surtout de l'accès aux lieux.

M. Tardif: Oui. Pour l'accès aux lieux, c'est l'accès aux lieux des personnes désignées, des inspecteurs désignés par le régisseur.

M. Scowen: Si la réponse, l'opinion de l'inspecteur ne convient pas à l'une ou l'autre des deux parties, c'est tant pis pour l'autre partie?

M. Tardif: Les parties pourront, évidemment, produire leurs témoins pour contester le rapport, pour contre-interroger l'inspecteur et l'appréciation de la preuve sera laissée au tribunal.

Le Président (M. Laberge): Avez-vous d'autres questions sur l'article 68?

M. Raynauld: C'est la régie qui paie les frais de ces visites-là?

M. Tardif: Il n'y a aucun frais...

M. Raynauld: Ce ne sont pas les parties?

M. Tardif: ... de prévus dans la loi, quoique l'article sur la réglementation prévoie qu'il pourrait y avoir — je dis bien qu'il pourrait y avoir — un règlement décrétant des frais modérateurs quant à l'usage...

M. Raynauld: Mais la règle générale, actuellement, c'est que ce serait la régie qui paierait?

M. Tardif: C'est cela, comme c'est actuellement.

M. Raynauld: Ah bon!

Le Président (M. Laberge): L'article 68 sera-t-il adopté?

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 69?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 70?

M. Scowen: Une minute, s'il vous plaît!

Le Président (M. Laberge): La minute est accordée.

M. Scowen: L'article 70...

Une Voix: Ah oui! L'affichage.

M. Scowen: Je veux comprendre cet article en tenant compte des autres articles, parce que nous sommes, en effet, dans une autre condition de démolition, si vous voulez.

M. Tardif: Pas seulement de démolition, M. le Président; démolition, vente dans des ensembles immobiliers et transformation en copropriété.

M. Scowen: Oui, les trois. Voilà, tout ce qui est dans la section II. Dans l'article 33 — je suis maintenant dans la démolition — le locateur était obligé de donner un avis d'éviction qui est, en effet, un avis de démolition — parce que c'est un avis d'éviction qui sera rendu à la suite de votre amendement, conformément à des règlements qui gouvernent cet avis — qui est conforme à un règlement que le gouvernement va écrire.

Vous avez cet avis qui sera donné par le locateur. De plus, je ne sais pas si ce sera avant, après ou au même moment, la régie elle-même doit afficher l'immeuble pour confirmer que sa démolition est prévue.

Cet avis ne sera pas pour le bénéfice des locataires dans l'édifice, parce que, bien sûr, ils seront avisés conformément au règlement de l'article 33. C'est en effet pour aviser les tierces parties qui peuvent avoir un intérêt.

M. Raynauld: Qui peuvent avoir un intérêt; ce n'est pas mentionné et c'est justement un problème.

M. Scowen: "... toute personne qui veut s'opposer à la demande...", cela comprend le propriétaire et les locataires qui sont déjà avisés, mais cela comprend toute personne qui veut s'opposer. N'importe qui au moment qu'il voit l'avis, a le droit de s'opposer. Cette opposition sera faite, j'imagine, par écrit... ce n'est pas précisément défini... ah oui, par écrit, son opposition et les motifs de celle-ci.

En effet, on ajoute aux articles qui sont compris dans la section qui touche les démolitions et également les autres, le droit pour n'importe qui — même les personnes qui ne sont pas intéressées dans le sens juridique du mot "intéressé"— de demander une audition, une enquête devant la régie.

Alors, dans le débat sur les articles 32 à 44, vous avez insisté un peu sur le fait que la démolition est un droit et que même si un locataire seulement s'oppose, la régie est obligée d'agir. Mais est-ce que je comprends mal, parce que j'ai l'impression qu'à cause de l'article 70, vous donnez le droit à n'importe qui... vous pouvez envisager même une politique gouvernementale afin de systématiquement obliger la régie à faire des auditions sur toutes les démolitions qui se poursuivent, non?

M. Tardif: Lorsqu'il y a eu une demande d'un locataire pour s'objecter à la démolition d'un immeuble, s'il n'y a pas eu de demande d'un locataire, il n'y a aucun problème. Lorsqu'il y a eu une demande d'un locataire pour s'objecter et que la régie doit entendre la demande, elle doit afficher sur les lieux un placard ou un avis, en disant aux gens qui veulent se faire entendre, qu'ils pourront le faire. C'est ce que cela dit. Ces gens, ces tiers, s'il n'y a pas déjà les locataires qui se sont manifestés, ils n'ont aucun recours.

M. Scowen: Ah bon.

M. Tardif: D'accord? Il faut que le processus ait déjà été mis en branle par une personne qui a l'intérêt suffisant, dans ce cas, un locataire.

M. Scowen: Est-ce que c'est écrit à l'article 70? Le premier paragraphe?

M. Tardif: Oui: "Dès que la régie est saisie d'une demande visée dans la section II". S'il n'y a pas eu de demande...

M. Scowen: Ah bon, d'accord, je comprends maintenant.

Le Président (M. Laberge): L'avis public est postérieur.

(16 heures)

M. Raynauld: M. le Président, à mon avis, cela ne change rien. Le problème qui est posé par cela, c'est que c'est vraiment un encouragement aux complications, aux contestations et aux conflits. Il me semble que le minimum, ce serait que dans le deuxième paragraphe, on dise: Toute personne... Je ne sais pas quel est le terme juridique pour ça, mais une personne qui a un intérêt dans la cause. Cela pourrait être un voisin, cela pourrait être quelqu'un d'autre, mais ce n'est pas parce qu'il y a eu une personne, un locataire au départ qui, lui, a dû présenter une demande que ça résout le problème du fait qu'on affiche sur un édifice et qu'on mette dessus: Il y a une proposition pour transformer ça en propriété, il y a quelqu'un qui s'y oppose; venez en foule vous opposer, vous aussi, devant la Régie des loyers ou la Régie du logement. Il me semble que c'est vraiment une porte ouverte pour se créer des ennuis pour rien, puisque les personnes directement intéressées, il est déjà prévu qu'elles doivent recevoir un avis. Il y a des procédures de prévues et, là, tout à coup, on ouvre ça en fait, à n'importe qui, sauf si, on dit: peut-être que toute personne qui veut s'opposer devra, je ne sais pas, avoir... Là, tout ce qu'on dit c'est: Elle doit aviser, par écrit, la régie de son opposition et les motifs de celle-ci. Cela pourrait être... Je ne sais pas, moi, un type qui est en voyage, qui passe devant et qui se dit: Tiens, je vais m'opposer à ça, moi; il semble y avoir des problèmes ici. Il va aviser la régie et va dire que les motifs, c'est que, lui, il n'aime pas ça les démolitions. Cela lui fait mal aux oreilles.

M. Tardif: M. le Président...

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

M. Tardif: ... je ne sais pas si le député d'Outremont a terminé son intervention, je ne voulais pas l'interrompre. Je pensais qu'il avait terminé...

M. Raynauld: J'aurais répété ce que je venais de dire. Veuillez continuer.

M. Tardif: ... mais ce qui est visé ici... Là, je voudrais que le député d'Outremont se situe dans le contexte de la législation municipale. Par exemple, dès lors qu'un règlement de zonage est déposé — le député-maire de Verdun en sait quelque chose — dès lors qu'il est question d'amender un règlement de zonage, les citoyens peuvent faire signer le registre, demander la tenue d'un référendum sur la question et non seulement les parties intéressées au sens du propriétaire du terrain, par exemple, ou des promoteurs. Je pense que... C'est une donnée du Code municipal, la Loi des cités et villes... Moi, la limite — pour faire droit à ce que je croyais être l'intervention du député d'Outremont et je vais peut-être aller au-devant de ses désirs en faisant ça — c'est qu'au lieu de parler de personnes intéressées — parce que "personnes intéressées" au sens de la loi, c'est le propriétaire et le locataire, et, comme ça se situe dans l'économie du droit municipal et que ces articles sont des articles supplétifs, c'est uniquement s'il n'y a pas de règlements municipaux, s'il y a un règlement municipal, on ne s'embarque pas là-dedans, d'accord? c'est la procédure municipale qui a cours.

Je dirais, dans le deuxième paragraphe: L'avis visé dans le premier alinéa doit indiquer que toute personne qui veut, au lieu de s'opposer à la demande, faire des représentations sur la demande... Alors, à ce moment-là, ceux qui seraient favorables à la disparition de tel immeuble pourraient se faire entendre et non pas uniquement ceux qui veulent s'y opposer. A ce moment-là, il y aurait peut-être cette recherche d'équilibre que, je présume, recherche le député d'Outremont. Toute personne qui veut faire des représentations en rapport avec la demande, quitte à... Il faudrait, dans le paragraphe suivant, faire la concordance: La régie peut, si elle l'estime opportun, tenir une audition publique où elle peut entendre toute personne qui l'a avisée de son intention de faire des représentations en rapport avec la demande. Donc, tant ceux qui sont pour la démolition que ceux qui sont contre. Est-ce que ça...

M. Raynauld: Oui, ce serait beaucoup mieux que ce qui est là. Sur le fond, vous nous dites: Cela s'inscrit dans un ensemble plus vaste où on permet déjà ces choses dans d'autres cas, je suis prêt à accepter ça. Mais j'aurais pensé que, dans le Code municipal, ce n'était quand même pas sur n'importe quelle question et il me semble que ce doit être sur une question... Je ne sais pas... Par exemple, je sais qu'en vertu du Code municipal ou des lois municipales, quelqu'un peut s'opposer et peut imposer un référendum sur une question qu'un conseil municipal veut faire adopter, mais, encore faut-il qu'il y ait un certain nombre de signatures.

Le type ne peut pas se lever le matin et dire: Je vais essayer de bloquer cela. Il y a des conditions, et ici il n'y en a pas. Est-ce que, dans les lois municipales, cela s'applique à n'importe quoi? Il peut s'agir ici, encore une fois, d'un duplex. Est-ce que cela met en cause des choses plus générales? Je voudrais limiter les possibilités qu'à chaque fois qu'on veut faire le moindre changement — évidemment, dans les trois catégories prévues — cela donne lieu presque automatiquement à des auditions, à des histoires très longues.

Une Voix: ... problèmes.

M. Raynauld: Je comprends cela, mais c'est la régie qui est prise avec.

M. Tardif: M. le Président, en matière de droit municipal, les consultations peuvent se tenir sur des questions de zonage et, par exemple, sur des questions de règlement d'emprunt. Dans ce cas-ci, je dois dire que c'est balisé par le fait qu'il faut d'abord qu'il y ait eu une objection d'une des personnes intéressées: premier élément. Le deuxième élément, c'est que là on ne provoque pas de nouvelles audiences. La régie est déjà en état de siège, si vous me permettez l'expression, elle est "siégeant" — en anglais cela se dirait mieux avec la forme progressive — elle est en état de siéger, elle siège, bref. Le présent de l'indicatif, en français, cela suffit. Donc, des gens se manifestent. La régie dit: Il y a une personne dans tout le quartier qui a manifesté le désir de se faire entendre, ce n'est pas sérieux, l'opposition à cela. L'ensemble des citoyens du quartier est d'accord et il n'y aura pas d'audiences publiques.

Si, effectivement, il y a une pétition, un groupe de pression qui se manifeste, etc., la régie pourra décider de les entendre. Encore une fois, je vous l'ai dit hier, je souhaite que ce ne soit pas la régie, des fonctionnaires ou des gens nommés par l'Etat qui fassent cela, mais que ce soit au niveau local que ces arbitrages se fassent. Finalement, la décision de démolir ou pas un pâté de maisons ou un immeuble, c'est une décision politique dont les élus auront à supporter le poids. Ce n'est pas correct de faire supporter cela à des administrateurs, à des fonctionnaires. Ils auront à le défendre sur la place publique en disant: C'est une bonne chose, la venue de tel projet d'habitation dans nos murs, c'est une bonne affaire et nous allons le défendre. Il y a des municipalités qui ont proposé des règlements, à un moment donné, pour toutes sortes de projets; il y a eu une opposition, elles ont regardé cela et ont retiré leur projet. Cela fait partie de la dynamique municipale et c'est pour cela que je souhaite que ça se règle à ce niveau.

M. Caron: Souvent des gens signent pour faire plaisir à quelqu'un qui a signé, c'est tout.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Saint-Hyacinthe m'avait demandé la parole.

M. Cordeau: M. le Président, dans les explications, tantôt, M. le ministre a dit que la ou les personnes auxquelles il a fait allusion, c'était les personnes intéressées, le locateur ou le locataire. Par contre, il peut y avoir une tierce personne, celle qui veut acheter l'immeuble; elle peut intervenir, à ce moment-là.

M. Tardif: C'est prévu ailleurs.

M. Cordeau: Oui, mais tantôt vous avez dit que les seules personnes prévues à cet article étaient le locataire ou le propriétaire.

M. Tardif: Seules les personnes intéressées ont l'intérêt suffisant, au sens de la loi, pour demander à la régie de se saisir du cas, de se mettre en branle.

M. Cordeau: Oui.

M. Tardif: Une fois qu'elle est saisie du cas, un acquéreur peut demander d'être entendu.

M. Cordeau: Oui, alors c'est...

M. Tardif: Cela, c'est prévu ailleurs, on l'a vu hier.

M. Cordeau: Mais la personne peut être visée aussi du deuxième paragraphe: "Tout avis visé dans le premier alinéa..." Le locataire a fait valoir son point de vue, et il est contre la démolition. Là, il y a un avis qui est apposé sur l'édifice, si je comprends bien le texte de la loi. A ce moment-là, le deuxième paragraphe entre en ligne de compte: "Tout avis visé dans le premier alinéa doit indiquer que toute personne qui veut s'opposer à la demande...". C'est là qu'un type, constatant que cette bâtisse va être démolie, s'il veut l'acquérir apprend qu'il doit faire parvenir à la régie l'intention de l'acquérir.

"Tout avis visé dans le premier alinéa", c'est un avis disant que quelqu'un s'est opposé à la démolition de la maison. Sur cet avis on doit indiquer que toute personne qui veut s'opposer à la demande de démolition... Parce qu'une autre personne veut l'acquérir, elle s'oppose implicitement à la demande de démolition...

M. Tardif: Il faut distinguer les choses. La personne qui veut l'acquérir, qui veut sauver l'immeuble du pic des démolisseurs, le fait parce que cela peut lui paraître une proposition financière intéressante.

M. Cordeau: Oui.

M. Tardif: Pas nécessairement dans le but de sauver le patrimoine.

M. Cordeau: Non. Cela pourrait arriver aussi.

M. Tardif: Oui. Alors que des gens vivant dans un quartier peuvent vouloir sensibiliser la commission à certains arguments, pour ou contre — si on élargit au sens que vous indiquez — la démolition, pas dans un but d'acquérir l'immeuble. D'accord? Celui qui veut intervenir dans le but d'acquérir l'immeuble ne le fait pas nécessairement pour sauver l'immeuble. Il peut le faire parce que c'est une bonne proposition financière et que cela semble intéressant. Il peut y avoir toutes sortes de raisons. Cela peut être un futur candidat à une élection municipale dans la municipalité, où il aura passé pour le sauveur de ce pâté de maisons. Chacun peut avoir des mobiles différents d'agir. Bon! Ceci dit, ceci fait, c'est une chose, et il y a des gens du quartier qui voudraient s'y opposer sans, pourtant, vouloir se porter acquéreurs. Hier, on a vu celui qui voulait se porter acquéreur; il y a une procédure prévue pour ça. Un délai peut être accordé,

mais ça n'implique pas nécessairement des audiences publiques: Oyez, oyez, bonnes gens, venez vous faire entendre! C'est ce qui est prévu à l'article 70.

M. Cordeau: Si j'appuie les dires de mes prédécesseurs, lorsqu'on dit qu'une personne... On devrait peut-être qualifier la personne qui pourrait intervenir, soit par le mot "intéressée" ou quelque chose dans ce sens... Qui a un intérêt quelconque dans... Il me semble que ce serait plus précis. Actuellement vous savez qu'il y en a qui ont le nez fourré partout dans certains endroits? On en connaît...

M. Tardif: Il y en a qui quoi?

M. Cordeau: Qui ont le nez fourré partout. Excusez l'expression, c'est une expression courante... Qui s'immiscent dans tous les problèmes d'une municipalité et qui sont les premiers à contester.

M. Caron: .. dans le secteur, dans la ville...

M. Cordeau: Je crois que le député maire de Verdun est au courant de ça.

M. Caron: Il y a des gens qui ne travaillent pas dans la ville et qui viennent aux assemblées et ce sont...

M. Cordeau: Il faudrait mettre certaines balises...

M. Caron: M. le ministre, pour renchérir, je dois vous dire que certaines fois, des gens viennent aux assemblées du conseil et ils ne demeurent même pas dans la ville. Ils viennent dans le but de nous embêter. C'est rare, mais ça se fait. J'ai vu, après les assemblées, demander où demeurait la personne et elle demeurait dans une autre municipalité.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce a demandé la parole. A moins que vous n'attendiez une réponse du ministre à votre question?

M. Cordeau: Non, peut-être que la réponse va venir tantôt.

M. Scowen:... poser la réponse si vous n'avez pas de réponse.

Une Voix: Un moment de consultation.

M. Cordeau: C'est bon de consulter.

(16 h 15)

M. Tardif: ... la pause syndicale.

Le Président (M. Laberge): La commission suspend ses travaux pour trois ou quatre minutes.

Suspension à 16 h 16

Reprise à 16 h 25

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

La commission reprend ses travaux. Nous en étions à l'article 70. Je demande si cet article 70 sera adopté.

M. Raynauld: Je crois que j'avais demandé au ministre si...

Le Président (M. Laberge): Vous aviez la parole à ce moment-là.

M. Scowen: J'attendais que le ministre...

Le Président (M. Laberge): Le député de Notre-Dame-de-Grâce m'avait demandé la parole et le député de Saint-Hyacinthe n'avait pas eu réponse à sa question, mais se disait qu'elle viendrait probablement. M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Pour notre part, M. le Président, nous sommes prêts à adopter l'article 70, mais je veux attirer l'attention du ministre sur une chose qu'il a dite tantôt, et que je trouve importante.

Il disait que, finalement, la décision de démolir ou de ne pas démolir est une décision politique. Je veux simplement faire référence à l'article 35 qui est en suspens. En effet, d'après moi, quand nous créons une régie, quand nous créons un tribunal à l'intérieur d'une régie, quand nous créons une loi pour permettre à ce tribunal de prendre des décisions sur des questions juridiques, ce que nous essayons de faire, c'est de dépolitiser les décisions. Si c'est une décision politique, cela doit se faire par les instances politiques. Si c'est une décision de justice, on doit écrire une loi.

Je soulève cette question, parce que le ministre a accepté de repenser le contenu des critères dans l'article 35. C'est simplement pour dépolitiser la prise de décision d'un tribunal que j'ai suggéré d'enlever les critères subjectifs et qualitatifs et qui sont finalement rendus sur une base politique, pour les remplacer par des critères plutôt de nature quantitative comme l'état du logement, les besoins de logement dans les environs, le coût de la restauration, les préjudices causés aux deux parties, etc.

J'espère que dans l'article 35, nous n'obligerons pas les tribunaux à prendre des décisions hautement politiques, à cause d'un certain manque des critères qu'on peut qualifier de juridiques.

M. Tardif: M. le Président, j'ai noté les représentations du député de Notre-Dame-de-Grâce hier. J'ai mis entre parenthèses, au crayon, à l'article 35, la partie qui lui semble être des critères peut-être importants, mais qu'il ne considère pas du ressort de la régie, critères qui pourraient être importants dans la prise de décision, s'il s'agissait d'un règlement municipal, puisqu'on pourrait comprendre que les élus locaux, le conseil, puissent avoir des préoccupations sur le plan

de l'urbanisme, de l'architecture, etc., mais qui ne sont pas nécessairement les préoccupations de la régie.

Je l'ai noté. Lorsqu'on reprendra l'article 35, j'aurai peut-être des éléments de réponse.

M. Scowen: C'est important, dans la mesure du possible, d'aider les tribunaux à ne pas devenir politisés. Pour moi, c'est un point très important. La question de la démolition est un exemple. Avec ce commentaire, nous sommes prêts à adopter l'article 70. A moins que...

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

M. Caron: La régie va faire afficher.

M. Tardif: Oui.

M. Caron: Est-ce que c'est le propriétaire qui aura la responsabilité d'afficher?

M. Tardif: Non, c'est la régie. C'est elle qui affiche. Elle doit afficher.

M. Caron: C'est la régie?

M. Tardif: Elle doit afficher. Elle doit faire afficher, demander au propriétaire... Cela fait partie de...

M. Raynauld: Qu'est-ce qu'on conclut sur les personnes qui sont habilitées à faire ces représentations?

M. Tardif: Je ne sais pas. Je n'avais pas noté l'enthousiasme délirant du député d'Outremont à ma suggestion que je pensais être une perche...

M. Scowen: Je pense que ce changement s'impose.

M. Raynauld: Je pense avoir dit que je trouvais que c'était là un progrès significatif par rapport à la formulation actuelle.

(16 h 30)

M. Tardif: C'étaient les cas...

M. Cordeau: M. le Président, peut-être qu'il a trouvé que la demande du député d'Outremont était sérieuse, mais la mienne l'est. J'ai appuyé la demande du député d'Outremont à ce moment-là.

M. Tardif: M. le Président, si l'Opposition est d'accord, j'ai ici un projet de texte manuscrit que je vais lire et que je vais vous remettre après, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Si vous voulez me le remettre tout de suite, on n'en fera qu'une lecture.

M. Tardif: C'est parce qu'il y a des renvois et des...

Le Président (M. Laberge): Parfait.

M. Tardif: A l'article 70, le premier alinéa reste le même. Je vais le lire en entier pour m'assurer que... "Dès que la Régie est saisie d'une demande visée dans la section II du chapitre III, elle doit faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, elle peut faire publier un avis public de la demande en la manière prévue par les règlements de procédure." Le paragraphe suivant serait modifié pour se lire comme suit: "Tout avis visé dans le premier alinéa doit indiquer que toute personne peut faire des représentations écrites sur la demande — il n'est donc plus question de s'opposer — dans les dix jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné." On enlèverait: "et aviser par écrit la Régie de son opposition". Là, on ne parle plus d'opposition. Le paragraphe suivant se lirait: "La Régie peut, si elle l'estime opportun, tenir une audition publique où elle peut entendre toute personne qui a fait des représentations." Ce sont les deux parties, tant celle qui est pour que celle qui est contre. "Lors d'une telle audition — le dernier paragraphe reste là — le régisseur peut limiter la durée d'une intervention ou, s'il est d'avis qu'elle n'est pas pertinente, la refuser." D'accord?

M. Raynauld: D'accord.

Une Voix: D'accord.

M. Tardif: M. le Président, l'article 70 avec son dernier paragraphe tel quel et les deux autres étant modifiés, selon que...

Le Président (M. Laberge): Conformément à votre papillon. Conformément à la lecture qui m'a été faite ici, cet article 70 modifié... On devrait d'abord lire: Les modifications aux deuxième et troisième paragraphes sont-elles adoptées?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 70 tel que modifié est-il adopté?

M. Raynauld: Adopté.

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): C'est parfait. L'article 71 est appelé. Est-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 72 est appelé.

M. Scowen: Questions.

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

M. Scowen: Je pense que le ministre peut même prévoir la portée de ma question, parce que c'est une question qui a été soulevée dans plusieurs mémoires. En bref, nous avons un système d'aide juridique. D'après la grande majorité des juristes, il est hautement préférable, pour toutes sortes de raisons que je ne vais pas répéter parce que le ministre en est conscient, qu'une personne soit représentée devant un tribunal par un avocat et je me demande si on ne peut pas rayer le deuxième paragraphe de l'article 72.

M. Tardif: M. le Président, j'avais effectivement présumé de la nature de l'intervention du député de Notre-Dame-de-Grâce sur cette question-là. Nous avons, en tout cas pour ma part, j'ai pris bonne note des représentations du Barreau sur la question. Je me souviens, lorsque le bâtonnier est venu ici, qu'il nous a fait ses représentations en disant qu'évidemment, seul un avocat pourrait, devrait normalement représenter les personnes devant les tribunaux.

Actuellement, 97% des affaires qu'entend la régie se font sans avocat. Cependant, pour donner suite aux représentations du Barreau, je suis à peu près convaincu — je pense que le député de Notre-Dame-de-Grâce en conviendra — que, même s'il demandait la représentation par avocat dans les deux cas, c'est-à-dire en première instance et en appel, finalement, ce qui importait surtout, c'est qu'en appel, devant la Cour provinciale, ce soit obligatoire alors que, devant la régie, il aurait bien mieux aimé que cela le soit, mais, finalement... C'est ce qu'on a fait finalement.

La représentation est permise par l'avocat en première instance, elle n'est pas obligatoire et, en appel, elle est obligatoire. C'est une formule qui nous semblait un compromis honorable et acceptable et, quant à la représentation par un non-avocat en première instance, elle s'apparente à peu de choses près à ce qui est prévu dans le chapitre 8 du Code de procédure civile, c'est-à-dire la Cour des petites créances.

M. Scowen: L'amitié est une qualité rare. Tout le monde a trop peu d'amis. Si vous permettez à un ami de représenter une personne qui ne peut pas se présenter et si la cause est perdue par cet ami, c'est très probable que l'amitié sera en cause dès le lendemain. Je le cite à titre d'exemple simplement, parce que je suis persuadé qu'une personne qui perd dans une telle affaire, même s'il lui reste le droit d'aller à une Cour supérieure, ne sera pas enchantée. Comme nous avons le programme d'aide juridique qui est accessible à tout le monde — il y a des bureaux régionaux partout — je pense que, dans l'intérêt de l'amitié — et je suis persuadé que tous les partis conviennent que c'est une qualité qu'on doit encourager — vous devez diriger ces malades vers l'aide juridique.

M. Tardif: Si une personne est malade?

M. Scowen: Oui, si une personne est malade, etc. On présume que la personne est malade.

M. Tardif: On va avoir l'Ordre des médecins sur le dos, cette fois, si on dirige les malades vers l'aide juridique.

M. Scowen: Excusez-moi, les personnes qui ne peuvent pas se présenter pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause. J'ai pris seulement la première raison. La personne est malade. Elle sera plus malade et sera très fâchée. Elle dira: Tu n'as pas d'expertise avec qui que ce soit. Tu n'as pas bien fait ton affaire. Pourquoi t'ai-je demandé de le faire? J'ai perdu. Maintenant, il faut reprendre l'affaire.

Je pense qu'il y a quelque chose dans ce que je dis. Les tribunaux sont compliqués, spécialement devant cette loi et tous les règlements qui y seront rattachés.

M. Tardif: Je ne doute pas qu'il puisse y avoir des circonstances qui mettent en danger l'amitié entre des personnes, pour toutes sortes de raisons dans lesquelles je ne veux pas entrer. Mais je voudrais dire tout simplement que l'article 955 du Code de procédure civile énonce ceci: "Qu'une personne physique ou un tuteur, un curateur agissant en sa qualité officielle, qui ne peut, par maladie ou éloignement ou pour toute autre cause jugée suffisante par le greffier, se présenter elle-même devant le tribunal, comme créancier ou débiteur d'une petite créance, ne peut confier le mandat ou de le représenter qu'à un parent, à un allié, ou, à défaut d'un parent ou d'allié dans le district judiciaire, à un ami." C'est déjà là. Cela fait huit ans que cela existe à la Cour des petites créances. Je ne sache pas que les gens se soient transformés en ennemis jurés à cause de cela.

Il y a une espèce de ce qu'on appelle en anglais "balance of inconvenience". Je ne sais pas comment on pourrait l'appeler en français.

M. Scowen: C'est cela. C'est très bien en anglais.

M. Tardif: Une espèce de jugement et d'opportunité offerts pour l'équilibre entre l'accessibilité à la justice, les recours qui peuvent être permis et le fait, encore une fois, que 97% des affaires qui vont devant la régie se règlent sans l'intervention d'un avocat, alors que, pour nous ici, il n'en est pas question.

A certains égards, M. le Président — je tiens à le souligner — nous élargissons le rôle des avocats, parce qu'à l'heure actuelle, les avocats sont interdits devant la Cour des petites créances. Ils n'ont pas le droit.

Comme, dorénavant, toute matière qui auparavant était de la juridiction de la Cour des petites créances s'en va à la régie et que les avocats sont permis à la régie, en réalité, on étend un petit peu le champ d'exercice de la profession, alors qu'il n'y en avait pas auparavant.

M. Scowen: Le champ d'exercice de la profession, ce n'est pas ma préoccupation du tout. Le champ d'action des avocats, on n'y touche pas.

M. Tardif: ... le statu quo. Je m'excuse de ce que je viens de dire. Je corrige, M. le Président, parce qu'en vertu de 73, on a maintenu ce qui aurait été une extension de la compétence dans ce domaine. J'efface ce que j'ai dit pour l'extension. C'est le statu quo. On n'en enlève pas et on n'en donne pas.

M. Raynauld: Je voudrais dire qu'on n'est pas des avocats ici...

M. Tardif: Vous défendez bien votre cause.

M. Raynauld: Oui, mais le problème...

M. Cordeau: On n'est pas toujours entendu.

M. Raynauld: ... qu'on se pose, ce n'est pas celui...

M. Tardif: ... pas toujours entendu et pas toujours écouté...

M. Raynauld: Le problème qu'on se pose, ce n'est pas celui de savoir si les avocats vont avoir une pratique plus étendue ou moins étendue. Le problème est...

M. Cordeau: D'aucuns n'en ont pas...

M. Raynauld: ... est-ce qu'on rédige une loi qui va permettre justement aux gens qui sont impliqués dans ces cas d'être aussi bien défendus que possible et est-ce que là, il n'y a pas le danger également que, parce qu'on peut être obsédé par le fait qu'il y a souvent les frais juridiques très élevés, est-ce qu'on ne permet pas une extension tellement grande quant à la représentation que, finalement, on peut se retrouver dans une situation, en fait, inverse où, là, il y aurait vraiment des gens qui défendraient très mal leur cause. Ensuite, je ne sais pas s'il y a... Dans le Code de procédure civile que vous avez lu tout à l'heure, M. le ministre, vous avez dit...

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld:... qu'on avait déjà cette formule où on pouvait se faire représenter même par des amis. Moi, je le veux bien, mais le problème que je me pose, c'est que, étant donné qu'il existe maintenant l'aide juridique, étant donné, donc, qu'on ne devrait pas s'attendre à ce qu'on prive les gens d'une représentation adéquate pour des questions financières, pour des raisons financières, est-ce que ça ne permettrait pas, à ce moment-là, de dire: on va quand même essayer de s'assurer que les services disponibles soient utilisés, de façon que les gens puissent se défendre le mieux possible? Moi, je n'ai pas de solution. C'est un problème de représentation. Ce sont des problèmes qui débordent largement ma compétence, mais le fond du problème, c'est celui-là, il me semble, moi.

M. Scowen: Est-ce que je peux ajouter juste un mot qui rejoint ceux du député? Il me semble, dans votre comparaison avec la Loi des petites créances, qu'il faut tenir compte du fait qu'un bail pour un logement, un logement même, c'est normalement quelque chose qui a non seulement une valeur qui dépasse la juridiction de la Loi des petites créances, mais c'est aussi quelque chose qui a, en soi, une valeur, si vous voulez, fondamentale et émotionnelle, psychologique même, votre domicile. Je pense que les erreurs qui sont permises par un ami dans le cas d'une dette de $200, $300, $400, ne sont peut-être pas de la même envergure que celles qui sont permises quand il s'agit de ton loyer, de ton domicile. Je pense qu'il faut tenir compte de ça.

M. Tardif: M. le Président, remarquez qu'il serait peut-être bon qu'on fasse des distinctions ici. Si on lit 72 attentivement, on dit: "Une personne physique peut être représentée par son conjoint ou par un avocat." Donc, il n'est pas question d'interdire l'avocat. L'avocat est permis, point. Evidemment, toute personne a droit de se défendre en tout temps; ça, ça vaut même pour les cas de meurtre.

Ici, dans le cas du conjoint aussi, on ne fait pas de distinction. Il n'y a pas de raison à donner, si c'est le conjoint qui y va dans ce cas-là.

Dans le deuxième paragraphe, là, si la personne ne peut se présenter elle-même pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause jugée suffisante par un régisseur, il faut qu'il y ait une raison dans ce cas-là, et cette raison, évidemment, ce sera un certificat médical. On va présumer que ces certificats ne sont pas décernés comme des médailles. On espère et, enfin, un certificat de complaisance ne doit sûrement pas exister ou courir les rues donc qu'il y a une raison fondamentale. Dans ce cas-là, un allié ou un ami, selon les circonstances, peut aller là.

(16 h 45)

Je tiens à souligner une chose aussi, c'est qu'il n'est pas question de nier aussi le recours à l'aide juridique, sauf que l'aide juridique et les services d'un avocat, finalement, dans notre société — c'est peut-être malheureux — c'est disponible aux très riches et aux très pauvres; aux très pauvres par le biais de l'aide juridique et aux gens riches qui ont le moyen de se le payer, et la classe moyenne n'y a pas droit. Si la classe moyenne veut se faire représenter par un allié, un parent, un ami, son fils, si la vieille madame de 65 ans, qui a de la misère à se déplacer, demande à son garçon d'aller la représenter à la régie, je m'excuse, mais ça m'apparaît tout à fait dans l'ordre. Cela n'empêche pas le recours à l'aide juridique pour ceux qui en ont besoin. Cela n'empêche pas de retenir les services d'un avocat pour ceux qui en ont les moyens. Cela permet, quand même, aux gens de se défendre ou de faire leurs représentations devant l'organisme. D'accord?

M. Caron: Je pense que c'est mieux. Si vous allez devant la commission parce que vous êtes

évalué trop cher, vous êtes obligé d'y aller vous-même; vous ne pouvez pas en envoyer un autre. Au moins, c'est plus large. Comme vous le dites, l'avocat aux petites créances ne peut pas y aller et là il va pouvoir y aller. Je pense que l'article est bon. C'est mon opinion.

M. Tardif: En appel, seulement.

Le Président (M. Laberge): La motion de retrait du deuxième paragraphe, présentée par le député de Notre-Dame-de-Grâce, est-elle maintenue?

M. Scowen: C'est retiré et on est prêt à adopter l'article 72.

Le Président (M. Laberge): La motion de retrait est retirée par le député qui l'a présentée. L'article 72 est-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 73?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 73 est adopté. L'article 74?

M. Caron: C'est adopté?

M. Scowen: Adopté.

M. Raynauld: Là, on fait une exception à la Charte des droits et libertés de la personne; on n'aime pas cela, ces choses-là.

M. Tardif: C'est l'affaire des petites créances.

M. Raynauld: OK. Cela va.

M. Tardif: Cela existait même quand la loi a été adoptée par vous autres. C'est extraordinaire, ce qu'ils ont fait!

Le Président (M. Laberge): L'article 74 est appelé et il est adopté?

Une Voix: Oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 74 est adopté. L'article 75?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 75 est adopté. L'article 76.

M. Scowen: Aux articles 76 et 77, si je comprends bien, nous sommes devant les exceptions à la règle. Si je me le rappelle bien, cette question de preuve a été soulevée par plusieurs mémoires et le ministre a accepté de changer d'une façon assez substantielle les articles touchant la preuve. Est-ce que le ministre croit qu'avec les changements incorporés aux articles 76 et 77 vous avez une série d'exceptions qui seront acceptables, en gros, par nos maîtres du Barreau et par les personnes qui sont impliquées d'une façon directe? J'aurais aimé poser la question au député de Drummond qui a une certaine expertise afin de connaître son opinion là-dessus, mais, malheureusement, il n'est pas ici. Nous sommes prêts à adopter ces articles si le ministre peut nous assurer que...

M. Tardif: Là-dessus, M. le Président, nous avons copié le mot à mot du rapport sur le Code civil du Québec présenté par l'Office de révision, volume 1, page 554. Je veux le lire ici: "Doivent se prouver par la production de l'original — c'est l'article 71 qui est proposé par eux — ou d'une copie qui légalement en tient lieu:

1) tout acte juridique constaté dans un écrit;
2) le contenu d'un écrit."

L'article 72 dit: "Toutefois, la preuve peut être faite par tout moyen lorsqu'une partie établit que de bonne foi, dont la preuve lui incombe, elle ne peut produire l'original de l'écrit, non plus que toute copie qui en tient lieu." On a donc pris la recommandation de l'Office de révision du Code civil qui va éventuellement modifier le Code civil, on l'espère, et on l'a transcrite intégralement.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. **Laberge):** L'article 76 est adopté. L'article 77?

M. Tardif: Quant à l'article 77, M. le Président, il codifie la jurisprudence en la matière.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 77 est adopté. L'article 78?

M. **Scowen:** J'aurais simplement une question, si je peux attendre ici... Adopté.

M. Cordeau: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 79.

M. Cordeau: M. le Président.

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

M. Cordeau: Etant donné que le député de Nicolet-Yamaska n'est pas ici, est-ce que, s'il a quelques questions à poser au ministre mardi, sur les articles que nous adoptons, le ministre acceptera de répondre aux questions?

M. Tardif: J'accepterai de répondre aux questions, s'il y en avait.

M. Cordeau: Oui, des fois, pour demander des précisions. Il a été obligé de s'absenter cet après-midi.

M. Tardif: En tout cas, si je ne le fais pas en commission, je pourrai le faire privément; certainement.

M. Cordeau: Merci.

Le Président (M. Laberge): Théoriquement, le règlement dit qu'on ne revient pas sur une décision déjà prise, mais les questions pourront se poser. J'appelle l'article 79. Est-il adopté?

M. Cordeau: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 80.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 81.

M. Scowen: Une décision est exécutoire à l'expiration du délai d'appel, sauf si la régie en décide autrement. Est-ce que c'est une clause qui...

M. Tardif: Certains articles prévoient des délais. A ce moment-là, il est prévu que les décisions sont exécutoires immédiatement ou à l'expiration des délais qui peuvent être différents des délais d'appel comme tels.

M. Scowen: D'accord. Adopté.

M. Cordeau: Est-ce l'article 80?

Le Président (M. Laberge): 81.

M. Cordeau: A l'article 80 vous dites dans le texte: "Lorsque plus d'un régisseur a entendu une affaire..." partout on dit: "une demande"; est-ce la même chose? Il n'y a pas de problème.

M. Tardif: Ce n'est pas nécessairement une demande qui peut... Les tribunaux sont saisis d'affaires. Les affaires sont pendantes ou pas, selon le cas.

Le Président (M. Laberge): L'article 80 a été adopté. L'article 81 est adopté. J'appelle l'article 82.

M. Tardif: Adopté.

M. Cordeau: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 83.

M. Scowen: Dans le cas de l'article 83...

Le Président (M. **Laberge):** On a un papillon justement ici à l'article 83.

M. **Cordeau:** J'ai une question à poser au sujet de l'article 82. On dit:"...au greffe de la cour du lieu". De quelle cour s'agit-il?

M. Tardif: La Cour provinciale.

M. Cordeau: La Cour provinciale.

M. Tardif: Oui. C'est au greffe de la Cour provinciale qui est mentionnée à la ligne précédente. "Une décision de la régie peut être exécutée comme s'il s'agissait d'un jugement de la Cour provinciale si elle est signifiée à la partie adverse et enregistrée au greffe de la Cour du lieu..." La Cour provinciale.

Le Président (M. Laberge): De cette même cour. A l'article 83, on m'avait présenté un papillon qui se lit comme suit: L'amendement proposé à l'article 83 demande que le deuxième alinéa soit remplacé par le suivant: "Ils peuvent aussi par règlement, déterminer la forme ou la teneur des formules nécessaires à l'application de la présente loi et des articles 1650 à 1665-6 du Code civil et en rendre l'utilisation obligatoire."

M. **Scowen:** Un seul mot...

Une Voix: Quel mot?

M. Scowen: "Ou"...

M. Tardif: "Ou" plutôt que "et". C'est que la régie, au lieu de dessiner une formule, pourrait dire: Chacun utilisera sa papeterie personnelle, mais la teneur de cet avis devra contenir cela. Au lieu d'être sur un formulaire imprimé.

M. Scowen: Bon!

Le Président (M. Laberge): L'article 83 demeure le même, mais à la première ligne du deuxième alinéa, après le mot "forme" on enlève le mot "et" pour le remplacer par le mot "ou". Est-ce que cet amendement est accepté après l'explication qui a été donnée?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): L'amendement est adopté. Est-ce que l'article 83 sera adopté tel qu'amendé?

M. Scowen: Je pense qu'il faut qu'on explique un peu la question qu'on veut poser en profondeur dès le débat sur le contrôle des loyers. Pour l'expliquer d'une façon très simple et très vite, j'espère que le député d'Outremont va ajouter quelques mots.

Si vous créez un organisme avec le droit d'avoir une formule suivant un système de réglementation de loyer et de rendre cette utilisation obligatoire, en effet, à toutes les personnes qui veulent augmenter un loyer au Québec, ce droit de

rendre obligatoire un formulaire, avec une formule — j'ai un peu de difficulté avec ces deux mots, "a formula and a form" — d'en rendre obligatoire l'utilisation pour toutes les personnes qui veulent augmenter un loyer, aura pour effet de créer un système universel et obligatoire du contrôle des loyers au Québec.

C'est surtout sur cette question de rendre l'utilisation obligatoire que nous voulons parler pendant une journée, si nécessaire, pour avoir un éclaircissement, parce qu'il nous semble qu'avec ces cinq mots, liés avec les autres articles qui suivent, vous créez la condition de la lutte contre l'inflation en permanence.

C'est le sens de...

M. Tardif: M. le Président, il est bien évident que par l'amendement que nous venons d'apporter, l'univers des formules prévues peut être réduit, puisque dorénavant, il ne s'agit plus de spécifier qu'il y aura nécessairement un formulaire type rédigé par la régie, mais bien qu'en utilisant sa papeterie personnelle, ou une feuille de papier ordinaire — le propriétaire — les avis prévus dans la loi pourront être envoyés, sans pour autant qu'ils le soient sur un formulaire précis, à condition qu'ils contiennent les renseignements prévus.

C'est déjà un départ vers la standardisation ou la normalisation des formulaires. D'autre part, M. le Président, je conçois l'objection du député de Notre-Dame-de-Grâce qui s'interroge, pas tellement sur les formulaires à ce stade-ci, mais sur ce que ça implique, en ce qui concerne l'établissement d'un contrôle des loyers. Là-dessus, je dirai simplement, je pense que c'était le député de D'Arcy McGee qui nous faisait part de certains avis d'augmentation de loyer envoyés à des personnes, je ne sais pas si c'était de sa circonscription ou d'ailleurs, du style suivant: Veuillez être avisé, monsieur, que j'ai l'intention de majorer votre loyer d'une augmentation de pas moins de 8%.

La personne, s'imaginant qu'elle allait avoir une augmentation de 8% était relativement satisfaite, ne se plaint pas, ne va pas à la régie, n'exerce pas son droit de recours à la régie pendant les trente jours prescrits, reçoit finalement le montant total d'augmentation quelque temps plus tard et se rend compte que l'augmentation est de 12%, de 15% ou plus. Alors, là, elle se rend compte qu'elle a été bernée par cette petite phrase "pas moins de 8%" qu'elle a pris comme un maximum, alors que c'était un minimum.

Je pense que personne ne veut que semblable chose ou ne prétend que semblable pratique soit érigée en système, mais il nous semble qu'il y a lieu de prescrire la teneur minimale des avis. Je serais prêt à faire droit à la requête du député de Notre-Dame-de-Grâce et suspendre cet article jusqu'à ce que nous ayons réglé les autres questions de fond quitte à y revenir par la suite. Il y a des avis qui ne posent pas de problèmes majeurs, alors que d'autres sont plus liés à la formule de loyer, alors j'accepte de suspendre cet article, tant qu'on n'aura pas réglé les questions de fond.

M. Scowen: Je ne sais pas si mon collègue veut ajouter un mot simplement pour vous donner plus de renseignements, pour vos pensées ou si vous voulez attendre jusqu'à ce qu'on reprenne.

(17 heures)

M. Raynauld: Je voudrais simplement ajouter très brièvement la réflexion suivante. Je crois que l'utilisation obligatoire d'une formule d'augmentation des loyers mérite réflexion, mérite une discussion. Avant d'adopter un article comme celui-ci qui dit que la régie peut en rendre l'utilisation obligatoire, j'aimerais qu'on puisse voir cela dans un contexte un peu plus large et qu'on ait l'occasion d'échanger des vues là-dessus.

Le Président (M. Laberge): L'article 83 est suspendu.

M. Tardif: Tel que modifié.

Le Président (M. Laberge): Tel que modifié, puisque la modification a été adoptée. J'appelle l'article 84.

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: A l'article 84, M. le Président, avec votre permission, il y aurait une correction de français à apporter à la dernière ligne. C'est "avec la présente loi ou les règlements de procédure". Il manque le mot "les".

Le Président (M. Laberge): Je l'ajoute immédiatement. Après le mot "ou", j'ajoute le mot "les". L'article 84 ainsi modifié est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté avec modification. Article 85.

M. Scowen: Cela me rappelle simplement qu'on avait l'intention, dans un article qui est passé hier ou avant-hier, de vous proposer de changer les mots "soixante jours" ou "trente jours". Est-ce qu'on a oublié de le faire? Est-ce que c'est une bonne idée de changer ces expressions, pour "un mois" ou "deux mois", "dans le mois"?

M. Tardif: Il semble que les légistes se soient penchés sur cette question, que l'usage se répand de parler d'un mois et que cela ne cause pas de difficulté majeure dans ce cas-là.

M. Scowen: D'accord.

M. Raynauld: Je pense qu'ils ne sont pas tous d'accord là-dessus. On a eu des avis juridiques et chaque fois que c'est mentionné "un mois", ils nous disent: Il faut que vous insistiez pour mettre "trente jours". Cela n'a pas l'air d'être une évidence.

M. Tardif: On peut l'adopter, quitte à...

Le Président (M. Laberge): L'article 85 est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Procédures particulières

Le Président (M. Laberge): L'article 85 est adopté. L'article 86 est appelé.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. **Laberge):** Adopté. L'article 86 est adopté. Article 87.

M. Scowen: Adopté.

M. Raynauld: C'est étrange, une nouvelle section qui commence, à l'article 86 par: "Le régisseur qui l'a rendue peut rectifier une décision..." C'est une inversion poétique.

M. Tardif: On pourrait dire: Le régisseur qui a rendu une décision peut la rectifier. Mais le régisseur qui l'a rendue peut... Le mot "décision" est qualifié après, sans cela on dirait: "Le régisseur qui a rendu une décision peut..."

M. Raynauld: ... rectifier celle-ci.

Le Président (M. Laberge): Il faudra qualifier la décision.

L'article 86 est adopté. Il n'est pas utile non plus d'ajouter une virgule après le mot "rendue"? On n'en ajoute pas. On le laisse tel quel. Article 87? Excusez-moi.

M. Raynauld: Est-ce que le régisseur pourrait rectifier une décision si ce n'est pas lui qui l'avait rendue? Si on disait juste "le régisseur peut rectifier une décision".

M. Cordeau: S'il décède et que quelqu'un demande de rouvrir le dossier.

M. Raynauld: Il va y avoir des procédures là...

M. Tardif: M. le Président, l'article 86 vise à permettre au régisseur qui a commis l'erreur de la corriger. Mais les règles de procédure que la régie va se donner collectivement, collégialement, vont prévoir ce qui peut se produire si un régisseur est malade, ou je ne sais quoi, qui peut entendre la cause et continuer les...

Le Président (M. Laberge): L'article 87 est appelé.

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 88.

M. Scowen: Il a été suggéré dans le cas de l'article 88 que ce ne soit pas normal, si vous voulez, qu'un même niveau de juridiction puisse renverser les décisions rendues par un collègue. Ces décisions doivent être portées en appel. Je sais très bien que, dans l'article 89, les cas de fixation de loyers ne sont pas permis en appel, toutefois l'appel est rendu par la même juridiction, la même cour qui a rendu la décision. Ce n'est pas tout à fait normal et peut-être, une explication s'impose sur cette anomalie.

M. Tardif: Oui. Dans le cas des fixations de loyers comme tels, qui font appel à l'application d'une méthode qui fera l'objet de débats ultérieurement, il nous a semblé que l'expertise pour l'application de cette méthode de fixation se trouvait à la régie plutôt que devant les tribunaux ordinaires. Dans ce cas-là, la révision se fait par un banc de régisseurs qui sont désignés par le président, qui sont évidemment différents de ceux qui ont siégé en première instance.

Je vous rappellerai qu'à l'heure actuelle c'est quand même la régie qui entend les deux, la Commission des loyers a des administrateurs qui entendent en première instance et des commissaires en deuxième. C'est le même organisme, de sorte que, de ce côté-là, ce n'est pas nouveau. Cela reste à l'intérieur de la même juridiction, mais ce qui est nouveau ici, c'est que, dans le cas de l'appel, il sera entendu par un banc de plus d'une personne. Il y en aura un qui aura entendu en première instance et un banc de deux ou trois qui siégeront en appel. Cela nous semblait une garantie suffisante par rapport à ce qui existait.

Une Voix: C'est inhabituel.

M. Cordeau: Le banc d'appel peut être composé de plus d'un, soit deux ou trois. Pourquoi en placer deux? Au cas où ils ne s'entendraient pas, ce serait le président qui aurait un vote prépondérant. C'est toujours l'opinion du président qui va prévaloir dans ce cas-là. A ce moment-là, cela ne sert à rien d'en nommer deux pour entendre une cause en appel. Il faudrait qu'ils soient au moins trois.

M. Tardif: On ne précise pas de nombre. On a un article qu'on a vu avant cela qui dit que le président peut en nommer jusqu'à cinq.

M. Cordeau: Oui, mais s'ils sont deux, le président du tribunal a un vote prépondérant.

M. Tardif: Cela n'est pas dit nulle part, un vote prépondérant.

M. Cordeau: C'est-à-dire qu'à un moment donné, il est mentionné... Oui, il a un vote prépondérant.

M. Tardif: Ah! le président du banc, non pas le président de la régie.

M. Cordeau: Non, le président du banc a un vote prépondérant. Cela ne sert à rien de faire siéger un tribunal d'appel à deux. A ce moment-là,

c'est la décision du président qui va prévaloir, parce que, s'il diffère de l'autre, il a un vote prépondérant. Un tribunal d'appel ne devrait jamais être constitué de deux personnes, au moins de trois.

M. Tardif: A l'heure actuelle, c'est la façon de procéder à la commission, donc deux commissaires entendent l'affaire et ce vote prépondérant existe.

M. **Cordeau:** Pourquoi deux?

M. Tardif: Durant la période où cela a fonctionné, le désaccord entre les deux qui ont entendu la cause, il y en a eu un dans X temps. Il se pourrait finalement, dans l'établissement des règles de pratique, la régie juge préférable de composer un banc de trois dans les frais d'appel.

M. Cordeau: Il me semble que c'est plus logique...

M. Tardif: Mais ça...

M. **Cordeau:** ... parce que, autrement, vous donnez à une personne le droit de voter deux fois. L'autre n'a jamais raison.

M. Tardif: C'est permis par l'article actuel et par l'autre que nous avons voté antérieurement, où on dit que le banc peut être composé de cinq régisseurs.

M. Cordeau: C'est prévu à cinq, trois, quatre, il va falloir qu'il y ait un vote prépondérant, pour trancher la question.

M. Tardif: Cela remplace bien la formule actuelle et ça n'a pas posé de problème de fonctionnement jusqu'à maintenant, de l'avis de ceux qui sont dans la boîte même.

M. Cordeau: J'avais remarqué cette... pas une anomalie, mais ce détail. Cela ne sert à rien de faire siéger deux régisseurs pour une même cause, s'il y en a un qui peut voter deux fois, si son vote compte pour deux.

Le Président (M. Laberge): L'article 88 sera-t-il adopté?

M. Scowen: Il y a une autre question à l'article 88 qui est plus importante. J'avais l'intention de la soulever à l'article 89, parce que c'est lié aux deux, je vais la soulever ici. Nous avons prévu un appel pour les cas de fixation de loyer et, en fait, pour toutes les autres décisions de la régie, sauf celle de la démolition. J'imagine que nous pouvons avoir des cas de démolition très contestés des deux côtés. Je sais très bien que le perdant peut être la personne qui voulait la démolition ou celle qui ne la voulait pas. Mais il me semble un peu injuste de laisser ce seul aspect de notre loi, qui est très important, sans recours à un appel à n'importe qui.

M. Tardif: Le député de Notre-Dame-de-Grâce a raison de dire que c'est vraiment à l'article 89 qu'on trouve cette situation.

M. Scowen: C'est simplement qu'une exception de l'article 89 se trouve à l'article 88, en fait, parce que l'article 89.1, c'est l'article qui empêche un appel dans le cas de fixation de loyer et à l'article 88, on prévoit un autre système d'appel. Alors, je ne savais pas si une solution serait de créer un deuxième tribunal à l'intérieur de la régie même pour les démolitions, comme on a décidé de le faire pour la fixation du loyer. C'est pourquoi j'ai soulevé la question pendant le débat sur cet article.

M. Tardif: Là, M. le Président, je reviens à la question de démolition, ce que je disais tantôt; l'objectif est que les municipalités adoptent une réglementation et décident localement de ces choses. La décision de démolir est une question d'abord d'opportunité, sur laquelle il y a une marge d'appréciation des faits qui ne sont peut-être pas de nature à justifier habituellement un appel, l'appel pouvant beaucoup plus porter sur des questions de droit que sur des questions de fait. Ici, je ne sais pas si, effectivement, il y a lieu de prévoir un appel dans ces cas-là, attendu que les auditions en matière de démolition, enfin les affaires traitant de démolition peuvent comporter l'intervention d'une personne qui peut se porter acquéreur, peuvent comporter une demande d'audition publique.

(17 h 15)

Est-ce qu'on va recommencer tout ce processus au niveau de l'appel, en quelque sorte, avec de nouvelles tenues d'audiences, etc.? Il nous semblait que la décision de la régie, dans ces cas, en première instance, devrait être finale et que, somme toute, l'idéal serait, encore une fois, que les municipalités adoptent les règlements. Ce sera peut-être une incitation pour elles à le faire, à partir du moment où il serait peut-être plus opportun que ces causes soient entendues à ce niveau.

Je n'ai pas d'autres commentaires à fournir.

M. Scowen: Je veux rappeler au ministre que c'est une décision finale pour l'une des parties en cause, seulement. Si le bâtiment n'est pas démoli, le propriétaire peut revenir à la charge, un mois, une année plus tard avec une autre demande. Si le bâtiment est démoli, c'est la fin de l'histoire.

Alors, si le ministre est tout à fait satisfait de sa réponse, je ne veux pas trop insister, mais je veux simplement souligner cet aspect de la situation.

M. Tardif: Evidemment, il y a toujours la possibilité de brefs d'évocation devant la Cour supérieure, s'il y avait des erreurs grossières de droit, de non-application de règles de justice, etc. Ces recours sont toujours possibles.

Le Président (M. Laberge): L'article 88 sera-t-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

Appel

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 89.

M. Raynauld: Adopté.

M. Scowen: J'ai posé la question.

Le Président (M. Laberge): Adopté, l'article 90.

M. Scowen: L'article 90, adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 90 est adopté. L'article 91.

M. Scowen: Si je peux vous demander un moment...

M. Cordeau: M. le Président, à l'article 90, est-ce que c'est la Cour provinciale du lieu ou du district? Est-ce que c'est la Cour provinciale de chaque district ou de chaque lieu?

M. Tardif: A quel article?

Le Président (M. Laberge): L'article 90.

M. Tardif: Qu'est-ce qu'il y a?

M. Cordeau: Est-ce qu'on devrait plutôt dire le district ou le lieu où est situé le logement?

M. Tardif: "Cet appel est formé par le dépôt, au greffe de la Cour provinciale, du lieu où est situé le logement"...

M. Cordeau: Est-ce que les Cours provinciales sont situées dans des districts judiciaires?

Le Président (M. Laberge): Le logement est situé dans un lieu.

M. Cordeau: Oui, mais.

Le Président (M. Laberge): Je lis le texte, sans prendre partie.

M. Cordeau: Du lieu où est situé le logement, il n'y a pas de problème?

M. Tardif: Du lieu où est situé le logement. Alors, si le greffe est situé à Saint-Hyacinthe, cela se passe à Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: D'accord, mais il y a des lieux qui n'ont pas de Cour provinciale.

M. Tardif: L'appel est formé par le dépôt au greffe de la Cour provinciale du lieu où est situé le logement. Si le logement est situé à Sainte-Rosalie, mais la Cour provinciale, le greffe est situé à Saint-Hyacinthe l'appel doit être fait par dépôt au greffe de la Cour provinciale de Saint-Hyacinthe qui dessert le lieu où est situé le logement.

M. Cordeau: C'était une question que j'avais... d'accord.

Le Président (M. Laberge): C'était déjà adopté. L'article 91 est appelé.

M. Scowen: M. le Président, la question qui s'impose, je vois que le ministre a changé cet article, si je me rappelle bien, parce que la forme originale c'est la date de l'envoi de la décision. Je me rappelle bien que les personnes disaient: Le courrier du fédéral n'est pas assez rapide, cela peut prendre deux ou trois semaines. Je constate que vous avez changé — je me trompe? — le texte dans la réimpression.

M. Tardif: Un changement qui a été fait dans quoi?

M. Scowen: Par vous, dans la réimpression, l'article 91.

M. Tardif: L'ancien article disait: "L'appel doit être formé dans les trente jours de la réception de la décision, mais une partie peut, pour un motif raisonnable, demander au tribunal l'autorisation d'inscrire une cause en appel après l'expiration du délai si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave."

M. Scowen: C'est la même chose, en effet.

M. Tardif: C'est la même chose, je ne vois pas de...

M. Scowen: Je me trompe. Il y a des conseillers qui nous ont dit qu'il existait une possibilité d'abus, parce que la personne peut simplement refuser une lettre enregistrée pendant une période. Est-ce que c'est un problème potentiel? Non.

M. Tardif: Il semble que le Code de procédure civile prévoit que même si une personne refuse de recevoir une lettre enregistrée, celle-ci est présumée reçue.

M. Scowen: Un refus de réception équivaut à une réponse.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Allez-y.

Le Président (M. Laberge): L'article 91 est-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 92?

Une Voix: Si le gars est absent? S'il est en Floride pour l'hiver?

Le Président (M. Laberge): Je reviens à l'article 91 qui reste ouvert.

M. Tardif: Oui, c'est l'article 91, évidemment: "L'appel doit être formé dans le mois de la réception de la décision, mais une partie peut, pour un motif raisonnable, demander au tribunal l'autorisation d'inscrire une cause en appel après l'expiration du délai si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave." Un motif raisonnable, c'est absent, malade, à l'hôpital ou en voyage.

Le Président (M. Laberge): L'article 91 est adopté.

Des Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 92?

M. Raynauld: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 93?

M. Scowen: Attendez, s'il vous plaît.

M. Raynauld: Là aussi, c'est une question que je ne comprends pas. On a reçu un avis également là-dessus qui dit que... L'article 92: "L'appel suspend l'exécution de la décision, à moins d'une décision contraire du tribunal." Ce que j'ai ici comme avis, on dit... c'est une question, en fait: La décision contraire du tribunal à laquelle on fait référence devrait-elle être rendue dans le jugement original ou pourrait-elle être fixée par le biais d'une requête interlocutoire? On ne sait pas ce que ça veut dire.

M. Tardif: M. le Président, encore là, je m'en remets aux légistes du gouvernement qui nous disent que cet article reprend substantiellement et est conforme au premier alinéa de l'article 497 du Code de procédure civile qui se lit comme suit: "Sauf les cas où l'exécution provisoire est ordonnée, l'appel régulièrement formé suspend l'exécution du jugement." A moins d'une décision contraire du tribunal, j'imagine que le tribunal...

M. Raynauld: La préoccupation du juriste qui a préparé des notes là-dessus pour nous, c'est clair dans l'ensemble de ces choses, il veut éviter qu'il y ait des périodes d'indécision. Ici, on dit: Cela suspend l'exécution, mais à moins d'une décision contraire. A ce moment-là, on n'a pas suspendu la décision. A plusieurs reprises, il y a des commentaires à cet effet, il ne faut pas rester dans les limbes, il faut que les parties sachent... Je trouvais que cette préoccupation avait du sens.

M. Tardif: Finalement, j'imagine qu'un appel est formé, l'exécution de la décision est suspendue. Maintenant, quelqu'un prend une injonction ou demande que la décision soit exécutée, même si l'appel a cours présentement. J'essaie de demander à nos gens de donner des exemples. Il faudrait qu'il y ait une demande particulière à cet effet-là...

M. Raynauld: C'est le tribunal...

M. Tardif:... aille outre à la règle qui veut que pendant qu'il y a un appel...

M. Raynauld: Qu'on suspende.

M. Tardif: ... tout est gelé.

M. Raynauld: Je comprends. Je n'ai pas d'objection à ça.

Le Président (M. **Laberge):** L'article 92 est-il adopté?

M. **Tardif:** Adopté.

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 93.

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 94.

M. **Scowen:** Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 95.

M. **Scowen:** Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 96.

M. **Scowen:** Adopté.

Le Président (M. **Laberge):** Adopté. J'appelle l'article 97.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 98.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 99.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 100.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 101.

M. Tardif: ...

Le Président (M. Laberge): Vous revenez sur l'article 100? Alors je laisse l'article 100 ouvert.

M. Tardif: C'est déjà le jugement de l'instance d'appel.

M. Raynauld: De l'instance d'appel?

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld: Ah bon!

M. Tardif: Oui, ce n'est pas le jugement de la première instance.

M. Raynauld: Ah bon!

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 100 est adopté. J'appelle l'article 101.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 102.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 103.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 104.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 105.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 106.

M. Tardif: Si vous permettez, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Sur l'article 105?

M. Tardif: Sur l'article 106.

Le Président (M. Laberge): Sur l'article 106, parfait!

M. Scowen: Sur l'article 106.

Le Président (M. Laberge): Oui.

M. Scowen: Vous êtes à l'article 106 ou 105?

Le Président (M. **Laberge):** J'ai appelé l'article 106.

M. **Cordeau:** M. le Président, à l'article 104, j'avais une question à poser. Je vais la lire. Selon l'avis de la Commission des services juridiques, il serait plus apprécié de prévoir une requête pour rejet d'appel au motif que celui-ci est futile et dilatoire. A l'article 104. La Commission des services juridiques disait dans son mémoire: "II serait plus apprécié de prévoir une requête pour rejet d'appel au motif que celui-ci est futile et dilatoire".

M. Tardif: Voulez-vous répéter le sens de votre...

M. Cordeau: C'est le conseiller juridique qui a fait ça, ça me met dans la même position.

M. Tardif: En répétant...

M. Cordeau: De l'avis de la Commission des services juridiques, dans son mémoire, on disait: "II serait plus apprécié de prévoir une requête pour rejet d'appel au motif que celui-ci est futile et dilatoire". Si le motif est futile et dilatoire, probablement de rejeter l'appel.

(17 h 30)

M. Tardif: On m'informe que ce que souhaite en un sens la Commission des services juridiques peut être établi par les règles de pratique que la régie va se donner en la matière ou que la Cour provinciale va se donner sur le sujet. Ce n'est donc pas en... La loi n'a pas pour effet d'empêcher ce genre de situation-là.

Mais on dit: Le tribunal se donnera des règles de pratique, en ce qui concerne les appels, les requêtes, les procès de novo et ces procédures-là. Ce n'est pas interdit de le faire, la loi ne l'interdit pas, elle le permet et les règles de pratique pourront l'expliciter.

M. Cordeau: Alors, la préoccupation de la Commission des services juridiques pourrait être corrigée ou prévue dans les règles de pratique.

Le Président (M. **Laberge):** Alors, l'article 104 était adopté et la question a reçu une réponse. J'appelle l'article 106.

M. Scowen: Avant que vous appeliez l'article 106, M. le Président, puis-je simplement retourner à l'article 91? Je veux simplement demander au ministre s'il est encore satisfait de cette fixation de date, basée sur la réception. Je pense qu'il y avait des questions qui étaient soulevées et je ne sais pas...

M. Tardif: II y a eu des échanges...

M. **Scowen:** Semble-t-il.

M. Tardif: On convient que dans les cas d'absence, il pourrait y avoir des questions d'interprétation qui puissent se poser. Evidemment, il y a une jurisprudence qui existe, en la matière, mais nos légistes sont réticents à préciser ici, à codifier la jurisprudence, à cause des effets d'entraînement que ceci pourrait avoir sur un paquet d'autres lois. Alors, on préfère laisser porter et laisser avoir recours à la jurisprudence existante en la matière, plutôt que de provoquer cette série de...

M. Scowen: D'accord.

Réglementation

Le Président (M. Laberge): La question a reçu une réponse, je reviens à la pertinence et à l'article 106.

M. Scowen: M. le Président, est-ce que je puis faire une demande au ministre? Il a proposé qu'on travaille aujourd'hui jusqu'à la fin de l'article 109...

Le Président (M. Laberge): Est-ce que vous avez dit à la fin de... parce que cela comprend...

M. Scowen: Oui, au début de l'article 109. Mais, dans l'article 106, il existe des questions un peu fondamentales. Il y a aussi le fait que le ministre, dans un geste qui jusqu'ici est assez rare, nous a fourni des projets de règlements pour deux ou trois de ces sous-paragraphes. Dans le cas du sous-paragraphe 3, nous sommes devant un sous-article qui est une partie intégrante de ce système de contrôle de loyer, sur lequel nous avons une certaine réserve. Puisque, cette semaine, la première semaine, nous en sommes arrivés à étudier 105 articles, en tenant compte du fait qu'il y en a quelques-uns en suspens, puis-je proposer qu'on arrête ici, aujourd'hui? Cela va nous donner l'occasion de mieux étudier les propositions de réglementation et cela va aussi éviter qu'on se lance assez tard, au cours de cette semaine, dans un débat sur des questions de fond qui sont d'une certaine importance.

M. Tardif: M. le Président, j'avais proposé qu'on ne se rende qu'aux articles de la série seize cent, justement, pour arrêter là, pour ce soir, compte tenu que chacun de nous va avoir un bout de route à faire. Je comprends que, par exemple, en ce qui concerne le paragraphe 3 de l'article 106, étant donné le désir de l'Opposition de faire des représentations sur la méthode de fixation, on puisse le suspendre, mais, par ailleurs, j'aimerais, si c'était possible, qu'on approuve les paragraphes qui ne posent pas de problème. Si, par exemple, on dit: 106.1, établir des exigences minimales concernant l'entretien, la sécurité et la salubrité, cela ne pose pas de problème, on l'adopte et peut-être laisser en suspens le point 3 qui est relié directement à la méthode de fixation.

Est-ce que c'est concevable, M. le Président?

Le Président (M. Laberge): Théoriquement, c'est concevable, puisqu'à l'article...

M. Tardif: Si on morcèle l'article 106 en paragraphes.

Le Président (M. Laberge): Puisque l'article 5...

M. Tardif: D'autant plus qu'il est 17 h 30, on peut aller jusqu'à 18 heures.

Le Président (M. Laberge): Puisqu'à l'article 5, il y a eu deux paragraphes suspendus et que les autres ont été adoptés, on pourrait faire la même chose, sans adopter l'article globalement, par après. Mais on peut adopter des parties de l'article.

M. Scowen: Est-ce qu'on peut suspendre, ici, pour trois minutes?

Le Président (M. Laplante): La suspension est accordée pour deux ou trois minutes.

Suspension de la séance à 17 h 39

Reprise de la séance à 17 h 40

Le Président (M. Laberge): La commission reprend ses travaux. J'appelle l'article 106.

M. Scowen: Est-ce que je peux proposer, M. le Président, qu'on suspende les sous-paragraphes 1 et 3 et qu'on commence avec le sous-paragraphe 2?

Le Président (M. Laberge): Est-ce que cette proposition sera acceptée du côté du ministre?

M. Tardif: D'accord, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Je suspends donc l'étude du paragraphe 1 et du paragraphe 3 et j'appelle le paragraphe 2. Est-ce que ce paragraphe 2, qui se lit comme suit: "Déterminer ce qui constitue un logement impropre à l'habitation" sera adopté?

M. Raynauld: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): M. le député d'Outremont.

M. Raynauld: ... à moins que le ministre ne veuille... Essentiellement sur ce paragraphe 2, j'ai une question: C'est la relation qui existe ou qui n'existe pas entre le projet de règlement qui nous est présenté et des règlements qui peuvent exister au niveau des municipalités. A cet égard, je voudrais savoir si, dans la mesure où il en existe déjà

dans certaines municipalités, ce que j'ignore, est-ce que ce projet de règlement est compatible avec ceux qui existent? Est-ce que ça va soulever des difficultés d'interprétation? Deuxièmement, s'il en existe déjà, lesquels vont avoir préséance dans la mesure où ils sont différents?

M. Tardif: D'accord! Je dois dire d'abord qu'il existe quantité de codes d'habitation ou de logement. Il y a le Code national du bâtiment, de la SCHL, qui ne lie finalement que les personnes qui empruntent de la SCHL ou pour lesquelles la SCHL garantit des emprunts. Il y a le Code québécois du bâtiment qui s'applique obligatoirement dans tous les immeubles de plus de deux étages — si ma mémoire est bonne — et comportant plus de huit logements. Donc, obligatoirement il y a un code qui régit ça dans tout le Québec. Et il y a des municipalités qui ont des codes... Je passe rapidement sur les codes spéciaux, comme le Code de plomberie, le Code d'électricité et autres. Il y a aussi des codes du logement municipaux. La ville de Montréal en a un par exemple. Je pense que la ville de Verdun en a un, mais sur les 1656 municipalités que nous avons au Québec, je pense que nous pouvons compter sur les doigts des deux mains, à peine dix municipalités, qui ont de tels codes. Dans les autres, il n'y en a pas. C'est donc dire que la possibilité de faire double emploi pour ces matières-là, surtout en ce qui concerne les logements impropres à l'habitation, est à peu près inexistante, c'est-à-dire que les plages de recoupement sont très minimes.

Il faut convenir cependant qu'il y en a dans le cas des municipalités qui ont de tels règlements ou qui pourraient en adopter. Là-dessus, je suis d'autant plus d'accord pour acquiescer à la suspension de l'article 106, au moins quant à ses paragraphes 1 et 2, qu'actuellement nous sommes en train d'examiner, avec les légistes du gouvernement, les concordances à faire dans les cas où il y aurait des règlements, lequel s'appliquera, lequel a préséance sur l'autre.

Mais ce dont il faut bien se rendre compte, c'est qu'il y a beaucoup de règlements municipaux qui ne sont pas des règlements que j'appellerais minimaux, des standards de base, mais vont bien au-delà de cela. En d'autres termes, il pourrait être souhaitable que dans... Il y en a dans beaucoup de règlements municipaux, il y a beaucoup de normes, mais est-ce que ces normes sont... Est-ce que leur absence rend le logement impropre à l'habitation? C'est là qu'est toute la question. La régie, elle, a comme souci de s'assurer que les logements offerts en location sont propres à l'habitation. La municipalité peut avoir des exigences d'un niveau supérieur. On peut voir des municipalités... Je ne dis pas approuver nécessairement tel règlement qui va exiger qu'il n'y ait aucune maison construite dans la municipalité, qui n'ait pas trois chambres de bain et qui ne coûte pas au bas mot $75 000.

Je caricature un peu, mais il y a des cas pas tellement voisins de cela. Il y a une marge entre les deux, il y a un problème — le député d'Outremont a raison de le soulever — et nous sommes en train de travailler là-dessus et nous apporterons, je l'espère, au cours de la semaine prochaine lorsque nous reprendrons cet article, un paragraphe pour proposer des éléments de solution à ce problème de concordance entre les deux.

M. Raynauld: Donc, si je comprends bien, ce qui est proposé pour le paragraphe 2 en ce qui concerne les logements qui peuvent être... les exigences pour qu'un logement soit propre à l'habitation, c'est en quelque sorte un code minimal.

M. Tardif: C'est vraiment dans le genre très minimal.

M. Raynauld: C'est ce que j'ai constaté à la lecture du règlement. En ce qui concerne la liaison avec les règlements municipaux, la semaine prochaine vous proposerez peut-être un amendement ou une précision qui permettra de clarifier ce point.

M. Tardif: Pas au paragraphe 2, mais à l'ensemble des conflits qui pourraient exister pour les règlements faits en vertu de l'article 106. D'accord?

Le Président (M. Laberge): Le paragraphe 2 sera-t-il adopté?

M. Raynauld: Je voudrais simplement ajouter une impression que j'ai. A la lecture du projet de règlement, je ne vois pas en quoi un règlement comme celui-ci pourrait vraiment poser des difficultés. Si d'ici la semaine prochaine, après des consultations additionnelles, le ministre confirme que ça ne pose pas de difficulté à la lecture du règlement en tant que tel, je n'ai pas d'objection; au règlement tel qu'il est rédigé, je n'ai pas d'objection.

M. Tardif: Remarquez, M. le Président, qu'on ne demande pas aujourd'hui à la commission d'approuver le règlement. Ce qu'on demande, c'est d'approuver, dans la loi, le pouvoir de faire un règlement, et je l'avais distribué dès la deuxième lecture pour donner une idée de ce que ça pourrait comprendre. D'accord?

Le Président (M. Laberge): Le paragraphe 2 est adopté. J'appelle le paragraphe 4.

M. Scowen: Je demande que le ministre nous donne une idée de l'objectif de ce paragraphe.

M. Tardif: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): M. le ministre, comme il est de coutume que les commissions suspendent leurs travaux à 18 heures et que je sais qu'il y a eu entente pour que nous continuions nos travaux pendant quelques minutes pour discuter jusqu'à l'article 109 exclusivement,

je prononce que les travaux sont prolongés. Je vous redonne la parole.

M. Tardif: M. le Président, cette possibilité prévue à l'article 4: "Exempter en totalité ou en partie, de l'application des articles 1658.15 à 1658.17 du Code civil, une catégorie de personnes, de baux ou de logements, ou leur rendre applicables des critères différents", par exemple, on dit maintenant: Les chambres vont être régies par la loi; elles l'étaient avant, mais elles peuvent l'être, et des critères différents pourraient s'appliquer dans le cas de la fixation des prix des chambres. On pourrait concevoir que des méthodes semblables à celles utilisées à l'occasion par Loge-expo, ou des jeux olympiques, au moyen d'un formulaire ou semblable à ce qui peut être déterminé pour le prix des hôtels, qu'on procède à une méthode différente pour certains types de logements, mais logements au sens étendu de cette loi.

C'est la même chose pour les terrains de maisons mobiles, par exemple. Cela peut être des critères différents qui s'appliquent à ces cas que ceux des logements présentement. Egalement, nous pourrions envisager que les méthodes de fixation soient différentes dans le cas des restaurations majeures que pourraient subir des logements, ou encore dans le cadre de programmes québécois ou à frais partagés, fédéral-provincial-municipal, de restauration. Je pense au programme PAREL, présentement, où des ententes peuvent être prévues entre propriétaire et locataire quant au taux de loyer à la suite d'une restauration ayant fait l'objet d'une subvention de l'Etat à quelque niveau que ce soit. On dit ici qu'il peut exister des catégories de personnes, de baux ou de logements qui pourraient faire l'objet de critères différents.

(18 heures)

M. Scowen: En effet, vous pouvez rendre non opérant l'article 3 qui dit que le gouvernement, etc., est lié par cette loi.

M. Tardif: Ou faire un règlement différent.

M. Scowen: Oui, ou ne pas réglementer du tout.

M. Tardif: Ou ne pas les réglementer du tout. Par exemple, on pourrait, à un moment donné, décider que des logements de luxe à Outremont sont exemptés du contrôle des loyers.

M. Scowen: Je pense que c'est un autre...

M. Guay: Le logement du député d'Outremont peut-être.

M. Raynauld: C'est parce qu'il y a beaucoup de ministres dans le gouvernement qui sont là!

M. Tardif: Ce n'est qu'une méthode différente de fixation. Je reprends ce que j'ai dit. Pour certaines catégories de logements, une méthode différente de fixation pourra être appliquée.

M. Scowen: Ou aucune fixation.

M. Tardif: A la limite. Enfin, disons, une méthode qui ferait appel essentiellement à la négociation des parties.

M. **Scowen:** Je pense que c'est une question qui est souvent soulevée dans les projets de loi. J'ai constaté les mêmes problèmes dans le cas de l'avant-projet de Code de la route où le gouvernement se donne le droit de changer la définition de termes dans plusieurs cas. Je me demande si c'est une idée acceptable de nous obliger à travailler ici deux ou trois semaines à développer une loi qui est bien fondée et justifiable et, après, avec un seul article, de donner au Conseil des ministres le droit de faire des changements.

Il y a un autre aspect que je veux soulever, M. le ministre, et c'est pour moi une autre indication de l'intention du gouvernement d'appliquer un contrôle des loyers assez universel. Vous êtes obligé, en effet, de dire: Ecoutez, notre nouveau système de contrôle universel des loyers est si compréhensif qu'il faut donner au moins au gouvernement le droit de ne pas être lié par ce système. Les règlements sont prévus comme étant universels; alors, les implications sont assez sérieuses. J'aimerais avoir l'opinion de mes collègues là-dessus, parce qu'ils ont plus d'expérience que moi dans cette sorte d'article.

Quant à moi, j'ai des réserves importantes pour ce qui est de donner au Conseil des ministres le droit de refaire la loi.

M. Tardif: M. le Président, je voudrais soumettre respectueusement que l'actuelle loi de conciliation allait très loin dans la mesure où elle permettait au lieutenant-gouverneur en conseil, donc au gouvernement, à toutes fins utiles, de modifier la loi de conciliation. C'étaient des dispositions qui n'avaient pas été utilisées tellement souvent, à ma connaissance, mais qui existaient, ce qui était assez exceptionnel.

Dans ce cas, ce n'est pas ce qui est prévu. Il y a un pouvoir de réglementation pour déterminer dans un règlement une méthode de fixation. Je vous fais remarquer que la régie en utilise une présentement qui n'a jamais fait l'objet d'un règlement. Donc, nous allons faire un règlement. On va essayer d'en faire un. On vous dit également qu'il y a des types de logements, tels que définis pour les fins de cette loi, par exemple, les chambres, les terrains pour maisons mobiles, qui posent des problèmes particuliers.

Nous avons l'exception qui est déjà prévue pour les HLM dans la loi où on dit: Ce n'est pas en fonction de ces critères, mais en fonction du revenu des gens. Il y a eu diverses représentations qui ont été faites à un moment donné en commission parlementaire pour nous suggérer que, selon le cas, en fonction des taux de vacance, de la taille des logements, du taux de loyer payé — quand je dis la taille des logements, on faisait la distinction entre les logements à appartements multiples par rapport au duplex qui est à la fois un immeuble que le propriétaire occupe lui-

même et dans lequel il y a un seul logement, différents groupes nous faisaient la suggestion parfois, en commission, d'avoir des méthodes de fixation différentes. Ce qu'on dit ici, c'est que nous avons pensé qu'il était souhaitable d'introduire dans la loi — de toute façon, il était nécessaire de le faire pour les chambres et les terrains pour maisons mobiles — cette marge de manoeuvre non pas pour éliminer la méthode de fixation qui sera discutée ultérieurement, mais d'en faire les adaptations requises selon les groupes de baux, de personnes, de logements. Le règlement, évidemment, est un règlement qui devra être connu, promulgué et...

M. Raynauld: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): M. le député d'Outremont.

M. Raynauld: J'ai déjà vu à plusieurs reprises, depuis que je suis député, des articles de projet de loi qui donnent une très grande latitude au gouvernement. Invariablement, je crois qu'il est absolument essentiel de faire remarquer que ce n'est plus de la législation, c'est une démission devant la complexité des choses, mais vraiment une démission où des parlementaires, en fait, renoncent à légiférer et admettent que les décisions seront prises par des règlements, par le gouvernement plutôt que par le Parlement. Je trouve très regrettable qu'on en vienne chaque fois à des méthodes où on peut — comme l'a dit mon collègue essentiellement — voter une loi et ensuite dire: La loi ne s'appliquera pas à telle ou telle catégorie. Ce sont des choses qui, ici, s'appliquent vraiment à l'essentiel du projet de loi qui est, en fait, la fixation des loyers. Je comprends qu'il y a des parties accessoires d'un projet de loi qui ne sont pas touchées par ces exemptions, mais je les appelle des parties accessoires. Ce n'est pas pour cela que le projet de loi a été présenté, a été conçu. Il a été conçu pour régler le problème de la fixation des loyers.

Tout à coup, on arrive ici avec un paragraphe où on dit: On pourra exempter en totalité ou en partie de l'application de la loi, des catégories de personnes, des baux, des logements ou à rendre applicables des critères différents. Il me semble qu'à ce moment-là, c'est aussi bien de dire: Le gouvernement fera les règlements qu'il voudra. Il se donne, par un article comme celui-là, les pouvoirs, en réalité, d'appliquer ce qu'il pensera être la meilleure façon de le faire, plutôt que de forcer le gouvernement à revenir devant la Chambre, devant l'Assemblée nationale et proposer des amendements lorsque c'est nécessaire. Si chaque fois qu'il y a des difficultés — on sait qu'il y en a, et je le reconnais d'emblée — on dit que l'on ne changera pas la loi, que l'on ne reviendra pas devant l'Assemblée pour déterminer quelle sera au moins l'orientation des décisions qui seront prises, mais l'on dit plutôt au gouvernement: Vous changerez les règlements...!

Je ne peux pas ne pas relier cet alinéa 4 à l'alinéa 7 sur lequel on reviendra un peu plus loin, où on dit aussi que le gouvernement pourra prescrire ce qui doit être prescrit. C'est extraordinaire comme formule. Il prescrira, autrement dit, ce qu'il voudra prescrire et cet alinéa 4, je trouve que c'est un abus de la réglementation et un abus auquel je veux m'opposer parce que je trouve que ce n'est pas conforme aux règles parlementaires qu'on a suivies et qu'on suit. Je regrette beaucoup qu'on retrouve ce genre d'articles, maintenant, de plus en plus. Mais je pense qu'on doit résister à cette tentation de la facilité. S'il y a des problèmes pour les maisons mobiles, pourquoi n'écrit-on pas des articles sur les maisons mobiles? Qu'on dise, dans le cas des maisons mobiles, on appliquera autre chose ou bien on prévoit des mesures d'exception pour les maisons mobiles. Qu'on mette un article disant que — ce sont des terrains non construits, je suppose, lorsqu'on parle de terrains ici, lorsque M. le ministre a dit que cela pouvait s'appliquer à des terrains — dans le cas des terrains, ce ne sera pas nécessairement ce qui est prévu à l'heure actuelle qui s'appliquera, mais ce sera autre chose. Si on veut établir des catégories différentes de personnes, de baux ou de logements, qu'on se donne la peine de rendre ces choses-là spécifiques, qu'on le dise d'une façon spécifique. Qu'on ne se voie pas placé devant la situation où on s'imagine, visiblement à tort, qu'on a vraiment déterminé au moins de grandes orientations par voie législative, qu'on a pensé prévoir au moins tous les cas importants et qu'on n'ait pas à s'en remettre à un alinéa comme celui-ci qui, en fait, peut annuler l'essentiel de tout ce qui est présenté dans le projet de loi.

Je ne prête aucune intention au gouvernement en disant cela, cela peut jouer d'un côté ou d'un autre, suivant les idées qu'on peut avoir sur le projet de loi, mais ce n'est pas pour cela que je fais cette réflexion. Je me dis que c'est vraiment un alinéa qui viole sérieusement la philosophie qui a présidé jusqu'à maintenant à un régime parlementaire comme le nôtre et à un régime où des parlementaires décident des grandes orientations qui seront appliquées par la suite.

Il me semble, encore une fois, que cet alinéa est vraiment une solution de facilité et je vais, comme je l'ai fait d'ailleurs dans d'autres cas dans le passé, à propos d'autres projets de loi, non seulement exprimer mon désaccord sur cela, mais l'exprimer de façon formelle par un vote, si on peut voter sur cet article-là par paragraphe.

Il me semble que c'est vraiment une clause "grand-père", qui permet en fait de faire à peu près n'importe quoi et qui peut aller à l'encontre des orientations du projet de loi lui-même.

M. Tardif: M. le Président, il est évident qu'en vertu de l'article 4... Là, je voudrais essayer de comprendre l'Opposition. Je comprends la répugnance naturelle que le législateur, en tant que législateur, peut avoir à toute délégation de pouvoirs à l'Exécutif.

(18 h 15)

Par ailleurs, l'Opposition nous dit: Nous vous demandons de retirer l'article 3 ou de le suspendre, d'en suspendre l'étude, parce qu'il nous semble que vous vous acheminez vers une méthode universelle de contrôle des loyers.

Alors, si telle est la conviction de l'Opposition et son appréhension, il me semble que, nonobstant le problème de l'inflation réglementaire, elle devrait voir d'un bon oeil que, par le paragraphe 4, on vienne restreindre ce qui pourrait dégénérer, selon sa prétention, en un contrôle universel.

Ce que le paragraphe 4 vient faire, cela pourrait être à la limite de prévoir, par voie de réglementation, que certains types de logement — je l'ai mentionné tantôt — pourraient être exemptés ou à tout le moins que des méthodes différentes pourraient s'appliquer.

Imaginons qu'un programme d'allocation au logement ou de supplément de loyer ou autre soit généralisé — il existe de façon très parcellaire présentement — à ce moment, on pourrait parler de catégories de personnes.

Imaginons à la limite des logements offerts à bail à des membres d'une même famille et dont les loyers, en conséquence, ont été maintenus artificiellèment bas pendant des années, parce que c'était quelqu'un de la famille, à la limite le règlement — je ne dis pas que c'est dans la loi — pourrait prévoir que, pour certaines catégories de personnes ou de baux, une méthode de fixation différente de celle de la méthode générale pourrait s'appliquer, ce qui pourrait impliquer, à la limite, une révision possible du prix de base de ce loyer.

Il me semble que, précisément en raison du souci de l'Opposition de ne pas voir la généralisation, la standardisation à l'échelle du Québec d'une méthode unique de fixation, cet article 4 permet des adaptations. On ne peut pas avoir son gâteau et le manger.

M. Scowen: Il existe d'autres moyens de réaliser l'objectif que nous désirons.

M. Raynauld: M. le Président, j'aurais une question de procédure parlementaire au point de départ, mais, si le ministre veut m'amener sur le fond, je pourrais lui dire que, bien sûr, vous pourrez peut-être exempter en tout ou en partie, mais, lorsque vous dites que vous pouvez également rendre applicables des critères différents, on pourrait imaginer également que, pour une certaine catégorie de personnes, les augmentations de loyer vont être de zéro pendant dix ans. Alors, rendu là, on est livré à l'arbitraire, ce que des règlements représentent par rapport à ce que les parlementaires peuvent faire.

Vous pouvez prendre des exemples qui iraient dans le sens que nous voudrions voir. Mais on pourrait imaginer également des exemples qui iraient dans un sens contraire. Je ne voulais pas placer le débat sur ce plan. Je voulais simplement dire: Est-ce que ce sont des procédures conformes à nos pratiques parlementaires? Je trouve que ce paragraphe va très loin dans la négation des choses. Sur d'autres projets de loi, on peut passer des heures pour dire: Il faut qu'il y ait des critères dans la loi pour que ce ne soit pas laissé complètement à la discrétion soit des régies, soit du gouvernement en tant que tel, par son pouvoir de réglementation. On insiste continuellement sur des choses comme celles-là. On l'a fait aussi dans ce cas et là, tout à coup, on voit un paragraphe qui annule en grande partie toutes ces précautions qu'on voulait se donner. C'est beaucoup plus dans ce sens que je dis cela.

Encore une fois, je ne sais pas si je serais heureux qu'il y ait des exemptions, comme le ministre l'a dit, parce qu'à ce moment, cela devient très arbitraire et l'arbitraire n'est pas meilleur qu'une mauvaise décision systématique. Mais je ne sais pas laquelle des deux je prendrais, si j'avais à choisir.

Si, à ce moment, on dit: On va décider qu'à Outremont, les loyers ne montent pas, mais que, dans le comté d'un autre député, ils vont monter...

Une Voix: ... eu une mauvaise décision.

M. Raynauld: Les deux, à ce moment-là, bien sûr. L'arbitraire n'est jamais un très bon principe.

M. Guay: Est-ceque je peux suggérer, au député d'Outremont... Je lui dis tout de suite que je suis sensible à cette argumentation. Je n'aime pas plus que lui ou que d'autres députés en cette Chambre, de quelque côté de la Chambre que ce soit, voir le pouvoir réglementaire de l'Exécutif et en particulier, pas tellement le Conseil des ministres autant que l'administration publique qui la sous-tend, voir ce pouvoir réglementaire s'accroître presque comme un mal nécessaire au cours des années. Que ce soit ici ou sous d'autres gouvernements, ailleurs au Canada, aux Etats-Unis ou en Europe, mais c'est peut-être vouloir... Il y a des choses qu'on ne peut pas faire autrement que de vouloir prévoir par réglementation, parce qu'on ne peut pas tout prévoir. Au fond, ce que dit le député d'Outremont, ce n'est pas tellement qu'il existe des règlements autant qu'il n'y a pas de contrôle parlementaire de la législation déléguée et, en ce sens, si le but de son propos est de souhaiter, non pas qu'il n'y ait pas de règlement dans les lois, mais que les règlements soient soumis à l'attention des députés, d'une manière ou d'une autre, comme il y eu une tentative timide qui s'est faite à Ottawa il y a quelques années...

D'ailleurs, l'ancien leader du gouvernement et ancien député de Maisonneuve s'était déjà déclaré ouvertement favorable à une telle initiative alors qu'il siégeait à l'Assemblée nationale, avant même que le député de Saint-Laurent fasse cette proposition plus concrète. C'est une idée qui circule depuis déjà un bon moment et qu'il y aurait peut-être lieu de réactualiser. Je suis sûr que, pour une idée comme celle-là, on va trouver une certaine unanimité, en tout cas, qui va transcender les lignes de partis. Je ne sais pas si tout le monde sera d'accord, mais je dis qu'on va trouver des gens d'accord dans tous les partis et que c'est peut-être davantage de ce côté-là que devraient porter les efforts, plutôt que de chercher à dire: Il y a trop de pouvoirs réglementaires dans cette loi-

là ou dans cette loi-là ou dans cette loi-là et, finalement, on prétend que ça fait trop de règlements. C'est peut-être davantage s'assurerque, bien sûr, il y a des règlements, parce qu'on ne peut pas faire autrement, mais ces règlements sont soumis à l'attention ou à l'approbation — il y a une distinction très importante entre les deux — des députés.

M. **Goldbloom:** M. le Président...

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

M. Goldbloom: ... je trouve que ce dont nous discutons ici va plus loin et plus profondément que la question, que nous débattons depuis bien des années, de l'opportunité d'accorder à l'Exécutif un certain pouvoir de réglementation, dont l'exercice exempte du processus de débats parlementaires certaines décisions d'ordre législatif. Le paragraphe 4 permettrait qu'un règlement mette de côté trois articles du Code civil et, si nous avons un Code civil, c'est pour que l'application de ce code soit uniforme à travers la province. Pour tous les citoyens du Québec, il y a un Code civil. C'est le Code civil du Québec et, quand on voit que les trois articles en question commencent chacun par les mots "un tribunal", à mon sens, la chose devient encore plus grave. Chaque article porte sur le comportement juridique d'un tribunal saisi d'une demande de fixation, de révision de loyer, etc.

Dans le deuxième cas, c'est un tribunal saisi d'une demande de modification d'une condition du bail et, dans le troisième cas, c'est un tribunal saisi d'une demande de réajustement du loyer. M. le Président, il me semble donc que la loi que nous nous apprêtons à adopter, nous le présumons, établit un nouveau Code civil en ce qui concerne ces articles-là et dit: Voici le régime qui doit s'appliquer à la fixation des baux, à la détermination des loyers, etc.

Voilà, on dit: Mais, quand même, si le ministre trouve que c'est un peu compliqué pour une catégorie de personnes, une catégorie de baux ou une catégorie de logements, il peut mettre de côté des articles du Code civil. Pour ce faire, il ne serait pas obligé de proposer un projet de loi qui définirait les catégories de personnes, de baux ou de logements et qui établirait les différences qui existeraient. Mais il dirait tout simplement: Nous adoptons la loi, nous accordons dans le Code civil des pouvoirs aux tribunaux, mais le gouvernement peut, par règlement, mettre tout cela de côté et dire aux tribunaux, pas par une loi, mais par des règlements: C'est différent pour telle ou telle personne.

Je trouve qu'il y a quelque chose de boiteux dans cela comme procédure législative. Cela m'embête, surtout quand on dit que le gouvernement pourrait rendre applicables à des catégories de personnes, de baux ou de logements des critères différents. Il me semble, M. le Président, que le moins que nous puissions demander, ce serait que le tout fasse partie d'une étude unique par cette commission parlementaire, c'est-à-dire que, si nous sommes pour avoir des règlements, des critères qui seront fournis aux tribunaux concernés, nous devrions pouvoir connaître les catégories qui feraient l'objet d'exemptions et les critères différents qui leur seraient appliqués.

M. Scowen: M. le Président...

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

M. Scowen: Mes deux collègues ont soulevé chacun une objection quant à ce sous-paragraphe basée sur deux arguments différents, et moi j'en avais un troisième. Je pense que ce sont trois arguments qui ont chacun un fondement. Je me demande si le ministre ne peut pas accepter de repenser un peu les implications de ce paragraphe.

M. Tardif: M. le Président, je suis également sensible aux arguments de l'Opposition en ce qui concerne le paragraphe 4. Il y a peut-être là, d'une part, une porte un peu trop grande ouverte à la réglementation, qui a peut-être été inspirée des dispositions de la loi actuelle parce qu'à toutes fins utiles la loi actuelle permet au gouvernement, par règlement, d'abroger la loi de conciliation. Si on lit les choses: "Le lieutenant-gouverneur en conseil peut — à l'article 31 — faire adopter des règlements pour décréter toute disposition supplétive, interprétative ou accessoire ayant trait à l'application de la présente loi ou ayant l'effet de la modifier ou d'en abroger des dispositions." Adopter des règlements ayant l'effet de modifier ou d'abroger les dispositions de la loi, c'est en toutes lettres, "b) déterminer sous réserve des dispositions des articles 2 à 9 les devoirs, attributions et conditions d'engagement ou de nomination des commissaires, des administrateurs ou de leurs employés; "c) modifier les formalités et délais de procédure prescrits par la présente loi lorsqu'il le juge à propos pour la protection des droits respectifs des intéressés; — donc, il y a des délais dans la loi et on veut modifier tout cela; "d) édicter des peines pour violation des prescriptions de la présente loi; "e) établir une méthode de fixation du loyer d'un local d'habitation tenant compte de... — il y a différentes variables; "f) adopter toute autre mesure propre à atteindre les buts visés par la présente loi."

Evidemment, cet article qui date de 1950 ou 1951, qui a été modifié subséquemment en 1951-1952, 1968, oui. 1973, 1975, deux fois. Donc, sous les gouvernements...

(18 h 30)

M. Raynauld: Sous une autre ère...

M. **Tardif:** Je conviens que...

M. Raynauld: L'ère de Duplessis en 1951.

Une Voix: Oui, mais ce sont des purs qui sont au pouvoir maintenant.

M. Tardif: M. le Président...

Une Voix: ...

M. Tardif: ... je ne veux pas... Je pense que c'est vraiment une disposition exorbitante qui était dans cette loi; en toutes lettres, où on donne le pouvoir par règlement, de modifier une loi. Je pense qu'il n'est pas question de faire ça et je suis bien d'accord pour suspendre le paragraphe 4 à ce sujet-là. D'accord? Et qu'on y revienne en même temps que 3.

Le Président (M. Laberge): Le paragraphe 4 de l'article 106 est suspendu. J'appelle le paragraphe 5.

M. Scowen: Si je comprends bien, M. le ministre, ce sous-paragraphe n'était pas dans le projet de loi que vous avez présenté — je ne sais pas quand, le premier — et je vous demande de nous expliquer un peu pourquoi vous avez décidé de l'ajouter à la réimpression.

M. Tardif: Il nous a semblé qu'actuellement les affaires soumises à la régie, qui sont donc entendues et traitées par elle, sans aucun frais, sans aucun déboursé pour les parties, contrairement, par exemple, à ce qui existe à la Cour des petites créances où il y a des frais modérateurs de $5 pour les litiges de moins de $100 et de $10 pour ceux au-dessus de $100.

Ce que nous avons voulu prévoir par cet article, c'est la possibilité d'introduire, le cas échéant, des frais modérateurs également, comme ça se passe à la Cour des petites créances sur ces matières.

M. Scowen: Il est impossible de ne pas imaginer que l'introduction de cet article est liée en quelque sorte à une autre modification importante qui était introduite dans la réimpression, notamment le fardeau, le changement de la demande de la part du locataire au propriétaire. Si on peut imaginer que maintenant c'est le propriétaire, très souvent un propriétaire qui n'a pas beaucoup de moyens, parce qu'il en existe 200 000 au Québec, dont plusieurs sont aussi des locataires, on peut imaginer, avec fondement je pense, que cela peut devenir un obstacle additionnel aux personnes qui veulent vraiment augmenter un loyer de façon justifiée et elles se trouveront devant un obstacle financier.

Même si je suis absolument pour l'idée en général que les services doivent être remboursés, payés par les personnes qui en bénéficient, je trouve quand même que, tenant compte du fait qu'on veuille favoriser la conciliation, ce serait plus équilibré si on laissait le projet de loi comme il était initialement, en donnant le droit à n'importe qui de faire la présentation et donnant le droit à la régie de rendre justice dans un tribunal, sans qu'on soit obligé de payer les frais. Je pense que c'est très rare qu'on voit un tribunal qui impose des frais pour les personnes qui veulent présenter une cause devant ce tribunal...

M. Tardif: Non, c'est le contraire, M. le Président. J'ai mentionné qu'à la Cour des petites créances, et je rappellerai au député de Notre-Dame-de-Grâce que dorénavant la Régie du logement aura compétence pour entendre ces matières qui, jusqu'à l'adoption de la loi, allaient devant la Cour des petites créances dès qu'elles touchaient le logement et qui, dorénavant iront devant la régie.

Si ceci restait en d'autres termes à la Cour des petites créances, il y aurait des frais modérateurs de $5 pour les matières en bas de $100 et des frais de $10 pour celles au-delà de $100.

Par ailleurs, à la Cour provinciale — la Régie du logement va exercer une partie de la juridiction ou de la compétence qui relevait de la Cour provinciale — là aussi il y a des frais judiciaires qui sont imposés.

Alors, ceci peut être considéré non pas comme des frais nouveaux, mais comme un transfert dans ce cas. C'est vrai que le nouveau partage du fardeau de la démarche peut ou a été considéré dans l'introduction du paragraphe 5, mais ce n'est pas correct de dire qu'à ce moment seuls les propriétaires, parce qu'ils feraient une demande de fixation à la régie, seraient soumis à des frais, puisque — je l'ai mentionné — les causes de fixation, somme toute, n'ont représenté que 40% à 45%, au cours de la dernière année, des affaires traitées devant la régie, les autres étant introduites par les locataires qui pourraient aussi faire l'objet de ces frais modérateurs. C'est donc dire, M. le Président, qu'il y a des choses qui présentement vont soit à la Cour provinciale, soit à la Cour des petites créances, pour lesquelles les frais sont prévus. Dès lors qu'elles viennent à la régie, il n'y en a plus.

M. Scowen: Est-ce que c'est vrai que dans les tribunaux, c'est la personne ou la partie qui perd la cause qui a l'obligation de payer les frais, normalement?

M. Tardif: Normalement, sauf qu'ici il n'y en a pas du tout.

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

M. Tardif: Actuellement, à la régie, il n'y en a pas du tout.

M. Scowen: Mais il faut payer une somme pour présenter une demande. Alors, ce sont des frais. On va essayer de couvrir les coûts de cet appel, de cette cause et on n'oblige pas la personne qui finalement se trouve injustifiée, mais on oblige la personne qui fait la demande, qui est en effet, dans la grande majorité des cas, le propriétaire, à en faire les frais.

M. Guay: M. le Président, à la Cour des petites créances, si le député me le permet, les $5 ou les $10, si c'est en bas de $100, sont payables par la partie qui perd. Alors, si vous perdez votre cause, cela vous coûte $10, si vous la gagnez, cela ne vous coûte rien. Dans la mesure où c'est ce qui est prévu ici...

M. Raynauld: Ce n'est pas ce qui est...

M. Guay: Ce n'est pas dit, mais...

M. Scowen: Si un propriétaire présente une demande qui est justifiée, qui n'est pas la régie, est-ce qu'il sera obligé de payer une somme pour la présenter?

M. Tardif: Le règlement n'est pas là, n'est pas fait. Il n'est pas sûr qu'il y en aura un. Ce qu'on vous dit, c'est que la possibilité est prévue dans la loi d'adopter un règlement qui comporterait des frais modérateurs. La question qui a été posée par le député de Notre-Dame-de-Grâce tantôt, c'est: Qu'est-ce qui existe à la Cour des petites créances? Selon la règle, c'est la partie qui perd qui assume les frais ou les frais modérateurs.

M. Raynauld: Ce qu'il y a de plus paradoxal, si mon collègue me le permet, c'est que...

M. Scowen: Absolument.

M. Raynauld: ... dans ce cas-ci, si j'ai bien compris, le propriétaire demande une augmentation de loyer, le locataire s'y oppose et c'est le propriétaire qui doit aller devant la régie. Par conséquent, ce n'est pas le propriétaire qui est à l'origine de la demande, dans un sens, c'est l'opposition.

M. Tardif: Cela dépend où on se situe dans le processus de la poule et de l'oeuf. Finalement, on peut aussi considérer...

M. Raynauld: Oui, mais qu'on le mette d'un côté... c'est quand même...

M. Tardif: ... que le propriétaire veut changer les conditions d'un contrat qu'il a signé avec son locataire à un moment x...

M. Raynauld: Non, il ne veut pas changer les termes d'un contrat. Il veut signer un nouveau contrat et c'est important. C'est un nouveau bail qu'il veut changer. Ce n'est pas un bail existant. Il veut changer les conditions d'un nouveau bail. Donc, c'est un nouveau contrat et, là, il y a quelqu'un qui s'y oppose.

M. **Guay:** Le bail est reconduit tacitement.

M. **Tardif:** Il y a un droit à la prolongation du bail...

M. **Grégoire:** ... est reconduit tacitement...

M. Tardif: Il y a un droit à la reconduction du bail, reconduction qui est là depuis des années, non pas dans l'actuelle loi...

Or, à ce moment-là, ce qui est modifié, c'est qu'il y a une demande du propriétaire de modifier les clauses de ce contrat qui est à signer. A tout événement, je pense que ce qui, encore une fois, peut...

M. Raynauld: Je ne me trompe pas en pensant que toutes les demandes vont être introduites par les propriétaires, dorénavant? C'est bien cela?

M. Tardif: En matière de fixation de loyer, pas toutes.

M. Scowen: Ou de...

M. Tardif: Pas toutes, pour la plupart, non, il y a plus que cela. Par exemple, dans le cas du nouveau locataire, c'est lui qui introduit la demande. Un nouveau locataire se présente dans un immeuble et se rend compte, quelque temps après, qu'il paie un loyer passablement supérieur à celui du locataire antérieur. A ce moment-là, c'est à lui d'introduire la demande devant la régie. Il y a d'autres cas également, les cas de sous-locations notamment, où c'est aussi le locataire ou le sous-locataire qui introduit la demande. Donc, ce n'est pas uniquement le propriétaire.

M. Scowen: Je pense que l'esprit de ce sous-paragraphe n'est pas tout à fait conséquent avec le désir souvent répété du gouvernement de créer un tribunal de conciliation. En effet, on est encore dans le domaine de la conciliation. On veut que les gens qui ne peuvent pas s'entendre viennent ensemble. Ce n'est pas le fait que quelqu'un est coupable ou non coupable, c'est un processus de conciliation. Il me semble que, dans l'esprit d'un processus de conciliation, les frais des conciliateurs, si vous acceptez cet esprit, doivent être portés par les contribuables, en général. Je pense que c'est beaucoup plus consistant ainsi; qu'ils soient les locataires ou les propriétaires, c'est le même principe. Vous avez dit que ce ne seraient pas toujours les propriétaires, je suis bien d'accord et je pense que ce ne doit pas s'appliquer non plus aux locataires. On veut encourager la conciliation.

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

M. Cordeau: Est-ce qu'actuellement il y a des frais de chargés à la Régie des loyers?

M. Tardif: Tout est gratuit.

M. **Cordeau:** Ce serait un précédent, dans ce cas-là.

M. Guay: Dans le cas de l'article 5, cela peut s'appliquer uniquement dans le cas des demandes abusives et frivoles, qui, à ce moment-là, seraient chargées.

M. **Cordeau:** Le gars qui prend cette propriété et qui n'a pas les moyens...

M. **Guay:** Est-ce qu'il serait raisonnable de ne pas prévoir du tout la possibilité de le faire et d'avoir à amender la loi un bon jour où, pour une raison ou pour une autre, il faudrait introduire des frais? Cela ne veut pas dire qu'il va y en avoir.

M. Cordeau: Vous pouvez être certain que cette loi sera amendée un de ces jours.

M. Tardif: On espère que ce sera le moins souvent possible.

M. Cordeau: Tantôt vous avez dit, M. le ministre, que vous ne prévoyiez pas de cas bien précis ou que vous n'aviez pas des cas en tête où vous imposeriez des coûts.

M. Raynauid: Si on disait, M. le Président...

M. Tardif: M. le Président, si vous me permettez une remarque importante. Par exemple, nous avons "dépénalisé" plusieurs comportements; alors que des peines d'amendes étaient prévues pour plusieurs choses, nous les avons fait sauter. A la place, nous avons eu recours à une mesure qui s'appelle le dépôt du loyer. Je pense que, finalement, ce qui intéresse le locataire dont le chauffage ne fonctionne pas, ce n'est pas que son propriétaire paie l'amende mais que le chauffage fonctionne et un des moyens de pression, cela peut être qu'il dépose son loyer. Sauf que cela peut aussi être une mesure qui pourrait être assortie de frais modérateurs et que, finalement, le locataire qui décide de déposer son loyer à la régie, qui le dépose pour des motifs sérieux, ait à débourser pour cela, même si c'est un montant minime.

(18 h 45)

Il me semble que... évidemment la décision d'adopter un règlement en ces matières devrait être évaluée soigneusement et compte tenu des modifications qu'il aura apportées dans les habitudes, dans les recours à la régie. Je m'étais engagé, à la demande du député de Notre-Dame-de-Grâce, à fournir un certain nombre de statistiques. J'ai eu ces rapports tantôt, d'ailleurs, on peut les distribuer, M. le Président, avec votre permission.

C'est un règlement sur les normes régionales qui nous indique la fluctuation du volume de travail ou de causes dont a été saisie la régie au cours des dernières années. On constate que ces causes... si on voit le point 5, M. le Président, nombre de demandes en première instance, en 1975-1976, 63 537; en 1976-1977, 64 270; en 1977-1978, 57 696 et en 1979-1980, 56 704. Par ailleurs, le volume de demandes en appel est là, on le voit. Evidemment, on ne parle pas des informations données au comptoir, par écrit, etc.

M. le Président, l'impact de l'addition d'abord de matières qui auparavant allaient à la Cour provinciale ou à la Cour des petites créances, qui vont maintenant aller à la régie, l'extension de la juridiction, la compétence aux chambres, terrains pour maisons mobiles, HLM, le nouveau partage quant au fardeau de la démarche, les possibilités de déposer le loyer pour non-exécution d'une obligation incombant au propriétaire sont autant de modifications qui peuvent amener un recours plus substantiel à la régie.

Alors, de la même manière qu'un paquet d'autres mesures, lorsque adoptées précédemment, ont pu amener certaines surconsommations de services, la possibilité de prévoir un frais modérateur nous apparaît une mesure de prudence et de prévision, après une évaluation du volume d'affaires qui parviendra à la régie après un certain temps.

Au départ, il n'est pas prévu d'en adopter, mais en évaluant ce qui arrivera comme volume d'affaires.

M. Scowen: La régie est en effet le conciliateur dans le bureau de quartier; la régie, c'est en effet la demande par le courrier que l'ordinateur vérifie, ce sont des demandes devant la régie qui pourraient être assujettis à des frais.

M. Tardif: Il est prévu ici, M. le Président, quand on parle d'introduction d'une demande devant la régie, non pas d'une demande de renseignement ou d'aide à compléter un formulaire, mais c'est d'aider à déposer, je ne dirais pas une plainte dans ce cas-là, parce qu'il n'y a pas de plainte ou de plaignant, une affaire devant la régie pour demander un jugement et non pas une demande de renseignement.

M. Scowen: Si vous voulez que votre demande passe...

M. Tardif: ... devant la régie...

M. Scowen: Non. Passe dans l'ordinateur, votre deuxième étape, vous prévoyez envoyer votre demande à la régie...

M. Tardif: Non, cela aussi, au départ, s'il y avait des services d'aide à la compilation des données, que ce soit sur le coin de la table avec un crayon ou avec un mini-ordinateur programmé spécialement à cette fin ou avec un terminal branché sur le grand ordinateur, je n'ai pas l'impression...

M. Scowen: Mais c'est quand même permis.

M. Tardif: ... on ne parle pas d'introduction d'une demande. L'introduction d'une demande, c'est lorsqu'une affaire est portée devant la régie et qu'on lui demande de rendre jugement, et non pas une demande de renseignement, d'aide à compléter un formulaire ou même de calculer...

M. Scowen: J'imagine que vous n'auriez aucune objection à ajouter que si la demande est justifiée par la régie, les frais prévus seront remboursables.

M. Tardif: Cela pourrait faire l'objet de la réglementation.

M. Scowen: Cela pourrait faire l'objet d'un amendement à une loi, pour rendre plus clair et plus consistant avec la pratique qu'on retrouve dans les autres tribunaux. Si une personne se trouve incapable d'avoir la justice sans qu'elle n'aille devant les tribunaux, elle ne doit pas, si son

cas est décidé d'une façon positive, avoir la responsabilité de subir les coûts.

M. Tardif: Je voudrais juste ajouter un mot. Si un propriétaire demande une augmentation de 15%, le locataire voudrait une augmentation de 0% et la régie donne une augmentation de 7%, qui est perdant et qui est gagnant là-dedans?

M. Scowen: Exactement, c'est la conciliation. Pour moi, ce n'est pas très consistant de proposer...

M. Guay: Il me semble que ce n'est pas un sujet d'une importance vitale. Je pense que cela coûte plus cher d'en débattre, depuis le temps qu'on en débat autour de cette table à cette heure-ci, que cela peut possiblement coûter ou rapporter à la régie, à supposer qu'on ait des frais analogues à ceux de la Cour des petites créances.

Je pense qu'il faut faire un minimum de confiance; si jamais cela est introduit, cela va l'être dans l'optique générale des petites créances et en faisant des ajustements nécessaires, et cela pourra ne pas être introduit du tout. Et, si jamais cela l'est, cela peut ne porter que sur des causes frivoles et la conciliation pourra ne pas du tout faire l'objet de frais.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que le paragraphe 5 sera adopté?

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle le paragraphe 6.

M. **Scowen:** Je pense que le ministre peut expliquer un peu le sens de ce paragraphe.

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

M. Tardif: M. le Président, un petit moment.

Je m'excuse, M. le Président, je vais revenir en arrière.'C'est que nous avons suspendu les articles qui traitaient des formules et la teneur des formules utilisées, pour les augmentations de loyer.

Mais il reste que la loi prévoit un bail type. Et ce bail qui est présentement défini au Code civil, ce qu'on dit, c'est qu'on va continuer à le définir et il faudra pouvoir prévoir dans ce bail les inclusions obligatoires. Il ne s'agit pas de quelque chose de nouveau dans ce domaine. Si on modifie le bail, ce qu'on aura modifié aura force de règlement.

Dans le cas de l'écrit ou l'avis visé dans les articles 1651.1, 1651.2, mais alors là, par exemple, il y a des avis qui ont trait au nouveau locataire; le propriétaire doit informer le nouveau locataire de ce que l'autre payait avant.

L'article 1658-21, ce sont les avis d'exemption pour les immeubles neufs, c'est-à-dire qu'un locataire qui entre dans un immeuble sache qu'il n'y a pas de contrôle sur cet immeuble-là. Il le sait en entrant là. C'est pour cinq ans.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Le paragraphe 6 est adopté. J'appelle le paragraphe 7.

M. Tardif: Au paragraphe 7, M. le Président, on dit "sous réserve de l'article 83"... L'article 83, c'est le pouvoir de la régie d'adopter des règles de pratique pour elle-même. Contrairement à ce qu'une première lecture de cet article pourrait laisser croire, ce n'est pas un pouvoir de réglementation pour tout ce qui n'est pas prévu ailleurs, mais c'est uniquement le pouvoir de faire les règlements. On a dit, en cours de route, un peu partout: Le gouvernement peut faire des règlements pour, etc. Ici — on répète en quelque sorte; cela peut être jugé redondant à certains égards — on habilite le gouvernement à faire, justement, ou à prescrire dans les règlements...

M. Scowen: Je comprends, d'accord.

M. Tardif: ... ce que les autres articles l'enjoignaient de faire en quelque sorte.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Raynauld: Je considère tout de même qu'il est effectivement redondant, puisque, quand on dit que le gouvernement peut adopter un règlement, il peut adopter un règlement. Tout à coup, on arrive ici et il doit prescrire ce qui doit être prescrit par règlement. On l'a dit dans les autres articles. Cela ressemble beaucoup à l'occupant qui occupe.

M. Tardif: Le bureau de la législation déléguée ne semble pas de cet avis-là. On dit qu'il a le pouvoir de le faire, mais il faut aussi l'habiliter et dire: Tu dois le faire.

Le Président (M. Laberge): Le paragraphe 7 est adopté. Il y a maintenant les paragraphes 1, 3 et 4 qui ont été suspendus. Est-ce qu'on maintient pour le moment la suspension?

M. Tardif: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): On n'adoptera donc pas l'article comme tel.

M. Tardif: Il y a le dernier paragraphe en bas évidemment qui dit: "Ces règlements entrent en vigueur à compter de leur publication." Vous avez vu cela aussi, M. le Président?

Le Président (M. Laberge): Oui, le haut de la page 22, cela pourrait être adopté, c'est-à-dire le paragraphe qui se lit ainsi: "Ces règlements entrent en vigueur à compter de leur publication à la Gazette officielle du Québec ou à une date ultérieure qui est fixée." Est-ce adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Cordeau: M. le Président, avant qu'on passe à un autre article, j'aimerais revenir au paragraphe 2 de l'article 106: définir un logement impropre à l'habitation. Je crois que dans la loi sur l'environnement aux articles 87, 88, 89, on fait mention de cela et que cette loi-là prévaut sur toute autre loi. Ce serait peut-être bon que quelqu'un vérifie.

M. Tardif: Les articles 87, 88, 89 de...

M. Cordeau: Les articles 87, 88, 89 de la loi 69 sur l'environnement.

M. Tardif: D'accord. M. le Président, tantôt, j'ai mentionné, à la suite de la question du député de Notre-Dame-de-Grâce ou du député. d'Outremont — je ne me souviens plus — qu'un article serait proposé à l'article 106 pour faire la jonction entre la réglementation ici et la réglementation municipale. J'aurais dû dire à ce moment-là: Et toute autre réglementation pouvant exister. C'est bien sûr.

M. Cordeau: Je voulais attirer votre attention sur cette loi-là, la loi 69.

M. Tardif: Merci.

Le Président (M. Laberge): L'article 106 reste ouvert à cause des paragraphes qui sont en suspens.

Dispositions modifiant le Code civil

J'appelle l'article 107.

M. Scowen: Est-ce que vous voulez entrer dans le titre II? En ce qui concerne les articles 107 et 108, si vous voulez les adopter ce soir, ils sont adoptés.

M. Tardif: Les articles 107 et 108 sont adoptés. On recommencera avec l'article 1650.

Le Président (M. Laberge): L'article 107 est adopté. L'article 108 est adopté. Les travaux de la commission sont ajournés à mardi, 10 heures, dans la même salle.

Fin de la séance à 19 heures

Compte rendu des délibérations des commissions

L'édition des délibérations des commissions de l'Assemblée nationale paraît environ (10) jours après chaque séance.

Elle comprend les interventions dans la langue où elles ont été faites devant la commission et, parfois, certains documents annexés.

Un premier tirage limité est distribué aux députés et aux correspondants parlementaires, généralement une heure après le discours. Des copies sont aussi disponibles au bureau du directeur pour les opinants.

Les députés peuvent soumettre à l'éditeur, pour leurs propres interventions et dans les délais prévus, les corrections absolument nécessaires pour des erreurs de fait ou des fautes de forme. Le même privilège est réservé aux opinants.

Pour plus de 25 exemplaires des Débats, la commande doit être faite par écrit au bureau des Débats (74-A) au plus tard le lendemain du discours.

Un index est préparé chaque jour pour être publié à la fin de la session. On peut obtenir des informations du service de l'index en appelant 643-2771.

L'abonnement au journal des Débats est de $8 par année et l'index est disponible au coût de $2. Les chèques ou mandats-poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances et envoyés au service des documents parlementaires.

Le directeur,
Benoît Massicotte,
Bureau 74-A,
Téléphone: 643-2890