Assemblée nationale
Québec

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Quatrième session — 31e Législature

Commission permanente des affaires municipales

Projet de loi no 107 — Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (11)

Le 11 septembre 1979 — No 178

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Dispositions modifiant le Code civil (suite)
Dispositions générales. B-8443
Obligations des parties. B-8445
Maintien dans les lieux. B-8487
Prolongation de bail et augmentation et fixation de loyer. B-8496

Intervenants

M. Henri Laberge, président

M. Gilbert Paquette
M. Richard Guay
M. Guy Tardif
M. Jean Alfred
M. Reed Scowen
M. Serge Fontaine
M. Fabien Cordeau
M. André Raynauld
M. Lucien Caron

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

Projet de loi no 107

(Dix heures vingt-sept minutes)

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

La commission des affaires municipales se réunit de nouveau ce matin pour l'étude du projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives. Les membres de cette commission 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) et peuvent intervenir à cette commission M. Alfred (Papineau), M. Charbonneau (Verchères) remplacé par M. Paquette (Rosemont). Est-ce cela?

M. Paquette: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Comme la semaine dernière. 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).

Dispositions modifiant le Code civil (suite)

Dispositions générales

A la dernière séance, nous avions suspendu nos travaux après l'adoption de l'article 108. J'appelle donc l'article 109, auquel je suggère derechef un amendement, en ajoutant un "e" muet après le mot "remplacé" à la troisième ligne du premier paragraphe. Est-ce que cet amendement ajoutant un "e" muet sera adopté? Il s'agit de qualifier la sous-section.

M. Guay: De concordance grammaticale.

M. Tardif: C'est M. Goldbloom.

Le Président (M. Laberge): Je rends grâce à votre conseiller. J'ouvre la discussion s'il y a lieu.

M. Guay: Est-ce que le député d'Outremont est absent parce qu'il ne répond plus aux critères du parti ou s'il va venir ce matin?

Le Président (M. Laberge): On ne m'a pas fait de commentaires là-dessus. Messieurs.

M. Alfred: ... ne pas pouvoir revenir.

Le Président (M. Laberge): Est-ce qu'on adopte le premier paragraphe de l'article 109 ou si on le suspend jusqu'à l'adoption de tous les articles puisqu'il dit que la sous-section 2 est amendée par tout ce qui suivra dans les pages suivantes. On l'adoptera après chacun des articles, ce qui serait préférable.

(10 h 30)

M. Tardif: Je pense, M. le Président, qu'il est préférable d'attendre, avant d'adopter l'article 109, qu'on ait vu chacun des articles du Code civil qui sont affectés par ceci.

Le Président (M. Laberge): Alors le Code civil, la sous-section...

M. Tardif: On va l'appeler l'article 1650.

Le Président (M. Laberge): Oui, la sous-section 2 a pour titre "Dispositions particulières au bail d'un logement" et commence par l'article 1650 que j'appelle donc.

Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article 1650 qui doit être modifié?

M. Tardif: M. le Président, il s'agit là essentiellement d'une reprise et on verra tout au long de ce texte, qui effectue une refonte évidemment, qu'on retrouve intégralement certains articles du Code civil. Ce sont substantiellement les dispositions de l'actuel article 1650 du Code civil.

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1650-1. Quelques commentaires spéciaux.

M. Tardif: Cet article encore là, M. le Président, reproduit les dispositions du droit actuel. Cependant, il a fallu préciser ce qui constituait une chambre située dans la résidence principale du locataire, suite aux incertitudes engendrées par l'absence de définition depuis que les chambres sont couvertes. On sait que ce ne sont pas toutes les chambres qui sont couvertes par la loi, alors c'est substantiellement le Code civil avec cette précision pour les chambres.

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

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1650-2.

M. Tardif: M. le Président, dans ce cas, c'est une précision que nous avons apportée pour inclure dans la définition du mot "logement" la maison mobile, étant donné une jurisprudence pour le moins contradictoire sur le sujet.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1650-2 est adopté. Article 1650-3.

M. Tardif: Cet article a pour but d'étendre l'ensemble des dispositions du projet de loi que nous étudions présentement au bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile et non pas uniquement les augmentations de loyer, comme c'était le cas lors des mesures temporaires et transitoires qui avaient été établies par l'assujettissement de ce type d'immeubles au contrôle des loyers.

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

M. Scowen: Oui. Quelques-uns ont suggéré qu'en appliquant le mot "logement" à un terrain, c'est difficile de suivre les articles du Code civil pour comprendre. J'ai fait un effort pour vérifier que chacun de ces articles soit en concordance avec le principe du contrôle d'un terrain et je n'ai rien trouvé en conflit, mais il a été fortement suggéré que cette analyse soit faite et refaite à deux ou trois reprises pour vérifier que tous les articles, qui s'appliquent à un logement, puissent s'appliquer également à un terrain. Etes-vous satisfait que cette vérification a été faite?

M. Tardif: Ce que je puis dire au député de Notre-Dame-de-Grâce, c'est que les gens de la Régie des loyers actuelle, de la Commission des loyers, du ministère de la Justice, essentiellement ces deux services et évidemment, le comité de législation sont passés sur cette loi et ont semblé la trouver... Donc, tous ces ajustements de concordance ont été faits. Je ne voudrais pas dire qu'il n'est pas possible qu'il se soit glissé des erreurs, mais je pense que les filtres habituels pour ce genre de choses ont été suivis.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1650-3 est adopté. Article 1650-4.

M. Tardif: Cet article rend inapplicables au bail d'un logement certaines dispositions générales du louage de choses. Cette liste ne contient pas évidemment tous les articles qui ne s'appliquent pas, qu'à l'endroit où une règle spéciale empêche l'application d'une règle générale sans qu'il soit nécessaire de le dire. Le Code civil contient des dispositions qui ont trait au louage de choses d'une façon générale; il y en a qui s'appliquent au logement et d'autres ne s'appliquent pas. Tout ce que ceci fait, cela reprend certains des articles qui ne sont pas applicables au cas du logement.

M. **Scowen:** Je pense que la plupart des articles supprimés sont relatifs à la question du droit de saisir avant un jugement. C'est dans cet article que ce droit est suspendu, si je comprends bien?

M. Tardif: C'est effectivement dans cet article, M. le Président, que ce qu'il est convenu d'appeler la saisie avant jugement est éliminée.

M. Scowen: Je pense qu'il vaut la peine de faire référence à cela, c'est un changement important. De notre part, nous ne sommes pas contre, mais il faut qu'on rappelle toujours qu'on cherche un équilibre. Pour ma part, dans mon comté, je reçois une centaine de cas par année au sujet des locataires et locateurs et un gros 40% sont des propriétaires qui ont des problèmes réels avec le paiement des loyers. Nous sommes d'accord avec le principe que le droit de saisir avant jugement n'est peut-être pas quelque chose qui, aujourd'hui, doit être applicable, mais on va plutôt revenir avec quelques suggestions au moins pour essayer de renforcer dans la loi l'obligation du locataire de compléter ses obligations pour garantir au propriétaire que lui-même ne sera pas brimé par rapport au loyer. Je pense qu'en ce qui concerne le droit de saisir avant jugement nous sommes d'accord que cet article doit être adopté.

M. Tardif: Adopté.

M. Fontaine: M. le Président...

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

M. Fontaine: ... on a déjà eu l'occasion de faire certains commentaires d'ouverture où j'avais attiré l'attention du ministre sur l'abolition de cet article. Je suis d'accord avec le député de Notre-Dame-de-Grâce qui voudrait suggérer au ministre des modifications qui permettraient de renforcer l'obligation du locataire de respecter ses obligations.

Aujourd'hui, on a beaucoup de lois sociales et, bien souvent, les locateurs se trouvent dans des positions assez difficiles quand ils veulent récupérer le loyer impayé. Ils ont à faire face à des situations qui, bien souvent, les laissent dans l'obligation de perdre le loyer qui est dû. On va nous dire qu'ils ont la capacité d'absorber ces coûts. Il y a des propriétaires qui l'ont. Il y en a d'autres qui ne l'ont pas. Je pense qu'il est important, si on veut établir un certain équilibre entre le locataire et le locateur, d'avoir les moyens nécessaires pour que le locateur puisse faire respecter les obligations du locataire et vice versa.

M. Tardif: M. le Président, je suis sensible à l'argument du député de Nicolet-Yamaska et c'est précisément un des facteurs qui nous a amenés à permettre le recours devant la régie pour recouvrement de créances selon les mêmes modalités que la Cour des petites créances, donc, sans frais, sans formalités et avec ce que cela implique avec les recours normaux à la Cour provinciale, de sorte que le recouvrement par le propriétaire de trois mois de loyer qu'il laissait tomber parce que, justement, cela allait lui coûter plus en frais juridiques, d'avocats et autres, si bien qu'il laissait tomber sa réclamation. Maintenant, étant donné qu'il peut l'exercer devant la régie et quand on pense à un cas de non-paiement de loyer étalé sur trois mois qui aurait peut-être pu amener aussi un déguerpissement du locataire qui peut impliquer une

résiliation de bail, à ce moment-là tout peut se faire en même temps, au même endroit, sans frais. Il y a une contrepartie à l'abolition de la saisie avant jugement dans ce sens-là.

M. Fontaine: Il reste seulement le cas où le locataire devient introuvable...

M. Tardif: Oui, c'est un fait, mais c'est le problème inhérent au...

M. Fontaine: ... ce que la procédure de saisie avant jugement permettait d'empêcher assez souvent.

M. Tardif: Oui, mais l'expérience a démontré, M. le Président, de l'avis des gens à la régie que la saisie avant jugement était beaucoup plus utilisée comme une espèce de menace à l'endroit du locataire que comme moyen de récupérer vraiment ou de rentrer dans son argent.

La valeur des biens saisis, généralement dans ces cas-là, ne valait même pas l'effort de les ramasser et de les mettre dans un camion et encore moins de les vendre. C'était beaucoup plus une espèce de menace qui pesait qu'autre chose...

M. Fontaine: Un moyen de pression.

M. Tardif: Oui, qui a donné... Justement parce que ce moyen de pression a donné lieu à des abus... L'Ontario a fait disparaître cette disposition de sa loi en 1970, la Colombie-Britannique l'a fait disparaître en 1974. On ne l'a pas dans les autres provinces non plus. La plupart des Etats américains ont fait disparaître ces dispositions. Je pense que l'accès à la justice sous forme de Cour des petites créances est, dans ce cas-là, accès direct à la régie, qui sont des recours que les propriétaires peuvent exercer sans avoir cette espèce de droit de saisie avant jugement, encore une fois, qui s'accommode mal à notre époque.

Le Président (M. Laberge): L'article 1650-4 sera-t-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1650-5?

M. Scowen: Adopté.

Obligations des parties

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1651.

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1651-1?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 1651-1 est adopté. L'article 1651-2?

M. Scowen: Nous avons des commentaires sur cet article. Le ministre veut peut-être commencer... Voulez-vous parler de cet article avant?

M. Tardif: M. le Président, je pense que cette disposition est assez explicite. C'est celle qui consiste à faire produire, au nouveau locataire, le montant payé — enfin, que le propriétaire produise un document attestant du montant payé — par l'ancien locataire. La loi, depuis plusieurs années déjà, reconnaît au nouveau locataire un droit d'appel à la régie si, dans les 60 jours, celui-ci découvre qu'il paie substantiellement plus cher que l'ancien, sauf que rien n'obligeant le propriétaire d'informer le locataire du prix que l'ancien locataire payait, bien souvent ce n'est que par hasard que ceci est connu.

(10 h 45)

Il nous a semblé que cette mesure serait susceptible d'éviter parfois les mesures incitant presque les locataires à déménager ou à changer de place uniquement pour en profiter pour faire de fortes augmentations de loyer. C'est la raison de cet article qui avait, dans le projet de loi ontarien — je vais vérifier à l'instant même si dans la loi finalement adoptée on retrouve la même disposition — mais dans le cas de l'Ontario on a procédé différemment. A l'article 33, au lieu d'exiger que le propriétaire remette au nouveau locataire ou lui montre, à tout le moins, un écrit donnant l'ancien loyer, en Ontario on exige du propriétaire qu'il affiche, dans son immeuble tous les loyers payés. L'article 33 dit ceci: "Every landlord shall maintain and keep available in the residential complexe for examination at reasonable hours his schedule showing for each rental unit located in the residential complexe of which he is landlord the following information a) the number of bedrooms, b) the current rent being charged for the unit, c) those services and facilities, accommodations and things included in the current rent for which a seperate charge is allocated by the landlord and the amount of each such charge, d) the immediately preceding rent that was charged for the unit, e) those services and facilities, accommodations and things included in the immediately preceding rent for which a separate charge is allocated by the landlord in the amount of each such charge and f) the date of last renting increase for the unit. Where there is more..."

Donc, dans ce cas-là, si on dit: Il gardera "shall keep available for examination at reasonable hours the schedule showing" dans le paragraphe 2, on dit: Where there is more than one rental unit in the residential complexe, the landlord shall post up conspicuously and maintain posted a notice advising of the existence of the schedule and when and where it may be examined by the persons having an interest in the matter.

3. Every landlord shall at least once every twelve month period give to the commission a copy of the schedule maintained by him under such section 1." On exige même du propriétaire qu'il envoie une copie de ceci.

Il nous a semblé, M. le Président — et je ne veux pas lire tout le reste de l'article — qu'une mesure entre celle de l'affichage intégral de tous les loyers, tous les services couverts, etc., dans tout l'immeuble et qu'une mesure qui consiste à produire une copie du bail de l'ancien locataire que nous avions trouvé une formule qui permettait d'atteindre l'objectif de la loi sans entrer dans ce genre de situation où on affiche tout l'immeuble. Il faut envoyer une copie à la régie et tout cela.

M. Scowen: Nous avons des objections à cet article à deux niveaux. Au premier, on ne va pas trop insister même si c'est une question de principe. Nous sommes contre parce que nous sommes persuadés que c'est un autre article qui aura la tendance d'augmenter indûment le loyer des Québécois. Toutes les tendances sont de créer une espèce de système d'hôtellerie dans les logements du Québec et d'empêcher que les gens fassent, créent des loyers à prix réduit pour le bénéfice des personnes qui sont là depuis longtemps, qui sont des personnes avec lesquelles peut-être le propriétaire se trouve dans une relation personnelle d'amitié ou de sympathie à cause de leur âge, etc. Parce que nous serons, dorénavant, conscients que c'est non seulement le loyer qu'il accorde à cette personne qui est en cause, mais le loyer suivant pour la personne qui va remplacer l'ami ou la personne pour qui le propriétaire a une certaine sympathie. C'est impossible d'imaginer que cela puisse réduire dans un cas important les loyers et c'est clair pour nous autres au moins que, durant une période, cela va causer la disparition en grande majorité, si vous voulez, des aubaines, des "spéciaux", des loyers dans un grand appartement dont trois, quatre ou cinq sont dans un loyer inférieur, simplement parce qu'il y a des cas particuliers.

Je veux souligner cet aspect parce que c'est un peu comme d'autres mesures dites sociales qu'on prend au nom de la collectivité qui ont souvent des résultats à l'encontre de ce qui est désiré. Le salaire minimum est un exemple. On en verra d'autres tantôt quand on commencera à parler du contrôle des loyers. Si le ministre peut trouver une façon, si vous voulez, d'adoucir cet article pour que le problème que j'ai soulevé — je pense qu'il est sérieux — ne se réalise pas, je pense que ce sera à l'avantage de beaucoup de locataires. De plus, je veux proposer un amendement très précis parce que nous croyons que, si le ministre est décidé à adopter cet article et ce principe, nous trouvons qu'il existe une formule pure et simple et plus juste de la réaliser. Je vais lire une modification que nous voulons proposer et, ensuite, je vais l'expliquer. On propose comme amendement — et vous pouvez décider, M. le Président, s'il est recevable ou non — ...

Le Président (M. Laberge): Je vous écoute et j'en prendrai connaissance après.

M. Scowen: ... de remplacer l'article 1651-2 par le suivant: "Le locateur doit, avant la conclusion d'un bail, remettre au nouveau locataire un écrit indiquant le loyer moyen payé au cours des douze mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période."

Le Président (M. Laberge): Est-ce que vous avez d'autres copies? Vous en avez quelques-unes; on en fera faire d'autres. Je vous dis, au départ, que j'accepte cette proposition comme discutable. J'entends votre argumentation.

M. Scowen: Merci, M. le Président.

M. Tardif: M. le Président, je m'excuse. Est-ce que cela ne remplacerait que le premier paragraphe du 1651-2 et non pas le deuxième?

M. Scowen: Oui, pour le moment, cela ne s'applique pas au deuxième paragraphe. Mais cela peut nous permette de rayer l'article 1658-10.

Le point essentiel, c'est que le loyer antérieur soit connu au moment où les deux parties signent un contrat de bail. C'est connu. Il n'y a pas de recherche à faire là-dessus parce que le propriétaire est conscient du loyer actuel et du loyer antécédent. Pourquoi ne pas mettre dans un article de loi qu'il faut que le propriétaire indique le loyer antécédent et, après que le bail est signé au nouveau loyer, le prix et, après, qu'il n'y ait aucun recours de la part du locataire?

Votre proposition est la suivante, si je comprends bien: le locateur et le locataire signent le bail; le locataire a dix jours après la signature du bail pour demander le loyer précédent et jusqu'à deux mois après il peut s'adresser au tribunal. Pour nous, parce que c'est un fait qui est déjà connu, il nous semble plus raisonnable de régler cette question avant que le bail soit complété. J'aimerais avoir les commentaires du ministre là-dessus.

M. Tardif: M. le Président, la possibilité pour le locataire d'en appeler dans les 60 jours qui suivent son entrée dans un local d'habitation est présentement dans la loi. Effectivement, on peut peut-être s'interroger sur l'opportunité de conserver une telle période d'appel de deux mois, lorsque le locataire connaît à l'entrée le prix de l'ancien loyer. Je pense qu'en toute logique on doit admettre que, si auparavant peut-être un délai de deux mois était requis, cela pouvait prendre deux mois au locataire à trouver le loyer qui était payé par l'ancien locataire. Dès lors qu'il le saura d'entrée de jeu, le délai pourrait être écourté. Mais de là à dire qu'il n'y en aura pas du tout, de délai, il y a peut-être quelque chose qu'on pourrait examiner.

Le but de ces articles, contrairement à ce qu'ont peut-être pu laisser entendre les remarques du député de Notre-Dame-de-Grâce, n'est pas uniquement d'assurer la protection du nouveau locataire, mais celle du locataire en place. Si un propriétaire sait qu'une des façons de faire un saut dans les échelons normaux d'augmentation c'est à l'occasion de l'arrivée d'un nouveau locataire, ceci va augmenter les pressions ou risque d'augmenter les pressions sur les locataires en place pour les amener à quitter. Je n'ai pas besoin de faire de dessin au député de Notre-Dame-de-Grâce pour savoir que toutes sortes de raisons peuvent amener un locataire à quitter un immeuble. Il suffit, trois soirs de suite, qu'on lui dise qu'il fait trop de bruit dans la maison ou toute autre chose semblable pour que, finalement, le locataire en vienne à quitter les lieux parce qu'on lui aura rendu la vie plus ou moins supportable.

Donc, toute augmentation serait permise, si je comprends bien le sens de l'amendement du député de Notre-Dame-de-Grâce. Il y aurait peut-être quelque chose entre les deux qu'on pourrait essayer de trouver, entre ce délai de deux mois qui était dans la loi et cette espèce... Ce qu'il nous propose, c'est la liberté contractuelle absolue, indépendamment du loyer payé antérieurement par un ancien locataire. J'aimerais peut-être entendre les commentaires des autres membres de cette commission sur ce point. Je conçois qu'on pourrait essayer de trouver une formule qui tente d'atteindre l'objectif visé par le député de Notre-Dame-de-Grâce, mais aussi celui de la protection des locataires en place et non pas seulement des nouveaux.

M. **Scowen:** Ou je ne vous comprends pas ou c'est le contraire. Je ne parle pas du tout d'une liberté contractuelle de la part du propriétaire. Ce que je propose, c'est qu'un locataire potentiel pourra certainement regarder les lieux, les comparer avec d'autres lieux; il va regarder le prix demandé par le propriétaire et il peut avoir aussi le droit de demander, avant de signer un bail, le montant du loyer actuel. On va lui donner ce droit, à l'article 1651-2, pour la première fois. Il a maintenant le droit de le savoir. Dans l'article que vous proposez, le locateur est obligé de donner cette information au locataire après que le bail est signé. D'après nous, c'est une information qui pourrait être disponible très facilement avant que le bail ne soit signé, et on présume que le locataire est une personne adulte et intelligente et qu'on peut donner cette information. On doit obliger le propriétaire à donner cette information au locataire avant que le bail ne soit signé.

(11 heures)

En toute connaissance de cause, avec une pleine connaissance des faits, le locataire peut dire: Ecoutez, oui, c'est une augmentation par rapport au dernier, mais je l'accepte. Ou, il dit: Je n'accepte pas. Il a le droit de le faire, tenant compte de tous les autres choix, de la qualité du logement et tout. Le bail pourrait être signé. Ce n'est pas du tout la question que le locataire sera trompé, induit en erreur. Ce sera connu avant comme un des faits. Le bail est signé et il n'y a pas de raison de donner après un recours au locataire à cause du bail antécédent.

Pour nous, ce n'est pas du tout une question de causer préjudice à...

Le Président (M. Laberge): M. le député de Saint-Hyacinthe m'a demandé la parole. Est-ce que vous voulez intervenir immédiatement?

M. Cordeau: M. le Président, quant à nous, nous n'avons pas objection à ce que le propriétaire informe le futur locataire du loyer que l'ancien locataire payait. Par contre, il y a les cas où, comme le soulignait le député de Notre-Dame-de-Grâce, un loyer était laissé à meilleur compte pour différentes raisons, dont il en a énuméré plusieurs. Je crois que dans ces cas le propriétaire devrait aussi faire part au futur locataire des prix qui sont payés pour les autres loyers du même immeuble afin qu'il puisse vérifier si la personne qui résidait dans ce logement auparavant payait $125 pour différentes considérations tandis que les autres locataires du même immeuble, profitant des mêmes services, des mêmes conditions de logement, même grandeur etc., payaient $175. Il faut donner la possibilité au propriétaire de demander au futur locataire qu'il paie l'équivalent des autres locataires dans le même édifice.

M. Scowen: Là-dessus, si vous me permettez, M. le Président, cette perspective du député de Saint-Hyacinthe est très intéressante; c'est peut-être une des raisons pour le système de l'Ontario où tous les loyers sont obligatoirement indiqués. Je veux tout simplement souligner au député de Saint-Hyacinthe que notre objection, même si on est d'accord avec lui, porte sur une autre question. C'est en effet la question de l'article 1651-2 et de l'article 1658-10, que nous ne trouvons pas nécessaires tenant compte de la situation que j'ai décrite. Nous espérons que l'article 1651-2 pourra être amendé et que l'article 1658-10 pourra être rayé pour simplifier un peu les choses, cela en ne causant aucun préjudice au locataire.

M. Tardif: M. le Président, est-ce que je puis suggérer qu'on suspende l'étude de cet article 1651-2 et qu'on le regarde en rapport avec l'article 1658-10, si bien que lorsqu'on arrivera à l'article 1658-10 on aura peut-être eu le temps d'apprécier la proposition du député de Notre-Dame-de-Grâce et le texte actuel? Il y aura peut-être quelque chose à trouver entre les deux.

M. Raynauld: M. le Président, est-ce que je pourrais, étant donné que...

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

M. Raynauld: ... le ministre veut réexaminer cet article, ajouter un élément? Je ne suis pas opposé à ce qu'on réduise les coûts d'information pour les locataires en se faisant donner par la loi le montant du loyer qui était payé antérieurement.

Je voudrais cependant attirer votre attention sur le fait que toutes ces restrictions qui sont apportées à la liberté contractuelle sont en fait des invitations à la fraude. Il faudrait, je pense, y songer et exercer là-dessus un jugement de prudence que je ne vois pas dans l'ensemble du projet de loi à l'heure actuelle.

Déjà le ministre, la semaine dernière, disait que dans certains cas on donnait à cause des conditions économiques actuelles des congés de trois mois de loyer. Donner un congé de trois mois de loyer pour moi, c'est la preuve évidente que justement, on s'apprête et on utilise des moyens détournés pour obtenir des choses que le marché donnerait, mais qui est empêché par la réglementation gouvernementale. Quand on a justement des restrictions et qu'on a des contrôles de ce genre, c'est bien connu, c'est connu depuis les sociétés antiques que les gens essaient de contourner ces réglementations lorsqu'elles ne sont pas fonctionnelles, non conformes à des réalités auxquelles les gens font face. Les loyers dorénavant avec des réglementations de plus en plus serrées vont rester toujours les mêmes et vont augmenter en fonction de formules plus ou moins automatiques, mais comme on sait que la réalité ne suit pas cet automatisme, on va voir une pléthore de façons de détourner de se conformer à cette réalité: les ristournes, les congés de loyer dans les cas où les logements sont abondants, les paiements de clés, les paiements anticipés comme on en a vus en Europe — je l'ai connu personnellement — où il fallait — le loyer était extrêmement faible — payer des clés équivalentes au loyer d'une année.

On a tout un développement de marchés parallèles qui, je pense, non seulement ne rendent pas service aux locataires, ceux que l'on veut aider, mais au contraire les desservent de façon arbitraire, ce qui est encore pire qu'un marché parce qu'on a beau dire qu'un marché, c'est le... Il y a des gens qui n'aiment pas le marché et qui l'appellent le chaos et l'anarchie. Pour ceux qui croient au marché, je pense qu'ils admettent, ils reconnaissent qu'il y a des règles dans un marché. Ces règles sont connues et elles sont beaucoup moins arbitraires que toutes ces façons que les gens peuvent trouver de contourner les réglementations et d'en arriver, en fait, à se conformer aux règles du marché parce que ce sont celles-là qui sont fondamentales.

Par conséquent, je voudrais que dans cette réflexion qu'on songe justement à toutes ces pratiques qui vont se développer progressivement à mesure que l'on resserre les contrôles, et cet article-ci en est un exemple où on pense qu'en donnant l'information au locataire sur le loyer antérieur, on va rendre service au locataire — je suppose que là est l'intention — et on va empêcher le propriétaire d'exploiter la situation lorsque cette situation peut justement appeler des loyers différents de ceux que le locataire antérieur payait, ne serait-ce que pour des raisons de réparation ou de changement dans le produit qui est loué.

M. Tardif: Comme je l'ai mentionné tantôt, je suis prêt à suspendre cet article pour qu'on puisse l'examiner de près en rapport avec l'article 1658-10. Je tiens à souligner une chose. Cette vision un peu noire des choses décrites par le député d'Outremont est peut-être un peu beaucoup exagérée parce que la loi ne défendra pas les ententes entre parties. La loi n'interdit pas à un propriétaire et à un nouveau locataire de s'entendre pour un taux de loyer qui serait le double, le triple de l'ancien. S'ils s'entendent tous les deux, très bien. Tout ce que la loi prévoit, c'est que le locataire pourrait, s'il estime que l'augmentation demandée n'est pas justifiée s'adresser à la régie. Si le propriétaire dit à un nouveau locataire: Je fais sabler les planchers. Je peins les murs. Je change les tapis. Je fais ceci. J'installe l'air climatisé et le nouveau loyer, c'est cela. Le locataire dit: Très bien monsieur, j'accepte; c'est parfait. Il n'y a aucun problème.

Ce que la loi prévoit ici, c'est la possibilité d'un recours dans le cas du locataire qui se rendrait compte qu'effectivement il a peut-être eu une augmentation substantielle sans aucune des raisons évoquées. C'est tout. Pour le reste, pourvu que les deux parties soient consentantes, on paierait le triple du prix. Ce ne serait pas un problème.

M. Scowen: M. le Président, par rapport aux commentaires de M. le député d'Outremont, je trouve que les commentaires du député de Saint-Hyacinthe sont assez intéressants, à savoir que dans le cas de l'Ontario, l'obligation de publier non seulement le loyer d'un seul appartement, mais de l'ensemble des appartements, peut donner l'occasion pour le propriétaire de dire: Ecoutez! J'ai fait un spécial pour la vieille dame demeurant à l'appartement 1552, mais vous comprenez qu'elle est maintenant morte et il faut que tout le monde paie le coût normal des loyers de cet étage. Vous êtes en train de repenser cette affaire. Je pense qu'il y a au moins quelque chose là-dedans.

M. Tardif: Est-ce que je dois comprendre que les membres de la commission favoriseraient plutôt une formule semblable à celle de l'Ontario?

M. Raynauld: Personnellement, non.

M. Tardif: L'affichage au mur de l'ensemble des loyers payés dans l'immeuble.

M. Cordeau: Non, pas jusque-là. Lorsqu'un loyer en particulier est reloué et que c'est une personne — comme je l'expliquais tantôt — qui payait $125, que les trois autres locataires dans le même immeuble paient $175, il faudrait peut-être que le locataire, à ce moment-là, en soit informé. S'il accepte de payer le même prix que les autres, bien sûr que son augmentation sera de $50 par rapport au locataire précédent. Je crois que c'est tout à fait logique à ce moment-là.

M. Tardif: M. le Président.

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

M. Tardif: Les critères permettent de déterminer un niveau de loyer. D'accord, on a parlé du

loyer de faveur consenti à la vieille dame qui... D'accord, tout cela peut exister. Mais les critères qui déterminent cela peuvent, par exemple, déterminer à quel étage vous demeurez. Si vous demeurez au rez-de-chaussée, vous payez beaucoup moins cher que si vous demeurez au 20e étage et que vous avez une vue superbe. Le prix du loyer augmente de $5 par étage. En fonction de quel critère? Je ne le sais pas. C'est pourtant le même maudit immeuble, les frais d'administration sont les mêmes, les taxes sont les mêmes, etc.

M. Cordeau: Mais la vue n'est pas la même parfois.

M. Tardif: M. le Président, je conviens que la vue n'est pas la même surtout si vous demeurez au Samuel Holland où vous avez une vue sur le fleuve, une vue au nord, une vue au sud.

M. Cordeau: C'est pour cela la différence.

M. Tardif: M. le Président, je maintiens que les critères qui permettent de déterminer des loyers différents et une échelle de prix de loyers peuvent varier selon le degré d'ensoleillement ou je ne sais quoi. En tout cas, remarquez que, personnellement — on a jonglé avec cela quand on a vu la loi de l'Ontario — on n'a pas été plus enthousiasmé que cela. Il nous semblait que dans l'économie générale de la loi d'ici... Evidemment, en Ontario, il faut penser aussi que le taux est fixe là-bas. Il y a un certain nombre — comment dirais-je? — une espèce de "kit" comme dirait mon ami, le ministre de l'Agriculture, et mon collègue, ou une espèce de "package". Ils ont un taux fixe. Il y a la règle de l'affichage, etc. Ici, on a choisi plus une approche, je dirais, de pas casuiste pour nos amis d'en face, mais de cas par cas, de cas à cas, où la commission se prononce sur le bien-fondé d'une demande à la suite d'une plainte d'un individu au lieu de fixer partout.

C'est un choix qui a été fait. Encore une fois, je veux bien regarder cet article et les concordances entre les deux. Je ne sais pas si le député de Notre-Dame-de-Grâce a encore besoin de la loi de l'Ontario.

M. Scowen: Nous avons notre proposition...

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: ... quant au fond de l'amendement.

M. Tardif: D'accord.

(11 h 15)

M. Scowen: Je le répète simplement pour que ce soit... On propose, que le 1658-10 soit rayé, cela va de soi, je pense. Je ne veux pas proposer un amendement, parce qu'on n'est pas arrivé là, mais c'est le but de notre amendement pour le 1652-2 c'est de nous permettre de rendre plus cohérente la loi globale et le 1658-10 est une partie intégrale à cet effet-là.

M. Tardif: M. le Président, je suis bien conscient de cela, mais pour moi, il faut que le locataire, tout en ayant la liberté d'accepter le prix demandé, puisse avoir un droit d'appel à la régie s'il se rend compte que, par exemple, on lui a donné un mauvais renseignement face au loyer de l'ancien bail ou encore des améliorations locatives qui soi-disant auraient été apportées alors que ce n'est pas le cas. Il faut donc prévoir, si ce n'est pas dans 1658-10, c'est ailleurs, un recours devant la régie pour faire déterminer si le loyer, par rapport à l'ancien, est plus élevé que ce qui aurait été consenti si cela avait été le même locataire qui était resté là, par exemple.

M. Scowen: Je suis persuadé que la question de fausse représentation n'est pas comprise dans le 1658-10 et c'est un autre...

M. Tardif: Mais moi j'irais plus loin. Il faut, pour moi, que le mécanisme prévu permette à un locataire d'aller devant la régie de la même manière que si cela avait été un ancien locataire qui avait subi une augmentation qui pourrait s'adresser à la régie pour faire déterminer le taux de cette augmentation. Il faut qu'il jouisse du même type de protection sans quoi, selon moi, on accroît la pression sur les locataires en place pour les faire évincer afin de profiter de cette occasion pour faire monter de trois barreaux à la fois dans une échelle...

M. Scowen: Avec tout le respect du monde, M. le ministre, le nouveau locataire a ce moment pour profiter de tous les bénéfices avant de signer le bail. C'est tout ce que nous disons. Il n'est pas nécessaire de lui donner des arrières pensées deux ou trois mois après qu'il a signé le contrat. J'ai peut-être acheté quelque chose que je n'aurais pas dû acheter. C'est un contrat qui a été signé. Il était en pleine connaissance de cause. On va insister pour que les faits soient connus. S'il y avait de la fausse représentation, bien sûr, il y aura là un recours, mais si simplement il savait que le loyer était de $110 avant, mais après deux mois, s'il veut chercher un motif pour se débarrasser du loyer, il peut dire: Oui, j'ai dit que j'étais en pleine connaissance de cause, mais maintenant, deux mois après... Je pense que c'est difficile à justifier.

M. Tardif: Je vais le regarder, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que la demande du ministre du suspension de cet article est maintenue? Alors, l'article 1651-2 est suspendu et j'appelle 1651-3.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. 1651-4. J'ai un papillon à 1651-4 qui remplace le deuxième alinéa, c'est-à-dire celui que l'on dit en haut de la page 24. Je fais donc lecture de l'article 1651-4. Tout avis relatif au bail de logement doit être donné par écrit à l'adresse indiquée au bail ou à

l'écrit visé dans l'article 1651-1 ou à une nouvelle adresse dont une partie a été avisée après la conclusion du bail et doit être rédigée dans la même langue que le bail où cet écrit.

Le deuxième alinéa se lirait dorénavant: Les avis donnés en vertu des articles 1658-1, 1659-1 et 1660-1 doivent l'être selon la formule prescrite par règlement.

M. Tardif: M. le Président, le papillon proposé a pour but de réduire, dans l'esprit de certaines représentations faites par des membres de cette commission, de réduire le nombre de formulaires ou le nombre d'avis formels prévus pour n'en conserver que trois. Il y en a quatre qui sautent. Ceux qui sautent, d'abord, ce sont les avis prévus en vertu de l'article 1658-2, les avis de non-prolongation de bail donnés au locataire qui a sous-loué le logement depuis douze mois consécutifs. Un deuxième avis qui saute, c'est celui prévu en vertu de 1658-3, avis de non-prolongation de bail à l'héritier ou locataire qui n'habitait pas avec le locataire décédé, mais qui a continué le bail; l'avis prévu à 1658-4, l'avis de non-prolongation de bail par le locataire et 1658-5 l'avis du locataire à l'effet qu'il quitte le logement ou refuse l'augmentation ou la modification demandée.

Ce qui est conservé, par ailleurs, seulement trois sur sept, c'est l'avis prévu à 1658-1 qui était l'avis d'augmentation du loyer, de modification de la durée ou une autre condition du bail — donc, l'avis d'augmentation de loyer. 1659-1, l'avis de reprise de possession et 1660-1, l'avis d'éviction dans les cas de subdivision ou changement d'affectation. Donc, trois avis seulement sont conservés.

M. Scowen: Si je comprends bien, M. le Président, on est ici dans la même espèce d'article, question qu'on a soulevée quand on a étudié l'article 83, qu'on a accepté de suspendre. Est-ce qu'on doit obliger chaque propriétaire au Québec de soumettre une demande d'augmentation de loyer à tous les locataires du Québec, pour chaque bail, une demande d'augmentation sur un formulaire prescrit par règlement. Parce que ceci est un peu une question de base qu'on ait décidé de suspendre jusqu'au moment de l'étude de la fixation du loyer, je propose qu'on peut suspendre...

M. Tardif: M. le Président, on pourrait très certainement suspendre le deuxième alinéa de 1651-4 vu la concordance avec la décision antérieure de suspendre 83 de sorte que je suis d'accord, je pense que pour le premier paragraphe il ne devrait pas y avoir de difficulté, mais le deuxième paragraphe, de le suspendre jusqu'à ce qu'on ait réglé 83.

M. Scowen: Très bien. Je veux soulever un petit point de concordance, peut-être, je ne sais pas. Je pense que ce deuxième paragraphe qu'on a accepté de suspendre, quand vous parlez de "par règlement", l'implication c'est le règlement du gouvernement, le règlement du Conseil des ministres, en effet, arrêté en conseil, mais il me semble que ce même pouvoir est donné dans l'article 83 à la régie. Je veux simplement que ce soit clair que c'est l'un ou l'autre.

M. Tardif: De l'avis des conseillers juridiques, M. le Président, il semble que ce soit couvert par 83, que c'est la régie qui détermine la teneur des formules prévues aux articles 1650 à 1665,6 du Code civil.

M. Scowen: Tous les avis sont créés par le règlement de la régie et pas par le règlement du gouvernement. C'est clair. Mon règlement peut appliquer... Ce n'est pas le règlement visé dans l'article 106.

M. Tardif: En effet. Non. L'article 83 dit évidemment: Le président et la régie, les régisseurs comme groupe, deuxième paragraphe, peuvent, par règlement, déterminer la forme et la teneur des formules nécessaires à l'application.

M. Scowen: Dans l'article 83, la régie a le droit de rendre l'utilisation obligatoire. Dans le 1651-4, l'avis doit être la formule prescrite par règlement.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: On le dit deux fois. Non? De toute façon, on va suspendre.

Le Président (M. Laberge): L'article 1651-4...

M. Tardif: M. le Président, je voudrais aussi juste déterminer. C'est que quand la loi dit qu'elle doit le faire comme c'est le cas à 1651-4, la régie n'a pas le choix. Tandis qu'en vertu de 83, elle pourrait avoir une certaine latitude et déterminer certains formulaires applicables ou non.

M. Scowen: Voilà, merci.

Le Président (M. Laberge): L'explication étant donnée, l'article demeure suspendu. J'appelle 1651-5.

M. Scowen: Nous avons enlevé dans l'article 1650-4, le droit de saisir avant jugement. Je veux demander au ministre, et j'aimerais avoir l'opinion de mes collègues là-dessus aussi, si on doit par conséquent permettre qu'après entente des deux parties le propriétaire peut exiger le dépôt du dernier mois de loyer, avec le consentement des deux parties en cause, le locateur et le locataire. J'ai vécu même une expérience, la semaine passée, dans mon comté. Une personne à Saint-Pierre est propriétaire et loue des appartements aux personnes à revenus moyens. A cause des pertes de loyer, ses demandes aux locataires sont devenues assez exigeantes qu'elle se débarrassait de deux locataires à l'intérieur d'une loi qui étaient sur l'aide sociale. Pour moi, il faut permettre une certaine souplesse dans les contrats. Comme le ministre a dit tantôt: Nous ne voulons pas défendre les

ententes entre parties. Dans le cas des personnes où il est question de la possibilité de payer, on laisse tomber l'affaire de saisie avant jugement, et je suis complètement d'accord. Mais cet aspect de permettre le dépôt que la personne paie le dernier mois de loyer, surtout si c'est un bail assez court de six mois ou cette espèce de bail qui sert assez souvent pour ceux qui ont des revenus faibles ou moyens, je pense qu'on peut penser un peu de remettre cette permission, même si aujourd'hui cela n'existe pas, et j'en suis conscient.

Je pense qu'il faut chercher un équilibre pour donner assez de possibilités au propriétaire avec l'acceptation du locataire pour qu'en effet les locataires eux-mêmes ne soient pas dépourvus des possibilités de faire des ententes qui leur conviennent.

M. Tardif: M. le Président, je voudrais attirer l'attention du député de Notre-Dame-de-Grâce; sa remarque aurait sans doute été appropriée lorsque nous aurions discuté de 1665-2, qui dit que "le locateur ne peut exiger d'avance le paiement de plus d'un terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer. Il ne peut exiger un montant d'argent autre que le loyer sous forme de dépôt ou autrement". Article, d'ailleurs, qui reprend textuellement l'article actuel 1664b du Code civil.

M. Scowen: Très bien.

M. Tardif: Maintenant, M. le Président, sur le fond on verra tantôt, il reste que rien n'empêche l'émission d'une série de chèques faits pour l'année, douze mois, par le propriétaire et sa production par le locataire, sauf que cela ne peut pas devenir une condition à la location. C'est-à-dire, si tu ne me paies pas douze mois d'avance, je ne te loue pas. Ce n'est pas interdit que les deux s'entendent pour ce mode de paiement, mais d'exiger plus que ce que la loi et le Code civil prévoient, là-dessus le projet de loi no 107 ne change rien. C'est cela qui n'est pas admis. Mais, sur une base d'entente entre les parties, c'est tout à fait permis.

M. Scowen: Je vais revenir, je pense que ce sera plus approprié après. Je suis d'accord avec le ministre qu'on peut parler de cela au moment du...

Le Président (M. Laberge): L'article 1651-5 sera-t-il adopté?

M. Cordeau: M. le Président, j'aurais peut-être besoin d'un éclaircissement.

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

(11 h 30)

M. Cordeau: Le texte de la loi dit: "Le loyer est payable par versements égaux sauf le dernier qui peut être moindre". Dans l'autre paragraphe: "Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer". Est-ce à dire, selon le premier paragraphe, que le type peut accorder un escompte sur le dernier mois?

M. Tardif: Non. Imaginons que la location est consentie par un coût de $1000. On va diviser en douze paiements. Pour payer votre voiture ou je ne sais trop quoi, le dernier paiement est moins élevé. Il peut arriver que le dernier paiement, lorsqu'on fait la division, arrive à un montant moins élevé que les autres; c'est tout simplement ça.

M. Cordeau: De quelques cents.

M. Tardif: Oui, c'est tout. Ce n'est pas une différence apréciable.

M. Cordeau: Merci.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que cet article 1651-5 sera adopté?

M. Raynauld: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1651-6?

M. Scowen: Il y a deux ou trois endroits, dont celui-ci, où le mot "écrit" ne paraît pas; sauf une convention écrite contraire. Si je comprends bien d'après un avis juridique, cela va de soi que le mot "écrit" est convenu. C'est convenu.

M. Tardif: Ce peut être verbal. On permet que le bail puisse être verbal; alors, les conventions aussi, en conséquence, peuvent être faites verbalement

M. Scowen: D'accord.

Le Président (M. Laberge): L'article 1651-6 sera-t-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1651-7?

M. Raynauld: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1652.

M. Tardif: Cet article est une reproduction mot à mot de l'article 1654, sauf qu'il y a peut-être une obligation moins forte pour le propriétaire puisque l'actuel article 1654 du Code civil dit: "Le locateur doit livrer et entretenir un local en bon état d'habitabilité et en procurer la jouissance paisible".

Le Président (M. Laberge): Un moment, s'il vous plaît. L'article 1652 a été appelé; est-il adopté?

M. Scowen: J'ai une question.

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

M. Scowen: Le mot "habitabilité" paraît dans cet article et nous avons, à l'article 106, bien sûr, une définition de l'habitabilité d'un logement. Est-ce que l'intention du ministre est de baser les critères qui seront utilisés par la régie à 1652 sur les critères de l'habitabilité en vertu de l'article 106, paragraphe 1, ou non?

M. Tardif: L'article 106?

M. Scowen: L'article 106, paragraphe 1, donne au gouvernement le droit, par règlement, d'établir des exigences concernant l'habitabilité d'un logement. On l'a vu là. Maintenant, au sujet du mot "habitabilité", est-ce l'intention du ministreque la régie utilise ce code ou si ce sera basé... Si ce sont des normes minimales, par exemple, la régie peut peut-être exiger un niveau d'habitabilité plus élevé dans certains cas. Est-ce que les deux articles sont liés? Parce que les mots apparaissent et...

M. Tardif: Oui, M. le Président, en effet. Quand on dit que "le locateur doit livrer et maintenir le logement en bon état d'habitabilité ", laquelle expression existe actuellement dans le Code civil mais n'était pas définie, celle-ci sera basée sur les règlements prévus à l'article 106, qui ne sont pas tirés d'un chapeau comme cela mais qui s'inspirent largement de la jurisprudence en la matière.

M. Scowen: En effet, le mot "habitabilité" dans l'article 1652 et le mot "habitabilité" visé dans l'article 106, paragraphe 1...

Le Président (M. Laberge): Un moment! M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, on me fait remarquer à juste titre ici, tout dépendant de l'état du logement et du loyer payé, que la régie pourrait se prononcer sur beaucoup plus que ces exigences minimales prévues à l'article 106. Imaginons que le député de Notre-Dame-de-Grâce a un logement loué au Westmount Square pour lequel il paie $1000 par mois ce qui, normalement, devrait comprendre l'air climatisé, la piscine, avec les nouvelles normes...

M. Scowen: C'est chez le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je vais prendre une autre... peu importe la personne... Effectivement, dans ce cas, pour $1000 par mois, la personne s'attend à ce que tout ceci fonctionne normalement, de sorte qu'advenant un refus du propriétaire de livrer la marchandise aux termes du contrat qui est intervenu entre les parties, le locataire pourrait effectivement s'adresser à la régie pour dire que son logement, qui lui a peut-être été livré en bon état d'habitabilité — dans le cas du Westmount Square cela comprend tous ce crémage — ne l'est plus maintenant. De sorte que ce ne sont pas uniquement les exigences minimales pour tel type de logement en fonction des services inclus dans le contrat qui était le bail. Ce ne l'est plus.

M. Scowen: En effet, le mot "habitabilité" dans l'article 1652 n'est pas nécessairement le même que celui qui est visé à l'article 106, sous-paragraphe 1. Pas nécessairement.

M. Tardif: Il inclut plus. Il inclut l'article 106.1, mais plus selon le type de logement et ce qui avait été convenu entre les parties comme étant un logement qu'elles désiraient habiter et habitable.

M. Scowen: Vos conseillers sont satisfaits que les tribunaux puissent se référer au journal des Débats de cette commission parlementaire pour le savoir, pour le vérifier?

M. Tardif: Il semble que la jurisprudence — parce qu'il n'y a rien de codifié dans ce domaine — abonde d'exemples sur cette notion d'habitabilité accrochée au type de logement impliqué et que cela n'ait pas posé de difficulté jusqu'à maintenant. La règle est assez souple pour permettre au régisseur de tenir compte justement du loyer payé par le locataire pour les services reçus.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1652-1.

M. Tardif: Pour un "cold flat" à Notre-Dame-de-Grâce et...

M. Scowen: Cela, c'est le député de Notre-Dame-de-Grâce, maintenant.

M. Tardif: ... l'édifice de Westmount Square, c'est bien sûr que le code d'habitabilité, le régisseur... Celui qui habite au Westmount Square, même s'il avait les mêmes conditions que celui du "cold flat", là-bas, je ne pense pas qu'il serait satisfait.

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1652-1 est-il adopté?

M. Scowen: Une petite question. Le mot "propreté" n'est pas défini mais la condition, par exemple, des murs, peinturés ou pas peinturés, est-ce que c'est compris dans la notion de propreté?

M. Tardif: M. le Président, cet article est un peu le pendant de 1652-3 qui fait obligation au locataire de maintenir le logement en bon état de propreté. Il nous a semblé que... D'accord, le locataire va être tenu à, mais, au départ, cela suppose qu'il a pris possession d'un logement ou, en tout cas, s'il n'était pas tellement propre quand il en a pris possession, il s'est peut-être engagé à le rendre propre lui-même, à faire un ménage à ses frais pour lequel, habituellement, il y a toutes sortes d'ententes qui peuvent intervenir entre propriétaire et locataire. C'est un peu le pendant. Le locateur doit le livrer en bon état de propreté et le locataire l'entretenir et le garder dans cet état.

M. Scowen: Merci. Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1652-1 est adopté. Article 1652-2.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1652-2 est adopté. Article 1652-3.

M. Scowen: Ici, je veux d'abord dire que nous avons trouvé que le principe de ce changement, cette addition que fait le ministre dans la réimpression, qui a pour effet de créer une série d'articles, après les obligations du locateur qui définissent les obligations du locataire, est excellent. Je pense que cela nous donne l'occasion de voir, au moins dans certains éléments, si l'équilibre existe entre les obligations des deux parties, ce qui est ce que nous cherchons.

Nous avons de légers amendements à proposer aux articles 1652-3 et 1652-4 et je vais lire le texte pour vous, M. le Président. Nous revenons — et j'aimerais que le ministre nous donne un peu ses commentaires là-dessus — à la question de bon père de famille qui a été soulevée à plusieurs reprises. Nous l'avons mis dans notre amendement surtout pour que le ministre puisse nous donner un peu l'esprit qui l'avait persuadé de ne pas se servir de cette expression. L'amendement que nous proposons est le suivant. On propose que cet article soit remplacé par le suivant: "Le locataire doit user du logement en bon père de famille et le conserver en bon état de propreté et habitabilité, sous réserve, quant à cette dernière obligation, de l'obligation prépondérante du locateur".

En effet, on a essayé de remettre du côté des obligations du locataire deux aspects. Quand je décris les deux aspects, le ministre peut suggérer des mots qui seront plus justes que ceux que nous avons choisis. La première question, celle du bon père de famille, c'est que nous croyons que les conditions de vie, les habitudes de vie d'un locataire peuvent causer des préjudices sérieux aux autres locataires dans le même édifice. Je pense que cette responsabilité, le droit d'un locataire d'avoir une vie paisible dans un appartement, est fortement liée à la responsabilité du voisin de garder la paix s'il vous plaît. C'est un élément important qui doit être inscrit dans la loi comme un principe de base, comme une obligation du locataire.

Le deuxième aspect — et j'ai posé la question au ministre tantôt sur la définition de la propriété pour que je puisse parler un peu de cette question dans cet article — c'est qu'on demande au locateur de maintenir le logement dans un état d'habitabilité et de le livrer dans un état de propreté. *(11 h 45)*

Quand on arrive aux obligations du locataire, on parle de l'obligation de maintenir le logement en bon état de propreté, mais la propreté — si je comprends la définition du ministre — ne comprend pas les conditions qui sont, en effet, inscrites dans son projet de réglementation, d'un code d'habitabilité. En effet, les vitrines, les vitres brisées, les murs qui ne sont pas en bonne condition, de l'eau qui coule sur le plancher, etc. Nous voulons remettre, dans la liste des obligations du locataire, ces deux éléments: l'un, pour la protection des voisins et l'autre, pour maintenir un certain équilibre dans le cas de ce qu'on définit comme habitabilité.

Le Président (M. Laberge): Cet amendement est jugé recevable.

M. Tardif: M. le Président, tantôt nous avons vu que nous avons exclu des dispositions générales du Code civil en matière du louage de choses certains articles qui avaient trait à la location de logements. On dit qu'il y aura, pour le logement, des dispositions particulières à celles prévues, d'une façon générale, dans le Code civil en matière de louage de choses. Par ailleurs, à l'inverse, nous n'avons pas tout reproduit le Code civil en ce qui concerne le louage de choses. Or, le locataire doit user — je prends la première phrase de l'amendement proposé par le député de Notre-Dame-de-Grâce — du loqement en bon père de famille. L'article 1617 du Code civil demeure, et c'est l'article qui parle des obligations du locataire et qui se lit comme suit: Le locataire doit user de la chose en bon père de famille, payer le loyer, rendre la chose à l'expiration du bail. Donc, ces dispositions générales applicables au louage de choses continuent de s'appliquer au bail d'un logement. Nous n'avons inclus dans le projet de loi no 107 que ce qui pourait être différent ou, en tout cas, nécessité, par souci de trouver au même endroit des articles très rapprochés les uns des autres où il aurait vraiment fallu faire un renvoi au Code civil et aller voir la loi. Dans ces cas-là, on a mis cela ensemble. Donc, ces dispositions-là s'appliquent.

Il y a aussi, évidemment, l'article 1621 du Code civil qui dit que le locataire répond des dégradations et des pertes qui surviennent à la chose à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans faute de sa part ou de celle des personnes à qui il en permet l'accès ou l'usage. Cela continue de s'appliquer.

Le troisième point, M. le Président, qui me pose des difficultés quant à cet amendement, c'est qu'il est dit que le locataire doit user de la chose en bon père de famille et le conserver en bon état de propreté et d'habitabilité. Evidemment, on a dit, à l'article 1652, que le locateur doit livrer et maintenir le logement en bon état d'habitabilité. C'est une responsabilité du locateur de le maintenir dans un tel état. On peut poser la question, à savoir si le logement est devenu inhabitable par le fait du locataire ou du locateur. Une toiture qui coule, est-ce que c'est la faute du locataire ou du locateur?

Une Voix: ...

M. Tardif: Pardon?

Une Voix:...

M. Tardif: Tout ceci pour dire que ce partage des responsabilités nous semblait couvert par les dispositions comme celles à l'article 1621, notamment, lorsqu'il est question de dégradation de la chose louée et de la notion de responsabilité ou de faute qui est incluse là-dedans.

M. Scowen: Pour moi, au moins, cette explication est satisfaisante et on est prêt à...

Le Président (M. Laberge): Alors, la modification suggérée par le député de Notre-Dame-de-Grâce est retirée et l'article 1652-3, tel qu'il apparaît au projet de loi, est remis à la discussion.

M. Tardif: On me fait remarquer, M. le Président, que la notion de bon père de famille est passée de mode aujourd'hui avec la diminution du nombre de ces derniers. Ce sont des avocats qui m'ont transmis cette note.

M. Scowen: Les pères ou les bons pères? On manque des deux.

M. Tardif: On parle maintenant de personnes raisonnables agissant dans la conduite de ses affaires ou quelque chose du genre.

M. Fontaine: Par contre, il va falloir l'être pour être candidat du Parti libéral.

M. Scowen: Franchement, je trouve que dans le loyer d'une usine, par exemple, qui est couvert par le 17, ceux qui louent une usine doivent se comporter en bon père de famille. C'est une expression qui est difficile à lier à la fabrication de je ne sais quoi.

M. Tardif: Oui, d'accord.

M. Scowen: Mais je pense que...

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1652-3 est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Attendez. Le 3?

Le Président (M. Laberge): Le 3, adopté? Adopté. 1652-4?

M. Scowen: Oui. Il y a un petit point. Nous proposons de renforcer dans cet article, pour qu'il n'y ait pas de confusion, ce que nous avons dit dans le 1651 en ajoutant à la fin de cet article "ainsi que celles qui sont imposées par le règlement établi par le locateur et qui concerne l'immeuble". En effet, dans les obligations du locataire...

M. Tardif: M. le Président, je serais d'accord avec le député de Notre-Dame-de-Grâce si ce n'était pas déjà couvert, mais je pense qu'il va trouver — si je peux y arriver — qu'à 1651, si je le relis: Le locateur doit, avant la conclusion du bail, remettre au locataire un exemplaire du règlement qu'il a établi et qui concerne l'immeuble. Ce règlement fait alors partie du bail. De sorte que, quand on dit à 1652-4: Le locataire est tenu de se conformer aux obligations qui lui sont imposées par la loi ou par un règlement municipal ou autre concernant la sécurité ou la salubrité d'un logement et ces obligations font partie du bail. Donc, dans le bail il y a d'une part les clauses générales prévues au bail type, il y a les règlements de la maison, si je peux m'exprimer ainsi et il y a, évidemment, les règlements municipaux et autres. Tout ceci est considéré comme faisant partie du bail. Evidemment, en cas de non respect d'une des conditions énoncées au bail, il y a les recours prévus.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Alors, votre amendement est retiré et on adopte l'article tel quel. Alors, l'article 1652-4 original est adopté. 1652-5?

M. Tardif: L'article 1652-5, M. le Président, est aussi un nouvel article qui visait à promouvoir un certain équilibre des obligations de part et d'autre. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substentielle du logement doit en aviser le locateur dans un délai raisonnable. Cet article-là n'existait pas auparavant et maintenant, comme il est sur les lieux, il nous a semblé que...

Le Président (M. Laberge): Cet article 1652-5 est adopté. J'appelle l'article 1652-6. Questions ou discussion?

M. Scowen: Je voudrais simplement poser une question sur l'application. Le propriétaire se trouve avec une collection de je ne sais quoi dans une pièce d'un immeuble qui a été laissée par le locataire.

M. Tardif: Quel article, M. le Président?

M. Scowen: 1652-6.

Le Président (M. Laberge): C'est ce que j'ai appelé.

M. Tardif: Je m'excuse, j'avais cru que vous aviez demandé un moment pour discuter sur 1652-5.

M. Scowen: Non, non.

Le Président (M. Laberge): Non. Ça été adopté. C'est 1652-6.

M. Scowen: Sur la question de l'application de la loi, comme j'ai dit, il se trouve avec une chaise, une table, je ne sais pas quoi, il est d'abord obligé de décider si c'est sans valeur ou non. C'est un jugement subjectif. Par la suite, il est obligé de faire quelque chose avec en attendant une déci-

sion de la régie si elle décide qu'elle a de la valeur. Il va peut-être essayer de les envoyer à un entrepôt et la direction de l'entrepôt va demander qui va payer le loyer à l'entrepôt. En ce qui nous concerne, ce n'est pas très clair comment cet article peut être renforcé dans les cas spécifiques. J'aimerais avoir les commentaires du ministre.

M. Fontaine: M. le Président...

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

M. Fontaine: J'aimerais attirer l'attention du ministre sur le fait qu'on laisse à l'appréciation du locataire le fait de déterminer si les objets laissés dans le logement sont sans valeur. Il pourrait se trouver des objets dans le logement que le locateur peut considérer que c'est sans valeur, mais que pour le locataire, pour lui cela pourrait avoir une certaine valeur. Si on laisse à son appréciation le fait de déterminer que c'est sans valeur ou non, il peut se trouver dans une situation où il devra faire face à une réclamation à un moment donné d'un locataire parce qu'il en aura disposé pensant que c'était sans valeur. Je ne sais pas quelle solution on pourrait trouver, mais je ne voudrais pas non plus qu'on ait recours à la régie à chaque fois qu'il reste des objets dans un logement.

M. Raynauld: Moi aussi je trouve cela curieux. Il y a le cas que vient de soulever le député, mais il y a le cas le contraire également où on va imposer des frais au locateur et on ne pourrait pas dire que le propriétaire renvoie ces effets au locataire. S'il ne peut pas le rejoindre, à ce moment, qu'il l'envoie, je ne sais pas, il y a des endroits pour cela pour toutes ces choses.

M. Cordeau: Il les envoie à la régie.

M. Raynauld: C'est cela. Qu'il les envoie à la régie, c'est vrai.

M. Cordeau: La régie en disposera.

M. Raynauld: Qu'il les envoie à la régie et la régie en disposera. Ce serait dans la logique du processus.

M. Fontaine: Qu'il les envoie au ministre responsable.

M. Tardif: M. le Président...

M. Raynauld: Justement, cela impose des frais au locateur parce que le locateur ne peut pas en disposer. Il faut qu'il aille voir le tribunal et pendant ce temps, il faut qu'il les entrepose, il faut qu'il fasse des choses. Je ne sais pas ce qui se passe actuellement dans un cas comme cela. J'ai l'impression que c'est jeter sur le bord de la rue...

M. Tardif: Justement, la loi...

M. Raynauld: Le locataire les a laissés. C'est sa responsabilité.

M. Tardif: La loi est muette sur la question actuellement. Des propriétaires nous ont fait valoir que certains biens laissés dans des immeubles pouvaient leur causer certains désagréments, certaines difficultés. Nous nous sommes inspirés, en cela, de l'article 63 de la Loi de l'Ontario qui dit ceci dans la dernière version, je dis bien l'article en 63 alors qu'en première lecture c'était 62, mais qui dit ceci: "Unless a landlord and tenant have made a specific agreement providing to the storage of personal property where tenant leaves personal property in a rental unit or residential complexe that he has vacated or abandoned, the landlord may remove the person property and on removal shall store and dispose the person property in accordance with the section." Je continue: "When a landlord has good reason to believe that an item of person property removed under sub-section 1 : a) would be unsanitary or unsafe to store or is worthless, the landlord may dispose of the item.

(12 heures)

"Where landlord removes present property other than property described in sub-section II he shall at the earliest reasonable opportunity give the commission an inventory of the prescribed form of the property and when the address of the tenant is known to the landlord he shall give the tenant a copy of the inventory," etc. Il y a évidemment: "Whereafter receiving the inventory, the commission determines that an item of person property in the inventories could not be sold for an amount greater than the reasonable cost of removing, storing and selling it. The commission may permit the landlord to sell or dispose of the item in the manner and subject to the terms and conditions set by the commission".

De sorte qu'ici, il y a une espèce de critère additionnel que si le coût de déménagement, d'entreposage et de vente excède la valeur, on peut en disposer comme cela. Mais on est vraiment dans un contexte tout à fait nouveau. Il nous a semblé que les dispositions ici...

M. Raynauld: Dans des cas comme cela, est-ce qu'il y a des problèmes à résoudre? Moi, je me demande si on n'invente pas des problèmes pour tâcher de nous compliquer la vie à nous autres. Il n'y en avait pas jusqu'à maintenant y a-t-il eu des cataclysmes au Québec?

M. Tardif: Pas des cataclysmes.

M. Raynauld: Il n'y a rien eu. Il ne se passe rien.

M. Guay: Cela se complique l'existence inutilement. Les critères de choix de députés, cela complique l'existence inutilement.

M. Raynauld: Oui, mais là on discute de l'article 1652-6.

Le Président (M. Laberge): La pertinence.

M. Tardif: Ecoutez, on est parti d'une obligation qui est faite au locataire. Je pense que le député d'Outremont va être sensible au fait qu'il dit que c'est une loi qui est, en bon français, "loadée" du côté des locataires, il va se rendre compte qu'ici on fait une obligation au locataire. A la fin du bail le locataire doit laisser le logement libre de tous effets mobiliers autres que ceux appartenant au locateur.

M. Raynauld: Le premier paragraphe.

M. Tardif: Vous êtes d'accord sur cela. S'il ne le laisse pas libre qu'est-ce qu'on fait?

M. Raynauld: C'est justement, à ce moment, c'est la responsabilité du locataire, le propriétaire en disposera comme il voudra. On laisse cela au bon jugement, que voulez-vous faire? Le locataire il l'a laissé là, c'est un vieux lit qu'il a conservé pendant cinq ans et il le laisse là volontairement parce qu'il sait que cela va lui coûter de l'argent pour l'enlever, il le laisse là et il dit: Le propriétaire s'en occupera. En échange de cela parce que le locataire est négligent, à ce moment c'est le locateur sur qui cela retombe. Qu'on laisse le premier paragraphe comme il est là, et après cela on laisse la vie continuer. Il y a des gens qui vont s'entendre et d'autres qui ne s'entendront pas. Si vraiment il y avait des problèmes sérieux.

M. Scowen: C'est une autre solution. Le problème va quand même rester...

M. Tardif: Mais les poursuites qu'il peut intenter pour avoir disposé des biens, etc.

M. Cordeau: Même là M. le Président, il pourrait y avoir des poursuites, si le locateur a jugé que les effets étaient sans valeur il en a disposé et si le locataire arrive un mois après et dit mes articles avaient une certaine valeur, il va pouvoir poursuivre le locateur, en dommages.

M. Guay: Cela a été soulevé en commission parlementaire lorsqu'on a entendu les témoignages à l'issue de la première lecture, des propriétaires qui se sont plaints justement de cette situation où les locataires laissaient toutes sortes de choses. Cela peut être des lits, des blocs de ciment avec lesquels on fait des bibliothèques, enfin la gamme est vaste quant aux possibilités et les recours du propriétaire étaient souvent limités, d'autant plus qu'on ne sait pas toujours où retracer le locataire ou l'ex-locataire par la suite. Si bien que ce deuxième article vise à couvrir ces hypothèses.

M. Scowen: Je pense que le problème qu'on voit ici, cela ne répond pas directement à la situation, le propriétaire se trouve devant une collection d'articles, il juge qu'ils sont sans valeur et il les détruit, mais s'il juge qu'ils ont une certaine valeur, ce que la loi dit c'est qu'il peut adresser au tribunal, mais il a besoin de faire quelque chose aujourd'hui parce que le nouveau locataire arrive demain et il faut qu'il rende cet appartement dans un état de propreté au nouveau locataire. Il a l'obligation de faire tout de suite, il ne peut pas attendre, il y a une loi qui demande à l'article 1652-1 que ce soit dans un bon état de propreté pour le nouveau, les articles sont là, la loi n'est pas claire.

C'est clair qu'il ne peut pas écrire au tribunal pour lui demander une audition ou pour avoir une réponse. Il faut faire quelque chose. Il s'impose, si on veut que le propriétaire respecte l'article 1652-1, qu'on lui donne le droit de se débarrasser de ces choses d'une façon ou d'une autre en n'étant pas trop exigeant sur le plan de la responsabilité parce qu'il est pris.

M. Tardif: Je soumets respectueusement que c'est ce qu'on a tenté de faire avec le deuxième paragraphe. Le propriétaire peut en disposer si, de toute évidence, c'est sans valeur: un vieux matelas taché, un fauteuil à trois pattes cassées, etc. Bon, on débarrasse! S'il semble que cela ait de la valeur, adressez-vous à la régie. Dans tous les cas, rien n'empêche le propriétaire, s'il veut être sûr, de s'adresser à la régie et de dire: Voici, un locataire est déménagé et il a laissé cela ici.

M. Scowen: Oui, mais qu'est-ce qu'il fait le lundi midi quand il trouve ces choses? Précisément, qu'est-ce qu'il va faire avec?

M. Tardif: Ecoutez, s'il s'agit d'un logement qui...

M. Scowen: Qu'est-ce qu'il a le droit de faire? Il ne peut pas attendre une décision.

M. Tardif: Non, mais il peut les faire déménager, les mettre dans un entrepôt ou je ne sais trop quoi. De toute façon, à supposer que cela se produise et que le déménagement se fasse le 30 juin ou le 1er juillet, il ne pourra pas organiser une vente de trottoir comme ça cette journée-là, comme cela se produit dans certains quartiers, une vente de garage, comme ils appellent ça. De toute façon, il est pris avec ces choses. Ou bien il en dispose et il les met au dépotoir ou bien... On pourrait imaginer des situations où des biens d'une certaine valeur auraient été laissés pour des raisons hors du contrôle du locataire de sorte que ceci semblait donner une certaine latitude. Qu'on aime ça ou pas, ils sont là.

M. Scowen: Vous acceptez le fait que cela ne soit pas clair. Ce qu'il peut faire n'est pas dans cet article.

M. Tardif: Il peut les jeter d'emblée ou bien s'adresser à la régie. Dans tous les cas, il peut s'adresser à la régie, s'il veut être sûr d'avoir l'absolution pour avoir jeté des biens qui ne lui appartiennent pas.

M. Scowen: Il faut qu'il ait le droit de faire quelque chose dans une demi-heure, dans deux heures, dans le cours d'une journée. Je pense que c'est l'essentiel.

M. Tardif: Oui, mais la régie n'est pas ouverte 24 heures par jour, c'est bien évident.

M. Scowen: C'est le problème, précisément, mais il est pris avec des responsabilités envers un nouveau locataire. J'accepte que ce n'est pas facile. Mon collègue a dit: Rayez l'affaire et selon le droit civil, s'il n'a pas agi d'une façon responsable, les cours décideront. C'est une solution. Si vous écrivez assez précisément qu'il a le droit de s'adresser au tribunal, on peut laisser croire par cette phrase qu'il n'a pas le droit de déménager des articles qui ont de la valeur avant que le tribunal ait rendu une décision.

M. Tardif: Non, ce n'est pas ce qui est dit, M. le Président, avec votre permission. Si le locataire laisse des effets immobiliers à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur peut en disposer s'ils sont sans valeur.

M. Scowen: Très bien.

M. Tardif: En disposer, cela veut dire les vendre, les détruire, les jeter, les brûler, tout ce que vous voudrez. Dans le cas contraire, s'ils ont une certaine valeur, le locataire peut s'adresser au tribunal pour obtenir l'autorisation d'en disposer aux conditions que ce dernier détermine. Si, pour le propriétaire, il préfère — s'il pense que cela pourrait avoir une valeur quelconque, même si c'est infinie — ne pas prendre de chance et s'adresser à la régie, il peut le faire. On essaie de trouver une solution peu encombrante, on donne la permission au propriétaire d'en disposer, mais on dit: Dans certains cas, si tu veux te rassurer, tu peux aller à la régie. En disposer, cela veut dire tout cela: détruire, vendre, etc.

M. Scowen: Mais s'ils ont une valeur, en attendant...

M. Tardif: Les emmagasiner...

M. Scowen: ... que cela se règle...

M. Tardif: ... cela peut vouloir dire les mettre en "storage".

M. Scowen: Je ne veux pas trop insister, mais dû au fait que vous avez précisé les responsabilités, je pense qu'il va de soi qu'on précise qu'entre-temps le propriétaire a le droit d'en disposer d'une façon ou d'une autre, qu'il juge responsable.

M. Tardif: En réponse à cela, est-ce que cela serait de nature à satisfaire le député de Notre-Dame-de-Grâce si on disait: Le locateur, si le locataire laisse des effets immobiliers à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, peut les enlever et en disposer s'ils sont sans valeur.

Dans le cas contraire, le locateur peut les enlever et s'adresser au tribunal pour obtenir l'autorisation d'en disposer aux conditions que j'ai données. Donc, il aurait d'emblée le droit de les enlever de là. Est-ce que cela...

M. Scowen: Au moins cela.

Le Président (M. Laberge): M. le...

M. Raynauld: Cela va de soi puisque cela lui est imposé par d'autres articles. Je pense que cela ne résout pas tellement le problème.

Le Président (M. Laberge): Le député de Nicolet-Yamaska m'a demandé la parole il y a quatre minutes. Je voudrais lui permettre d'intervenir si vous voulez.

M. Fontaine: Si vous me permettez, je pense que la solution du ministre est une amélioration à ce qui est inscrit dans l'article 1652-6. Cependant, je pense que ce qui est important, c'est de ne pas laisser l'arbitrage au locateur de décider si cela a de la valeur ou non, ce qu'il doit faire avec. Je pense qu'il faudrait... On établit dans l'article que le locataire doit laisser le logement libre de tout effet mobilier. C'est une obligation pour lui de le faire. Je pense que, s'il ne le fait pas, à ce moment-là le locateur devrait avoir le droit d'en disposer comme bon lui semblera. S'il en retire une certaine valeur qui lui rapporte un montant d'argent, il devra le remettre au locataire.

M. Raynauld: Il devra quoi?

M. **Fontaine:** Il devra remettre l'argent au locataire.

M. Raynauld: Ah oui?

M. Fontaine: Non, non, un instant! Si cela lui coûte plus cher d'en disposer que la valeur des objets, il aura un recours en réclamation devant la régie.

M. Raynauld: C'est un beau cas où le silence est plus sage — comme on l'a vu dans d'autres exemples récemment — que des affirmations qui soulèvent plus de difficulté que ce que l'on veut résoudre au départ.

M. Guay: Je ne suis pas sûr que ceux de votre parti apprécient votre analogie.

M. Ouellette:... votre stratégie référendaire au projet de loi no 107, de grâce.

M. Raynauld: Non, je ne m'adresse ni au député de Taschereau...

M. Tardif: M. le Président, disons que je vais mettre à profit une période de réflexion pour voir

s'il est préférable d'être silencieux sur cette question ou bien édicter des règles. Je vous demanderais de suspendre cet article, s'il vous plaît.

Le Président (M. Laberge): L'article 1652-6 est suspendu. J'appelle l'article 1652-7.

M. Scowen: A l'article 1652-7, est-ce que l'expression "impropre à l'habitation" est l'expression "impropre à l'habitation" qui est visée dans l'article 106, paragraphe 4?

M. Tardif: Oui, M. le Président.

M. Scowen: Contrairement à ce que vous avez précisé dans la notion d'habitabilité...

M. Tardif: A la notion d'habitabilité qui, elle, est relative à un type d'immeuble donné.

M. Scowen: En ce cas, pourquoi essayez-vous de donner une définition additionnelle dans l'article 1652-7?

M. Tardif: Je m'excuse, M. le Président, mais j'ai remis aux membres de cette commission le règlement proposé pour ce qui constitue un logement dit impropre à l'habitation. J'essaie de saisir la question du député de Notre-Dame-de-Grâce. L'article 1652-7 énonce le principe suivant; "Est impropre à l'habitation le logement dont l'état de détérioration et de malpropreté constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public". Dans le règlement, on tente de donner des applications de ce principe, de ce qui constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public.

M. Scowen: J'aimerais avoir le conseil des juristes là-dessus, mais mon opinion comme député est que si vous avez déjà défini d'une façon assez précise dans cinq ou six pages ce qui est impropre à l'habitation, c'est simplement créer de la confusion de donner une autre définition dans l'article. Vous pouvez dire très simplement: Est impropre à l'habitation un logement qui ne répond pas aux règlements visés dans l'article 106. Le tribunal n'aurait pas l'occasion de décider si votre définition à l'article 1652-7 est celle visée, ou l'une ou l'autre.

(12 h 15)

M. Tardif: M. le Président, l'article 1652-7 n'a pas la prétention de décrire de façon exhaustive ce qui pourrait constituer un logement impropre à l'habitation. Il énonce un principe que tout ce qui peut constituer une menace à la santé ou à la sécurité des occupants ou du public est impropre à l'habitation. On va plus loin dans un règlement et on dit: D'emblée, tout logement qui n'offre pas une stabilité matérielle suffisante pour supporter en toute sécurité les charges ne l'est pas. S'il n'est pas possible avec des instruments de chauffage connus actuellement de maintenir une température de 20 degrés centigrades au mois de janvier, soit 68 degrés Fahrenheit, il y a des problèmes quelque part, il y a de l'air qui entre quelque part. Aussi, s'il s'agit d'un logement sans source d'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine ou sans cabinet d'aisance situé dans le logement — et j'avais donné, je pense, en deuxième lecture quelques statistiques sur le nombre de tels logements — sans éclairage naturel, dont les installations électriques sont en état de détérioration avancée, etc., ou encore des logements infestés par la vermine et les rongeurs. Donc, c'est une série d'exemples, mais c'est notamment dans ces cas qu'un logement est impropre à l'habitation. Ce n'est pas exhaustif et cela pourrait s'allonger dans le règlement.

C'est sûr que nous pourrions dire: Est impropre à l'habitation tout local déclaré tel par règlement du gouvernement. Là on nous accuserait d'avoir un pouvoir discrétionnaire absolu parce que nous pourrions décréter que tel logement bâti entre telle période et telle période, bâti dans tel secteur, etc., est impropre à l'habitation. Ici, on a voulu non seulement donner un pouvoir de réglementation général, mais l'encadrer, en parlant uniquement de ce qui peut constituer une menace sérieuse à la santé et à la sécurité des occupants, de sorte que le gouvernement ne pourrait pas faire des règlements déclarant impropre à l'habitation n'importe quel local. C'est seulement cela, je pense.

M. **Scowen:** Je veux revenir à la première question que j'ai posée concernant ce sous-article. J'ai demandé au ministre si l'expression "impropre à l'habitation" dans cet article était nécessairement celle visée à l'article 106.4. Il a répondu: Oui. Je pense que la réponse est maintenant non. On pourrait avoir des critères additionnels. L'article 1652-7 prévoit des critères possibles additionnels. Je pense qu'on va donner le droit...

M. Tardif: L'article 106.2 dit: "Le gouvernement peut, par règlement, déterminer ce qui constitue un logement impropre à l'habitation". Donc, il y a ici un pouvoir de réglementation qui est absolu, vous avez raison, sauf qu'ici on vient encadrer ce pouvoir de réglementation en définissant ce que cela prend, en quelque sorte, pour être déclaré logement impropre à l'habitation. Il faut qu'il y ait une menace à la santé ou à la sécurité des occupants. Donc, on vient restreindre la portée, peut-être plus générale ici de l'article 106.2.

M. **Scowen:** En effet, l'article 1652-7 a pour but de limiter l'application de l'article 106.2.

M. Tardif: De l'article 106.2. C'est cela.

M. **Scowen:** De limiter...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... et de restreindre davantage.

M. Tardif: C'est cela.

M. **Scowen:** L'expression "impropre à l'habitation" à l'article 1652-7 a un sens plus limité. Ce n'est pas le même sens. Je veux que cela soit clair parce que c'est la première question que j'ai posée. C'est un sens plus limité de l'expression "impropre à l'habitation" qui est visée dans les règlements.

M. Tardif: Mais, M. le Président, c'est le même sens ou cela s'applique à la même réalité, si l'on veut, puisque l'article 106.2 ne donne pas l'univers auquel va s'appliquer la réglementation. L'article 106.2 est un pouvoir de réglementation in abstracto qui dit: Le gouvernement peut faire des règlements pour déterminer ce qui constitue un logement impropre à l'habitation. Donc, c'est un pouvoir général conféré au gouvernement. L'article 1652-7 dit "est impropre à l'habitation — donc, on vient cerner cela — un logement dont l'état de détérioration ou de malpropreté constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public". On restreint la portée de l'article 106.2 à ces logements-là uniquement, de sorte qu'un logement qui ne serait pas une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ne pourrait pas être un logement impropre à l'habitation. Si, à la limite, on voulait avoir une assurance plus grande de cela — il faudrait que je le vérifie avec nos gens — on n'a pas d'objection à ce que l'article 106.2 dise: déterminer ce qui constitue un logement impropre à l'habitation au sens de l'article 1652-7. D'accord? Donc, il y aurait concordance parfaite entre les deux.

M. Scowen: M. le Président, si le ministre me permet, je vais, en continuant cette question, faire allusion brièvement à 1652-8. Je pense que toute cette question de droit de déguerpir c'est quelque chose qui va soulever des commentaires des autres députés ici. Nous allons vous proposer tantôt un amendement à 1652-8 qui va proposer qu'en effet le locataire doit s'adresser au tribunal pour avoir le droit de déguerpir. On va vous proposer... J'imagine que cela ne vous étonne pas, cela a été proposé par d'autres, que le locataire, s'il trouve que l'appartement n'est pas habitable, aura le droit de s'adresser au tribunal pour une décision. Alors, il est très clair, quand on parle "d'impropre à l'habitation", qu'on parle du cas d'un incendie au deuxième étage. C'est un peu comme l'exemple contraire qu'on a cité tantôt dans le cas du propriétaire. Il n'est pas question qu'il s'adresse au tribunal pour déguerpir dans le cas d'un incendie, on lui suggère fortement qu'il déguerpisse vite par la sortie la plus proche. On peut aussi imaginer toutes sortes d'événements naturels, des voisins qui vont rendre essentiel qu'il quitte les lieux. Mais on va donner au locataire le droit de déguerpir sans qu'il ne s'adresse au tribunal. Basé, d'un côté, sur le règlement qui porte à interprétation, combiné avec un article qui donne une définition assez générale du terme "impropre à l'habitation" qui est en parallèle avec le règlement, vous avez deux documents, deux sources auxquelles le locataire peut s'adresser pour faire un geste unilatéral, et nous trouvons que ce n'est pas acceptable. Si le droit de déguerpir est donné au locataire seulement après qu'il se fut adressé au tribunal, en effet on peut laisser une définition un peu large pour que les tribunaux puissent décider. Mais, si on laisse cela au locataire seul, il faut que ça devienne assez chaud avant de lui permettre de quitter les lieux.

M. Tardif: M. le Président, si ce qui préoccupe l'Opposition et le député de Notre-Dame-de-Grâce en particulier, c'est de s'assurer que les règlements faits en vertu de 1652-7 s'adressent à cette même réalité, à ce même univers que les règlements prévus à l'article 106.2, je serais d'accord pour modifier l'article 106.2, qui pourrait se lire de la façon suivante: Déterminer pour l'application...

M. Scowen: Vous parlez de quel article?

M. Tardif: Je serais d'accord, dis-je, pour modifier l'article 106, paragraphe 2. Non, il est en suspens, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Non, les paragraphes 1, 3 et 4 sont en suspens. Le paragraphe 2 est adopté.

M. Tardif: Je vais quand même, avec votre permission, le faire à titre de suggestion, pour voir si cela recueillerait votre approbation avant de le proposer comme amendement formel. On pourrait dire, à ce moment, M. le Président: "Le gouvernement peut, par règlement: 2- Déterminer, pour l'application de l'article 1652-7, dansquel cas un logement est impropre à l'habitation". On encadrerait immédiatement dans 106.2 le pouvoir de réglementation en y faisant référence à 1652-7. Je répète, au lieu de dire: "Déterminer ce qui constitue un logement impropre" qui est un pouvoir très étendu, dire: "Déterminer, pour l'application de l'article 1652-7, dans quel cas un logement est impropre à l'habitation". Donc, le pouvoir de réglementation du règlement en matière de locaux impropres à l'habitation serait uniquement centré sur 1652-7, c'est-à-dire, les logements qui menacent la santé et la sécurité. D'accord?

M. Scowen: Pour moi, c'est une amélioration. Est-ce que je peux demander au ministre de me retourner ma copie du projet de règlement? Je peux lui en faire une photocopie ce midi.

M. Tardif: C'est bien gentil.

M. Scowen: Si vous en voulez pour les autres membres de votre groupe.

M. Raynauld: M. le Président, je voudrais demander au ministre — parce que je trouve que la formulation qu'il a proposée est un peu compliquée — s'il y aurait un inconvénient à ce que cet article 106.2 se lise comme suit: "Déterminer ce qui constitue un logement impropre à l'habitation

au sens de l'article 1652-7." Il me semble que ce serait beaucoup plus simple.

M. **Tardif:** Le député d'Outremont a fait la proposition que l'article 106.2 dise: Déterminer ce qui constitue un logement impropre à l'habitation au sens de l'article 1652-7.

L'idée ou le principe accepté par l'Opposition étant de restreindre la portée de l'article 106-2 à ce type de logement, on va laisser aux gens dont c'est le métier de mettre en forme de le faire.

Le Président (M. Laberge): D'accord. J'ai accepté par le fait même que l'article 106, paragraphe 2, soit rouvert et on reviendra à la discussion. L'adoption est annulée et l'article est suspendu. Comme il est 12 h 27, je demande aux membres de la commission si l'entente tient, soit qu'on termine les travaux à midi trente et qu'on reprenne à deux heures tel qu'il en était question.

M. Tardif: D'accord.

Le Président (M. Laberge): Alors j'appelle l'article 1652-8 si vous voulez.

M. Tardif: Je pense qu'on est mieux de suspendre, j'ai l'impression que l'Opposition a des choses à dire sur l'article 1652-8.

M. Raynauld: L'article 1652-7.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que vous voulez adopter l'article 1652-7? C'est l'article 106 qui sera modifié.

M. Scowen: Il y a deux éléments dans ce code d'habitabilité.

M. Tardif: On reprendra la discussion sur l'article 1652-7.

Le Président (M. Laberge): Les travaux sont suspendus et nous reprendrons nos travaux à l'article 1652-7, qui est suspendu. Les travaux reprendront à 14 heures.

Suspension de la séance à 12 h 30

Reprise de la séance à 14 h 26

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

La commission des affaires municipales reprend ses travaux où elle les a laissés à 12 h 30; à ce moment, nous avions suspendu l'article 1652-6. Nous en étions à discuter l'article 1652-7. M. le député de Saint-Hyacinthe a une question à me poser, je crois.

M. Cordeau: Ce midi, j'ai pris connaissance d'un avis provenant du secrétaire des commissions nous informant que cette commission siégerait ce soir et demain soir jusqu'à 24 heures. Je crois que vous en avez pris connaissance vous aussi, M. le Président; est-ce un ordre du leader du gouvernement? Habituellement, le mercredi soir, on ne siège pas; j'aimerais connaître votre opinion concernant cet avis.

Le Président (M. **Laberge):** M. le député de Saint-Hyacinthe, cet avis a aussi été porté à ma connaissance et je voudrais laisser mon jugement ou ma décision en suspens pour les raisons suivantes. En dehors d'une session, je ne sais pas exactement quel article du règlement permet au leader de donner un ordre qui ferait siéger une commission en dehors des heures régulières de la Chambre, spécifiquement à propos du mercredi soir. Je ne sais pas non plus s'il y a eu entente entre les partis, au niveau des leaders de chaque parti, pour que cet ordre soit donné. Comme j'aurai quelques vérifications à faire, je laisse la décision en suspens et j'aviserai la commission en temps et lieu, aujourd'hui même si possible.

M. **Scowen:** Si je peux ajouter un mot, je prends connaissance de cet avis pour la première fois et je voudrais faire savoir au président et au ministre que j'ai pris des engagements pour demain soir à Montréal, en présumant que nous aurions des heures de séance normales. Il n'en a pas été question la semaine passée. Si le ministre a l'intention de changer les heures de travail, j'apprécierais qu'on attende à la semaine prochaine pour que nous puissions aménager nos autres engagements.

M. Tardif: M. le Président, sous réserve de votre décision, de la façon dont j'ai toujours compris les choses, la commission est maîtresse de ses travaux et elle peut, à l'intérieur de ce que lui permet l'avis, décider un peu comme on l'a fait jeudi dernier de continuer jusqu'à une certaine heure et d'arrêter. Donc, nous pourrions très bien, afin de rendre service au député de Notre-Dame-de-Grâce et sous réserve encore une fois de me faire rappeler à l'ordre par votre décision, convenir qu'effectivement demain soir il n'y aurait pas de séance alors que nous pourrions peut-être ce soir continuer plus tard. Mais sous réserve de votre décision, M. le Président.

(14 h 30)

Le Président (M. Laberge): De toute façon, M. le ministre et MM. les membres de la commission, tel que je vous l'ai dit, je vais tenter de faire quelques contacts dans les prochaines minutes, sinon les deux prochaines heures, pour vérifier quelques points du règlement à cet effet et ne pas évidemment embarquer la commission par une décision que je prendrais à l'encontre du règlement. Je vous aviserai dès que les choses seront clarifiées. Je laisse cet avis en suspens et j'appelle l'article 1652-7, qui a déjà été appelé d'ailleurs et sur lequel le député de Notre-Dame-de-Grâce avait commencé à s'exprimer. Est-ce qu'il y a d'autres questions sur ce paragraphe?

M. Scowen: Oui. Je veux souligner qu'à mon sens il y a deux espèces de critères pour une

habitation qui est impropre à l'habitation. Vous avez d'abord, à titre d'exemple, un critère comme celui-ci: "Est impropre à l'habitation une chambre dont la superficie est inférieure à six mètres carrés." C'est clair que c'est un fait dont un locataire peut prendre connaissance avant de signer un bail. Il y a aussi les cas qui sont tout à fait différents à mon avis, parce que la grandeur d'une pièce peut difficilement diminuer après qu'on a décidé de la louer.

Par exemple, une pièce qui est plus grande que le minimum peut difficilement être devenue moins grande au cours d'une location, mais vous avez une autre espèce de critère dont le 2.2, et je cite: "... à l'intérieur duquel il est impossible d'assurer une température minimale intérieure de 20 degrés Centigrade." C'est bien sûr qu'on peut avoir un tel critère et vous pouvez louer un logement qui remplisse cette norme, ce critère et à cause de certains événements causés soit par la nature, par le locataire même, ou par les voisins ou toutes sortes de raisons, le logement peut devenir inhabitable. Les deux genres de critères sont ensemble dans la liste des critères pour l'inhabitabilité. Je voulais simplement, en exprimant mes réserves quant à l'idée de mettre les deux genres de critères ensemble sans faire de distinction entre les deux, souligner qu'on est d'accord que l'article 1652-7 qui donne — si je comprends bien le ministre — un sens plus étroit à la définition d'un logement impropre à l'habitation que celle qui est décrite dans le règlement. Avec cette réserve qui va servir dans notre argumentation au sujet de l'article 1652-8, on est prêt à adopter l'article 1652-7, mais je veux simplement aviser le ministre que dépendant la décision qu'on prendra au sujet de l'article 1652-8, on aimerait avoir le droit de retourner en arrière pour parler un peu plus de cette distinction qui est d'après moi acceptable si on accepte, premièrement, la distinction qu'il a faite entre l'article 1652-7 et 106.2 et les propositions qu'on fera sur l'article 1652-8. C'est clair?

M. Tardif: Très bien. Alors, on peut l'adopter, M. le Président si la commission est d'accord, quitte à ce qu'on reprenne la discussion à la lumière de ce qu'on aura appris.

M. Raynauld: Pourrais-je poser une question?

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

M. Raynauld: Je pense qu'elle est d'ordre juridique. Deux parties peuvent-elles s'entendre et signer un bail à propos d'un logement impropre à l'habitation...

M. Tardif: M. le Président, le...

M. Raynauld: ... ou est-ce interdit?

M. Tardif: Pour qu'un logement soit déclaré impropre à l'habitation, il faut qu'une partie se plaigne. Il faut que le fait soit porté à la connaissance de la régie. Or, il nous apparaît qu'à partir du moment où une personne vivant dans un local qui ne remplirait pas les exigences et qui ne porterait pas plainte, théoriquement, elle peut continuer à habiter ce local, même si on pense que ce n'est pas souhaitable qu'elle le fasse. Une fois qu'un logement a été déclaré impropre à l'habitation, il ne peut être mis sur le marché comme tel à moins d'avoir été rendu propre à l'habitation, selon moi, de la façon dont j'interprète cet article.

M. Cordeau: M. le Président.

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

M. Cordeau: J'aimerais aussi poser une question. Lorsqu'il y a entente entre un locataire et un locateur et qu'ils signent un bail, que le locataire a vu le logement, est-ce qu'il peut, le lendemain, se retourner et dire: Maintenant, j'ai un logement impropre à l'habitation? Les deux parties ont convenu — il a visité le logement — d'un prix. Le lendemain, peut-il aller à la régie et dire: Mon logement est impropre à l'habitation?

M. Tardif: Il se pourrait fort bien que lors de la signature du bail, le locataire ne sache pas nécessairement que c'est infesté de rongeurs et de vermine, par exemple.

M. Cordeau: Oui, pas de ce côté-là, mais concernant la chambre de bain ou les toilettes. Dans certaines villes, probablement dans toutes les grandes villes, à un moment donné, il y a des logements qui n'ont pas été rénovés depuis longtemps. Les gens ne veulent pas payer cher pour un logement et il peut y avoir entente entre le locataire et le locateur.

M. Tardif: Là-dessus, M. le Président, je dois dire qu'avant de promulguer le règlement en ce qui concerne le règlement prévu, c'est-à-dire celui qui déclarait, qui énumérait les critères permettant de déterminer qu'un logement est impropre à l'habitation, il est de mon intention de promulguer simultanément des amendements aux programmes québécois de restauration gérés par la Société d'habitation du Québec qui relève également de moi, pour faire en sorte que les logements qui seraient considérés prioritairement par la SHQ dans la restauration soient précisément ceux qui seraient impropres à l'habitation. D'accord? De sorte que tout ce que je puis faire ici, c'est d'assurer la commission que, dans mon esprit, il doit y avoir simultanéité dans la promulgation de ce règlement et les amendements aux programmes de restauration pour faire en sorte que justement ces logements puissent faire l'objet d'aide des divers programmes d'aide qui sont opérés par un autre organisme qui relève, en l'occurence, du ministre des Affaires municipales, pour être remis en état.

M. Caron: Cela veut dire que ce ne serait pas par secteur comme cela se fait actuellement. Ce serait dans toute la ville, aussi bien dans un secteur que dans l'autre, à la demande.

M. Tardif: Non, ce que nous envisageons... Nous comptons, M. le Président, modifier le programme PAREL auquel le gouvernement du Québec, le gouvernement fédéral, la municipalité contribuent pour le rendre d'application universelle.

M. Cordeau: Cela va certainement aider les propriétaires...

M. Tardif: Exactement.

M. Cordeau: ... à procéder à la rénovation des logements non habitables.

M. Tardif: C'est cela.

M. Cordeau: J'aurais peut-être une autre question. Est-ce que le locataire, avant de déguerpir... On va attendre à l'autre. Parfait, merci, M. le ministre, de cette spécification.

M. Tardif: On pourrait l'adopter sous réserve de reprendre la discussion.

M. Cordeau: Je pense que cela va certainement aider le propriétaire qui veut faire des rénovations, mais par contre il peut être un peu corsé dans ses finances.

M. Tardif: Oui, M. le Président, j'en informe officiellement la commission. Cela peut être concilié au journal des Débats. Ce n'est pas mon intention de demander la promulgation du règlement tant et aussi longtemps que le programme de restauration n'aura pas été modifié pour prévoir spécifiquement ces cas-là.

M. Beauséjour: Cela peut être modifié dans combien de temps environ?

M. Tardif: Le plus tôt possible.

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1652-7 serait-il adopté?

Des Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle 1652-8.

M. Scowen: Nous voulons... A moins que le ministre ne veuille parler là-dessus.

M. Tardif: Je voudrais parler d'abord pour dire que j'ai un amendement, M. le Président, à apporter au deuxième alinéa. Le premier alinéa se lit comme suit: Le locataire peut déguerpir si le logement est impropre à l'habitation. Deuxième alinéa: Si le locataire avise le locateur que le logement est impropre à l'habitation. Il faudrait ajouter après "à l'habitation" avant ou dans les dix jours du déguerpissement, il n'est pas tenu, sauf s'il y a faute... Donc, il faudrait ajouter les mots "avant ou" entre l'habitation et dans les dix jours du déguerpissement, il n'est pas tenu, sauf s'il y a faute de sa part, de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est dans cet état.

Cet article, M. le Président, est de droit nouveau, j'en conviens, cependant il faut dire qu'il codifie la jurisprudence actuelle en la matière à savoir que nul n'est tenu de rester dans un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire un logement dont l'état de détérioration de malpropreté constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité des occupants ou du public.

Cependant, il se peut que le locateur ne soit pas au courant de cet état de chose. C'est pourquoi la loi oblige le locataire à aviser le locateur dans un délai de dix jours du déguerpissement ou avant, si possible, et si le locataire avise ainsi le locateur, il ne sera pas tenu de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement était impropre à l'habitation, sauf évidemment s'il y a faute de sa part. Par contre, si le logement était habitable et que le locataire a déguerpi, il y aura possibilité de recours en dommages et intérêts et en paiement de loyer. Je vous rappellerai que dorénavant ces recours ne s'exerceront plus devant la Cour provinciale, mais bien devant la régie elle-même. Donc, sans frais avec des formalités simplifiées contrairement à ce qui est la situation présentement. Enfin, si le locataire a déguerpi et n'a pas avisé le locateur que le logement était impropre à l'habitation, l'article 1652-9 évidemment réserve au locateur tous les recours en dommages et intérêts contre le locataire. Voilà en gros les caractéristiques, les éléments essentiels de cet article.

Le Président (M. Laberge): D'abord, un amendement à l'article 1652-8, deuxième paragraphe, ajouter à la deuxième ligne après le mot "habitation", les mots "avant ou". Cet amendement proposé par le ministre est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1652-8 modifié est-il adopté?

M. Scowen: Question.

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

M. Scowen: Premièrement, nous sommes, je pense, tous d'accord que le citoyen du Québec ne doit pas être obligé de rester dans un logement qui présente une menace sérieuse pour sa santé ou la sécurité. On veut, non seulement, qu'il ait le droit de quitter les lieux, mais on veut même l'encourager de quitter aussi vite que possible. C'est clair. Le sens, l'objectif visé par ces articles en est un sur lequel nous sommes tous d'accord. De plus, je pense qu'on peut dire que si ce logement est impropre à l'habitation et constitue une menace sérieuse, il va de soi que le locataire ne doit pas être tenu de payer le loyer pendant la période qu'il occupait le logement. C'est l'objectif. Je pense qu'on est bien d'accord. Le problème qui est soulevé par plusieurs personnes dans les commis-

sions parlementaires et la possibilité que cette série d'articles présente des abus de la part des locataires.

Je pense que le ministre est aussi au courant de ces commentaires que nous. Nous proposons, nous avons l'idée au moins de proposer — et pour le moment je vais le retenir sur une base informelle — un amendement qui dirait ce qui suit: Que le tribunal peut autoriser le locataire à déguerpir si le logement est impropre à l'habitation.

(14 h 45)

Prenons l'exemple de la vermine. Une coquerelle, peut-être pas, sûrement pas; une dizaine, sûrement pas; mais une centaine? A qui à décider? Avec la première coquerelle... Sur une base très stricte, une habitation infestée de vermine est impropre à l'habitation. Je parle des coquerelles parce que j'ai amené, la semaine passée, ma fille dans un appartement, dans une autre ville, qui était infesté par les coquerelles et j'essaie de l'aider...

Une Voix: A les compter?

M. Scowen: ... à régler le problème. C'est sérieux. C'est notre impression que si un logement présente une menace sérieuse dans le sens d'une affaire urgente, pour un locataire, ce locataire a sûrement, selon le droit civil, le droit de quitter les lieux tout de suite. S'il y a incendie, un avion qui s'écrase sur le toit, un mur qui tombe, c'est dans le droit civil, dans le droit normal que cette personne a le droit de quitter les lieux.

Nous voulons proposer que, sauf dans les cas qui sont clairement d'urgence et qui sont réglés en effet par le processus normal de la loi, on doive obliger une personne qui se trouve avec une famille de coquerelles — soit une famille élargie ou une petite famille — à se présenter devant le tribunal pour demander au tribunal de décider si la population de coquerelles — je prends simplement à titre d'exemple la question des coquerelles — est assez grande pour justifier qu'on déguerpisse.

Avant de faire officiellement cette proposition au ministre, je veux simplement souligner le cadre dans lequel on le propose parce qu'il y a peut-être d'autres solutions. Je suis encore très pris, dans mon esprit, avec le fait que dans la définition qu'on propose à l'article 1652-7 il y a deux critères qui sont un peu mêlés, mais peut-être le ministre pourrait-il faire ses commentaires avant qu'on n'énonce des propos concrets.

M. Cordeau: Sur le même sujet ou peut-être une autre question concernant la vermine...

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

M. Cordeau: ... il peut aussi arriver que dans un logement il n'y ait jamais eu de vermine avant l'arrivée des nouveaux locataires et qu'à un moment donné il y ait de la vermine dans le logement. Le propriétaire peut prouver qu'il n'y avait jamais eu de vermine dans ce logement avant l'arrivée de ces locataires. A ce moment-là, est-ce que le propriétaire aura des droits? Autrement, le type peut dire: Moi, je vais déguerpir, j'ai le droit de déguerpir, je m'en vais ailleurs. Il va s'en aller aussi avec sa famille, nombreuse ou pas, de vermine, mais... Comme le disait le député de Notre-Dame-de-Grâce tout à l'heure, c'est un autre point de vue concernant l'habitabilité d'un logement.

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

M. Raynauld: Je trouve que l'article, tel qu'il est rédigé, permet à l'une des deux parties, en un certain sens, de se faire justice elle-même. Le locataire, sans qu'on sache si c'est lui qui en est responsable ou si c'est l'autre partie, et indépendamment de l'autre partie, peut décider que dans son esprit le logement est impropre à l'habitation. Je pense que c'est un principe qui n'est reconnu à personne dans notre droit de décider, indépendamment de toute tierce partie, qu'il souffre d'un préjudice et que, par conséquent, il peut tout simplement déguerpir, pouvant aussi ne pas payer le loyer pendant la période où il est parti. Bien sûr, je reconnais que l'article prévoit des frais ou prévoit au moins le paiement du loyer si on trouve, par la suite, qu'il y avait faute de sa part, mais il me semble que la formulation que nous proposons permettrait d'éliminer cette anomalie qui permet justement à un locataire de juger lui-même de la situation.

Etant donné que toute l'économie de ce projet de loi est de faire de la régie un organisme d'inspection, de contrôle et un tribunal pour juger du bien-fondé des prétentions des uns et des autres, il me semble qu'on ne devrait pas faire exception dans ce cas-ci à cette règle générale. Par conséquent, nous voulons que ce soit le tribunal, la régie, qui autorise un locataire à déguerpir.

Je voudrais ajouter ici plutôt une question qu'un commentaire: Est-ce qu'il existe ailleurs dans le projet de loi, actuellement, la possibilité qu'un locateur puisse évincer un locataire lorsque le logement est impropre à l'habitation? Je n'ai pas pu retrouver l'article s'il en existe un mais on peut penser à ce cas également, penser au cas où un logement devient impropre à l'habitation et où un locataire tient et désire demeurer dans ce logement. C'est pour cela que j'ai posé ma question tout à l'heure: Est-ce qu'il est possible que, par entente entre les deux parties, on puisse signer un bail et continuer à habiter un tel logement? Le ministre a répondu tout à l'heure que, bien sûr, si ce n'est pas porté à la connaissance de la régie, il sera bien.difficile d'avoir un recours, d'exercer un recours. Il reste que ce cas ne doit pas être négligé non plus.

Donc, le cas inverse à celui auquel on peut penser quand on lit l'article 1652-8 à l'heure actuelle, il ne s'agit pas seulement du locataire qui décide de quitter les lieux de son propre chef mais il y a aussi le cas où le locataire ne voudrait pas déguerpir. A ce moment-là, quelle est la...

M. Tardif: Article 1661-1.

M. Raynauld: Article 1661, donc c'est un peu plus loin. 1661-1?

M. Tardif: C'est cela.

M. Raynauld: Je soulèverai la même question que mon collègue de Notre-Dame-de-Grâce. On donne maintenant une troisième définition d'un logement impropre à l'habitation avec cela. En tout cas, je suppose à ce moment-là qu'on en discutera. Maintenant, si on se reporte au problème que je soulève, je suppose qu'il ne s'agit pas seulement d'un cas de résiliation de bail. Je suppose qu'il pourrait arriver...

Le cas que j'avais à l'esprit, ce serait un bail renouvelé et que le locataire ne veut pas quitter le logement, un logement qui serait aux yeux du locateur impropre à l'habitation. En tout cas, il y a peut-être d'autres articles dans le projet de loi qui prévoient d'autres cas, mais pour moi, c'était simplement une question pour ne pas oublier peut-être un cas qui pourrait se présenter.

M. Tardif: M. le Président, je suis sensible aux arguments voulant que selon qu'il s'agit d'une détérioration telle qu'elle menace la santé et la sécurité des personnes qui habitent le logement ou du public, le cas peut être clair et net et exiger qu'il y ait déguerpissement immédiat si, par exemple, la moitié de l'édifice en haut est détruite par le feu, la toiture également et le plancher du deuxième n'est pas équipé pour prévenir la pluie qui tombe et tout ce que vous voudrez. Tout le monde est d'accord là-dessus. Cela ne souffre pas de délai. Il n'est pas question de pouvoir le demander à un tribunal, mais dans le cas de la vermine, là, on dit: C'est différent. S'il y a une "coquerelle ", deux "coquerelles", trois, dix, quinze, vingt, à partir de quel moment... Evidemment, le règlement dit: "Un logement infesté de vermine." On prend l'exemple des "coquerelles". Jusqu'à quel point, où est le seuil de tolérance de chacun pour les "coquerelles". On pourrait imaginer le cas des rats, par exemple, des rongeurs où il suffirait d'un seul rat qui irait comme dans certains logements, certains cas qui ont été rapportés, mordre un bébé. On pourrait considérer que c'est un cas grave de rage ou d'autre chose.

M. le Président, ce n'est facile de tirer la ligne dans ces cas-là. Ce qui m'étonne de la réaction du député de Notre-Dame-de-Grâce et du député d'Outremont dans cela, c'est ceci. Tantôt, à l'article 1652-6 qui était l'article où on disait: Le locataire qui laisse des biens dans son logement, il faudra qu'il les enlève tout de suite à la fin du bail. S'il ne les enlève pas, le propriétaire a le droit de les enlever et dans les heures qui viennent sans même être obligé de référer à la régie. Donc, lorsqu'il s'agissait pour le propriétaire de pouvoir exercer son droit de relocation de l'immeuble, de louer de nouveau l'immeuble, on permettait qu'il puisse débarrasser les biens qui sont là et cela ne souffrait pas de délai. Pas question d'attendre pour demander à la Régie des loyers de le faire. Mais lorsqu'il s'agit des personnes non plus de biens cette fois, on dit: Il faudrait qu'elles passent par la régie avant. Cela me semble accorder une préoccupation beaucoup plus grande à l'exercice d'un droit de disposer d'une propriété que celle de la sécurité des personnes. Je ne suis pas sûr que c'est ce que voulait le député de Notre-Dame-de-Grâce et le député d'Outremont, mais c'est un peu la situation dans laquelle on aboutit lorsqu'on met côte à côte la réaction à l'article 1652-6 et la réaction à l'article 1652-8. Je vous avoue, après avoir considéré ceci, que les deux parties, locataires et locateurs ont des recours devant la régie, encore une fois, faciles et que le législateur qui va considérer l'article 1652-7 et les règlements faits en vertu de 106.2 va quand même interpréter le régisseur.

(15 heures)

Il va interpréter le règlement à la lumière de l'article qui fonde les pouvoirs. Cet article-là dit: "Est impropre à l'habitation un logement dont l'état de détérioration ou de malpropreté constitue une menace sérieuse pour la santé des occupants ou du public". J'ai l'impression qu'un régisseur, face à un propriétaire qui viendrait lui dire: Mon locataire a déguerpi parce qu'il y avait deux coquerelles, pourrait peut-être évaluer — je ne dirai pas qu'il ira compter sur place — en disant: Est-ce que ceci constituait effectivement une menace à la santé ou à la sécurité des personnes? J'ai l'impression qu'il va se créer — d'ailleurs, il y a déjà un corps de jurisprudence sur ces questions...

Je ferai remarquer au député qu'en un sens, en voulant codifier les règles, la jurisprudence, on est un petit peu plus sévères parce que, à l'heure actuelle, il n'est pas prévu d'avis. Il n'est pas prévu que le locataire — puisqu'il n'y a pas de code, puisqu'il n'y a aucune codification... Les tribunaux ont reconnu d'emblée, après coup, a posteriori, que le locataire avait bien fait en déguerpissant de certains lieux. Il n'était pas question de donner un avis à cet effet.

Je ne vois pas comment nous pourrions établir de seuil attendu que le fardeau de la preuve pourrait incomber au locataire de démontrer qu'il était en droit de déguerpir. Je ne vois pas vraiment comment on pourrait préciser cela davantage. Je ne sais pas si cela répond à...

M. Scowen: Oui, mais je pense que votre comparaison entre les articles 1652-6, 1652-7 et 1652-8 n'est pas du tout justifiée. Je pense que cela n'est pas mauvais comme idée de comparer les deux parce que je dois vous avouer que nous cherchons un équilibre entre les deux parties en cause. Ce sont deux exemples des problèmes un peu semblables, mais contraires.

J'ai dit, dès le début des discussions de l'article 1652-8, qu'il n'y avait pas de question à notre esprit, à savoir que s'il existe une menace sérieuse pour la santé dans le sens dont on a parlé, la personne non seulement doit avoir le droit de partir, mais doit partir. Notre impression, c'est que ces cas sont déjà couverts dans le Code

civil. Mon conseiller juridique me dit que, d'après lui, ces cas sont couverts par les articles 991 et 992. En effet, s'il y a erreur dans le contrat, il me dit que le mot "erreur" est un mot qui, d'après ses études, indique clairement que si on a loué un logement et que le logement n'est plus un logement, on n'est pas obligé de rester dans le logement. Dans les cas où il y a vraiment urgence, où il y a vraiment une menace sérieuse, cela va de soi que vous n'avez plus de logement et vous avez le droit, d'après le Code civil, de quitter les lieux.

Le problème que nous soulevons, notre objectif, c'est simplement d'arranger cela pour que, dans les cas où il y a, premièrement, une question de l'ordre d'une menace et où la menace n'est pas quelque chose qui est clairement un danger immédiat, ou il y a possibilité de permettre aux tribunaux d'appliquer la loi et les règlements et qu'on fasse tout ce qui est possible de faire pour que cela se produise. Je ne vais pas revenir à l'article 1652-6 quand on a parlé des biens d'un locataire antécédent, mais je veux simplement avouer que, dans mon esprit, la comparaison directe ne s'applique pas.

On acceptait que le propriétaire n'avait pas le droit de détruire la propriété qui avait de la valeur, qu'il était essentiel qu'on s'arrange pour qu'on dispose de cette propriété d'une façon raisonnable, mais selon l'article 1652-6 on était obligé de tenir compte des obligations de la propriétaire envers le prochain locataire qui, présumément, attendait pour occuper les lieux, qui étaient infestés cette fois-ci, par la propriété d'un locataire parti. Dans notre esprit, si c'est vrai qu'un logement n'est plus un logement, une personne n'est pas obligée de rester dans ce qui n'est plus un logement et c'est couvert par les dispositions générales du Code civil. Il nous semble que, parce que cette définition de "impropre à l'habitation" dans le règlement et dans l'article 1652-7 n'est pas faite d'une façon très claire, on doit essayer de développer un système qui permettra une décision par un tribunal dans les cas où ce n'était pas clairement une question immédiate.

M. **Tardif:** M. le Président, en réaction à ce que vient de dire le député de Notre-Dame-de-Grâce, il m'apparaît que les dispositions du Code civil que vient d'évoquer le député de Notre-Dame-de-Grâce, aux articles 991 et suivants, ne s'appliquent que lorsqu'il y a erreur, fraude, violence, crainte de menaces ou de lésions au moment de la signature du contrat, et non pas après. Donc, la nullité du contrat peut être entraînée si la signature a été arrachée par le fait d'une erreur, si la signature est entachée d'erreurs, de fraudes, de menaces ou je ne sais trop quoi. Mais ici nous pensons à un bail, signé de bonne foi, d'un logement qui est propre à l'habitation, lors de la signature du contrat, et qui, subséquemment, devient impropre, pas nécessairement du fait du locateur, pas nécessairement du fait du locataire... On pourrait penser qu'un nouveau locataire déménageant dans un immeuble amène avec lui un paquet de parasites plus ou moins souhaitables et que ceci a pour effet d'infester l'ensemble des logements. Mais, encore une fois, le locataire qui déguerpit sans raison suffisante sera responsable du paiement du loyer et des dommages qu'a subis le locateur.

Une Voix: Pas des dommages.

M. Tardif: Oui, il pourrait également faire des représentations pour des dommages si...

A l'article 1652-9, deuxième alinéa, à la fin on lit: "Le nouveau bail emporte résiliation de l'ancien, mais le locateur conserve ses recours en dommages-intérêts contre celui qui a quitté le logement sans avoir avisé le locateur de l'état du logement." Donc, les recours du propriétaire sont conservés.

M. Scowen: Est-ce que c'est possible que l'article 1656 soit aussi un article qui permette ce que vous souhaitez?

M. Tardif: Oui, en effet, l'article 1656 est un article général qui vise à permettre au locataire de demander le dépôt du loyer en cas de non-exécution d'une des conditions du bail, mais cela ne couvre pas... Cela suppose toujours que la régie l'autorise, après coup, mais pour couvrir les cas d'urgence qu'on a mentionnés d'un logement qui devient impropre à l'habitation alors que la régie ne siégera que le lundi et que l'événement se sera produit durant le week-end, par exemple...

M. **Scowen:** Mais prenons un exemple. La personne doit quitter les lieux vite et le lendemain ou le lundi après, elle arrive devant la régie et sur la base de 1656 demande que le bail soit résilié à la date à laquelle l'accident est survenu. Vendredi passé, l'avion s'est écrasé sur le toit et je pense qu'à ce moment ce n'est plus une habitation...

M. Tardif: Je pense qu'il faut lire sous toute réserve cet article, les dispositions générales de 1656, sous réserve de ce qui est prévu à 1652-9 qui est l'article suivant. Je vais le lire. On dit: "Dès que le logement redevient propre à l'habitation, le locateur en avise le locataire si ce dernier l'a avisé de sa nouvelle adresse et ce dernier doit, dans les dix jours, aviser le locateur de son intention de réintégrer ou non le logement.

"Si le locataire n'a pas avisé le locateur de sa nouvelle adresse ou de son intention de réintégrer le logement, le locateur peut consentir un bail à un nouveau locataire. Le nouveau bail emporte résiliation de l'ancien, mais le locateur conserve ses recours en dommages-intérêts contre celui qui a quitté le logement sans avoir avisé le locateur de l'état du logement."

On va présumer que les gens ne déguerpissent pas pour le plaisir de la chose. Il y a vraiment un motif sérieux qui implique qu'effectivement ils veulent continuer d'occuper leur logement et que ces mesures sont prévues. Le cas mentionné par le député de Notre-Dame-de-Grâce serait celui du locataire qui déguerpirait parce qu'il considère

que son logement est impropre à l'habitation et qui, subséquemment, ferait une demande à la régie de résiliation de bail.

M. Scowen: Je sais très bien que mon collègue veut intervenir, mais je veux simplement résumer mes propositions en disant que nous sommes d'avis qu'avec le 1656 et avec le fait qu'une personne a clairement le droit et l'obligation de quitter les lieux au moment où cela devient dangereux, nous n'avons pas besoin de compliquer ce droit qui est déjà assez clair et que nous pouvons ajouter, dans la section du logement impropre à l'habitation du présent projet de loi, un article qui permette de plus au locataire de s'adresser à la régie s'il croit qu'il y a un élément d'inhabitabilité qui est sérieux, mais pas de nature urgente.

M. Tardif: De caractère d'urgence.

M. Scowen: C'est notre principe. Je sais que mon collègue veut parler, mais c'est le principe de notre argument.

M. Raynauld: M. le Président, je voudrais appuyer ce que mon collègue vient de dire. Je le dirai d'une façon un peu différente. Il me semble que les cas d'urgence doivent être prévus quelque part. Il me semble qu'on a bien dû prévoir qu'un avion pouvait tomber sur un logement et que le locataire ne serait pas tenu de payer le loyer quand il ne l'habite pas. Il me semble qu'il va de soi que, si le logement prend feu, il est devenu impropre à l'habitation. On n'a pas besoin, il me semble, on ne devrait pas avoir besoin de faire un article comme celui-là, pour justifier un locataire de déguerpir.

Donc, il me semble que les cas d'urgence ne devraient pas être une objection au genre de proposition que nous faisons. Si nous faisons cette proposition... ici je vais retourner l'argument que le ministre a présenté tout à l'heure, en le mettant en relation avec 1652-6. Si on veut voir une logique entre ces deux articles, je ferai simplement remarquer que, dans le projet de loi, pour des objets sans beaucoup d'importance, en tout cas, ayant beaucoup moins d'importance que les personnes, le projet de loi indique que le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire cela. Par conséquent, s'il s'agit de personnes et que c'est beaucoup plus important, il y aurait une raison beaucoup plus impérieuse que là encore on doive recourir au tribunal pour déterminer si la décision est juste envers l'une ou l'autre des parties.

(15 h 15)

En réalité, si nous avons pris comme position qu'à l'article 1652-6 l'intervention du tribunal n'était pas nécessaire, c'était justement parce qu'on a pensé que c'était beaucoup moins important de s'occuper d'un lit brisé que de s'occuper des personnes. C'est le raisonnement qu'on a suivi.

L'autre aspect de cette question, c'est qu'en mettant de côté les problèmes techniques que pourrait poser un cas d'urgence... je les mets de côté parce que je présume qu'il y a d'autres possibilités dans ces cas, ne serait-ce que le bon sens. Il me semble que là aussi il va y avoir une dynamique qui fera qu'on dira: Le locataire peut partir quand il le veut, si dans son jugement à lui le logement est devenu impropre à l'habitation. Il peut avoir raison, mais il peut aussi avoir tort. A ce moment, c'est une invitation, comme d'ailleurs on en voit plusieurs dans le projet de loi, au locataire de prendre sur lui de décider que cela ne va pas, que les conditions qu'on lui impose ne lui conviennent pas et que, par conséquent, il prend sur lui, soit de ne pas payer le loyer, soit de retenir le loyer, comme dans le cas de 1656, d'exécuter les travaux de réfection s'il le désire et tout simplement de déguerpir s'il juge que le logement est impropre à l'habitation. Que penser de gens qui vont déguerpir effectivement, non pas pour revenir, mais pour abandonner, si on veut, leur bail de façon définitive et sans remplir leurs responsabilités? Que dire de gens qui n'aviseront pas le locateur de leur adresse, parce qu'ils ne sont pas intéressés, en fait, à revenir dans ce logement? Ils veulent déménager.

On leur impose des frais considérables soit à la régie, parce que ce sont des fonds publics... On n'a pas de raison de dépenser plus que les frais imposés au propriétaire ou au locateur. Je pense que c'est un article qui peut prêter flanc à beaucoup d'abus et c'est pour cela qu'en mettant simplement qu'il faudrait qu'ils se présentent devant un tribunal pour se libérer des obligations qu'ils ont encourues ne fait que maintenir cet équilibre, dont mon collègue de Notre-Dame-de-Grâce parle souvent, entre les droits et les obligations des deux parties.

Je ne vois pas quel est l'inconvénient qu'il y a, parce qu'on peut toujours argumenter sur des formulations d'articles, mais quel est l'inconvénient qu'il y a ou qu'il y aurait à ce que ce soit le tribunal qui là encore, comme dans bien d'autres cas, se prononce sur une décision qui doit être prise? Les seules réponses qu'on a reçues jusqu'à maintenant, ce sont les cas d'urgence. Il me semble que les cas d'urgence, encore une fois, ne devraient pas être la réponse à cet argument. Les cas d'urgence sont des cas de force majeure. On ne met pas dans des articles, dans des projets de loi, nulle part, qu'il peut toujours y avoir des cas de force majeure. On va avoir des clauses comme celle-là dans l'assurance, mais dans des projets de loi on ne met pas cela chaque fois. Aussitôt qu'on met une obligation, qu'on impose une obligation à quelqu'un, à une partie, on ne dit pas à la fin d'un projet de loi: Dans le cas des forces majeures, les obligations ne sont pas requises, l'acquittement des obligations n'est pas requis, mais il me semble que cela va de soi. Par conséquent, il devrait y avoir d'autres raisons qui nous empêcheraient de proposer, d'adopter une mesure qui, il me semble en tout cas, limiterait, serait de nature à limiter les abus.

M. Scowen: Si je peux faire une suggestion qui pourrait régler... cela ne prendra que deux mi-

nutes. Je pense qu'on pourrait atteindre le but prévu par le ministre si on revenait à l'article 1652-7 et qu'on définissait l'impropre à l'habitation d'une façon plus large, si on disait très clairement qu'est impropre à l'habitation un logement qui ne répond pas aux critères établis dans le règlement. On laisserait tomber cette définition plus étroite qu'on a mise à l'article 1652-7.

A l'article 1652-8, on changerait le premier paragraphe, on dirait que le tribunal peut autoriser la personne à déguerpir. En effet, la possibilité de déguerpir dans un cas d'urgence demeurera à l'article 1656 et ces deux articles donneront...

M. Tardif: L'article 1656 prévoit la résiliation du bail. Donc, pour obtenir la résiliation, il faut s'adresser à la régie. Or, pour s'adresser à la régie, encore faut-il le faire aux jours et aux heures où elle siège. L'évacuation d'un immeuble en pleine nuit ne permet pas ce genre de requête devant la régie.

M. Scowen: L'évacuation comme telle est quelque chose qui aura lieu en dehors de toutes les lois du Québec, du Canada et des Nations Unies. Les gens vont le faire dans des cas d'urgence.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Ce n'est pas une question de droit, c'est une question de fait, ils ont peur pour leur vie, pour la santé de leurs enfants, etc. Ils vont le faire et, après, ils vont faire des démarches pour que ce soit réglé par un tribunal.

M. Tardif: Je comprends l'effort que tente de faire le député de Notre-Dame-de-Grâce, mais je ne suis pas sûr qu'on s'en aille dans la bonne voie. On s'en est approché à un moment donné et tout à coup on s'en éloigne étrangement. D'abord, quand on dit que, comme le maintient le député d'Outremont, il n'est pas nécessaire de prévoir le déguerpissement si un logement devient impropre à l'habitation parce qu'il y a des dispositions du Code civil qui prévoient cela, si le bien est détruit, je fais remarquer respectueusement que, sans être juriste, un local qui devient impropre à l'habitation n'équivaut pas à la destruction de la chose louée. L'article 1200 du Code civil dit: Lorsque le corps certain et déterminé qui est l'objet de l'obligation périt, ou que, pour quelque autre cause, la livraison devient impossible, sans le fait ou la faute du débiteur, etc..

Il n'y a pas destruction de la chose du fait qu'elle devient impropre à l'habitation, qu'elle est infestée de vermine ou qu'elle n'a pas les différents éléments compris dans le règlement. La chose n'est pas détruite comme telle. Elle n'est pas hygiénique, elle n'est pas salubre, mais elle n'est pas détruite. En conséquence, le contrat se continue au sens de l'article 1200 du Code civil.

Deuxième élément. Je reviens à l'article 1652-6 parce que le député d'Outremont dit: On pense qu'il est tellement important d'assurer la protection des personnes par rapport aux biens que, dans le cas des biens, on est bien d'accord qu'il ne soit pas nécessaire d'aller devant la régie alors que, dans le cas des personnes, on pense qu'il faudrait aller devant la régie. Là, c'est tourner le monde à l'envers. A l'article 1652-6, on dit qu'un locataire qui laisse des biens dans un logement et dont le bail prend fin... ce que le projet prévoyait ici, c'était de dire au propriétaire: Vous pouvez en disposer si, de toute évidence, ça n'a pas une grande valeur. Si cela avait une certaine valeur, vous pourriez vous adresser à la régie pour qu'elle statue sur la façon de disposer de ces biens. C'est tout ce que je disais.

Le député de Notre-Dame-de-Grâce nous dit: Pour s'adresser à la régie, il y a des délais. Bien souvent, lors d'un déménagement, un locataire sort et l'autre entre immédiatement. En conséquence, il faut donc que les biens soient évacués, cela ne saurait souffrir de délai. Puis, on a consenti à suspendre cet article pour tenir compte de cela, on va regarder cela, mais si justement on argumente que ne saurait souffrir de délai la location d'un immeuble — c'est ce qui est en cause ici, si un locataire n'a pas éliminé ses effets et que l'autre ne peut pas entrer — ce qui est en cause, c'est le retard que pourrait subir un propriétaire à louer son immeuble. Or, si cela ne peut pas souffrir de délai, c'est-à-dire attendre que la régie ouvre un lundi pour que la cause soit entendue, je dis qu'à plus forte raison ne saurait-on faire souffrir de délai à un locataire qui habiterait un logement devenu impropre à l'habitation.

A plus forte raison devrait-on lui permettre à ce locataire d'évacuer les lieux aussi vite qu'on veut les faire évacuer, et même plus vite qu'on veut les faire évacuer aux biens parce qu'il est question de la santé et de la sécurité.

M. le Président, ce que je vois — et l'objectif du député de Notre-Dame-de-Grâce c'est de dire: Dans la série des faits qui peuvent rendre un logement impropre à l'habitation, il y en a qui nous tombent dessus comme cela et qui exigent qu'on sorte immédiatement des lieux et il y en a d'autres qui se développent avec le temps et qui n'exigent peut-être pas une action aussi rapide, aussi immédiate. Je suis prêt à dire: D'accord, on va suspendre cet article 1652-8, on va regarder si on ne peut pas faire la distinction entre... mais je vous dis que ce n'est pas facile. Parce que ce qui sera un motif suffisant de déguerpissement pour les uns pourrait ne pas en être un pour les autres. Là-dessus, il y a un cadre de jurisprudence.

Il y a toujours, encore une fois, l'esprit général: Si le locataire, par exemple, si le logement n'est pas dans cet état impropre à l'habitation et que le locataire abuse de la notion d'impropreté, il me semble qu'il demeure lié à ses obligations et que le tribunal va dire: Monsieur, vous avez abusé nettement de ce que voulait dire le législateur d'un local impropre à l'habitation qui menaçait votre santé et votre sécurité. Il me semble que les tribunaux sont là pour cela.

M. Raynauld: Les tribunaux sont là mais le locataire n'y sera pas. C'est la difficulté et on essaie de trouver quelque chose. Si on était capable de résoudre les problèmes d'urgence! J'ai toujours supposé que les problèmes d'urgence dans un cas comme celui-là allaient de soi. Peut-être qu'ils ne vont pas de soi mais j'ai toujours supposé que cela allait de soi. Je ne sais pas, si tout à coup la pluie se met à tomber, à l'heure actuelle est-ce qu'un locataire n'a pas le droit de s'en aller et de réclamer contre son propriétaire s'il y a une douche qui lui tombe du ciel? Quelle est la situation actuelle, cet article n'existe pas actuellement? Il doit bien y avoir des provisions, des mesures qui sont prévues pour cela?

Une Voix: Il s'en va!

Une Voix: ... des dommages-intérêts.

M. Tardif: On va arriver, M. le Président, dans une autre section, dans les réparations d'urgence. Par exemple: bris de conduite d'eau ou la blague qui est arrivée à un voisin qui s'en va en Floride l'hiver, le système de chauffage s'arrête et il y a les radiateurs qui fendent et les tuyaux dans les murs.

M. Raynauld: C'est cela.

M. Tardif: L'autre locataire qui était en haut était juste parti pour la fin de semaine et quand il est revenu, ses propres radiateurs aussi étaient fendus, toute la tuyauterie. C'est un beau cas, en plein mois de janvier et le propriétaire et le locataire ont dû loger à l'hôtel. Celui qui était en Floride l'a appris en revenant mais quand même.

M. Raynauld: Mais à ce moment-là, en fait ce que cela indique c'est que des cas d'urgence comme cela n'ont pas besoin d'être prévus ici puisqu'ils le sont ailleurs. Par conséquent, s'il n'y a pas d'urgence là, à ce moment-là il n'y aurait peut-être pas d'inconvénient à ce qu'on dise: Pour éviter des abus, à ce moment-là on demandera l'autorisation du tribunal.

M. Tardif: Bien, M. le Président...

M. Raynauld: C'était dans mon esprit.

M. Tardif: ... ce n'est pas prévu ailleurs. Ce n'est pas nécessairement prévu ailleurs et le cas de logement impropre à l'habitation ne l'est pas. Maintenant, je suis d'accord pour que l'on mette de côté les articles 1652-8, 1652-9 et 1652-10. Je veux bien les regarder pour essayer de conserver ou d'accrocher le droit de déguerpir uniquement à ces situations qui revêtent un caractère d'urgence, d'immédiateté. Je pense que c'est cela qui est l'objectif?

M. Raynauld: C'est cela qui est l'objectif.

M. Tardif: Donc, suspendre 1652...

Le **Président** (M. **Laberge):** Avant de suspendre, est-ce qu'on pourrait entendre le député de Saint-Hyacinthe qui m'a demandé la parole?

M. **Cordeau:** Merci. Je crois qu'à part des situations urgentes telles qu'un avion qui tombe, un mur qui s'écroule et ainsi de suite, il me semble qu'un logement ne devient pas inhabitable du jour au lendemain. Cela prend un certain temps avant qu'il ne devienne inhabitable, à moins qu'il le soit avant l'occupation du logement par le locataire. Il me semble qu'il serait peut-être à propos que le locataire aille devant la régie excluant, bien sûr, les situations d'urgence. Comme je le disais tantôt, un logement ne devient pas inhabitable du jour au lendemain. L'Office municipal d'habitation suggérait pour que le locataire soit autorisé à déguerpir ou à ne pas payer son loyer, qu'il serait nécessaire que le logement soit déclaré impropre à l'habitation par l'autorité compétente. Bien sûr, la ville de Montréal et certaines autres villes aussi ont des codes du logement et des inspecteurs. Le logement pourrait peut-être être déclaré impropre à l'habitation par les inspecteurs d'une ville qui possède un code de logement. Dans les autres cas, il y aurait peut-être lieu de s'adresser aux autorités compétentes pour le faire déclarer impropre à l'habitation.

M. Tardif: M. le Président, c'est sûr que cette question de concordance entre la réglementation municipale ou même québécoise... C'est le député de Saint-Hyacinthe qui a attiré l'attention de cette commission sur le fait que les services de protection de l'environnement avaient promulgué, édicté, préparé un certain nombre de règlements qui pouvaient toucher ou recouper, en tout cas, certaines plages de recoupement avec les règlements prévus dans cette loi. J'ai consenti à suspendre l'étude de l'article 89, je crois, qui parle des règlements en disant que j'aurai un article qui tentera de régler cette question des réglementations municipales et autres. Je pense que ce n'est pas ce qui est en cause ici, mais je pense que j'ai saisi l'essentiel des propos, des observations. Nous allons voir si c'est possible.

Maintenant, M. le Président, il y a aussi — et là, il faudrait peut-être attendre que le député de Notre-Dame-de-Grâce ait fini sa consultation... J'ai l'impression qu'on est en train de s'en aller sur une tangente qui va laisser de côté tout un plan de ce qu'on voulait couvrir. Ce qu'on voulait couvrir également, puisque le règlement qui définit ce qu'est un logement impropre à l'habitation et je dis ceci... Par exemple, au paragraphe 3: "Un logement est notamment impropre à l'habitation: un logement ou un immeuble sans source d'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine ou sans cabinet d'aisance situé dans une pièce distincte." On dit: On ne veut même pas que soient loués des logements du genre, c'est fini cela. On ne veut plus que soient mis en location sur le marché du logement, des logements qui ne sont pas munis d'eau courante et de toilette. Là, si

on ne parle que de logements qui deviennent impropres à l'habitation à la suite d'une détérioration graduelle ou subite, on laisse de côté tout ce pan de logements qu'on qualifie encore de logements et qui peuvent être des résidus sans eau courante, sans électricité, sans toilette. On dit: Cela, on n'en veut même pas. De toute façon, la réglementation municipale interdit maintenant d'en bâtir, mais ceux qui sont là, qu'est-ce qu'on en fait? On dit: On ne veut plus qu'ils soient loués. Pour ceux qui sont déjà loués, on dit: Tant et aussi longtemps que le locataire ne se plaint pas, il restera là. Deuxièmement, le règlement, on ne le promulguera pas tant qu'on n'aura pas mis au point, modifié les programmes de restauration pour permettre au propriétaire de le rendre habitable.
(16 h 30)

D'accord? Alors, je pense qu'il est assez important de ne pas éliminer de l'univers qu'on voulait viser ces logements. J'ai déjà produit des statistiques à ce sujet, M. le Président. Je ne sais pas si on a encore ici les statistiques sur le nombre de ces logements qui, au dernier recensement fédéral, existaient encore.

M. Scowen: J'ai deux amis qui demeurent dans les Cantons de l'Est et qui habitent des logements — des maisons, en effet — loués à plein temps qui n'ont pas d'électricité. Ce sont des maisons à la campagne... Le locataire et le locateur ont été d'accord pour que ces gens-là habitent ces espèces de cabanes. Un l'habite depuis maintenant quatre ans et il y est bien heureux. Je ne sais pas si le ministre a répondu à la question du député d'Outremont qui demandait: Est-ce qu'on veut permettre des contrats entre deux parties pour des logements qui ne sont pas habitables? Les deux personnes que je connais l'ont fait en pleine connaissance de cause. Elles voulaient s'installer dans ces cabanes, si vous voulez. Cela leur plaît et cela fait leur affaire. Je ne sais pas si cela sera permis ou non. Ce n'est sûrement pas quelque chose qu'on veut viser ou qu'on veut encourager dans les villes; bien sûr. Il y a au Québec, à l'extérieur du grand Montréal, des endroits où les gens ont des habitudes et des préférences assez bizarres d'après les habitudes des gens qui habitent le grand Montréal et le grand Québec. Je ne sais pas si on est prêt à aller aussi loin, à savoir d'empêcher ces contrats. Je ne sais pas.

M. Tardif: Je m'excuse, M. le Président, mais je reprends le paragraphe 4 du règlement sur le logement impropre à l'habitation. On dit: "sans éclairage naturel ou sans installation électrique permettant de brancher un moyen d'éclairage". On ferait allusion ici à une pièce qui n'aurait ni moyen d'éclairage naturel, ni moyen d'éclairage électrique; ni l'un ni l'autre. D'accord? Un trou noir.

M. Scowen: Un trou noir.

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: Les deux cas dont je parle ne sont pas à l'intérieur de cette définition. J'accepte...

Le Président (M. Laberge): Y a-t-il...

M. Scowen: On va suspendre pour le moment.

M. Tardif: Je suis bien d'accord pour la section. Maintenant, si cela intéresse les membres de cette commission, M. le Président, quant au nombre de logements qui, au recensement fédéral de 1971 — c'est le dernier recensement complet; il y a des recensements quinquennaux qui sont partiels seulement... A titre d'illustration, pour l'ensemble du Québec, cela nous donnait à peu près ceci: alimentation en eau froide seulement dans les logements, globalement, 78 000 logements, donc pas d'eau chaude; sans baignoire ni douche installée, 103 000 logements; sans eau courante, 18 000 logements; toilette intérieure partagée par deux ménages ou plus, 14 000 logements; sans toilette intérieure avec chasse d'eau, 24 200 logements. C'était en 1971. Supposons qu'il y a environ la moitié de ces logements qui sont maintenant éliminés, il reste quand même que ce sont des chiffres qui portent à réfléchir.

M. Cordeau: ...

M. Tardif: Pardon?

M. Cordeau: Il ne faudrait pas mettre de côté tous ces logements-là du jour au lendemain parce que...

M. Tardif: M. le Président, j'ai dit que le règlement, et j'en donne l'assurance...

M. Cordeau: Oui, j'ai compris.

M. Tardif: ... à cette commission, ne sera pas promulgué tant que je ne sortirai pas simultanément à côté un programme modifié de restauration pour dire que seront inscrits en tête de liste sur les projets de restauration par la SHQ ces logements-là. D'accord?

M. Scowen: Très bien.

M. Cordeau: A l'étendue du Québec.

M. Tardif: A l'étendue du Québec, y compris Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: On va certainement en profiter, M. le ministre.

Le Président (M. Laberge): L'article 1652-8, que désirez-vous faire avec?

M. Tardif: M. le Président, je pense que je vais le regarder, comme je l'ai mentionné. Je suis d'accord pour suspendre les articles 1652-8, 1652-9 et 1652-10.

Le Président (M. Laberge): Les membres de la commission sont d'accord. Alors, les articles 1652-8, 1652-9 et 1652-10 sont suspendus. J'appelle l'article 1653.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1653 est adopté. J'appelle l'article 1654.

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: L'article 1653.

Le Président (M. Laberge): Excusez-moi. C'est plutôt l'article 1653-1.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Un instant que je recule. L'article 1653-1 est adopté. L'article 1653-2?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1653-2 est adopté. L'article 1653-3?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. 1653-4?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Tardif: M. le Président, à 1653-4... Pardon? C'est à ajouter, d'accord. 1653-4, cela va, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): 1653-4 est adopté. On a porté à ma connaissance un papillon qui porterait le titre de 1653-5.

M. Tardif: 1653-5 et qui se lirait comme suit, M. le Président. Vous l'avez déjà.

Le Président (M. Laberge): Je vais vous le dire. "La loi est modifiée par l'addition, après l'article 1653-4 du suivant: 1653-5 Le locataire doit donner accès au logement au locateur ou à son représentant pour lui permettre d'effectuer une réparation." Cet article ajouté sera-t-il adopté?

M. Scowen: Il a été suggéré par notre conseiller ici d'ajouter: Une réparation à l'immeuble. Pour rendre plus clair le fait que si le propriétaire veut faire une réparation dont peut bénéficier un autre locataire, par exemple, un tuyau qui va passer à l'intérieur d'un appartement, mais dont va bénéficier un autre appartement, que ce serait utile de le préciser. C'est simplement pour préciser qu'on peut entrer dans l'appartement 32, pour faire des réparations dont va bénéficier l'appartement 33. C'est seulement une précision.

M. Tardif: Les avis semblent dire ici que ce soit redondant. Pour effectuer une réparation. On ne dit pas pour effectuer une réparation au logement. On ne spécifie pas dans les faits que la réparation est pour ce logement-là.

Une Voix: On donne accès au logement. On dit: Effectuer une réparation, mais ce serait juste pour mettre cela en évidence... pour tout le monde.

M. Tardif: Il semble, M. le Président, que si on ajoutait... Cela n'ajouterait rien de dire "dans l'immeuble", parce que, de l'avis des conseillers juridiques, qui sont ici, si on disait: Pour lui permettre d'y effectuer une réparation, alors là ce serait vraiment dans le logement du locataire. Si on disait: Le locataire doit donner accès au logement au locateur ou à son représentant pour lui permettre d'y effectuer une réparation là, à cet endroit-là, mais pour permettre d'effectuer une réparation, pour moi, c'est très général.

Une Voix: C'est parce que j'ai eu le cas la semaine dernière. Un cas semblable.

M. Tardif: Il y a déjà de la jurisprudence d'établie, si je comprends bien.

Une Voix: Pas encore.

M. Scowen: Ecoutez, ce n'est pas la fin du monde, mais c'est simplement préciser ce qui est clairement l'intention. Si vous voulez ajouter "à l'immeuble", cela rend plus claire l'intention.

M. Fontaine: M. le Président...

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

M. Fontaine: Est-ce que l'article 1653, qui donne un droit au locateur d'effectuer des réparations et d'envoyer un avis, cela ne donne pas implicitement le droit d'accès à l'immeuble pour y effectuer les réparations?

M. Tardif: L'article 1653 quoi?

M. Fontaine: L'article 1653. Pourquoi ajoute-t-on qu'il ait le droit de pénétrer dans l'immeuble pour y effectuer les réparations? Cela on l'a...

M. Tardif: M. le Président, sous réserve de consulter, l'article 1653-5 s'applique à tout genre de réparations, tant urgentes que non urgentes. On entre dans les lieux, on fait les réparations. Il n'est pas question d'avis au locataire ici. Imaginons qu'une conduite d'eau traverse trois logements. Il faut détecter la fuite. D'accord, c'est vraiment...

M. Fontaine: D'accord.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que l'article 1653-5 sera adopté?

Des Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1654.

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1654 est adopté. J'appelle 1654-1.

Une Voix: Adopté.

M. Tardif: On me dit qu'il y a un papillon, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Oui. Cela a été porté à mon attention. Un instant. L'article 1654.1, me dit-on, est remplacé par le suivant: 1654-1. Sauf s'il y a urgence, le locateur doit donner au locataire un avis d'au moins 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement conformément à l'article 1622, d'y effectuer une réparation ou de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Cet amendement est adopté. J'appelle l'article 1654-2.

M. Scowen: Il y a ce point: "Sauf s'il y a urgence", qu'on a inséré dans l'article précédent. J'imagine que c'est l'intention du ministre d'ajouter que sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser la visite du logement. Je pense que cela va de soi, mais parce que c'est inscrit dans l'article précédent...

M. Tardif: C'est rarement une situation d'urgence.

M. Scowen: Est-ce que la définition de visite... Par exemple, les réparations d'urgence.

M. Tardif: On n'a pas objection à ajojuter "sauf s'il y a urgence" là aussi.

M. Scowen: D'accord, très bien.

M. Tardif: La visite des lieux, pour nous, c'était, par exemple, faire visiter par un acquéreur éventuel ou un futur locataire. Un propriétaire qui s'amène à tous les soirs, à 23 heures, pour dire: Venez donc visiter mon logement que je vais louer.

M. Scowen: Je pense que si on ajoute l'urgence... Je propose un amendement à l'article 1654-2, à savoir qu'on ajoute, avant le premier mot, "sauf s'il y a urgence".

(15 h 45)

M. Tardif: D'accord!

Le Président (M. Laberge): La proposition du député de Notre-Dame-de-Grâce demande qu'on ajoute "sauf s'il y a urgence". Cet amendement est-il adopté?

Une Voix: Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1654-2 modifié est-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1654-3.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1654-3 est adopté. J'appelle l'article 1654-4.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1654-5.

M. Scowen: Adopté, mais, pour moi, c'est un très bel article à insérer dans les obligations.

M. Tardif: C'est un article de droit nouveau qu'on n'avait pas et qu'on a introduit.

M. Scowen: Je me demande simplement pourquoi cela ne devient pas l'article 1652-7 plutôt que 1654-5.

M. Tardif: M. le Président, le député de Notre-Dame-de-Grâce a raison, cet article devrait être après l'article 1652-4.

M. Scowen: L'article 1652-7.

M. Tardif: L'article 1652-4.

Le Président (M. Laberge): L'article 1654-5...

M. Tardif: ... serait déménagé sans autre avis. Il deviendrait l'article 1652-5.

Le Président (M. Laberge): L'article 1654-5 devient l'article 1652-5 et il y a renumérotation.

Une Voix: Tous les autres déguerpissent.

M. Tardif: C'est cela, M. le Président. Tous les autres déguerpissent.

Le Président (M. Laberge): Jusqu'à l'article 1652-10 qui devient 1652-11.

M. Tardif: C'est cela.

Le Président (M. Laberge): La note ayant été prise et cet amendement étant unanime, je crois, il est adopté...

M. Tardif: ... très prolifique.

Le Président (M. Laberge):... pour le déplacement de l'article et la renumérotation.

M. Cordeau: Est-ce qu'un locateur peut inscrire dans un bail le nombre de personnes qui peuvent habiter un logement?

M. Tardif: M. le Président, il n'y a pas de règle codifée comme telle. Certains règlements municipaux en ont. Les sociologues, les urbanistes ont plutôt tendance à considérer comme étant surpeuplé un logement qui compte plus d'une personne par pièce. Certaines des situations qui sont évoquées ici nous ont été rapportées par des propriétaires. C'est le cas du couple qui entre dans l'immeuble et la première chose qu'on sait, c'est qu'il y a le père, la mère, la grand-mère, le grand-père, le frère, la soeur, les cousins, les cousines, et tout le monde vit dans l'immeuble. C'est ce qui est visé, mais on n'a pas tiré une ligne...

Une Voix: L'article 1665?

M. Tardif: L'article 1665, oui, mais...

Le Président (M. Laberge): On y reviendra probablement. C'est peut-être un peu prématuré.

M. Cordeau: ... c'est une autre chose.

M. Tardif: ... à moins que son refus ne soit justifié par l'espace limité du logement, ce qui implique donc qu'il y a une certaine discrétion quant à la location. Par exemple, si vous avez huit étudiants qui veulent louer un studio, on peut se poser des questions.

Une Voix: Il y en a qui suivent des cours de jour et d'autres de nuit!

M. Tardif: Oui il y en a qui suivent des cours de jour, d'autres de nuit.

Une Voix: Ils changent de place.

Le Président (M. Laberge): J'appelle l'article 1655. Y a-t-il des commentaires?

M. Scowen: Adopté, mais j'ai une question. Quelles sont les dépenses qu'encourent un locateur?

M. Tardif: Les quoi?

M. Scowen: Le troisième alinéa de cet article prévoit que le locateur peut être remboursés pour les "dépenses raisonnables" dans le cas d'une sous-location. Quelles sont les dépenses qu'il encourt dans le cas d'une sous-location? S'il y a des dépenses, je ne comprends pas pourquoi on va établir des limites, car je ne sais pas ce que pourraient être ces dépenses.

M. Tardif: On a vu les dispositions qui prévoyaient une indemnité de trois mois de loyer dans le cas du locataire évincé; dans ce cas-ci, il y a une indemnité fixe de $50 prévue dans le cas du locataire.... enfin fixée à $50 sur production de pièces à la suite de dépenses encourues. Cela peut vouloir dire tout simplement qu'un petit ménage peut s'imposer, qu'on peut être amené à faire une enquête pour vérifier la solvabilité du sous-locataire, se renseigner. Je dois dire que...

M. Scowen: Je ne veux pas créer de problèmes ou de difficultés à un locataire qui veut sous-louer son appartement. Il me semble que s'il y a des dépenses, on doit permettre qu'il soit payé si toutes les parties sont d'accord. Je n'ai jamais pensé qu'il y en avait, mais s'il y en a, je pense qu'on doit permettre les dépenses encourues; sinon, le propriétaire peut dire: Je ne peux pas récupérer plus de $50 et cela va me coûter $200 alors je n'accepte pas la sous-location. Est-ce qu'il y a une raison majeure qui empêche...

M. Tardif: L'ancien article 1656 de la première version du projet de loi no 107 n'avait pas ce paragraphe. Il semble que cette espèce d'osmose qui s'est produite entre le projet ontarien et le nôtre ait amené un calque de ce paragraphe. Je vois, au paragraphe 3 de l'article 16 de la loi ontarienne: "A landlord shall not make any charge for giving the consent referred to in clause A of subsection 2, except a sum to compensate the landlord for his reasonable expenses arising from the assignment or submitting not exceeding $50." Donc, cela a été pris à peu près intégralement de ce texte.

M. Scowen: Est-ce que je peux suggérer — je n'étais pas là lors de l'étude article par article au Queen's Park... Il me semble, je retourne au gros bon sens, qu'on veut permettre autant que possible la sous-location. Est-ce qu'on peut rayer?

M. Tardif: Biffez, M. le Président, le dernier paragraphe de l'article 1655. Un instant! Cela a l'air que... C'est une chose que d'éliminer l'article et c'en est une autre que d'éliminer le plafond. Je me demande si... Il ne s'agit peut-être pas de l'enlever mais de modifier: "... dépenses raisonnables..." point, et enlever "jusqu'à concurrence de cinquante dollars". D'accord?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Ce qui a pour effet... Sans cela, il faudrait faire une référence à un autre article ailleurs.

M. Scowen: Très bien.

Le Président (M. Laberge): Alors, il est suggéré par le ministre d'enlever du troisième paragraphe de l'article 1655 les mots "jusqu'à concurrence de cinquante dollars." Est-ce que cette suggestion de modification est acceptée?

M. Tardif: Adopté.

Le **Président** (M. **Laberge):** Adopté. Est-ce que le paragraphe amendé sera adopté?

M. **Scowen:** Adopté.

M. **Tardif:** Adopté.

Le Président (M. Laberge): Et l'article 1655?

M. Paquette: J'en ai peut-être manqué des bouts, de quoi s'agit-il? Ces dépenses raisonnables, qu'est-ce que cela peut être?

M. Tardif: Le député de Rosemont en a manqué de grands bouts.

Une Voix: Au feuilleton!

M. Tardif: Il s'agit de l'article 1655 qui permet la sous-location et qui disait, au dernier paragraphe: "Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables jusqu'à concurrence de cinquante dollars. Ce qui a été enlevé, M. le Président, ce sont les mots "jusqu'à concurrence de cinquante dollars." Donc, les dépenses raisonnablement encourues du fait de la sous-location, c'est tout.

M. Paquette: M. le Président, c'est ce que j'avais compris, mais je me demande ce que cela peut être. Quelles dépenses une sous-location peut-elle entraîner pour le locateur?

M. Scowen: Le point que je soulèverais, M. le Président, peut-être pour éclairer un peu le député de Rosemont, le nouveau-né capitaliste, le capitaliste nouveau-né, c'est que je ne sais pas non plus ce que peuvent être ces dépenses, mais on ne veut pas empêcher...

M. Paquette: Vous ne le savez pas et vous êtes pour cela!

M. Scowen: ... la sous-location. Alors, s'il y a des coûts, des dépenses raisonnables, on doit les permettre pour que les sous-locations puissent se réaliser. On ne veut pas que le propriétaire dise: Ecoute, j'aurai des frais, je ne sais pas mais...

M. Paquette: C'est exactement le même genre de préoccupation qui m'amène à me demander si ce paragraphe est utile.

(16 heures)

M. Scowen: Si le paragraphe même est utile.

M. Paquette: Oui.

M. Scowen: C'est la suggestion de base du ministre qui était de rayer le paragraphe au complet, mais il semble...

M. Paquette: C'est rare.

M. **Scowen:** ... qu'il y ait une concordance avec un autre article.

Le Président (M. **Laberge):** Y a-t-il d'autres questions sur cet article 1655?

M. **Cordeau:** Il n'y a pas de questions qui ont été posées.

M. Paquette: Il y a une réflexion qui a été faite et on attend la réponse.

Le Président (M. Laberge): La recevrez-vous par courrier?

M. Paquette: Je ne suis pas éclairci encore, M. le Président.

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

M. Tardif: M. le Président, si on enlève le dernier paragraphe de l'article 1655, c'est l'article 1619 du Code civil qui continue de s'appliquer de toute façon à moins qu'on spécifie de façon contraire. Or, je lis l'article 1619 du Code civil, qui dit ceci: Le locataire ne peut sous-louer toute ou partie de la chose ou céder son bail sans le consentement du locateur, qui ne peut le refuser sans motif raisonnable. Si le locateur ne répond pas dans les quinze jours, il est réputé avoir consenti — troisième paragraphe, et on arrive — le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession du bail ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnablement encourues.

Donc, le législateur dans le Code civil avait prévu qu'en cas de sous-location le locateur pouvait exiger le remboursement des dépenses raisonnablement encourues. Cet article 1619 s'applique aussi bien pour la location d'un logement que pour toute autre location, pas seulement d'un logement; de sorte que ou bien... Et nous avons des modalités particulières en matière de logement pour le paragraphe 1 et le paragraphe 2 de l'article 1619. Par exemple, nous disons: Le locataire doit donner au propriétaire maintenant le nom et l'adresse de la personne à qui il compte sous-louer. Ce n'était pas prévu avant. Deuxièmement, le propriétaire doit donner les motifs de son refus s'il refuse. Ce n'était pas prévu avant. Donc, on va plus loin. Dans le cas du troisième paragraphe, au lieu d'être l'article général 1619 qui s'applique, on avait établi ces modalités particulières d'un plafonnement à $50, encore une fois un peu peut-être par un phénomène d'osmose avec la législation ontarienne qui était... Si on enlève ce plafond à $50 et qu'on enlève l'article au complet, c'est la disposition générale qui s'applique de l'article 1619, qui est le dernier paragraphe de 1619, qui dit que le locateur qui consent à la sous-location et à la cession du bail ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnablement encourues.

M. Paquette: M. le Président...

M. Tardif: Là, on me dit que...

Une Voix: Est-ce vrai ou pas vrai?

M. Tardif: Il faudrait répéter ici textuellement le dernier paragraphe de l'article 1619.

M. Scowen: Adopté.

M. Paquette: M. le Président, pourrait-on dire aussi que l'article 1619 ne s'applique pas ici si on n'est pas capable d'imaginer une raison qui entraînerait des dépenses pour le locateur? Il ne faudrait pas à un moment donné que quelqu'un se servant de cela comme prétexte se mette à envoyer des avis aux locataires.

M. Scowen: Si on biffe le paragraphe, j'imagine que l'article 1619 va s'appliquer.

M. Paquette: On pourrait dire que cela ne s'applique pas aussi.

M. Raynauld: Aïe! Vous n'allez pas changer le Code civil ici, vous!

Une Voix: Dans ce cas-là, dans le cas du bail...

M. Paquette: Je ne parle pas du cas de la chose, mais dans le cas d'un bail locatif.

M. Scowen: Je pense qu'un motif raisonnable de la part d'un propriétaire pourrait être...

M. Tardif: M. le Président, on me dit qu'il n'y a rien de prévu. Par exemple, on biffe le paragraphe au complet. Il n'est pas sûr que le dernier paragraphe de l'article 1619 va s'appliquer. Deuxièmement, si on ne met rien, on pourrait se retrouver devant la situation où certains propriétaires, ne voulant pas que la sous-location puisse s'effectuer, mettaient dans le bail des clauses du genre: En cas de sous-location, vous devez me dédommager pour deux mois de loyer, ou des choses comme cela.

M. Fontaine: On pourrait indiquer, à la suite des deux premiers paragraphes, que l'article 1619 du Code civil ne s'applique pas.

M. Raynauld: C'est ce qu'il vient de dire.

M. Tardif: C'est ce qu'on me dit. S'il n'y a aucune formule de prévue ici, des gens...

Une Voix: Il n'y a pas de recours.

M. Tardif: ... vont se faire des clauses de dédommagement de sous-location. C'est cela.

M. Paquette: M. le Président, si on disait: Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession ne peut exiger de remboursement?

M. Scowen: M. le Président, si un propriétaire arrive devant la régie en disant qu'il a un motif raisonnnsable de ne pas accepter la sous-location, cela veut dire qu'il aura des frais à payer. Il ne m'est pas permis dans la loi de les recouvrer. Je pense qu'un tribunal peut dire: Cela est un motif raisonnable. Je pense que dans l'équilibre des choses, s'il y a vraiment des coûts, ils doivent être défrayés par l'une ou l'autre des deux personnes qui vont bénéficier de ce changement de locataire. Si l'on suit la suggestion du ministre de rayer la dernière clause "jusqu'à la concurrence de cinquante dollars", les tribunaux peuvent décider si, en vérité, il existe des dépenses, fixer le montant et demander aux personnes qui vont bénéficier de ce changement de contrat de le payer. Dans ce cas-là, nous n'aurons pas quelque chose qui empêche la sous-location.

M. Paquette: D'accord.

M. Tardif: Ce qu'on fait, M. le Président, c'est qu'on enlève "jusqu'àconcurrence de cinquante dollars". On laisse "des dépenses raisonnables".

Le Président (M. Laberge): C'est ce que vous aviez proposé tout à l'heure et que nous avions adopté.

M. Tardif: C'est cela.

Le Président (M. Laberge): L'article 1655...

M. Tardif: L'article 1655-1.

Le Président (M. Laberge):... est donc adopté avec la modification qui raye les cinq derniers mots de l'article.

M. Tardif: C'est cela, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Parfait. Adopté. J'appelle l'article 1655-1.

M. Scowen: On n'a pas d'objection à l'article 1655-1, mais je veux soulever un point en présence du ministre. C'est relié avec cette question de bon père de famille. Ici, nous insérons la clause du préjudice sérieux aux autres occupants de l'immeuble. Si je comprends le sens de cet article, c'est que, si le sous-locataire ne se comporte pas en bon père de famille, le locateur peut demander la résiliation de la sous-location. Nous avons demandé tantôt que cette expression, qui va protéger les autres locataires dans le même immeuble, soit ajoutée plutôt en avant. Si je me rappelle bien, vous m'avez dit que c'était déjà couvert par un article du Code civil qui, en effet, touche toutes les sortes de location, y compris les logements. Ici, pour les sous-locateurs, cela est précisé. Il y a une certaine incohérence que je veux soulever.

M. Tardif: Evidemment, quand on arrivera aux autres articles, on verra. Le député de Notre-Dame-de-Grâce nous dit qu'il trouve intéressant le fait que l'article 1655-1 prévoie qu'il peut y avoir résiliation du bail si un locataire cause un préju-

dice sérieux non seulement au locateur, mais aux autres occupants. Il nous dit: Je vous attends au détour tantôt pour faire ajouter ceci dans le cas des locataires ordinaires et non seulement dans le cas des sous-locataires. Est-ce que j'ai bien compris?

M. **Scowen:** En effet. Ou si cela est déjà compris dans l'article du bon père de famille qui touche toutes les locations...

M. **Tardif:** Voilà.

M. **Scowen:** ... que ce soit rayé ici.

M. Tardif: Alors, M. le Président, pourquoi? C'est prévu dans l'article général qui prévoit que toute personne devrait gérer la chose en personne raisonnable ou avoir ce que l'on qualifiait jadis de comportement de bon père de famille, et vous allez dire: Pourquoi est-ce qu'on le prévoit de façon expresse ici? Nous créons un lien de droit entre le propriétaire et le sous-locataire. Normalement, le lien devrait exister entre le locataire et le sous-locataire. Là, nous en créons un direct entre le propriétaire, ou le locateur, et le sous-locataire. C'est la raison pour laquelle nous devons prévoir de façon expresse ici tout préjudice causé aux occupants, etc. Cet article peut entraîner cette résiliation, alors que, dans le cas du locataire normal, ce sont les dispositions générales du louage de choses qui s'applique.

Le Président (M. Laberge): 1655-1 est adopté. J'appelle 1655-2.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle 1656.

M. Scowen: Tenant compte du fait qu'on commence l'étude d'une série d'articles sur lesquels nous avons quelques commentaires et qu'il est 16 h 10, est-ce que je peux demander une suspension de cinq minutes?

M. **Tardif:** Pose syndicale avec plaisir.

Le Président (M. Laberge): La commission suspend ses travaux pour cinq minutes.

Suspension de la séance à 16 h 12

Reprise de la séance à 16 h 27

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

La commission reprend ses travaux après cette pause. Nous avons adopté l'article 1655-2. J'appelle maintenant l'article 1656.

M. Tardif: M. le Président, j'aurais ici un petit papillon, un amendement. Pour rendre l'article 1656 conforme, dans son libellé, à l'article 1610 du Code civil, si on disait: "Outre l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent, des dommages-intérêts, la résiliation du bail et la diminution du loyer, le locataire peut demander," etc. Donc: "Outre l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent"...

Le Président (M. **Laberge):** Dans les cas qui...

M. Tardif: Qui le permettent.

Le Président (M. **Laberge):** Qui le permettent.

M. Tardif: Qui le permettent. "Outre l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent, des dommages-intérêts", etc. Cela rend cet article conforme à 1610.

M. Scowen: Exactement.

Le Président (M. Laberge): Je relis cette suggestion ou cette proposition d'amendement. Dans la première ligne de l'article 1656, après le mot "obligation", il est proposé d'ajouter "dans les cas qui le permettent". Est-ce que cette proposition d'amendement est adoptée?

Des Voix: Adopté.

M. Scowen: J'ai cru ne pas comprendre et j'ai vérifié la traduction anglaise. Je ne comprenais pas en anglais non plus. Maintenant, c'est clair.

Le Président (M. Laberge): La proposition d'amendement "dans les cas qui le permettent", suivi de la virgule, est adoptée. L'article 1656 modifié est-il adopté?

M. Scowen: Nous sommes maintenant devant une série d'articles dont l'élément le plus intéressant, si vous voulez, ce sont toutes les questions de dépôt de loyers. Si je ne me trompe pas, c'est de droit nouveau et c'était un des aspects du projet de loi qui était soulevé dans quelques mémoires. Nous voulons soulever quelques points qui étaient déjà mentionnés dans les mémoires, mais qui sont importants. Si vous me permettez, je vais parler très brièvement du principe que nous cherchons, parce que c'est difficile à expliquer, le petit amendement que nous proposons à 1656, si le contexte global n'est pas compris.

(16 h 30)

En effet, je pense que jusqu'ici nous sommes à la recherche de cet équilibre et les principes qui commencent à sortir, c'est que, dans les cas d'urgence, soit des problèmes soulevés pour le propriétaire ou le locataire, les parties en cause doivent avoir le droit d'agir et d'agir vite. S'il n'y a pas une question d'urgence, on doit laisser au tribunal le droit de décider si le comportement de l'une ou l'autre partie est conforme à l'esprit et à la lettre de la loi.

Pour nous, nous croyons que ce dépôt de loyer est un outil qui pourrait être utile, mais nous persistons à croire que c'est une action qui doit

être permise seulement avec l'approbation de la régie. Il n'y a rien dans notre esprit qui donne à ce geste un élément d'urgence qui suggère que le locataire doit avoir le droit de le faire unilatéralement. Nos changements proposés pour ces trois articles sont essentiellement pour permettre que le dépôt de loyer devienne un acte autorisé par la Régie des loyers dans les cas où elle trouve que c'est une solution à un problème.

Dans le cas spécifique de 1656, nous proposons que les mots "ou de le déposer au tribunal" soient ajoutés au premier paragraphe après les mots "autorisation de retenir le loyer". Je vais le lire pour que ce soit clair: "Outre l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent, etc., en cas d'inexécution d'une obligation par le locateur, l'autorisation de retenir le loyer ou de le déposer au tribunal afin d'exécuter ou de faire exécuter lui-même l'obligation." Nous proposons, de plus, que le deuxième paragraphe de cet article soit rayé. Nous proposons également quelques amendements à 1656 qui vont donner au tribunal le droit d'écouter le locataire, de décider si ce dépôt de loyer est un recours souhaitable et ensuite de le mettre en vigueur.

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

M. Fontaine: Merci, M. le Président. On a déjà eu à étudier ce matin un article qui traitait de la saisie avant jugement par le locateur des meubles qui demeuraient dans le logement. L'Opposition tant du Parti libéral que de l'Union Nationale a accepté les règles du jeu voulant qu'à l'avenir le locateur n'ait plus le droit de saisir avant jugement les meubles laissés dans le logement. On arrive ici à l'article 1656 où il s'agit, en fait, plus que de l'inverse; il s'agit simplement de permettre au locataire de décider de lui-même de saisir le loyer et de le déposer à la régie sans que le tribunal ait à se prononcer sur quoi que ce soit. Je pense que c'est une forme de saisie avant jugement beaucoup plus discriminatoire que celle qui était prévue dans le Code civil auparavant de la part du locateur.

Il serait absolument nécessaire et vital que le locataire qui veut procéder à la saisie du loyer, du montant d'argent qui est dû obtienne au moins une autorisation préalable du tribunal, qu'il présente une forme d'affidavit à la régie disant: Il se produit telle chose et je voudrais déposer mon loyer au tribunal, à la régie pour que les réparations soient effectuées. Je pense qu'on pourrait se référer aux articles 553 et 554 du Code de procédure civile qui parlent de la saisie avant jugement où, dans certains cas, avant de procéder à une saisie avant jugement, on doit obtenir l'autorisation du tribunal. Facilement, cela pourrait être pratiqué de façon systématique et assez rapidement afin que le locateur qui envoie l'avis prévu à l'article 1656 disant qu'il veut déposer le loyer obtienne au préalable l'autorisation du tribunal en présentant un affidavit qui lui permettrait d'agir ainsi.

M. Tardif: Dans le cas du dépôt de loyer, je voudrais faire remarquer au député de Nicolet-Yamaska et au député de Notre-Dame-de-Grâce que le deuxième paragraphe prévoit que "le locataire peut aussi déposer son loyer au tribunal s'il donne au locateur un avis préalable d'au moins dix jours indiquant les motifs du dépôt." Ce n'est donc pas une mesure qui est décidée sans que le locateur soit informé de la chose et des motifs qui la justifient. Il faudrait se replacer par rapport au projet de loi 107 original qui prévoyait une série de sanctions pénales; par exemple, il était prévu — et ce n'était pas uniquement dans la loi 107; c'est d'ailleurs dans l'actuelle loi de conciliation — qu'un propriétaire qui ne remet pas une copie du bail peut se voir imposer, dans le cas d'une personne physique, une amende minimum de $100 et une amende maximum de $1000 et, dans le cas d'une corporation, c'était $200 et $2000. Ceci était vrai également pour la non-remise d'une copie de bail, la non-remise d'un écrit au nouveau locataire, la non-remise d'un règlement de l'immeuble, le fait de ne pas remettre en bon état ou en état de propreté un logement après les travaux, etc.

Nous avons éliminé toutes ces infractions qui avaient un caractère pénal, donc qui pouvaient entraîner une peine, une amende, pour les remplacer par cette disposition plus générale permettant le dépôt du loyer sur avis en cas de non-exécution d'une obligation découlant du bail. On nous avait fait valoir en commission parlementaire que ce que le locataire désire, c'est non pas que son propriétaire soit condamné à l'amende, mais bien qu'il y ait exécution des stipulations, des conditions du bail. On a pensé que la meilleure façon d'obtenir cette exécution des conditions était de permettre le dépôt qui, une fois les conditions remplies, sera remis intégralement au locateur. Cela est susceptible d'amener une réponse beaucoup plus immédiate que l'amende qui ne réglera rien.

On peut penser, à un moment donné, que pour des avis reliés à des réparations, par exemple, ce qui intéresse le locataire, ce n'est pas que son propriétaire soit condamné à une amende parce que nonobstant les avis envoyés il a laissé le toit couler, etc., mais qu'effectivement le toit soit réparé. Cette mesure du dépôt du loyer est assortie de cet avis préalable de dix jours.

Donc, le locateur est avisé qu'à moins de remplir telle exigence le loyer sera déposé. Il me semble que cela donne des garanties suffisantes au locateur; cela lui donne le temps de se tourner de bord et de prendre arrangement avec son locataire pour l'exécution des conditions.

M. Raynauld: M. le Président...

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

M. Raynauld: ... je pense que cette menace que l'on brandit d'un dépôt du loyer est absolument abusive et excessive. Je ne vois pas que le

fait d'informer le propriétaire d'une action soit une garantie contre des abus éventuels de cette procédure. Il faut penser ici qu'il peut y avoir, de la part du locateur, un manque de responsabilité. Je ne suis pas, non plus, insensible à ce que le ministre a dit tout à l'heure en ce qui concerne l'exécution des obligations par opposition à des peines qu'on pourrait imposer au locateur. Je suis d'accord que le locataire préfère voir le locateur exécuter ses obligations plutôt que d'être condamné.

Ceci dit, le dépôt du loyer est une mesure qui peut être extrêmement coûteuse pour un propriétaire et, en particulier, pour le propriétaire de plusieurs logements. Dans les conciergeries, pour une raison ou pour une autre, les locataires pourraient déposer leur loyer en bloc et mettre littéralement le propriétaire en faillite et, là encore, il n'y aura eu aucun jugement de prononcé au moment où ce loyer est déposé. Il me semblerait infiniment souhaitable qu'une menace comme celle-là puisse être exécutée dans des conditions très restrictives qui comporteraient un jugement quant à la responsabilité du propriétaire. Là encore, je pense qu'il peut y avoir des abus considérables qui ne pourront pas être réparés par la suite si la conséquence d'une suspension de paiement conduit à la liquidation d'entreprises compte tenu du fait que, lorsqu'il s'agit de conciergeries ayant un très grand nombre de logements, le propriétaire est évidemment obligé de payer des hypothèques, des assurances tous les mois et peut ne pas être capable de recourir à du crédit additionnel de la part des banques et d'autres institutions financières.

Si le propriétaire est jugé coupable de négligence par la régie, s'il est jugé coupable de non-exécution de ses responsabilités et de ses obligations, à ce moment-là, je pense que le fait de faire déposer le loyer au tribunal me convient. Mais, là encore, il s'agit d'un cas où c'est le locataire qui décide que le propriétaire est coupable et il applique la sanction immédiate. La restriction quant à l'information du locateur ne procure aucune garantie que le locataire ne va utiliser cette arme que dans des cas qui seront justifiés.

C'est un autre cas où, en fait, on permet à un locataire de juger lui-même de la situation sans que l'autre partie ait été entendue et sans que le tribunal ait pu se prononcer sur la validité de la plainte. Je vais donner un exemple qui m'est venu il n'y a pas tellement longtemps où le problème a été résolu.

(16 h 45)

En fait, un ensemble de locataires dans une conciergerie de Montréal — c'étaient des personnes âgées principalement — ont commencé à se plaindre, et avec raison, du bruit que faisaient — on l'a, d'ailleurs, au Samuel-Holland également, ce bruit-là — les climatiseurs qui sont placés à l'extérieur. Ils ont commencé à faire circuler des feuilles pour une pétition et cela a été signé par la très grande majorité des locataires. Ce problème n'était pas soluble dans l'immédiat. Je vois très bien que, si cette loi avait été en vigueur, les locataires auraient pu, à ce moment-là, tout simplement déposer les loyers et dire: Tant que le bruit de ce climatiseur extérieur ne sera pas corrigé, nous allons continuer à déposer le loyer au tribunal. Il ne s'agit pas d'un cas de négligence. Il ne s'agit pas d'un cas où un propriétaire s'est soustrait à ses obligations. Il s'agit là d'un problème technique, même technologique qui est survenu à un moment donné — je ne connais pas tous les détails de cette affaire — et, probablement avec raison, les locataires se sont plaints de cet état de choses. Je ne vois pas en quoi, non plus, on aurait été justifié dans un cas comme celui-là, sans jugement, encore une fois, par une tierce partie, d'imposer un coût qui peut être prohibitif au locateur ou au propriétaire d'édifices à logements de cette nature.

Ce que nous proposons, somme toute, ce n'est pas de changer la perception et l'approche que le projet de loi a adoptée à cet égard. C'est simplement de soumettre une décision de cette nature, qui, encore une fois, peut être très onéreuse, au jugement de la régie. On peut, là encore, penser que les locataires, à un certain moment, peuvent se liguer pour que leur action soit plus efficace dans des cas où il n'y a pas vraiment de négligence ou d'actes illégaux qui sont commis par le locateur, mais où ce sont des choses qui exigent sûrement une correction. En tout cas, je prends ce cas-là pour ne pas prendre des cas extrêmes. Donc, je suppose que c'est justifié, mais il me semble que cela ne justifie pas, non plus, dans bien des cas une mesure aussi sévère que celle-là. Nous voudrions qu'une mesure aussi sévère que celle-là ne soit pas prise à la légère du propre gré des gens qui se sentent lésés, mais que ce soit pris par un tribunal compétent pour en juger.

Là encore, je pense que c'est simplement suivre l'économie générale de notre droit qui veut qu'on ne condamne pas des gens avant de les avoir entendus, qu'on ne condamne pas des gens à souffrir des dommages considérables sans qu'on ait d'abord établi que ces gens-là étaient coupables. On peut aussi faire état de la possibilité d'abus considérables où le propriétaire serait entièrement dans son droit et où on utiliserait une formule comme celle-ci. Même corrigé par la suite par le tribunal comme étant jugé non fondé suivant 1656-1, le mal pourra avoir été fait sans que le propriétaire puisse corriger à son avantage le dommage qu'il aurait subi.

M. Paquette: M. le Président...

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

M. Tardif: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): M. le député de Rosemont m'a demandé la parole. Il a un commentaire à faire.

M. Paquette: M. le Président, tout d'abord, je dois dire que je suis très mal le député d'Outremont sur sa question de principe. Je pense qu'on

est dans un cas où, d'une part, possiblement— ce n'est pas nécessairement toujours le cas — le locateur a omis de se conformer aux termes du contrat qui le lie à son locataire en laissant se détériorer le logement, par exemple, ou pour toute autre raison et le locataire décide de répliquer de la même façon en n'exécutant pas, lui non plus, une de ses obligations au bail, c'est-à-dire de remettre le loyer au locateur. Donc, il décide de déposer au tribunal. Sur la question de principe, je ne suis pas d'accord. Je ne pense pas que c'est préjuger d'une espèce de culpabilité du locateur que de faire cela.

Maintenant, je vous avoue, M. le Président, que je me pose quand même une question ici. Je suis convaincu que dans la majeure partie des cas, quand un locataire va se résoudre à déposer son loyer au tribunal, il faudra qu'il ait des motifs sérieux. Ce n'est pas un geste qu'on pose de gaieté de coeur. Cela va se produire très rarement, je pense bien. Il y a quand même la possibilité d'abus; elle est très faible, elle est possible. Je pense que le point crucial, c'est combien de temps le tribunal va mettre, suivant les termes de l'article 1656-1, à décider s'il y avait motif valable ou non pour le locataire de déposer son loyer. Je pense que la question est là. Une façon serait peut-être de mettre une limite à l'article 1656-1. Je ne sais pas si cela est possible, si cela est faisable, si cela est applicable.

Sur le principe général, c'est dans ce sens-là qu'on devrait chercher.

M. **Raynauld:** M. le Président, en réponse à ceci, je voudrais que le député m'explique comment il peut affirmer que ce n'est pas préjuger de la culpabilité lorsque la condamnation est faite et qu'il n'y a pas eu de jugement. Je prétends que c'est préjuger de la culpabilité du locateur. Le député de Rosemont nous dit: Non, ce n'est pas préjuger de la culpabilité. Qu'il m'explique donc comment cela se fait. A ce moment-là, au dépôt d'un loyer, le locateur s'attend d'obtenir le paiement de son loyer au début de chaque mois et il a des obligations correspondantes à ces avantages. Il y a des locateurs qui décident d'eux-mêmes, bien sûr, en donnant un avis et en donnant les motifs. Si cela n'est pas préjuger de la culpabilité, je me demande bien ce que c'est puisqu'il y a une condamnation. Oui, parce qu'on retire...

M. Paquette: C'est parce que, M. le Président...

M. Raynauld: ... l'argent et ce locateur est obligé, à ce moment-là, pour remplir ses obligations, d'avancer lui-même les fonds correspondant au produit de ses loyers. Il est obligé d'avancer les fonds; donc, il y a une pénalité. Il n'y a pas encore eu de jugement. On ne sait pas s'il est coupable ou s'il n'est pas coupable.

M. Guay: S'il n'est pas coupable, ce n'est pas une condamnation.

M. **Raynauld:** Il va le récupérer.

M. **Guay:** Il y a un préavis de dix jours. Comme les loyers sont généralement dus le premier du mois...

M. **Raynauld:** Oui.

M. **Guay:** ... cela veut dire qu'avant le 20 ou le 21 du mois il faut donc un préavis de dix jours. Le locataire envoie un avis à son propriétaire en disant: Ecoutez! Vous n'avez pas fait telle ou telle chose et cela est inacceptable; cela dure depuis trop longtemps. Je dépose le loyer à la régie. Il expose des motifs. Le propriétaire ou le locateur a toujours le loisir de s'adresser à la régie pour faire casser ce dépôt-là le plus rapidement possible et récupérer l'argent si manifestement le dépôt est frivole ou les motifs sont frivoles. Si les motifs sont sérieux et si le propriétaire refuse systématiquement d'exécuter une obligation qui est la sienne, je ne vois pas très bien en quoi... Il n'est pas pénalisé au sens aussi dramatique que le député d'Outremont veut le laisser entendre. La régie, ce n'est jamais bien loin. On ne lui enlève pas son loyer. On dit: Ton loyer, si tu le veux, il est là.

M. **Raynauld:** Je comprends, mais il y a des frais qui sont attachés à cela.

M. **Guay:** On lui donne dix jours.

M. **Raynauld:** Il y a des frais attachés à cela qui sont considérables.

M. **Guay:** Si le locataire fait un dépôt pour des motifs frivoles, il va être condamné avec les frais.

M. **Raynauld:** Je ne suppose pas que c'est frivole. Si c'est vraiment bête à sa face même, je m'attends à ce que la régie puisse corriger la situation avant la fin du mois. Je vais prendre les hypothèses les plus favorables. Supposons que cela ne soit pas frivole, mais que ce soit un cas complexe qui exige une étude. On peut penser que les propriétaires ne sont pas tous des bandits...

M. **Guay:** Qui dit qu'ils le sont?

M. Raynauld: ... et qu'il n'y a peut-être que des divergences de vues sur le préjudice causé, etc. Il va falloir qu'il y ait des séances, il va falloir que la régie entende les deux parties. Cela peut prendre plusieurs semaines avant que le cas soit résolu. Pendant tout ce temps-là, le propriétaire ne peut pas toucher à son loyer. Par conséquent, il encourt des frais qui sont considérables.

M. Paquette: Et le locataire n'a peut-être pas d'eau pendant cette période-là.

M. **Raynauld:** Il n'a peut-être pas d'eau non plus, mais n'oubliez pas que le premier paragraphe prévoit les cas où la régie intervient en cas

d'inexécution d'une obligation par le locateur, l'autorisation de retenir le loyer. C'est compris au premier paragraphe. La régie peut autoriser un locataire à ne pas payer le loyer afin que ce soit exécuté. C'est simplement une procédure additionnelle qui est prévue au deuxième paragraphe qui ne me semble pas du tout nécessaire. Tout ce que nous disons dans l'amendement c'est qu'on ajoute, à l'intérieur du premier paragraphe, que la régie puisse donner l'autorisation de retenir le loyer ou de déposer ce loyer au tribunal. Alors, on ne nie pas la nécessité que le tribunal puisse intervenir pour faire exécuter des obligations.

M. Scowen: Si le ministre me permet, avant qu'il ne donne une espèce de réplique, je pense que pour nous c'est relié à une question d'urgence. J'accepte fort bien qu'il existe aujourd'hui des abus du propriétaire, qu'il ne fait pas attention. Il y a maintenant cette possibilité d'écrire et d'avertir le propriétaire qu'à moins que quelque chose ne se fasse dans une période de dix jours il ne devra pas attendre le loyer pour le prochain mois. C'est une façon forte d'attirer son attention sur quelque chose que quelque propriétaire avait négligé. Je ne sais pas si c'est 1% ou 1,1% ou 2% ou 5%. Je persiste à croire qu'il n'y en a pas beaucoup. D'un autre côté, on peut prévoir — et c'est même prévu dans le prochain article du projet de loi — que les locataires, avec un tel amendement, un tel droit, peuvent eux-mêmes abuser et devenir abusifs, parce qu'on prévoit que le tribunal peut dire: S'il n'y a pas de motif valable, le loyer sera retourné. Le principe sur lequel je veux retenir l'attention de la commission, c'est que finalement nous avons un contrat et, à moins que ce ne soit une question d'urgence d'un côté ou de l'autre, je pense qu'on doit permettre les recours normaux devant les tribunaux qui sont prévus dans la plupart des cas contractuels, c'est-à-dire qu'il va de soi, d'après moi, qu'on doit avoir un tribunal qui donne accès à la justice avec rapidité d'un côté ou de l'autre. Il est essentiel qu'on ne soit pas obligé d'attendre des mois et des mois pour comparaître devant un tribunal. Mais si nous avons un tribunal accessible et si vraiment il y a un abus de la part du propriétaire, pour moi, conformément à tous les systèmes juridiques et l'idée de contrat, le recours normal, propre, sain, de ce côté, doit être que le locataire doit vite avertir le tribunal que le propriétaire ne fait pas ce qu'il est censé faire et demande que le tribunal agisse en conséquence. Je pense que l'objection que nous avons faite est que l'idée de donner le droit de dépôt de loyer, c'est un peu comme a suggéré le député de Nicolet-Yamaska dans le cas de saisie avant jugement, c'est de donner l'impression que l'un ou l'autre côté est coupable, parce qu'on va en dehors du système normal de la justice.

C'est pour moi, au moins, la raison pour laquelle on doit demander qu'il s'adresse au tribunal et que très vite le tribunal décide si oui ou non il y a une erreur, un tort de la part du propriétaire.

M. Tardif: M. le Président.

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

(17 heures)

M. Tardif: Je comprends, d'après les observations faites par les membres de cette commission, qu'on s'interroge sur l'abus qu'il pourrait y avoir en rapport avec le deuxième paragraphe de l'article 1656, qui a trait au dépôt du loyer. Il reste, M. le Président, que dans l'économie générale de la loi, où il est prévu l'institution de la fonction de conciliateurs, on pourrait très bien demander ou tenter d'exiger de la régie que ces conciliateurs soient saisis de ces demandes de dépôts. Ainsi, il serait possible effectivement que le greffier, avant d'accepter le dépôt, réfère le cas au conciliateur qui communiquerait, ne serait-ce que par téléphone, avec l'autre partie, le propriétaire, pour s'assurer qu'à tout le moins il est dûment informé et a un peu une idée des faits. On pourrait demander au greffier de jouer ce rôle, de s'assurer que le dépôt n'est pas de nature frivole. Cela pourrait être au conciliateur de le faire. L'autre façon ultimement de s'assurer qu'il n'y a pas d'abus, c'est de prévoir qu'en cas de dépôt fait pour des raisons frivoles le locataire pourrait encourir des sanctions pour ce faire.

Je voudrais tout simplement ici vous dire que, sur ce plan, la loi ontarienne reprend substantiellement des dispositions identiques puisqu'aux paragraphes 5 et 6 de l'article 28 on lit ceci: "A tenant shall give prompt notice to the landlord of any substantial breach of the obligation imposed by subsection 1 that comes to the tenant's attention". Paragraphe 6: "Where the landlord does not remedy the breach within ten days — le délai est identique ici — the tenant may pay to the commission by cash, certified cheque or money order all or parts of the rent lawfully required on the subsequent days specified by the tenancy agreements and the payment of rent to commission shall be accompanied by an application to the commission under this section". Il y a donc, si vous voulez, un parallèle qui existe entre la mesure ontarienne et celle qui est prévue dans cette loi. Je voudrais attirer l'attention des membres de cette commission sur l'article 1656-1 qui est le suivant, qui dit que le locateur peut s'adresser au tribunal pour récupérer le loyer ainsi déposé. Imaginons un propriétaire ou un locateur qui reçoit un avis de son locataire disant: Ecoutez, dans les dix jours, je vous informe que je dépose mon loyer au tribunal si vous ne faites pas réparer le système de chauffage, si vous ne réparez pas le toit qui coule ou je ne sais quoi. Donc, sur réception, il n'est pas nécessaire qu'il attende le délai de dix jours, le locateur peut s'adresser à la régie en disant: Pour récupérer le loyer qui sera déposé. A ce moment, on dit: Le tribunal peut notamment autoriser la remise du dépôt au locateur si ce dernier a exécuté son obligation ou si le dépôt a été fait sans motif valable.

Il me semble qu'on a là une garantie contre les dépôts faits sans motif, sans raison valable. Ceci peut, enfin, constitue en soi un frein. Maintenant, je n'ai pas pour l'instant d'autres...

M. Scowen: M. le ministre, c'est simplement le fait que je pense que cela va de soi que si c'était fait sans motif valable le loyer soit retourné; je pense que ce n'est pas le point essentiel là-dedans. La question qui s'impose pour moi c'est celle que j'ai soulevée: Pourquoi, dans ce cas, rompre avec un système qui est connu, qui est accepté? Nous créons un nouveau tribunal qui peut rendre justice avec, j'espère, efficacité et vitesse.

Pourquoi ne pas permettre qu'on suive plus ou moins la route normale? Vous avez cité la loi de l'Ontario. Je persiste à croire, et j'espère même que vous allez continuer, parce qu'on peut apprendre des choses des gens de l'Ontario, cela ne va pas nécessairement de soi qu'on doit accepter tout ce qui est inscrit dans la loi quand cela n'a pas de bon sens. Je ne suis pas du tout contre l'idée qu'on doit donner un recours vite et efficace au locataire qui se trouve devant un propriétaire récalcitrant, au contraire, je pense que cela doit être corrigé vite et qu'on doit trouver les moyens rapides et souples pour régler les cas. Vous avez soulevé une ou deux idées. Je n'aime pas l'idée d'obliger le locataire de payer des frais supplémentaires si la cause est jugée sans motif valable, parce que vous avez très bien essayé d'enlever cet aspect des deux côtés. Je pense que c'est très bien. Il sera difficile de développer un système de tamisage par les conciliateurs qui est, bien sûr, une autre idée, parce que les conciliateurs auront... Mais on cherche quelque chose...

M. Tardif: M. le Président, dans cette recherche que nous faisons tous ensemble, pour être juste, je devrais lire aussi le paragraphe 7 de la loi ontarienne qui dit ceci: While the commission is of the opinion that the tenant had no reasonable grounds to believe that there was a substantial breach of the obligation imposed by sub-section I, the commission may make an order: first, requiring the tenant to compensate the landlord for any additional of reasonable expenses incurred by the landlord in collecting rent from the commission and b) where the tenant persistantly deverts rent without reason or grounds terminating the tenancy and evecting the tenant on a date specified by the commission.

Il y a donc là deux mesures qui feraient que, dans le premier cas, des dommages-intérêts pourraient être imposés par la commission et que, dans le deuxième cas, lorsqu'on aurait systématiquement, de façon tracassière, déposé le loyer, la commission pourrait mettre un terme. Il s'agit là du frein qui a été imaginé par le législateur ontarien, pour éviter les abus de cette nature.

M. Scowen: Pour moi, quelque chose dans ce sens, ou dans un autre, simplement pour avertir le locataire qu'il faut que ce soit sérieux.

M. Raynauld: Il me semble que c'est beaucoup plus simple de suivre l'amendement qu'on propose. On demande au conciliateur ou à la régie d'examiner au moins rapidement le cas, puis la régie donne son autorisation si elle pense que la demande est valable, quitte ensuite à y revenir par la suite pour réexaminer le jugement qu'elle a fait.

M. Scowen: M. le Président, vous avez suggéré que je dois peut-être proposer un amendement.

Le Président (M. Laberge): Il s'est avéré qu'au moment...

M. Scowen: Le président m'avait prévenu qu'il était obligé d'écouter un débat sur un amendement dont il n'a pas pris connaissance et c'est simplement pour faire plaisir au président que je propose...

Le Président (M. Laberge): Je sais que cela fait deux ou trois fois qu'on fait référence à un amendement, mais au moment où j'étais en train de faire une consultation vers 16 h 30, 16 h 32, j'ai eu vent par la suite qu'une proposition d'amendement a été soumise, mais elle ne m'a pas été soumise officiellement. Je voudrais qu'elle soit refaite.

Je sais que l'amendement a été lu, mais il n'a pas été porté à ma connaissance, alors officiellement, je n'en ai pas connaissance.

M. Scowen: Je propose que le premier paragraphe de l'article 1656 soit modifié en ajoutant après les mots "l'autorisation de retenir le loyer" les mots "ou de le déposer au tribunal" et que le dernier paragraphe de l'article 1656 soit rayé. C'est le sujet dont on discute depuis quelques minutes.

Le Président (M. Laberge): Parfait.

M. Tardif: M. le Président, avant que vous n'acceptiez cet amendement, si vous me le permettez, il me semble que techniquement cela pourrait poser un problème de le formuler de cette façon, parce qu'on dirait "l'autorisation de retenir le loyer afin d'exécuter ou de faire exécuter lui-même l'obligation", il faudrait dire "l'autorisation de déposer le loyer ou de le retenir afin d'exécuter ou de faire exécuter", parce que dès lors qu'il le dépose, il ne peut pas le retenir pour le faire exécuter. D'accord?

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

M. Tardif: Ou bien le dépôt à la régie ou bien la rétention pour fins d'exécution. D'accord?

M. Scowen: C'était dans ce sens.

M. Tardif: C'est strictement sur le plan technique, ce qui ne veut pas dire que je suis d'emblée d'accord, mais si on devait aller dans ce sens, c'est de la façon qu'il faudrait le formuler, je pense.

Le Président (M. Laberge): Je reprends la proposition du député de Notre-Dame-de-Grâce voulant que le premier paragraphe de l'article

1656 soit modifié en ajoutant, après les mots "l'autorisation de retenir le loyer"... Il faudrait plutôt changer...

M. Raynauld: En ajoutant après le mot "l'autorisation"...

Le Président (M. **Laberge):** Après le mot "l'autorisation", ce serait "de déposer ou".

M. Raynauld: C'est tout ce qu'on ajoute. Donc, on lit: L'autorisation de déposer ou de retenir le loyer afin d'exécuter ou de faire exécuter lui-même l'obligation.

Le Président (M. **Laberge):** Ce qui veut dire que, dans la pratique, à la quatrième ligne, entre les mots "l'autorisation" et "de" on ajoute "de déposer ou". Je fais les corrections en conséquence. Je ne dirai pas que cet amendement est discutable puisqu'il est déjà en discussion.

M. **Fontaine:** Très bonne décision, M. le Président.

M. Tardif: Sans vouloir reprendre le débat, M. le Président, je vais vous demander de suspendre les articles 1656 et 1656-1 puisque les deux sont étroitement reliés afin qu'on puisse s'assurer de l'impact de ces modifications. Même si je demande immédiatement la suspension de l'article 1656-1, j'aimerais savoir s'il y a des commentaires ou des observations sur cet article-là. Si on devait le reformuler, aussi bien le savoir tout de suite.

Le Président (M. Laberge): Vous avez demandé, quant à l'article 1656...

M. **Tardif:** Je demande la suspension de l'article 1656...

Le Président (M. Laberge): ... la suspension.

M. Tardif: ... et de l'article 1656-1, mais j'aimerais entendre les représentations, s'il y en avait, sur l'article 1656-1, de façon que lorsqu'on va reformuler ces deux articles, qui sont étroitement reliés...

M. **Beauséjour:** Il y a un détail sur l'amendement qui a été proposé. On dit "de déposer ou de retenir", est-ce que le mot "déposer" est assez clair pour laisser entendre que c'est au tribunal?

M. Tardif: L'autorisation de déposer, oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 1656 est suspendu, pour le moment. J'appelle l'article 1656-1. Je donne la parole au député d'Outremont.

M. Raynauld: Pour répondre à la question que le ministre a posée, nous avons pensé à des amendements, à l'article 1656-1, qui seraient essentiellement des amendements de concordance dans l'hypothèse où on accepterait l'amendement que nous avons proposé à l'article 1656. Il s'agirait, selon notre avis, simplement de supprimer l'alinéa 1, parce que le dépôt a été fait sans motif valable, puisque si le tribunal se prononce, il n'y a plus de dépôt sans motif valable. Ensuite, on pourrait également supprimer le deuxième alinéa puisque, là encore, la question ne se poserait pas de savoir si on continue de déposer le loyer puisque, en réalité, il serait déposé jusqu'à ce que le propriétaire ait exécuté les obligations.

M. **Tardif:** C'est pour cette raison que j'ai demandé également la suspension de 1656-1; selon la décision qui sera prise à l'article 1656, cela va de soi.

(17 h 15)

Le Président (M. Laberge): L'article 1656-1 est-il, tel que suggéré, suspendu?

M. Tardif: Suspendu, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Suspendu. J'appelle l'article 1656-2. Je n'ai pas de projet de modification; est-ce qu'il y a discussion ou adoption? Il n'y en a pas. Alors l'article 1656-2 est adopté. J'appelle l'article 1656-3.

M. Tardif: L'article 1656-3, M. le Président, dans le but de rendre cet article conforme à un autre amendement qu'on a apporté tantôt à l'article 1656, il faudrait ajouter les mots "dans les cas qui le permettent" après les mots "de l'obligation" à la première ligne. Je dis: Ajouter les mots "dans les cas qui le permettent"...

Le Président (M. Laberge): Après le mot "obligation".

M. Tardif: ... après le mot "obligation" à la première ligne. L'article se lirait: "Outre l'exécution en nature de l'obligation dans les cas qui le permettent ou des dommages intérêts, le locateur..."

Le Président (M. Laberge): Je répète donc. Il est suggéré d'ajouter, dans l'article 1656-3, à la première ligne, après le mot "obligation", les mots "dans les cas qui le permettent" et on continue avec "ou des dommages-intérêts, etc." Est-ce que cet amendement qui est une concordance avec celui qui a été fait à l'article 1656...

M. Scowen: Ce n'est pas sur votre...

Le Président (M. Laberge): Non, c'est un nouveau. Est-ce que cet amendement sera adopté?

M. Tardif: L'amendement, c'est tout simplement ajouter après le mot "obligation" les mots "dans les cas qui le permettent", exactement comme on a fait tantôt. D'accord?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: C'est le pendant de l'article qui parle de l'inexécution des obligations, tantôt

c'était par le locateur, maintenant c'est par le locataire.

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

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté. La discussion reprend sur l'article 1656-3, si vous le voulez.

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Je voudrais soulever deux ou trois points à cet article, un important et l'autre peut-être moins important. Je ne sais pas s'il existe dans notre loi les préjudices sérieux, parce que partout dans la loi jusqu'ici on a simplement parlé du préjudice. Est-ce que je peux suggérer que le mot "sérieux" soit rayé?

M. Tardif: M. le Président, c'est textuellement le Code civil présentement. Je lis ici l'article 1628 du Code civil qui dit: "L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander, outre des dommages-intérêts: 1) l'exécution en nature de l'obligation dans les cas qui le permettent; 2) la résiliation du contrat si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux". C'est le mot à mot du Code civil actuel.

M. Scowen: Nous sommes en train de faire des amendements au Code civil.

M. Tardif: On me dit que cette règle existe depuis 1866.

Une Voix: On ne peut pas abolir cela de cette façon.

M. Scowen: Cette loi existe depuis 1951, si je ne me trompe pas et on est en train de...

M. Tardif: Non, mais le Code civil... Nous reprenons ici les articles du Code civil.

M. Raynauld: Cela remonte à l'empire romain.

M. Scowen: Oui mais...

M. Raynauld: Il a raison. Chaque fois qu'on parle du locataire, c'est "préjudice" et quand on parle du locateur c'est, "préjudice sérieux".

M. Scowen: Qu'est-ce que cela veut dire? Je vous demande s'il y a une distinction à faire entre les deux. Quelle sorte de préjudice existe-t-il sauf le préjudice sérieux?

M. Guay: Il y a des péjudices mineurs.

M. Scowen: Des préjudices mineurs.

M. Guay: Oui, légers par rapport à graves.

M. Tardif: Dès lors qu'un propriétaire ou un locateur pourrait invoquer que telle action du locataire lui a causé un préjudice, il pourrait demander la résiliation du bail. Exemple, le locataire qui stationne sa voiture de façon à empêcher le propriétaire d'entrer dans son entrée de garage lui cause un préjudice, mais ce n'est pas assez sérieux pour demander la résiliation du bail.

M. **Scowen:** Et c'est possible que, sans cet adjectif "sérieux", un tribunal puisse autoriser la résiliation du bail.

M. Tardif: Je ne dis pas que c'est possible, mais il me semble que...

M. Scowen: Je ne veux pas passer trop de temps là-dessus parce que je trouve que c'est peut-être un point... A moins que les autres ne veuillent s'embarquer, j'ai une autre question à poser qui est plus sérieuse au sujet de cet article et...

M. **Tardif:** Toutes les questions sont importantes, pas seulement les sérieuses.

M. Scowen: Mon Dieu! Il est bien "smart", n'est-ce pas?

Le Président (M. Laberge): Vous avez la parole, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Oui. Je veux soulever une question qui revient assez souvent et c'est la question du retard de paiement du loyer. Je pense que vous êtes conscients de tout ce que je vais dire, mais je vais le lire quand même. Nous avons un article qui demande que le loyer soit payé à l'avance la première journée du mois. Nous avons un article qui dit que, si ce n'est pas payé après trois semaines, le propriétaire peut demander la résiliation du bail. Je vais le lire et ce n'est pas un amendement que je propose spécifiquement, mais c'est une façon de m'exprimer beaucoup plus vite qu'avec une intervention de cinq minutes, un amendement que nous avons mis de l'avant pour régler un problème qui est souvent soulevé par les propriétaires. C'est d'ajouter, à la fin de l'article 1656-3, les mots: "... à condition qu'un semblable retard de trois semaines ne se produise pas plus de deux fois au cours d'une même période du bail, auquel cas le locateur peut demander la résiliation du bail du locataire dès la première journée où il est en défaut." En effet, il semble qu'il y ait pas mal de locataires qui ont pris l'habitude de payer leur loyer trois semaines en retard et quelques administrateurs, d'après l'article qui existe dans la loi actuelle, disent: Vous avez le droit de payer continuellement votre loyer avant la fin de la troisième semaine du mois courant et il n'y a rien que le propriétaire puisse faire. Ce n'était pas du tout l'intention de la loi. C'était pour les cas exceptionnels. Cela ne doit pas se répéter sur une base régulière. Nous voulons simplement trouver des mots pour que le tribunal puisse empêcher que ce paiement en retard ne devienne une habitude.

M. Tardif: M. le Président, nous avions déjà examiné cette possibilité dans la préparation du livre blanc et du premier projet de loi, de façon à mieux cerner ce genre de situation. On remarquera que l'article 1656-3 reproduit intégralement l'article 1663 du Code civil à cet égard, c'est-à-dire ne change rien, trois semaines. On avait examiné la possibilité que, justement, des retards répétitifs pouvaient constituer une source de tracasserie pouvant entraîner la résiliation du bail.

Or, de l'avis des légistes, notamment des gens du comité de législation, il leur a semblé que l'expression "préjudice sérieux" était assez large pour englober les situations, les faits, à savoir que le fait de payer en retard de façon répétitive pouvait être considéré comme causant un préjudice sérieux au propriétaire qui a des obligations à respecter, soit des hypothèques à payer, etc. En conséquence, pour ces motifs, une requête pourrait être faite en disant: Ecoutez! Ceci me cause un préjudice sérieux.

M. Scowen: C'est vrai, mais je veux souligner...

M. Tardif: Mais il n'y a pas les deux fois.

M. Scowen: ... qu'on parle des préjudices séreux en général, mais on a décidé de sortir un élément, soit le paiement du loyer, et de le rendre plus précis. C'est à cause de cela que nous avons soulevé des questions. Puis-je proposer un autre amendement qui n'est pas écrit, mais qui me vient à l'esprit? "Est en retard de trois semaines d'un paiement de loyer ou habituellement en retard". Je ne pense pas que ce soient les mots précis qu'on doive utiliser, mais cela indique le sens. On a soulevé, en dehors de cette question de préjudice sérieux, l'élément de paiement du loyer qu'on essaie de définir pour les cas habituels.

M. Raynauld: M. le Président, est-ce que je pourrais poser une question?

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

M. Raynauld: Si je comprends bien, un article semblable existe dans le Code civil ou dans la loi actuelle, de sorte qu'il doit y avoir une jurisprudence à ce sujet. Est-ce qu'on pourrait informer les membres de la commission de cette jurisprudence? Est-ce que c'est normal, en fait, que des régisseurs condamnent des locataires lorsqu'ils essaient de se prévaloir de cette clause d'une façon répétée ou si, au contraire, c'est un problème sérieux qui n'a pas encore vraiment trouvé sa solution? J'ai entendu dire par quelqu'un — je ne me rappelle plus qui — qu'il y avait une jurisprudence à ce sujet et que, lorsque c'était porté à la connaissance, soit des régisseurs actuels ou soit de juges, les locataires pouvaient être condamnés lorsqu'ils essayaient de se prévaloir, de façon continue, de cette clause de trois semaines.

M. **Tardif:** On me dit, en effet, M. le Président, qu'il y a des décisions qui ont été rendues, qui font jurisprudence en la matière et que les tribunaux ont, en effet, décrété la résiliation du bail parce qu'il y avait eu ce genre de retard répétitif. Maintenant, de pouvoir citer les cas ici... La chose existe. Etant donné qu'on ne crée pas du droit nouveau, on ne reprend pas de nouvelles dispositions, on répète la disposition du Code civil et on dit: La même jurisprudence va s'appliquer en la matière.

M. **Scowen:** Nous sommes en train d'apporter des changements à 350 articles de la loi pour améliorer et clarifier les choses. J'espère qu'on ne va pas le faire encore durant mon séjour à l'Assemblée nationale.

M. Tardif: J'espère que non.

M. Scowen: C'est un point qui n'est pas clair. La suggestion que nous avons faite ici est peut-être un peu excessive, mais c'est simplement dire "en retard habituellement à faire le paiement du loyer" ou, dans un cas spécifique, "de plus de trois semaines". Bien sûr, nous avons de plus l'article 1656-4 qui, dans les cas de trois semaines, permet que le bail ne soit pas résilié, si le locataire règle le compte.

M. Tardif: M. le Président, encore une fois, on se trouve devant une situation où, après avoir examiné le pour et le contre d'amendements apportés à cet article, il nous a semblé que la sagesse du législateur, lorsqu'il avait décrété cette règle, et l'ensemble des décisions rendues nous incitaient à garder cette disposition. Il est bien évident qu'avec ce qu'on a mentionné tantôt, le fait de déposer son loyer en retard ou de payer son loyer en retard systématiquement était une source de tracasserie ou pouvait causer un préjudice sérieux.

(17 h 30)

Il reste, M. le Président, qu'on peut aussi concevoir des situations difficiles dans certaines régions. Imaginons une région frappée par la grève d'une ville complète; on a déjà connu, quand même, la région d'Asbestos, Murdochville, ailleurs, l'Alcan, je ne sais pas quoi, où la seule usine de la place, la seule entreprise est en grève pendant une période assez longue; tout le monde tire la langue et cela pose des problèmes. A ce moment-là, M. le Président, il me semble que c'est là aussi une situation qui peut être laissée à l'appréciation du tribunal et, pour ces raisons, encore une fois, on n'a pas trouvé mieux, vraiment, pour régler cette question et il nous a semblé préférable de garder la disposition actuelle.

M. Scowen: Nous sommes en train de vous proposer un amendement qui peut peut-être répondre à nos préoccupations et ne pas trahir les sentiments que vous avez exprimés. Est-ce qu'il serait possible de sauter cet article pendant trois ou quatre minutes et d'y revenir après?

M. Tardif: D'accord.

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1656-3 est suspendu pour le moment. J'appelle l'article 1656-4.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1656-4 est adopté.

M. Tardif: Il y a un papillon. Il y a un "que" de trop. "Lorsque que"...

Le Président (M. Laberge): Lorsque le locateur... On enlève le "que". Alors, 1656-3 est suspendu; 1656-4, adopté. J'appelle 1656-5. A l'article 1656-4, en soulignant que le deuxième mot est rayé, le mot "que". Je reviens à 1656-5. M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: M. le Président, est-ce, lorsqu'une ville a un office municipal d'habitation, en plus, bien sûr, du non-paiement des loyers, l'office peut demander à un locataire de quitter les lieux si le locataire a fait de fausses déclarations sur ses revenus lors de son admission à l'office? Parce que je crois que, dans certaines villes, il y a eu des problèmes. Je crois que ces fausses déclarations lui ont même permis d'avoir un loyer. Peut-être que, s'il avait déclaré exactement son revenu, il n'aurait pas été admis à un loyer d'un office d'habitation.

M. Caron: M. le Président, j'appuie aussi les dires de mon collègue de Saint-Hyacinthe. On a vécu des cas, comme ceux que mon collègue mentionne ici. C'est regrettable. Ce sont des gens qui ont de gros revenus, qui sont dans des places où ils empêchent d'autres à faible revenu d'être là, des gens qui ont beaucoup d'argent. Cela s'est déclaré avec le rapport d'impôt de fin d'année, mais ils étaient entrés. Je sais que, chez nous, j'ai des cas, quatre ou cinq cas comme cela de gens qui prennent la place d'autres et cela passe sur le dos des administrateurs tandis qu'ils n'étaient même pas au courant. Ce sont de fausses représentations.

M. Cordeau: C'est cela, ce sont de fausses représentations. Même si on augmente le loyer, ils occupent un loyer qui aurait pu être occupé par une famille qui aurait droit à un logement à prix modique.

M. Tardif: On m'informe que, dans le cas de fausses déclarations, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent, 991 et suivantes. C'est de la fraude. A 991 et 993, l'erreur, la fraude, la violence ou la crainte et la lésion sont des causes de nullité des contrats sujettes aux restrictions et règles contenues en ce code.

Oe la fraude, plus particulièrement, de 993, la fraude ou le dol est une faute de nullité lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties ou à sa connaissance sont telles que sans cela l'autre partie n'aurait pas contracté, etc. C'est les dispositions en général du Code civil qui s'appliquent ici.

M. Caron: Le conseil d'administration peut prendre les moyens...

M. Tardif: S'adresser à la régie pour demander la résiliation du bail en vertu de l'article — l'annulation du bail, pardon — 991 ou 993 selon le cas.

M. Guay: Je reprends ce que disaient les députés de Saint-Hyacinthe et Verdun. Le député de Verdun a précisé le cas de fraude. Mais qu'est-ce qui arrive dans le cas qui est fréquent, où quelqu'un qui était admissible à un HLM, étant entré dans un HLM, a eu accès à un HLM, parfaitement légalement, normalement? Il n'y a pas eu de fraude. Un an, deux ans plus tard il hérite, par exemple, devient quant à ses revenus inadmissible à un HLM. Il y a des cas comme cela et les offices municipaux d'habitation ou bien sont réticents ou n'ont pas les moyens légaux d'envoyer le locataire vers des cieux plus conformes à ses moyens financiers. Cela peut être Loto-Québec.

M. Cordeau: Le gars pouvait aussi bien être chômeur ou sur le bien-être social auparavant; il s'est trouvé un emploi et il travaille maintenant, son épouse travaille et ils ont des revenus assez substantiels.

M. Guay: Cela arrive.

M. Tardif: M. le Président, évidemment, là on sort de la loi 107 comme telle. Les règlements établis par la Société d'habitation du Québec prévoient que, pour avoir droit à un logement dans un HLM, il faut faire une déclaration de revenus et de la même manière, périodiquement ou sur demande, faire état de son revenu, ou s'il y a des changements substantiels en plus ou en moins. Je dois convenir que généralement ce sont surtout des changements en moins dans le revenu qui sont rapportés, plus que des changements dans l'autre sens. Donc, comprenez-moi bien. Il n'y a aucun mal à ce qu'une personne dont la situation financière s'est améliorée puisse continuer d'habiter dans un HLM pour peu qu'elle paie le loyer en fonction de son revenu, d'une part, ce qui pourrait aller théoriquement jusqu'au loyer économique, c'est-à-dire le plein loyer comme elle paierait pour amener l'autofinancement de l'immeuble, quoi. Par ailleurs, le problème survient dès lors qu'elle ne rapporte pas une nouvelle source de revenu. Il y a les règlements de la Société d'habitation du Québec qui prévoient cela. Là, ici, on parle de contrat ou d'admission faits sous de fausses représentations.

M. Caron: M. le ministre, un exemple. Un type qui veut entrer, qui est censé avoir toutes les

pensions ensemble, un montant de $7000 à $8000 par année et, au bout de l'année, on s'aperçoit, après le premier rapport d'impôt, un coup qu'il est admis, qu'il a oublié une autre pension de $8000. Cela fait $16 000. C'est vrai qu'on ajuste le loyer en conséquence. Mais, s'il a un revenu de $16 000, je pense qu'il prend la place d'autres qui n'ont que des petits montants. J'ai des cas précis. On a déjà discuté de cela. C'est cela qui devrait avoir... Si c'est clair, vous dites que le conseil d'administration peut prendre les moyens pour les renvoyer.

M. Tardif: Ecoutez, le cas théorique que vous posez, le bonhomme qui aurait révélé des revenus provenant de pensions de l'ordre de $8000, qui aurait oublié une autre pension de $8000, on peut présumer que l'oubli était volontaire dans ce cas.

M. Caron: C'est certainement volontaire.

M. Tardif: Et qu'au départ le logement a pu être obtenu sous de fausses représentations. En conséquence, le contrat ou le bail peut être annulé en vertu de 991. Cependant, le cas soulevé par le député de Taschereau, c'est le cas de la personne qui fait honnêtement une déclaration de revenus lui donnant droit à un HLM, à un loyer, disons de $100 par mois, qui, subséquemment, voit son revenu augmenter de façon substantielle.

Normalement elle devrait payer le loyer économique qui, pour un immeuble construit dans une ville comme Québec ou Montréal, pourrait être, pour un immeuble identique, de $350 par mois. Dans ce cas, la Société d'habitation du Québec fait face au problème de dire à des gens dont la situation financière peut s'améliorer — là on prend des cas extrêmes, mais des fois l'amélioration n'est pas aussi mirobolante — qu'on a le choix entre expulser ces gens et leur permettre de continuer d'habiter dans les lieux, mais de payer le loyer en rapport avec leurs revenus. Nous avons opté, comme politique générale, pour cette deuxième solution, parce que très souvent il peut s'agir de gens qui habitent des lieux depuis un certain nombre d'années, qui ont développé des relations de bon voisinage, dont les enfants peuvent aller à l'école, surtout lorsqu'il s'agit de foyers pour familles nombreuses, dans les environs et tout cela. Finalement on allait produire des expulsions qui n'étaient pas souhaitables. Donc, il nous a semblé préférable de garder les locataires dans ces immeubles, quitte à ce qu'ils paient un loyer en conséquence.

Maintenant, je ne vous cacherai pas que tout ce problème des échelles de loyer pour les HLM fait l'objet de révisions depuis pas mal longtemps. Je pense que mon prédécesseur en sait quelque chose puisqu'à mon arrivée au ministère j'ai découvert des boites contenant le rapport du GTREL qui avait été remis, je pense, pas tellement longtemps avant son départ, le rapport du GTREL qui était une abréviation pour Groupe de travail sur la révision des échelles de loyers et qui devait remplacer le rapport Roger qui sert présentement de guide à ces échelles. Depuis ce temps on sait qu'il y a eu un autre rapport de groupes dissidents au comité de travail et que les locataires ont fait des représentations, que les offices municipaux d'habitation ont fait des représentations. Moi je me suis engagé vis-à-vis de ces groupes en disant: Ecoutez, les échelles actuelles, les échelles existantes ne seront pas modifiées, non plus que les conditions, les plafonds imposés, tant et aussi longtemps que nous n'aurons pas un portrait plus global du profil des locataires habitant les HLM présentement.

C'est en train de se faire. On a obtenu le concours de l'Office municipal d'habitation de Montréal, de celui de Québec, de la SCHL et du ministère du Revenu. On est en train de travailler à cela, et, lorsqu'on aura ce profil, je pourrai soumettre à la fois aux associations de locataires de HLM et à la Fédération des offices municipaux d'habitation un projet qui, je l'espère, ralliera les gens. C'est un tout autre problème que celui qu'on discute ici.

M. Cordeau: Le problème est relié aux logements quand même, c'est une autre sorte de logements, mais...

M. Tardif: Oui, je suis bien d'accord.

M. Cordeau: C'est bien d'actualité dans les municipalités où il y a des offices d'habitation.

Le Président (M. Laberge): Alors l'article 1656-5 sera-t-il adopté?

M. Paquette: M. le Président.

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

M. Paquette: Simplement une préoccupation quant à la clarté du texte. On dit que, dans les cas où il s'agit d'une résiliation du bail pour un motif autre que le retard dans le paiement du loyer, cela donne l'impression que le tribunal peut faire l'une de deux choses: Ou résilier immédiatement le bail ou ordonner au locataire d'exécuter son obligation. Il y a une autre possibilité, c'est que le tribunal dise que la plainte ou le motif qu'invoque le locateur est frivole et qu'elle n'accorde pas la résiliation du bail. Je me demande si c'est suffisamment clair.

M. Tardif: Il me semble que cela va de soi.

M. Paquette: Cela va de soi, mais je ne sais pas si le texte le permet. Comme il y a le mot "ou", est-ce que cela veut dire qu'il peut faire l'une ou l'autre des deux choses ou s'il peut faire entre autres ces deux choses-là? C'est la question.

M. Guay: Si l'un ou l'autre est obligatoire, ce serait "doit".

M. Raynauld: On pourrait dire "le tribunal peut rejeter la demande ou résilier immédiatement un bail ou ordonner au locataire".

(17 h 45)

M. Guay: On n'est pas obligé, si c'était "doit", ce ne serait pas la même chose.

M. Scowen: J'ai aussi un commentaire sur l'article 1656-5.

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

M. Scowen: C'est en effet un article global qui est au-dessus des articles 1656-3 et 1656-4. Nous trouvons que c'est bien parce que l'esprit est de favoriser cette conciliation qu'on souhaite. Le seul changement qu'on veut proposer est le suivant. On dit: Lorsque le locateur ou le locataire demande la résiliation du bail, etc., le tribunal peut résilier immédiatement le bail ou ordonner à l'autre partie d'exécuter son obligation. En effet, c'est une clause de nature globale qui doit, dans l'esprit de la conciliation, être appliquée au-dessus non seulement des articles 1656-3 et 1656-4, mais au-dessus des articles de la section "L'inexécution des obligations du locateur" pour que nous puissions donner à la régie le droit de ne pas résilier le bail de l'un ou l'autre côté. C'est très bien, à mon avis.

M. Tardif: Il ne faudrait pas dire "lorsque le locateur ou le locataire demande la résiliation du bail pour un motif autre que"; ce n'est pas le locataire qui demanderait la résiliation du bail.

M. Scowen: Oui, mais je pense que ça peut rester quand même parce que c'est clair que cela va s'appliquer à un cas spécifique seulement. Dans les autres cas, que ce soit l'un ou l'autre qui est en cause, le tribunal peut avoir le choix.

M. Tardif: Le principe d'appliquer cette règle donnant à la régie la discrétion soit d'ordonner immédiatement l'éviction et la résiliation, soit d'émettre une ordonnance enjoignant l'une ou l'autre partie paraît sain, il s'agit de trouver une formulation. On va le refaire.

M. Scowen: Je voudrais vous rappeler que dans ce cas-là il faudra probablement enlever le titre "L'inexécution des obligations du locataire" pour le mettre dans une catégorie séparée parce que cela touche les obligations des deux parties. A part cela, c'est très bien.

M. Tardif: Si j'ai bien compris la remarque du député de Notre-Dame-de-Grâce, le titre qui coiffe cette section, qui s'intitule "L'inexécution des obligations du locataire'"...

M. Scowen: Pour coiffer les deux, il faut...

M. Tardif: Ce qu'il faudrait peut-être faire ce serait de prévoir un article semblable, quitte à laisser celui-là intégralement tel qu'il est et avoir un article semblable dans la partie touchant l'inexécution des obligations du locateur.

M. Scowen: Oui, une troisième section.

M. Tardif: Pour faire la contrepartie.

M. Scowen: C'est cela.

M. Tardif: D'accord.

Le Président (M. Laberge): Article 1656-5.

M. Tardif: L'article 1656-5, M. le Président, si je comprends bien, on pourrait l'adopter sous réserve qu'on fait un autre article similaire ailleurs pour faire le pendant de cela.

M. Scowen: Parfait.

M. Tardif: D'accord?

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1656-5 est adopté. J'appelle l'article 1657.

M. Tardif: M. le Président, avant cela il y en avait un qui avait été laissé de côté, l'article 1656-4 pour trois minutes.

Le Président (M. Laberge): Oui, parfait. Alors, l'article 1656-3, qui a été suspendu.

M. Scowen: M. le Président, je propose l'amendement suivant à cet article: Ajouter une dernière phrase qui se lirait comme suit: "Cependant, si le locataire est en retard de façon habituelle dans le paiement de son loyer, et nonobstant les dispositions de l'article 1656-4, le tribunal pourra prononcer la résiliation du bail du locataire."

Le Président (M. Laberge): Je prends connaissance de votre amendement que je relis. Alors, à l'article 1656-3, à la fin du paragraphe actuel, on propose un deuxième paragraphe qui se lirait comme suit: "Cependant, si le locataire est en retard de façon habituelle dans le paiement de son loyer, et nonobstant les dispositions de l'article 1656-4, le tribunal pourra prononcer la résiliation du bail du locataire." Cet amendement me paraît débattable et je le laisse à votre discussion.

M. Scowen: Pour clarifier le sens de notre argument, c'est qu'en dehors de la question du préjudice sérieux, on a précisé un seul aspect, le retard du loyer, en fixant une période de trois semaines. Pour rendre plus clair le sens de cette précision, nous proposons cet amendement. Le ministre a soulevé la réserve que dans le cas d'une ville comme Murdochville ou Asbestos, on peut peut-être trouver un cas où un retard habituel s'impose, mais je signale que ces cas doivent être jugés par le tribunal, tenant compte des circonstances et se rappelant le fait que normalement le propriétaire sera obligé de payer pendant cette période, normalement, des impôts, l'huile à chauffage, le coût de l'entretien, etc.

Il faut avoir... Si les retards généraux s'imposent et que !es contrats généraux ne sont pas respectés à cause d'une circonstance spéciale, il va de soi, j'imagine, que les cours vont accepter que les cas spéciaux s'appliqueront aux locataires aussi, mais dans un cadre général il s'agit simplement de préciser — parce qu'on a précisé les trois semaines — que les trois semaines, ce n'est pas quelque chose qu'on va permettre sur une base habituelle.

M. Tardif: M. le Président...

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

M. Tardif: ... je reçois les représentations du député de Notre-Dame-de-Grâce. Je comprends ce qu'il désire atteindre. Je dois dire qu'au départ, l'idée de permettre de semblables mesures nous était déjà venue à l'esprit. Ce que je suggère, c'est qu'on reçoive l'amendement ici — ce qui est déjà fait d'ailleurs, il est déjà déposé — et qu'on suspende l'étude de cet article. Je vais le regarder avec des gens du ministère, en voir les implications, voir la formulation et je ferai rapport à cette commission.

Le Président (M. Laberge): L'amendement reçu est laissé en suspens pour le moment pour étude. Je peux donc revenir à l'article 1657.

Maintien dans les lieux

M. Scowen: Je veux d'abord dire, M. le Président, que dans la série d'articles qu'on appelle "maintien dans les lieux", on n'a pas beaucoup d'objections. Vous le verrez quand on arrivera à chaque article. Les précisions qui sont faites dans les articles qui suivent sont pour nous assez justes et justifiées. Cependant, parce que l'article 1657 même est une déclaration de principe, et, si je comprends bien, du droit nouveau qui touche un peu le fondement de toute la loi, je pense qu'il s'impose un peu d'en parler. Je sais que le député d'Outremont avait l'intention d'en parler, mais il est parti. Si je prends deux ou trois minutes pour m'exprimer, ce n'est pas du tout pour causer un retard indu relativement à ce projet de loi, parce que je pense qu'il reste beaucoup à faire, mais sur ce point important, je veux soulever une ou deux questions.

Le locataire a droit au maintien dans les lieux et ne peut en être évincé que dans les cas prévus par la loi. Si vous aviez accepté de dire simplement: Le locataire ne peut être évincé que dans les cas prévus par la loi, je pense que nous n'aurions plus de discussion. Cela est clair. Cela rend les articles suivants plus précis. Mais, semble-t-il, ce droit au maintien dans les lieux est une clause qui va au-delà des précisions de la loi parce que vous avez pris la peine de l'exprimer.

Avant que je donne mes commentaires, afin qu'ils ne soient pas inutiles, je veux demander au ministre de me dire ce que l'expression "a droit au maintien dans les lieux" veut dire, au-dessus de la deuxième partie de cette phrase et dans les articles qui suivent.

M. Tardif: Les articles qui suivent.

M. Scowen: Ce sont les articles qui précisent un peu les cas prévus dans la loi.

M. Tardif: Il faut évidemment, M. le Président, se référer à l'article 19 du Code civil qui dit actuellement — je m'excuse, c'est dans la loi de conciliation et non pas dans le Code civil comme tel — que sauf dans le cas des articles 25 et 30, aucun locataire ne peut être évincé pour cause d'expiration de son bail de la maison qu'il habite s'il obtient la prolongation de ce bail et en acquitte le loyer exigible conformément aux dispositions qui suivent. A toutes fins pratiques...

M. Scowen: C'est dans l'article actuel.

M. Tardif: C'est dans la loi de conciliation actuelle, à l'article 19, que, je répète... sauf dans le cas des articles 25 et 30, aucun locataire ne peut être évincé pour cause d'expiration de son bail, etc.. Les articles 25 et 30, c'étaient les cas de résiliation pour l'exécution d'une obligation; ce qu'on a vu tantôt, qui est prévu. L'article 30, c'est dans le cas d'une résiliation prononcée par la Cour provinciale; donc, prononcée par la cour. Substantiellement, si vous voulez, l'affirmation du principe qui est faite ici, "qui a droit au maintien dans les lieux", était contenue implicitement à l'article 19, sauf qu'au lieu d'exprimer cela en six lignes, on le fait en deux lignes.

M. Scowen: Je ne vais pas vous demander de répéter l'article 19, mais si on enlève, par exemple, le droit au maintien dans les lieux, l'article 1657, ceux que le suivent, est-ce qu'ils sont moins forts, moins globaux que ce que nous avons actuellement dans l'article 19?

M. Tardif: M. le Président, je ne sais pas si ce serait moins fort ou moins global, mais je sais une chose, c'est qu'il y a une volonté politique de la part du gouvernement d'affirmer ce principe du droit au maintien dans les lieux, qui était énoncé clairement d'ailleurs dans le livre blanc où on disait, à la page 22: En conséquence, la loi posera comme règle générale que tout locataire d'un logement a le droit d'y demeurer aussi longtemps qu'il le désire. Ce droit doit donc survivre malgré les changements de propriétaire. La loi prévoira que la vente de l'immeuble n'aura pas pour effet d'affecter les droits des locataires qui y résident. Un nouveau régime juridique s'articulera donc autour du droit de propriété et renforcera le droit au maintien dans les lieux.

C'est donc dire, à cet égard, encore une fois, même si la loi ne l'énonçait pas clairement avant, que ce droit était, à toutes fins pratiques, reconnu par les limitations qui avaient été mises à la reprise de possession et autrement. Maintenant, on dit: Enlevons toutes ces façons détournées par

lesquelles, finalement, on parvenait à réaliser l'objectif et énonçons-le clairement. Il y a une volonté politique.

M. Scowen: Je suis complètement d'accord sur le principe que vous avez le droit d'énoncer des principes de base politiques, mais la question que je pose est: Si vous insérez des principes politiques dans l'article 1657 de la loi, il me semble que le tribunal, les cours seront obligées de les prendre non pas comme un énoncé de politique global, mais comme quelque chose...

M. Tardif: Qui doit inspirer toute la lecture qu'ils feront de la loi. Vrai.

Le Président (M. Laberge): Sur ces paroles, cette commission suspend ses travaux jusqu'à 20 heures.

Suspension de la séance à 18 heures

Reprise de la séance à 20 h 18

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

La commission des affaires municipales, qui a comme mandat d'étudier le projet de loi no 107, reprend ses travaux.

J'avais fait part à la commission, concernant un avis qui nous avait été transmis par le secrétaire des commissions, M. Marc Cantin, voulant que la commission siège aujourd'hui et demain, de dix heures à 24 heures et, si nécessaire, que lesdits travaux reprennent le mercredi, le 19 septembre, à compter de dix heures jusqu'à 24 heures, et non pas le 18 septembre, tel qu'indiqué précédemment dans notre avis du 29 août 1979. Les vérifications étaient pour voir si tout était en conformité avec nos règlements; l'article 140 de notre règlement énumère les circonstances dans lesquelles un avis est donné et je déclare que cet avis est tout à fait conforme à l'article 140.

L'article 150, paragraphe 1, paragraphe 3 et paragraphe 4, dit que les commissions peuvent siéger en tout temps et spécifie que ça peut aller jusqu'à 24 heures, en dehors des périodes de session et que ça peut même aller plus loin, si, unanimement, les membres de la commission en décident ainsi, pour terminer des travaux.

Je ne fais pas de commentaire sur la chose, je dis simplement que l'avis qui nous a été transmis est tout à fait conforme. Cependant, il y a l'article 157.1, de notre règlement, qui existe toujours et si les membres de la commission, en temps et lieu, me faisaient une proposition conformément à cet article, je l'entendrai.

J'appelle...

M. Goldbloom: M. le Président, je vais semer la terreur, en demandant la parole en ce moment, mais j'aimerais simplement vous demander si vous êtes en mesure de nous informer qui a pris l'initiative de cet avis, parce que, normalement, ce n'est pas le secrétariat des commissions qui décide, c'est le gouvernement qui prend des initiatives de cette nature?

Est-ce que j'ai ma réponse dans le sourire du ministre?

M. Tardif: Voici...

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

M. Tardif: ... le bureau du leader s'étant informé, auprès du ministre responsable, de l'état d'avancement des travaux, m'a demandé si je croyais que ça allait dépasser la semaine prochaine? Compte tenu que jeudi je ne pourrai pas être là, la commission ne pourra pas siéger, que mardi il y a également des engagements; j'espère que non.

Alors, quelles sont les dispositions du règlement si on ne voulait pas déborder sur l'autre semaine après, d'autant plus que j'avais cru comprendre que M. Scowen n'était pas tellement intéressé à ce que cela se continue non plus dans le temps trop longtemps comme de semaines. Il y a cette disposition. On pourrait émettre l'avis et si besoin était de pouvoir siéger après les heures normales, c'est-à-dire jusqu'à minuit pour terminer et éviter de reprendre cela l'autre semaine après. C'est de façon toute naturelle que cela s'est fait.

M. Goldbloom: M. le Président, le ministre est en train de nous dire, toujours avec le sourire: "Put that in your pipe and smoke it."

Le Président (M. Laberge): Je ne fais pas de traduction, mais j'affirme tout simplement que j'ai reçu avis, non pas avis, mais j'ai reçu confirmation que cet avis qui nous a été transmis par le secrétaire des commissions est conforme à une demande qui lui a été transmise par le bureau du leader en date du 7 septembre.

M. Goldbloom: M. le Président, j'espère que le journal des Débats indiquera que mon intervention était également faite avec le sourire.

Le Président (M. Laberge): C'est cela. Là-dessus, je rappelle l'article 1657 qui est déjà en cours de discussion.

M. Scowen: Avant de parler de cet article, puis-je ajouter mon propre sourire à celui de mon collègue et de celui du ministre en disant que nous sommes en train ici de discuter d'un projet de loi qui aura des conséquences importantes pour un million de Québécois chaque année et que c'est aussi un peu compliqué? Nous essayons de faire une étude sérieuse là-dessus. Quant à moi, je suis prêt à rester ici jusqu'à minuit tous les soirs, si nécessaire, et je vais tenir notre position avec autant d'intelligence et tenacité que possible, mais c'est fort possible que la qualité de nos interventions des deux côtés ne sera pas aussi forte

qu'elle ne l'est à 9 heures ou 10 heures. Peut-être qu'on peut prendre comme principe que si après les heures normales il reste des choses plus ou moins simples à régler, on pourra les régler, mais si c'est de commencer en profondeur sur des questions fondamentales à 23 h 30, ce n'est pas parce que je ne veux pas, mais c'est simplement que c'est important.

M. Tardif: M. le Président, je pense que jusqu'à maintenant nous avons procédé de façon satisfaisante. Je ne pense pas qu'il y ait eu de volonté ou de désir de ma part, de la part du parti ministériel de bousculer l'Opposition dans l'étude de ce projet de loi. Par exemple, le député de Notre-Dame-de-Grâce, ayant fait part que des engagements pourraient le retenir à l'extérieur demain soir, compte tenu d'une bonne session de travail ce soir, on pourrait peut-être se donner mutuellement congé demain soir, si la commission était d'accord. C'est pour cela que je ne veux pas...

M. Scowen: On n'a senti aucune bousculade jusqu'au moment de l'arrivée de cet avis. Je soulève la question simplement dans le contexte de cet avis.

M. Tardif: Il est là en réserve.

Le Président (M. Laberge): L'article 1657 est appelé. Il était déjà en discussion à l'heure du lunch quand nous avons ajourné.

M. Scowen: Merci, M. le Président. Je veux demander au ministre qu'il nous précise un peu le sens des mots "le locataire a droit au maintien dans les lieux". Nous comprenons le sens que cela peut avoir dans une déclaration ministérielle, dans un document préparatoire, dans un discours en deuxième lecture, mais au nom des tribunaux qui sont obligés d'interpréter cet article, je vous demande précisément de nous dire ce que cette clause ajoute aux phrases dans lesquelles il se trouve et aux articles qui les suivent, dans le sens juridique.

M. Tardif: M. le Président, comme je l'ai mentionné, cette politique gouvernementale est énoncée dans la loi. Elle est faite en termes positifs, alors que les anciennes dispositions y allaient plutôt par la négative. "Aucun locataire ne peut être évincé", au lieu de dire: "Les locataires peuvent demeurer". C'est une formulation plus positive, d'une part. D'autre part, c'est évident que c'est une formulation qui va colorer l'ensemble des dispositions, attendu que le principe général se maintient dans les lieux, à moins qu'il n'y ait des dispositions prévues dans la loi pour évincer, ça signifie purement et simplement que le locataire a un droit acquis à la prolongation de son bail. C'est ça que ça veut dire.

M. Scowen: Au-dessus des principes et des droits qui sont énoncés dans les articles qui suivent.

M. Tardif: Au-dessus de? Non, pas au-dessus de. On verra tantôt les articles qui suivent. Mais, sauf stipulation contraire prévue dans cette loi, c'est le principe qui s'applique.

M. Scowen: Alors, dans ce cas-là, j'espère que le ministre va me permettre pas plus de trois minutes de commentaires généraux sur cette question du droit de maintien dans les lieux.

Il faut, pour faire une telle déclaration, avoir une vision de la situation qui existe dans le domaine des logements. Si vous commencez avec la perspective que les locataires n'ont pas beaucoup de mobilité, qu'ils n'ont pas les moyens de déménager, qu'ils ne veulent pas déménager essentiellement, qu'il n'existe pas de marché, je pense que vous pouvez faire suite à cette vision en donnant un droit de maintien dans les lieux. Mais, d'après moi, en principe, chaque fois que vous donnez un droit à une personne ou à un groupe, vous devez penser dans les termes de lui imposer une responsabilité équivalente et je me pose des questions, à savoir quelle est la responsabilité équivalente qui contrebalance ce droit?

Normalement, on pense tout de suite à l'idée que si un locataire a le droit de maintien dans les lieux, la responsabilité équivalente sera de l'obliger de ne pas déménager à moins qu'il ait des raisons bien fondées, soit, par exemple, un accroissement de sa famille ou un déménagement de son travail. Il faut, bien sûr, qu'il y ait d'autres critères pour que cette stabilité soit respectée un peu des deux côtés.

Mais, en effet, la réalité des choses aujourd'hui, ce n'est pas que la plupart des locataires veulent rester dans les lieux ou veulent être obligés de rester dans les lieux. Cela, c'est une des grandes raisons parmi d'autres qui empêchent n'importe quel gouvernement d'imposer une espèce de nationalisation des loyers, parce que les gens ne veulent pas du tout être dirigés vers tel ou tel logement.

(20 h 30)

Comme je vous l'ai démontré la semaine dernière, il existe dans chaque journal des pages et des pages d'annonces pour les logements disponibles et la population étant très capitaliste, à la base, voulant profiter le plus possible des opportunités qui se présentent, veulent avoir le droit de déménager quand ils veulent et où ils veulent, sans contrainte.

Du moment que vous acceptez de donner un droit à un groupe de personnes et, à la fois, que vous ne donnez pas d'obligation, d'après moi, vous créez un certain déséquilibre. Il n'y a rien qu'on puisse faire, je pense que c'est basé sur des idées assez avancées et, je pense, assez humaines pour la protection d'une partie de la population qui n'a pas le droit de déménager. Je pense — et je termine là-dessus — que quand on lit les autres articles de la loi, on doit retenir l'idée qu'on crée un déséquilibre qui est important quand nous gardons à l'esprit que 97% des logements existants aujourd'hui, et probablement pour l'avenir, sont construits, certainement avec l'aide du secteur public, mais avec des initiatives du secteur

privé. C'est un danger potentiel dont on doit se rendre compte à tous les instants.

Si personne ne veut parler de ce sujet...

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

M. Raynauld: M. le Président, je pense que c'est la première fois, dans le projet de loi, qu'on rencontre de façon concrète et explicite ce principe du maintien dans les lieux. Je voudrais affirmer que ce droit est certainement du droit nouveau au Québec. C'est un droit nouveau non seulement du point de vue juridique, c'est un droit nouveau, également, du point de vue social, c'est un droit dont je ne comprends pas le fondement. A venir jusqu'à maintenant, j'ai toujours pensé qu'on pouvait peut-être parler du droit au logement, parce que le logement, c'est un besoin fondamental, mais le maintien dans un lieu donné est un droit qui me paraît reposer sur un mythe puisque c'est consacrer l'idée qu'il n'y a pas de substitution possible, qu'on ne pourrait pas satisfaire le même besoin par d'autres logements que celui qui est occupé par ce locataire en question et je crois que ça ne correspond à aucune réalité.

Les implications de l'application d'un droit comme celui-là sont considérables et je ne suis pas certain qu'on en a analysé toutes les conséquences. Une de ces conséquences sur le plan économique en tout cas, c'est que c'est un principe qui équivaut à une augmentation considérable dans la demande de logements. C'est un principe qui équivaut par conséquent à une augmentation du coût du logement. Une augmentation de demande en effet, dans la mesure où, avec la combinaison du droit au maintien dans les lieux et des contrôles sur les loyers, ceci a pour résultat que même si les besoins de la famille ont changé et qu'ils ont pu diminuer à la suite par exemple du départ des enfants dans une famille, les parents qui peuvent (être deux personnes plutôt que six vont demeurer dans des appartements qui sont beaucoup plus grands qu'il n'est nécessaire.

Encore une fois, combiné avec un contrôle des loyers qui, au moins en théorie — on reviendra là-dessus plus tard — a pour effet de favoriser justement ce genre de locataires. Les expériences qui se sont faites dans tous les pays à cet égard-là le prouvent. On a une rareté de logements qui est causée par une augmentation des demandes des gens et qui se traduit essentiellement par des appartements plus grands lorsqu'on a besoin d'appartements plus petits à mesure qu'on avance dans la vie.

Il y a un cycle suivant l'âge qui est bien connu, je pense, en ce qui concerne le logement et qui, normalement, conduit à une demande des besoins de logements qui sont relativement minimes au départ et qui atteignent un plateau et un maximum lorsque la famille atteint une certaine taille et que les enfants ont atteint un certain âge.

Après avoir atteint ce plateau, les besoins en logement de cette famille diminuent. L'application du principe du maintien dans les lieux d'un logement donné, indépendamment des besoins variables et des besoins changeants au cours de la vie, correspond et équivaut à une augmentation de demande de logements, à des pressions sur le marché et sur l'Etat pour qu'on fasse la construction de logements additionnels, ce qui équivaut également à une augmentation du coût social de l'habitation dans un pays donné.

Je ne suis pas sûr si on a mesuré les implications d'un principe comme celui-ci, qui, à ma connaissance, n'a été réclamé jusqu'à maintenant, au Québec, que par des groupes relativement restreints et qui n'était pas ressenti comme un besoin fondamental par l'ensemble de la population. Autrement, je ne m'expliquerais pas que des gens puissent répondre à des enquêtes sur le sujet et dire qu'ils sont satisfaits, à 95%, des conditions de logement qui leur sont faites. Par conséquent, on va au-delà de ce que la population demande pour appliquer un principe qui peut être apparemment très généreux, mais qui a des conséquences sur ceux-là mêmes que l'on veut protéger et qui va correspondre, finalement, à une augmentation des coûts de l'habitation.

Enfin, j'ajouterai que ce principe du maintien dans les lieux est un principe qui me paraît aller à l'encontre de principes tout aussi fondamentaux et tout aussi importants suivant lesquels, lorsque des gens contractent volontairement et délibérément, pour une certaine période de temps, que ce contrat vaut pour la période durant laquelle il a été signé. A mon avis, lorsqu'on signe un nouveau bail, on contracte de nouveau des obligations et on acquiert, par le fait même, des droits et le maintien dans les lieux, à moins que l'on veuille parler de bail à durée indéfinie ou à durée perpétuelle; il me semble que ce principe du maintien dans les lieux vient violer des principes qui, par ailleurs, sont acceptés dans toutes les autres activités économiques ou sociales et qui, dans ce cas-ci, se trouvent à entrer en contradiction avec une philosophie sociale très répandue par ailleurs.

Pour ces raisons, M. le Président, je trouve que la reconnaissance d'un principe comme celui-ci n'est pas une mesure sage. Je ne veux pas faire de philosophie générale à cet égard, je m'en tiens à des effets tangibles que l'on peut estimer, je ne voudrais pas m'en tenir à de très grandes généralités, mais il me paraît que ce n'est pas une mesure sage, dans la mesure où il y aurait certainement eu d'autres moyens de résoudre les cas— puisque je suppose qu'il y en a — où la situation aurait été inacceptable, d'un point de vue social; il me semble qu'on aurait pu essayer de résoudre les problèmes qu'on a devant soi, plutôt que d'essayer de généraliser ces situations particulières et en faire un droit de la personne, additionnel à ceux que nous connaissons déjà.

M. Tardif: M. le Président.

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

M. Tardif: Je pense — je n'en tiens pas rigueur au député d'Outremont — que, finalement, à

moins d'avoir à s'occuper de l'application de cette loi dans le quotidien, très peu de gens sont familiers avec ces dispositions.

Je voudrais tout simplement rapeler qu'il ne s'agit pas là de droit nouveau, il s'agit de la reformulation, d'une manière positive, d'une mesure qui remonte à 1941, alors que le gouvernement fédéral a établi, à l'occasion de la guerre, un contrôle des loyers au Canada, contrôle qui a été reconduit au Québec à partir de 1951 et qui plus est a été rendu universel en 1973, par le gouvernement antérieur. La mesure est résumée substantiellement dans l'article 1659 du Code civil, qui dit ceci: "Tout bail à durée fixe de douze mois ou plus est à son terme prolongé de plein droit pour une période de douze mois. Tout bail à durée fixe de moins de douze mois a son terme prolongé pour la même période; les parties peuvent cependant convenir d'une période de prolongation différente."

M. le Président, je maintiens que ce principe n'est pas nouveau, que les propriétaires et les locataires du Québec le connaissent il y a belle lurette, et que sa reformulation, dans ces termes-là, si ce n'est d'affirmer de façon plus positive, n'ajoute pas véritablement un droit ou quelque chose qui n'était pas antérieurement dans la loi.

Je conviens que, dans sa formulation actuelle, cela peut sembler différent mais lorsqu'on analyse de près les textes, on se rend compte qu'il s'agit finalement de la même chose, mais exprimée autrement, exprimée de façon claire et positive.

Pour ces raisons, M. le Président, je pense que le député d'Outremont finalement soulève une toute autre question lorsque dans ses propos il dit que des gens vont demeurer dans des appartements trop grands, parce que leurs besoins se sont modifiés au cours des années, que la famille étant élevée, etc. Mais cet article n'a pas pour but de contraindre les gens à rester dans le même logement, ils peuvent, en tout temps, déménager, sauf que la loi dit — elle le disait auparavant et elle le dit maintenant de façon différente — que s'ils veulent demeurer dans les lieux, ils peuvent le faire. Cela n'a pas pour but d'accentuer l'immobilité des locataires; ils sont toujours libres de partir en tout temps, de se trouver un logement qui corresponde mieux à leurs besoins; cependant l'effet décrit par le député d'Outremont qu'une telle mesure peut provoquer une augmentation de la demande de logements, je ne vois pas vraiment comment une telle mesure peut avoir cet effet si ce n'est de façon très lointaine.

(20 h 45)

Il y a énormément d'autres facteurs qui influencent la demande de logements. L'augmentation démographique est évidemment un des facteurs, mais la formation des ménages est drôlement plus importante à cet égard-là, la formation des ménages non familiaux, par exemple, qui explique qu'au cours des dix dernières années, des cinq dernières années surtout on a connu un accroissement de la demande de logements non pas en raison de l'augmentation démographique ou même de formation des ménages familiaux mais bien des ménages non familiaux, comme on les appelle, savoir les jeunes étudiants qui, auparavant, pouvaient habiter chez le paternel, mais qui maintenant décident d'habiter ensemble pas trop loin du CEGEP ou de l'université qu'ils fréquentent et, à l'autre bout de la ligne, un bon nombre de personnes âgées qui, auparavant, pouvaient habiter avec les enfants, mais qui, maintenant, vont préférer habiter dans des maisons, dans des foyers où ils se retrouveront en compagnie de gens du même âge, bref toutes sortes de facteurs qui peuvent faire fluctuer la demande et qui sont étrangers au principe qui est affirmé ici, du maintien dans les lieux qui existait, mais formulé autrement dans la loi. Cela existe encore présentement d'ailleurs.

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

M. Raynauld: Brièvement, je reconnais que le principe avait trouvé quelques applications dans la loi, mais, sauf erreur, c'est la première fois qu'on voit dans un projet de loi ou dans une loi: "Le locataire a droit au maintien dans les lieux".

Cela confirme ce que je pensais auparavant. On avait quelques cas particuliers où on disait: On n'a pas le droit d'évincer des personnes pour des raisons idiotes, pour des raisons stupides ou frivoles. A ce moment, on peut bien dire que l'on appliquait ce principe. C'était limité à des cas très particuliers, tandis qu'ici, on en fait un droit général s'appliquant à tout locataire. Il a droit au maintien dans les lieux, sauf petites exceptions. On a renversé la règle par rapport aux exceptions. Oui, les exceptions sont les mêmes. Je reconnais cela. Ce qui était exception auparavant est devenu règle aujourd'hui, à moins de cas particuliers où on peut évincer quelqu'un. Par conséquent, c'est la seule affirmation que je fais, on a généralisé des pratiques qui, à venir jusqu'à maintenant, s'appliquaient à des situations particulières, tandis qu'aujourd'hui, c'est devenu une règle générale.

En second lieu, je dirai: Ou bien cette reconnaissance de ce droit a une grande importance, ou bien elle n'en a pas. Si elle a une grande importance, c'est qu'elle touche beaucoup de gens. Si elle touche beaucoup de gens, cela devrait accentuer l'immobilité, non pas parce qu'on force les gens à rester là, mais parce que compte tenu de cette incitation à demeurer au même endroit, il va y en avoir plus qui vont tirer profit de cette situation. Ou bien ce n'est pas important. Si ce n'est pas important, peut-être qu'il ne fallait pas en faire une règle générale, si cela s'applique seulement à quelques ménages ici ou là et que cela n'a pas d'effet économique. A ce moment, nous disons que c'est seulement pour la galerie, reconnaître un principe comme celui-là. Je pense que ce principe est important. Je pense qu'il s'applique à beaucoup de gens. Parce qu'il s'applique à beaucoup de gens, je pense également que cela va avoir des conséquences économiques notables, non pas que ce soit le seul facteur qui agisse sur la demande de logement, mais qui pourrait contribuer à sa rareté, bien sûr que non,

mais tout de même, on discute à la marge. On dit: Compte tenu de tous les autres facteurs, celui-ci va être un facteur additionnel d'augmentation du coût social de l'habitation au Québec. C'est la seule conclusion que je peux tirer à l'heure actuelle, parce qu'encore une fois, je pense que le gouvernement a trouvé le problème suffisamment étendu et important pour qu'il en fasse une règle générale.

M. Tardif: Seulement, à titre de renseignement pour le député d'Outremont, malgré qu'il y avait l'article 19 de la Loi de conciliation qui affirmait qu'aucun locataire ne peut être évincé pour cause d'expiration de son bail, on m'informe qu'en 1978, 225 000 ménages ont déménagé sur à peu près 1 million de locataires. C'est quand même une mobilité assez grande. Donc, les gens ne se sentent pas attachés à leur logement à ce point.

M. Raynauld: Donc, vous n'aviez pas à le reconnaître. Je sais qu'il y a beaucoup de gens qui déménagent. Je ne prétends pas que ce principe va les forcer à demeurer dans leur logement.

Le Président (M. Laberge): Dans ce cas, l'article 1657 sera-t-il adopté?

M. Scowen: Sur division.

M. Raynauld: Sur division.

Le président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle l'article 1657-1.

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1657-2?

M. Scowen: On a deux questions ici, M. le Président. Premièrement, il semble que cet article s'applique aux logements à loyer modique. Je pense qu'on avait...

M. Tardif: Il s'applique ou il ne s'applique pas?

M. Scowen: Il s'applique. Parce que les logements à loyer modique sont payés en partie par les contribuables, il y a occasion de ne pas donner le droit, qui a été accordé à quelqu'un qui avait un revenu modique, de ses parents ou alliés qui peuvent avoir un revenu plus élevé et le droit de rester dans un logement qui a été construit par l'Etat ou avec le support de l'Etat aux fins d'aider des personnes...

M. Tardif: Je peux peut-être répondre en partie à cette question du député de Notre-Dame-de-Grâce en l'informant, comme il le sait déjà, que c'est le revenu familial qui sert à déterminer le loyer dans les HLM et non pas le revenu du chef de ménage, de sorte que les membres...

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: ... de la même famille sont présumément dans la même situation financière. C'est le revenu du ménage, et non pas le revenu du chef de famille, qui dicte la détermination du loyer dans les HLM.

M. Scowen: Est-ce que c'est une réponse qui va satisfaire les personnes qui ont la responsabilité d'administrer ces logements? J'ai l'impression que vous pouvez avoir des cas où le privilège d'habiter un tel appartement, même avec un revenu combiné assez élevé comporte un loyer qui est quand même en dessous de celui que cette personne — ou groupe de personnes — pouvait réaliser si elle allait vers un appartement ou logement du marché...

M. Tardif: A la limite, si un des membres du ménage qui contribuait au revenu du ménage décède, il y a baisse de revenu et, en conséquence, loin de se voir expulsé, il se pourrait que le loyer de ce ménage soit réduit en conséquence.

M. Scowen: D'accord. La deuxième question, c'est simplement la possibilité d'une contradiction qui existe à l'article 1657-2 et l'article suivant.

M. Raynauld: On a parlé de 52.

M. Scowen: 1657-2? Ah! Excusez, je suis encore à l'article 1657-2. Peut-être vais-je laisser ce commentaire à 1657-3. Ce sera plus clair et on pourra revenir en arrière un peu.

M. Raynauld: M. le Président, je ne comprends pas la dernière partie de la phrase de l'article 1657-2. On dit: Le conjoint, un parent, un allié ou un concubin a des droits envers le locateur. Il a des droits et des obligations.

On dit: S'il continue d'occuper le logement — cela a beaucoup de sens — il a les droits et obligations résultant du bail, mais qu'est-ce que vient faire la dernière phrase: "et s'il en avise le locateur dans les deux mois de la cessation de la cohabitation"? Est-ce que cela veut dire qu'il quitte le logement? "S'il en avise le locateur dans les deux mois de la cessation de la cohabitation", à ce moment-là, s'il cesse la cohabitation, il n'a plus de droits et d'obligations envers le locateur. J'habite avec vous et je m'en vais. A ce moment-là, j'avise le locateur qu'il n'y a plus de cohabitation. Donc, je n'ai plus d'obligations; je suis parti ou vous êtes parti.

M. Paquette: Non, je pense qu'il faut interpréter...

M. Raynauld: J'ai mal compris sans doute.

M. Tardif: M. le Président, je peux essayer d'expliquer. Le locataire, c'est celui qui a signé le bail et qui vit avec son conjoint ou sa mère. Imaginons qu'il est député, qu'il est élu et qu'il est envoyé à Québec. Si sa mère veut continuer

d'occuper le logement, elle doit aviser le locateur dans les deux mois qu'elle a l'intention de continuer d'assumer le bail et les obligations résultant du bail, bref de demeurer dans les lieux. C'est ce que permet l'article 1657-2. Si elle n'avise pas dans les deux mois, le bail prend fin lorsque le locataire qui avait signé le bail quitte; c'est ce que dit l'article.

M. Raynauld: "Dans les deux mois de la cessation de la cohabitation"...

M. Caron: La cessation...

M. Tardif: De la cessation de la cohabitation, voilà. Le fils est élu député...

M. Raynauld: ... avec le locataire.

M. Tardif: Il y a un changement de locataire, si vous voulez. La mère cohabite avec le fils qui a signé le bail. Celui-ci quitte pour une raison ou pour une autre, par exemple un transfert de sa compagnie. Sa mère désire demeurer dans les lieux; elle peut le faire si elle en avise le locateur dans les deux mois.

M. Raynauld: Ah bon! Le principe du maintien dans les lieux, maintenant, n'est pas personnel; il est transférable.

M. Tardif: Aux gens qui habitent dans la maison, oui.

M. Raynauld: C'est transférable au concubin, aux parents, aux alliés. L'allié, ce n'est pas un parent. L'allié, c'est quoi? C'est un ami? N'importe qui, en fait. C'est un droit transférable sans frais.

M. Tardif: Un allié, au sens du Code civil, c'est quelqu'un qui est relié à quelqu'un par alliance, par mariage ou autrement.

M. Raynauld: Par alliance.

M. Tardif: Oui, un allié. On ne pourrait peut-être pas toujours dire cela entre époux, mais quand même.

M. Paquette: Le mot "parent" ne couvre pas la famille du conjoint?

M. Tardif: Un parent...

M. Raynauld: M. le Président, si je suis un peu habile, le droit d'habiter dans un logement donné, je peux le transmettre de génération en génération. C'est comme un droit de propriété. On va revenir à l'héritage aristocratique; on va pouvoir transmettre les services d'un logement donné si c'est un parent. Le fils, c'est un parent. J'amène mon fils quand j'ai l'intention de quitter, un an avant, et je lui transmets mon droit de conserver ce logement ou je le transmets à d'autres seulement si je suis allié; je n'ai même pas besoin d'être parent pour être allié.

En tout cas, je note en passant que c'est une extension très grande — je ne sais pas si le ministre a vraiment réalisé tout cela — du principe ou du droit du maintien dans les lieux. Une fois qu'on l'accepte, on peut l'étendre à n'importe qui, mais je ne sais pas si c'était voulu.

M. Tardif: M. le Président, on remarquera qu'à l'article 1657-2 il y a une distinction importante qui est faite entre le conjoint et les autres. Le conjoint, dans son cas, il n'y a pas de délai. On présume qu'advenant le départ de l'un des deux l'autre qui veut rester peut le faire.

(21 heures)

Dans le cas des autres membres, il est exigé une cohabitation de six mois. Est-ce que cela implique que les gens vont systématiquement aller cohabiter les uns avec les autres, avec ce que ça peut comporter d'intéressant et de moins intéressant pendant six mois pour les fins de s'assurer d'une certaine pérennité du bail? Disons que la question peut être posée, mais bien malin qui pourrait y répondre de cette façon-là. Il nous semblait que cette règle pouvait répondre aux besoins qui peuvent être rencontrés entre membres d'une famille.

M. Lalonde: Mais vous avez eu des besoins bien identifiés qui vous ont été exposés, des problèmes urgents, importants qui vous ont amené à étendre ce droit-là autant? Je me demande si vraiment ces choses-là correspondent à la réalité ou si c'est juste...

M. Paquette: M. le Président, il y a quand même des cas qui viennent à l'esprit naturellement. Supposons que le bail est au nom de la mère, les enfants habitent avec elle. La mère décède. Il est assez normal que ceux qui restent aient droit de se maintenir dans les lieux aux mêmes conditions. Il me semble que c'est normal. Ou encore le cas d'un couple qui se sépare. Le mari ou la femme va vivre ailleurs. L'autre n'est pas obligé d'être pénalisé à cause de ça.

M. Raynauld: C'est prévu par l'article 1657-3, M. le député de Rosemont.

M. Paquette: Pour le décès, oui.

M. Raynauld: Alors, à ce moment-là on parle visiblement d'autre chose. Ce n'est pas beaucoup, habiter avec quelqu'un pendant six mois. S'il arrivait une période, comme je le pense, avec ce projet-là, d'une rareté de logements, une clause comme ça...

M. Paquette: Cela va créer la rareté de logements.

M. Raynauld: ... ce sera très important. Ce sera une clé qui va valoir très cher.

M. Scowen: Le locataire, ses parents, un allié ou un concubin ont le droit au maintien dans les lieux.

Le Président (M. Laberge): L'article 1657-2 sera-t-il adopté?

M. Scowen: Sur division.

Une Voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle l'article 1657-3.

M. Scowen: La question que je voulais soulever ici, M. le Président, c'est le cas suivant: pour une raison quelconque je quitte ma femme et je me rends dans un logement avec le ministre et nous y habitons ensemble. Nous signons un bail et malheureusement, après trois ou quatre mois de cette vie ensemble, je meurs. A ce moment, en vertu de l'article — j'avais signé le bail — 1657-3, si je comprends bien, le ministre, la personne avec qui j'habite, a, s'il le veut, les droits et les obligations résultant du bail. Ma conjointe, qui habite ailleurs, en vertu de l'article 1657-2 a également les mêmes droits. Alors, ce sera au tribunal de régler cela, ce qui, pour moi, semble une contradiction.

M. Tardif: L'article 1657-2 dit bien qu'il faut que le conjoint cohabite.

M. Scowen: Non.

M. Tardif: Mais oui.

M. Scowen: Non.

M. Tardif: L'article 1657-2 dit: "Le conjoint d'un locataire ou, s'il habite avec lui depuis au moins six mois, un parent, un allié ou son concubin...

M. Raynauld: A l'article 1657-2, il faudrait mettre "s'il continue" au pluriel et le problème serait résolu, je pense. C'est "le conjoint du locataire, ou un parent, allié ou concubin." Si "s'il continue d'occuper le logement" était au pluriel, cela voudrait dire que le conjoint habite, ou le concubin ou l'allié ou le parent et, dans ce cas-là, il a le droit de conserver le bail et l'article 1657-3 est un autre cas.

M. Scowen: Cela va à l'encontre des mots "s'il habite". Cela ne règle pas le problème, je pense.

M. Tardif: Non.

M. Paquette: A l'ancien article 1657-2, M. le Président, j'imagine qu'on veut dire — je n'en sais rien, je le demande au ministre — le conjoint qui habite avec le locataire. C'est ce que vous pensez aussi. A ce moment-là, on pourrait tout simplement dire: S'il habite avec lui depuis au moins six mois, le conjoint, un parent, un allié ou son concubin...

M. Scowen: Il faut changer de place le mot conjoint pour le mettre après.

M. Tardif: C'est ça, M. le Président. Si on relit ça attentivement, à l'article 1657-2, on dit: "Le conjoint d'un locataire ou, s'il habite avec lui depuis six mois, un parent, un allié, (...), s'il continue d'occuper le logement." Si le conjoint continue d'occuper le logement ou si un parent, un allié, un concubin continue d'occuper le logement, à ce moment-là, ça suppose qu'il y avait cohabitation du conjoint et du locataire ou entre alliés, etc. Ces personnes, soit le conjoint, sans délai, et un allié, un parent ou un concubin, avec délai de six mois, s'ils continuent, le conjoint seul ou les autres, mais avec un délai de six mois, peuvent continuer d'occuper le logement.

M. Scowen: Je ne pense pas, M. le ministre, parce qu'en ce cas-là on doit commencer la phrase avec: S'il habite avec lui depuis au moins six mois, le conjoint, un parent, etc.

M. Tardif: Dans le cas du conjoint, on n'exige pas un délai.

M. Scowen: Un conjoint qui n'habite pas avec le locataire ne peut pas continuer d'occuper le logement.

M. Tardif: M. le Président, oublions les mots "ou s'il habite avec lui depuis au moins six mois" et prenons la phrase "le conjoint d'un locataire a, envers le locateur les droits et les obligations résultant du bail s'il continue d'occuper le logement."

On pourrait dire ça de cette façon; donc, enlever le membre de phrase. Donc, le conjoint d'un locataire a envers le locateur, les droits et les obligations résultant du bail s'il continue d'occuper le logement et s'il en avise le locateur dans les deux mois. La seule différence, c'est qu'il n'y a pas de délai de six mois dans le cas du conjoint officiel.

M. Scowen: Alors, on doit ajouter une virgule après le mot "concubin"?

M. Tardif: Non, pas nécessairement; les deux membres de phrase vont bien comme ça. On dit: Le conjoint aura le droit sans le délai de six mois, tandis que, dans l'autre cas, M. le Président, à 1657-3, on parle de la personne, quelle qu'elle soit, qui habite avec un locataire au moment du décès de ce dernier. Elle "a envers le locateur les droits et les obligations résultant du bail si elle continue d'occuper le logement et si elle en avise le locateur dans les deux mois du décès." Si elle n'avise pas, le bail prend fin.

M. Scowen: Mon conseiller me dit que ça va faire gagner de l'argent aux avocats!

M. Tardif: Depuis le temps qu'ils se plaignent!

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

M. Paquette: Je me demande pourquoi, dans 1657-2, on met un délai de six mois, sauf pour le

conjoint alors qu'à 1657-3 il n'y a pas de délai. Je pense que c'est la principale différence, sauf le deuxième paragraphe.

M. Tardif: Parce que le décès n'est pas prévisible, tandis qu'avec...

M. Paquette: Cela, je veux bien.

M. Tardif: ... sans délai aucun on pourrait avoir la manoeuvre décrite par le député d'Outremont, que, trois jours avant la fin du bail, quelqu'un dise: Viens rester chez nous. Dans le cas du décès, il n'y a pas eu de délai à moins de le faire exprès!

M. **Scowen:** C'est une solution radicale!

M. Tardif: Je ne pense pas que quelqu'un ait recours à ce moyen pour prolonger le bail!

M. Raynauld: Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu, dans le deuxième alinéa de 1657-3, d'ajouter l'exécuteur testamentaire? Apparemment, c'est l'exécuteur testamentaire qui fait ça, d'habitude.

M. Tardif: Ce sont les dispositions actuelles; donc, on présume que l'exécuteur a pleine autorité. Je vais vous lire 1664b du Code civil actuel qui dit: "L'héritier ou le légataire d'un locataire décédé a la faculté de résilier le bail en cours, etc." On ne parle pas de l'exécuteur testamentaire.

M. Raynauld: Je n'insiste pas.

Une Voix: Il est mandataire.

M. Tardif: Il est mandataire de l'héritier, du légataire.

M. Raynauld: Adopté.

Le Président (M. **Laberge):** Article 1657-3, adopté. J'appelle 1657-4.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle 1657-5.

M. **Scowen:** J'ai une question.

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

M. Scowen: Il est prévu, dans cet article, que le propriétaire sera avisé, aura le nom de tous les chambreurs dans le logement qu'il a loué à un locataire.

M. Tardif: Dans le cas d'un chambreur, le locateur n'est pas le propriétaire de l'immeuble, mais bien le locataire qui décide de louer des chambres.

M. Raynauld: Ce n'est pas seulement ça.

M. **Tardif:** Non, mais ça peut être ça; l'expression "locateur", ici, vis-à-vis du chambreur, peut s'entendre aussi bien du propriétaire qui loue une chambre directement que du locataire du logement qui, lui, se retourne de bord et loue des chambres.

(21 h 15)

M. Scowen: Si je comprends bien, le bail d'une chambre prend fin à la même date que celui du logement dans lequel elle est située...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen:... mais le locataire de la chambre n'est pas tenu de la quitter avant d'avoir reçu du locateur de la chambre ou du logement — cela pourrait être deux personnes différentes —

M. Tardif: Cela peut être deux personnes différentes pour les raisons...

M. Scowen: ... un avis de dix jours à cette fin.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Si le locataire du logement n'envoie pas cet avis, c'est le locateur, le propriétaire du logement qui est tenu de le faire. Le propriétaire de ce logement peut se trouver dans la situation où il est tenu de faire quelque chose, selon cet article, qu'il n'a pas le moyen de faire, à moins qu'on n'oblige le locataire du logement à enregistrer le nom du locataire de la chambre auprès du locateur du logement au moment où cette chambre est louée.

M. Tardif: Ah bon! M. le Président, on va se sortir du charabia juridique, si vous voulez, et on va essayer de comprendre le sens de cet article-là. On va prendre une première situation où une personne possède un immeuble et décide de louer des chambres. Dans ce cas-là, ce sont les dispositions générales de la loi qui s'appliquent. D'accord?

Imaginons maintenant le scénario 2 où la même personne, propriétaire de l'immeuble de trois étages, loue un étage à M. Scowen et que celui-ci décide de convertir cet étage en maison de chambres. M. Scowen devient donc un locateur et il loue des chambres, sauf que le bail de ces chambres prend fin lorsque le bail de M. Scowen, comme locataire du logement, prend fin. C'est ce que dit l'article, parce que, autrement, on aurait une situation où le bail principal entre le propriétaire et celui qui fait commerce de maison de chambres, par exemple, serait résilié, mais, en quelque sorte — appelons cela, si vous voulez, de la sous-location — le bail se poursuivrait avec les chambreurs. C'est ce que vise à régler cet article-là; si le bail principal du logement prend fin, le bail des chambres prend fin également et il a cet avis de dix jours à donner. Je ne sais pas si cela...

M. Scowen: Oui, je comprends le sens.

M. Tardif: Pardon?

Une Voix: ...

M. Tardif: Oui, sous réserve de la définition donnée au début pour les chambres.

M. Scowen: Je pense que je peux suggérer pour commencer que dans le deuxième alinéa, on ajoute les mots "de la chambre" pour que le sens du mot "locataire" soit plus clair. On dit au deuxième paragraphe, excusez-moi, à la deuxième ligne du premier alinéa: "mais le locataire n'est pas tenu de la quitter", on peut dire "mais le locataire de la chambre"... Est-ce que...

M. Tardif: Oui. Je prends cela sous toute réserve, mais disons "de la chambre".

M. Scowen: Je pense que le problème que cela peut soulever... J'accepte qu'on parle des détails ici, mais le sens de mon intervention, c'est qu'on donne la responsabilité, si vous voulez, ou au locateur de la chambre ou au locateur du logement, à l'un ou à l'autre, de donner cet avis. Cependant, le locataire de la chambre, c'est clair qu'il est supposé recevoir quelque chose, mais ce n'est pas clair qui est supposé l'envoyer. Quelle est la responsabilité de chacun envers l'autre? Est-ce que, par exemple, le locateur de la chambre est tenu d'envoyer cet avis ou non? Qui a la responsabilité d'envoyer l'avis? Qui a cette responsabilité?

M. Raynauld: M. le Président, je ne sais pas si cela aiderait, mais...

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

M. Raynauld: ... s'il y avait seulement le locateur de la chambre qui devait envoyer l'avis, ce serait clair, il n'y aurait pas de problème. Le problème, c'est que, tout à coup, on introduit le locateur du logement, et peut-être que le locateur du logement ne connaît même pas les chambreurs. Si on faisait l'obligation au locateur de la chambre de dire à son chambreur: Mon bail se termine à telle date, je te donne un avis de dix jours parce que tu devras partir, il me semble que cela serait clair et qu'il n'y aurait pas de difficulté.

M. Tardif: Ce serait clair.

M. Raynauld: Quand on introduit l'autre personne, c'est là que la difficulté survient.

M. Tardif: Ce serait la transparence même si le locataire obtempérait à cet article, mais si le locataire n'envoie pas l'avis, le propriétaire, qui aurait reloué l'immeuble en question, pourrait se retrouver avec des chambreurs encore présents. Donc, cela nous apparaissait quelque chose qui pouvait être envoyé conjointement, les deux pouvant s'entendre, le propriétaire disant: Tu envoies des avis à tes locataires de chambre, et envoie-m'en copie, ou bien: Je l'envoie et on signe tous les deux, ou je ne sais quoi.

M. Scowen: Je peux suggérer qu'on suspende pour des raisons beaucoup moins importantes que dans le cas des autres suspensions, mais c'est simplement pour le rendre aussi clair que possible.

M. Tardif: D'accord.

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

M. Paquette: M. le Président, c'est simplement une suggestion. Je comprends très bien pourquoi on a prévu cette possibilité que le propriétaire des logements envoie un avis aux chambreurs. Peut-être qu'on pourrait dire tout simplement: Il n'est pas tenu de la quitter avant d'avoir reçu du locateur ou à défaut, pour mettre une préférence.

M. Tardif: Je consens à suspendre et on va essayer de trouver une formulation qui puisse peut-être rendre cela plus clair.

Le Président (M. Laberge): De consentement unanime, l'article 1657-5 est suspendu. J'appelle l'article 1658.

Prolongation de bail et augmentation et fixation de loyer

M. Tardif: Cela a l'air qu'on veut s'escrimer maintenant. J'y reviendrai peut-être tantôt avec l'accord de la commission.

Le Président (M. Laberge): Je l'ai laissé en suspens. C'est cela. J'appelle l'article 1658.

M. Scowen: Si le ministre me permet une intervention, nous sommes au début de la seule partie de ce projet de loi sur laquelle nous avons exprimé dès le début des réserves un peu fondamentales. C'est la question de l'augmentation de loyer. Il existe, à l'intérieur de cette section, quelques articles qui ne sont pas, à première vue, discutables — je pense que nous sommes d'accord — sauf dans les cas où il y a de la concordance à faire. Je peux suggérer quelque chose. Si le ministre veut commencer par la question de l'augmentation de loyer, la fixation de loyer, on avait l'idée au départ de parler un peu des principes qui, semble-t-il, nous séparent pour savoir si, en effet, il existe une différence concernant les principes de base. Ce n'est pas encore clair depuis l'étude en deuxième lecture et nos commentaires au début de l'étude article par article. Pour nous, au lieu d'essayer de régler des articles particuliers, il vaut mieux essayer de comprendre les principes de base. Le ministre comprend nos réserves. Si le ministre

préfère, on est prêt à sauter la partie qui touche la fixation des loyers et parler plutôt de reprise de possession et des autres sections qui suivent. Je pense simplement à ces deux ou trois suggestions, et on est prêt à faire...

M. Tardif: M. le Président, je pense que, de toute façon, il va falloir aborder ces articles à un moment donné. Je me dis qu'on devrait y aller gaiement pour l'article 1658. On a au moins jusqu'à minuit devant nous.

Je comprends qu'il pourrait y avoir des questions de principe qui se posent. Je n'aurais pas objection à ce que, au lieu de commencer par 1658 comme tel — quoique 1658, c'est une répétition de l'article 1659 actuel de la Loi de conciliation — on puisse adopter les articles où il n'y a pas de problème, c'est réglé. Ou bien qu'on laisse 1658 pour l'instant et qu'on prenne... Je voudrais que, dans l'esprit de l'étude article par article, on s'accroche peut-être à ces deux ou trois articles qui sont le coeur de la méthode de fixation de contrôle et que ceci étant réglé, le reste déboule ou découle naturellement.

M. Scowen: On est prêt à adopter 1658, mais, à 1658-1 si nous continuons sur la voie normale...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... nous avons des interventions sur le fond à faire, avec l'idée, avant d'aller plus loin que ça, de voir s'il y a des moyens de...

M. Tardif: Est-ce que je dois comprendre, par exemple, que le député de Notre-Dame-de-Grâce, M. le Président, voudrait que 1658-1, peut-être 1658-2 ou je ne sais quoi soient suspendus pour passer à 1658-15, qui est peut-être la charnière autour de laquelle tout le reste s'articule?

M. Raynauld: C'est bien ça, M. le Président, ou bien qu'on convienne étant donné qu'on commence le titre IV qui porte sur le coeur du problème, qu'on nous permette peut-être de faire une déclaration plus générale qui s'appliquerait à la fixation de loyer et, ensuite, on reviendra aux articles particuliers. C'est l'un ou l'autre.

M. Scowen: Je pense que, finalement, ou on doit parler du fond du problème ou on doit sauter cette section, parce que c'est un peu difficile de discuter tel ou tel article sans avoir en tête les concordances possibles.

M. Tardif: Moi, M. le Président, j'ai l'impression que les deux articles pivots sont 1658-6 et 1658-15. Si c'est là-dessus qu'on veut aborder la question de la fixation du loyer, je suis bien d'accord qu'on laisse les autres en suspens et qu'on commence avec 1658-6 ou avec 1658-15. La méthode de fixation, c'est une chose, et, de toute façon, il est prévu qu'elle sera promulguée par règlement. Ce qui est énoncé ici, ce sont les critères dont devra s'inspirer le règlement; par ailleurs, le reste, c'est de la procédure, la façon, en quelque sorte, d'appliquer cette méthode et de communiquer les demandes d'augmentation, la démarche, etc., en cas d'appel.

Je suis prêt à commencer où on voudra, mais qu'on se rattache à un article, parce que, M. le Président, je soumets respectueusement que les débats de principe ont eu lieu en Chambre lors des discours de deuxième lecture et je dis: Bon! d'accord qu'à l'occasion d'un article ici, on puisse poser des questions sur les implications de cet article, mais il me semble que ce serait peut-être plus conforme à l'esprit de notre règlement et procédure parlementaire de se rattacher, plutôt que de dire: Là, on ne regarde pas 1658. Maintenant, on recommence les discours de deuxième lecture sur le contrôle des loyers en général.

M. Scowen: Est-ce que je peux proposer qu'on adopte 1658 et qu'on parle sur le fond du problème sur la base de 1658-1, qui a quand même un lien avec le problème de fond?

M. Tardif: Très bien.

M. Scowen: 1658 adopté?

Le Président (M. Laberge): Le président est à votre service et je ne pense pas que ce soit contre le règlement comme tel.

M. Scowen: 1658-1.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658 sera-t-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Alors, 1658 est adopté. J'appelle 1658-1.

(21 h 30)

M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: M. le Président, dès le début des débats sur cette réimpression du projet de loi 107, nous avons déclaré que nous étions contre certains changements importants qui n'étaient pas dans la première version de ce projet de loi, mais qui se trouvent dans la réimpression. Nous avons constaté qu'une série d'articles, qui se trouvent ici et là dans le projet de loi, auront pour effet de créer un contrôle universel des loyers au Québec. On est contre ce contrôle de loyers pour deux raisons bien distinctes.

La première raison, c'est que nous croyons qu'aujourd'hui, il n'est pas nécessaire de rendre justice aux personnes qui ont de vrais problèmes et de vrais griefs concernant une augmentation de loyer injustifiée en créant un système applicable à tout le monde. Vous nous avez donné les chiffres sur les cas qui étaient envoyés à la régie ces dernières années et c'est clair que le nombre est autour de 5% ou 6% de tous les baux qui sont signés dans une année. Il y a des personnes qui déclarent — et je suis un peu porté à les appuyer— qu'il existe un autre nombre inconnu de

baux où le locataire n'est pas tout à fait satisfait, mais qui ne sont pas contestés parce que la personne est loin de la commission ou parce que cela lui pose plus de problèmes sur le plan personnel, inconvénients, relations avec le propriétaire, etc. Le nombre est inconnu, c'est une hypothèse, mais je suis bien prêt à accepter qu'il y en a quelques-uns. On peut imaginer que ça porte le nombre de cas injustifiés entre 5% et 7%, 8% ou 10%, dépendant des préjugés, mais il est impossible de croire que cela puisse comprendre la majorité ou même 25% des cas réguliers chaque année sur le marché ou par les négociations entre deux personnes, chacune ayant ses propres choix.

C'est notre première raison. Nous ne voulons pas imposer un système universel pour toute la population quand nous avons un système qui semble régler le pourcentage minime des cas qui ne sont pas satisfaisants, et peut-être quelques autres. Pour nous, il vaut beaucoup mieux d'essayer de trouver les façons d'étendre les activités de la commission, de la nouvelle régie, pour qu'elle soit plus disponible à la population dans les quartiers divers, pour qu'on puisse avoir l'occasion d'utiliser cette formule si on en a besoin.

La deuxième raison pour laquelle nous n'appuyons pas le système proposé, c'est que nous sommes persuadés, selon toute l'expérience vécue ici au Canada et dans les autres pays du monde, qu'il est impossible de développer, au sein d'un gouvernement ou d'un groupe d'économistes, de fonctionnaires ou n'importe qui, un système de contrôle des loyers qui n'ait pas des effets très mauvais à plusieurs égards. Premièrement, il est clair, d'après nous, que ce système va causer des augmentations de loyer injustifiées pour plusieurs personnes; je vais revenir à ce point plus tard.

Deuxièmement, il est clair dans notre esprit que n'importe quel système va causer des injustices, également, à plusieurs propriétaires qui n'auront pas les moyens de réaliser les augmentations dont ils ont besoin. En effet, je ne veux pas aller plus loin dans cette déclaration, sauf de dire que c'est clair dans notre esprit qu'un contrôle universel des loyers basé sur des formules aura pour effet de créer à long terme des "distorsions" et des injustices très importantes sur tout le marché et j'espère et je suis certain que mon collègue va en parler davantage.

Je veux parler un peu des problèmes qui sont inhérents dans un système de contrôle des loyers, parce que, comme vous le savez, j'ai un peu d'expérience sur le sujet. Il existe seulement deux façons connues de créer des formulaires, des systèmes de contrôle des prix. Il y en a une qu'on appelle "cost pass through", ce qui veut dire: Vous donnez le droit à chaque personne d'ajouter à son loyer actuel les augmentations de coût auxquelles elle est obligée de se soumettre pendant une période d'années. L'autre système, c'est ce qu'on appelle et qu'on appelait à l'époque, à la commission de la lutte contre l'inflation, le "net revenue", ce qui veut dire un système basé sur un certain rendement, un certain profit qui sera permis pour les personnes qui détiennent le capital, le logement.

Chacun de ces systèmes a des faiblesses, des fautes substantielles. Je ne veux pas parler du deuxième parce que ce n'est pas prévu dans ce projet de loi, mais un des problèmes les plus sérieux qui existent au sein de ce "cost pass through system" que vous proposez, c'est la question de base. Vous avez aujourd'hui 750 000 baux de logements. Il y a certainement les propriétaires qui font un profit de plus de 50% par année; il y en a d'autres qui subissent des pertes de plus de 50% par année. Il y a toutes sortes de pertes et profits à l'intérieur et, dans le système que vous prévoyez, vous prenez cette base, par exemple du 1er janvier 1980, et vous permettez qu'on ajoute les augmentations de coût.

Alors, ce qui va arriver, c'est que les personnes qui aujourd'hui font des profits énormes auront le droit d'augmenter leurs loyers de montants dont ils n'ont pas besoin et les personnes qui subissent des pertes seront obligées de venir devant la commission pour demander une dispense spéciale; c'est ce qu'on appelait à l'époque "low base relief", parce que la base était trop basse. Ou bien la régie sera obligée de préparer des formules basées sur un rendement minimum pour donner un certain soulagement à ces personnes, ou, de plus en plus, les logements deviendront mal entretenus et finalement désuets, jusqu'au moment où, si cette politique est continuée à long terme, vous serez devant une série d'appartements qui sont abandonnés parce que le propriétaire n'aura pas eu l'exemption de cette base qui était nécessaire et ce n'est plus intéressant pour les propriétaires de continuer à louer ces appartements.

Dans la création de ce système de "low base relief" dont je parle, vous serez pris avec des problèmes inimaginables parce que vous serez obligés de déterminer ce qui est un juste rendement et c'est un piège dans lequel on ne doit pas tomber, à moins qu'on ne veuille faire quelque chose pour quelques mois, mais pas à long terme.

Alors, j'ai l'impression que le ministre, le gouvernement n'avait pas l'intention de créer ce système global et universel du contrôle des loyers, mais qu'à cause d'une certaine combinaison des éléments qu'on retrouve dans le projet de loi, c'est plus ou moins par accident qu'on se trouve devant cette réalité.

Je veux très brièvement expliquer pourquoi nous croyons que ce système universel est inhérent dans ce projet de loi. Il y a plusieurs éléments. Premièrement, il y a l'obligation pour le propriétaire de donner l'avis d'augmentation de loyer avec un formulaire où on va trouver une formule de "cost pass through". Parce que c'est obligatoire, parce que la formule et le formulaire seront connus de tout le monde, il est évident, dans notre esprit, que ce système sera utilisé finalement par tout le monde et que ce sera une façon de justifier les augmentations approuvées par le gouvernement dans tout le Québec.

Deuxièmement, le gouvernement se donne le pouvoir de créer cette formule et le ministre nous a dit que le gouvernement avait décidé que ce n'est pas le "cost pass through"; c'est, dans plusieurs cas, une formule provinciale pour certains éléments. Vous pouvez donner les augmentations que vous voulez à votre concierge, mais il vous est permis d'ajouter 8% dans le calcul de la formule. Vous pouvez payer plus pour votre huile à chauffage, 10% ou 20%, mais la norme provinciale sera de 17%.

Le gouvernement se donne les pouvoirs de définir ces normes qui seront certainement, après quelques années, très politisées et très contestées par les partis politiques. Ces chiffres seront imprimés et répandus à travers le Québec et ils deviendront la norme.

Je vais terminer en disant que nous sommes d'accord pour que cette formule existe; ça existe déjà, en effet, c'est utilisé par la Commission des loyers et c'est essentiel qu'avec une quarantaine ou une cinquantaine d'administrateurs, ils aient au moins quelques règlements pour leur permettre de jouer avec une certaine consistance à travers le Québec, mais, même dans ces cas, c'est simplement un des éléments dont le propriétaire peut se servir pour fixer le coût du loyer. Je pense que, de plus en plus, il faut admettre qu'il y a une tendance à l'utiliser à 100%, mais, quand même, il reste que les propriétaires ont le droit de tenir compte de beaucoup d'autres éléments et de se servir de leur jugement.

Alors, nous sommes pour l'idée que cette formule soit utilisée à l'intérieur de la régie pour les cas qui sont présentés par les parties qui ne sont pas d'accord sur le coût du loyer proposé. Pour les deux raisons que j'ai soulevées, nous préférons que, de loin, dans le cas de 90% des baux qui se règlent chaque année, qui ne sont pas contestés, qui sont réglés par l'offre et la demande par les deux parties en cause, chacun exerçant les pressions qui sont disponibles... Les propriétaires parlent d'augmentation de l'huile à chauffage, etc; dans le cas des locataires, ils parlent des autres possibilités, des logements dans le même quartier qui sont moins chers; ils font le jeu de l'offre et de la demande et, finalement, ils s'entendent sur un bail et un coût du loyer.

Nous préférons de loin que ce système continue et que la formule qui existe soit restreinte à l'intérieur de la régie. Nous sommes d'accord, en principe, je pense que le ministre, je vais terminer avec ce commentaire... Nous sommes d'accord sur le principe qu'on doit obliger les propriétaires à donner leur avis d'augmentation de loyer d'une façon claire. On peut prévoir, par exemple, un article qui dit que l'augmentation actuelle et l'augmentation demandée doit être faite par écrit dans des termes absolus. En effet, votre loyer est maintenant de $250, il sera de $275.

(21 h 45)

Les augmentations indiquées par des pourcentages ne sont pas admissibles; on peut prévoir qu'on écrit un tel article, parce que les gens ne paient pas les pourcentages, ils paient les sommes absolues. Je pense que c'est très facile d'insérer quelque chose pour que ce soit réalisé à travers le Québec.

Je vais terminer, parce que je sais que mon collègue a des commentaires plus profonds à vous présenter, mais ceci est, en gros, notre idée. Si le ministre et nous-mêmes pouvons nous entendre sur ces questions précises de principe, nous sommes prêts à suivre la suggestion du ministre et à embarquer avec lui dans un effort pour rendre les articles concernés plus précisément en relation avec nos idées de base; mais, avant de le faire, on voulait préciser davantage les positions des deux parties.

M. Tardif: M. le Président, si vous me permettez de réagir à ces commentaires.

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

M. Tardif: C'est vrai que les remarques du député de Notre-Dame-de-Grâce, à l'occasion de son discours de deuxième lecture, voulant que la diffusion, l'arrosage, partout dans le paysage, de la méthode de calcul pourrait — surtout si c'est intégré dans l'avis d'augmentation — provoquer le type de situation qu'il décrit.

Il commence en nous disant: Je pense qu'il ne serait pas bon de créer un système universel pour toute la population, alors que, finalement, il n'y a que 5% des gens qui vont devant la régie.

On est sensible à ça, mais il faut aussi se rendre compte que ce n'est peut-être pas mesurer totalement l'impact de la régie que de dire: La régie, en réalité, ne modère que 5% des augmentations de loyer. Il y a un paquet de gens qui n'augmentent pas plus parce qu'ils ne veulent justement pas aller à la régie.

Deuxièmement, quant à l'impossibilité d'établir un système parfait, je pense qu'on ne se prendra pas pour d'autres nous non plus; on est bien conscient qu'il est évident que tout système peut avoir ses avantages et ses désavantages. L'un de ceux qu'a mentionné le député de Notre-Dame-de-Grâce, c'est que le système préconisé, étant donné qu'il n'est pas universel d'application — même s'il craint qu'il puisse le devenir — sa principale faiblesse, disait-il, c'est qu'il s'appuie sur le prix de base et, en réalité, ce que le contrôle des loyers contrôle effectivement, ce ne sont que les augmentations et non pas le prix de base qui existait avant. Et, nous dit-il, si on part d'un prix de base trop élevé, on va ajouter à ça des tranches d'augmentation qui ne seraient pas requises autrement et, si le prix de base est trop bas, on va acculer des gens à une situation difficile.

Evidemment, on peut aussi penser que, dans le cas des prix de base trop élevés... D'abord, je voudrais dire qu'avec l'exemption de la période de cinq ans pour les constructions nouvelles, on ne fixe pas le prix de base arbitrairement, nous, le gouvernement ou la régie; on laisse' les lois de l'offre et de la demande, les lois du marché établir le prix de base. On s'appuie dessus après, pour calculer les augmentations.

On peut présumer que c'est vrai que des prix de base trop élevés pourraient, par couches successives, amener des loyers trop élevés, mais on peut aussi penser que les profits énormes réalisés de cette façon pourraient être éliminés par le marché, la concurrence, les taux de vancances et autres facteurs semblables, comme nous en avons présentement. Il y a présentement des propriétaires qui ne demandent pas d'augmentation de loyer, parce que, justement, il y a ces taux de vacances que l'on connaît.

A l'inverse, on peut dire que la méthode de calcul, dans les cas de prix de base trop bas, pourrait permettre au propriétaire de bénéficier annuellement d'une certaine indexation du revenu net qui devrait avec le temps aider à replacer les choses. On ne prétend pas avoir un système parfait. On a tenté de pousser à sa limite la méthode de calcul existante à la régie. Là, on était pris à essayer cela devant le dilemme suivant: Ou bien on crée un appareil bureaucratique très lourd, et tous les cas doivent être référés à cet appareil bureaucratique — ce que nous ne voulons pas faire — ou bien nous mettons à la disposition des acteurs, nous mettons à la disposition des intervenants tout le matériel voulu pour prendre des décisions en connaissance de cause. Tout le matériel, cela impliquait, selon nous, la méthode de fixation et tout le reste.

Depuis ce temps-là, à la suite des remarques du député de Notre-Dame-de-Grâce, j'ai en quelque sorte révisé ma position sur cette question et il m'a semblé qu'en effet il pourrait être souhaitable de remplacer cet avis obligatoire qui devait comporter les facteurs motivant l'augmentation — puisqu'il y a les cases voulues — par un avis sommaire et suffisant en même temps pour dire: Veuillez être informé que j'entends modifier les conditions de votre bail de la façon suivante. Votre bail couvrait la période de telle date à telle date. Je consens à la prolonger de telle date à telle date. Votre loyer était de tel montant. Il sera maintenant de tel montant. Il pourrait y avoir une place pour l'acceptation ou le refus du locataire. On pourrait même concevoir à la limite que ceci ne se ferait pas sur un formulaire de la régie, cela pourrait être simplement selon une formule, une présentation, un libellé contenu dans la loi qui pourrait être écrit à la main par les personnes, un peu comme le bail-type présentement. Rien n'oblige son emploi. On pourrait quand même avoir une telle formule avec très peu de choses dessus disponible. Ceux qui veulent l'utiliser, très bien, sinon... mais de prescrire dans la loi la teneur; et encore là peut-être de limiter à sa plus simple expression pour ne pas provoquer ces effets secondaires que personne ne désire. Je ne me souviens plus qui le disait, c'était dans quel rapport du Vérificateur général à Ottawa, qu'on avait découvert assez de combinaisons d'hiver pour une armée de je ne sais pas combien de millions, de milliers de soldats et assez de chaussons de pointure 11 pour 1500 ans en vertu de la bonne vieille pratique qui veut qu'à tous les mois le responsable au magasin...

M. Scowen: Maintenant, il ne reste plus de soldats, seulement les généraux.

M. Tardif: Voilà, mais le responsable du magasin, à tous les mois, faisait sa réquisition basée sur les demandes du mois précédent et cela s'est continué pendant des années et on a découvert des stocks... Pourquoi? Parce qu'à partir du moment où il y a un formulaire, où il y a une case, tout le monde se croit obligé de remplir cette case-là. Je suis bien conscient de cela. Je peux dire au député de Notre-Dame-de-Grâce que nous sommes en train de travailler... Nous nous interrogeons non seulement sur le type de formule, mais si justement il est nécessaire d'avoir ou de rendre obligatoire un formulaire. Là-dessus, on s'entend.

Là où j'aurais une question à lui poser, c'est lorsqu'il dit: On est d'accord qu'il doit exister une formule de calcul pour ne pas que ce soit complètement laissé à la fantaisie des administrateurs ou des régisseurs où qu'ils se trouvent, mais, disait-il, cette formule — j'entends cette formule de calcul, non pas le formulaire — de calcul, la méthode de calcul ne doit être qu'un seul des éléments. C'est là que je veux m'assurer d'avoir bien compris.

Est-ce qu'il implique qu'il signifie par là que l'administrateur, le régisseur pourrait dans sa décision, quant au taux d'augmentation, tenir compte d'autre chose qui serait dans le règlement ou dans la méthode de calcul. Est-ce qu'il aurait la discrétion de passer outre aux résultats de l'opération mathématique en question?

M. Scowen: Je ne veux pas faire un autre discours, mais je vais souligner deux points additionnels. Il y en a certainement d'autres à part ces deux dont il doit tenir compte. Premièrement, c'est la rentabilité de base du propriétaire; deuxièmement, ce sont seulement les changements de loyer général dans le quartier où se trouve le logement, parce que c'est très important à long terme de développer un certain équilibre entre le coût d'un nouveau logement et d'un vieux, si on ne veut pas créer ce système de paiement pour les clés et les distorsions importantes dans les mêmes quartiers. Ce sont seulement deux éléments que je veux mentionner. Si je comprends bien, je pense que les administrateurs aujourd'hui ont en effet le droit de tenir compte de l'autre critère que la simple conclusion qui est rendue par l'ordinateur.

M. Tardif: Oui, parce qu'il n'y a pas de règlement.

M. Scowen: En effet.

M. Tardif: Parce qu'il n'y a pas de règlement. Le règlement n'a jamais été promulgué.

M. Scowen: Si on veut faire un règlement là-dessus, j'ai de grandes hésitations parce qu'il y a tant de facteurs. Je vous en ai donné deux au moins que vous devez ajouter, je pense.

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

M. Raynauld: M. le Président, si on me permet, compte tenu des réponses que le ministre a déjà faites à mon collègue, je voudrais reprendre le problème là où il a été laissé. Je répéterai pour commencer ce que mon collègue a déjà dit, soit que, s'il doit y avoir un contrôle — je reviendrai sur cette question tout à l'heure — des loyers, on doit éviter à tout prix que des formules arithmétiques soient utilisées de façon obligatoire ou non par l'ensemble des agents économiques. Je crois que ce serait une erreur très grave parce que ces formules peuvent être utiles à des administrateurs, surtour lorsqu'ils sont nombreux à rendre des décisions, mais si elles sont utilisées par l'ensemble de la population, il est évident que ces formules deviennent des règles qui, à court terme, vont avantager justement les gens que vous ne voulez pas avantager, qui sont en réalité les propriétaires et certaines catégories de propriétaires. Je voudrais simplement rappeler ici — parce que mon collègue l'a oublié, c'est lui qui a attiré mon attention là-dessus — les conclusions de l'étude Matthews, qui est sûrement très connue, où il était indiqué qu'en 1977, suivant différentes hypothèses, il y avait 21% des ménages où il n'y avait eu aucune augmentation de loyer. 27% à Québec, 29% à Sherbrooke, 31% à Chicoutimi; aucune augmentation de loyer en 1977. Si on prend les augmentations de loyer inférieures à 5%, donc 0 jusqu'à 5%...

Une Voix: ...

M. Raynauld: Non, 5%. C'est 28% à Montréal, 33% à Québec, 38% à Sherbrooke et 36% à Chicoutimi. Si vous faites circuler une formule permettant au propriétaire de justifier des augmentations en fonction des augmentations de coût auxquelles il a eu à faire face, que cette formule, en plus, vienne de la régie du logement, il est évident pour moi que les propriétaires utilisant cette formule vont obtenir des augmentations de loyer qui, pour certaines tranches de la population, vont être fort supérieures à celles qui ont été constatées et qui ont eu cours, du moins, en 1977.

(22 heures)

S'il arrivait, par exemple, que des augmentations, suivant, encore une fois, cette méthode de calcul où on passe au locataire, automatiquement toutes les augmentations de coûts, indépendamment des conditions économiques du marché, évidemment, dans la mesure où le propriétaire va penser qu'il est capable de les imposer, ce qui n'est pas évident... Mais si on applique une formule où on en arrive à des augmentations qui seraient, par exemple, supérieures à 10% ici — c'est 72% des gens à Montréal qui n'ont pas eu une augmentation supérieure à 10% en 1977 — on touche 72% du marché en faisant une chose comme celle-là. Par conséquent, même si ces formules ont l'attrait de la simplicité, même si elles ont la vertu de propager de l'information, ce sur quoi, d'habitude, on est tous d'accord, je pense qu'il y a un effet d'entraînement qui est impliqué dans l'utilisation de ces formules qui serait inflationniste et qui serait contraire aux objectifs poursuivis dès le départ.

Je dirai, bien sûr, que la situation inverse est également vraie, que pour d'autres catégories de propriétaires — là, je fais allusion justement à un des défauts de cette formule où on transmet simplement au locataire les augmentations de coûts effectuées, réelles, encourues — il arrive que, pour d'autres catégories de propriétaires, ces augmentations sont insuffisantes, pour toutes sortes de raisons, parce que, dans le passé, ils ont été un peu trop généreux envers leur locataire, parce qu'ils ont préféré avoir de bonnes relations avec leur locataire plutôt que de lui imposer des augmentations à chaque fois. Donc, ils ont perdu des occasions d'augmenter leur loyer. Rendu à une année donnée, comme l'année prochaine, par exemple, on dit: Vous n'avez pas le droit d'accumuler les augmentations de coûts que vous avez subies depuis trois ans. Vous allez prendre simplement l'augmentation de coûts de la dernière année, vous allez augmenter ça simplement sur une base annuelle, alors que, selon les conditions du marché, selon les relations personnelles qui existent entre un locataire et un propriétaire, il peut arriver que des augmentations de coûts passées n'ont pas été transmises au locataire. Pour cette catégorie de propriétaires, ça veut dire un rendement inférieur sur leur investissement, un rendement insuffisant sur leurs investissements, avec les résultats qu'au bout de quelques années, même si on appelait ça de la négligence, on se trouve dans le cas typique de situations de contrôle des loyers qu'on a connues dans d'autres pays, dans d'autres régions au cours de l'histoire où, effectivement, les propriétaires ne sont plus intéressés à réparer, à entretenir leurs logements parce que leur rendement est insuffisant.

A ce moment-là, la formule où l'on dit: Vous allez simplement baser votre augmentation de loyer sur des dépenses réelles encourues, peut ne pas du tout résoudre le problème.

Ensuite, sur ces formules, je pense qu'il est important de noter que toutes formules de ce genre — elles ont été essayées avant; ce n'est pas la première fois qu'on essaie... Tous les pays, à peu près, ont essayé, à une période ou une autre, d'établir des contrôles de prix. Le contrôle des loyers, c'est simplement un contrôle particulier d'un prix, et on a essayé toutes les formules. Il n'y en a jamais eu une qui a donné entière satisfaction, jamais une. Toutes ces formules sont des pis-aller où on essaie, une fois qu'un gouvernement a décidé qu'il y avait un contrôle de prix, où il faut bien trouver des formules. Il faut bien essayer d'imaginer quelque chose et là, il y a des experts qui s'asseoient et qui imaginent des formules.

Mon collègue, qui a travaillé pour la commission anti-inflation, est beaucoup plus au courant que moi de tous les cas particuliers qui ont été soulevés. Moi, je l'ai appris de façon plus générale

et plus théorique. Mais il reste qu'il n'y a pas une formule qui a été inventée aujourd'hui — ce n'est pas possible d'en inventer — qui rende compte de la complexité des réalités. Les réalités sont extrêmement complexes. Il n'y a pas un cas qui est semblable à un autre et lorsqu'on se met à réglementer des décisions particulières, il n'a pas encore été possible de trouver quelque chose qui fonctionnait.

Maintenant, là-dessus, je dirai également qu'il ne faut pas juger de ces formules simplement à partir d'une situation moyenne, une situation représentative pour une année donnée. Les effets de ces mesures ne se font pas sentir dans l'immédiat. Dans l'immédiat, ce qu'on a, ce sont des choses que j'appelle arbitraires. Certains propriétaires qui vont bénéficier d'augmentations qu'ils n'auraient pas eues, certains locataires qui vont bénéficier de hausses moins élevées que prévu, que le marché leur aurait imposées, mais essentiellement, c'est arbitraire. Cela dépend des circonstances, cela dépend des conditions, mais en longue période, sur une période de trois, cinq, dix ans, ces formules, mêmes si elles étaient valables — j'ai dit tout à l'heure qu'elles ne peuvent pas l'être — au bout de quelques années, sont des formules qui sont en complète dissociation avec la réalité.

Je vais tout simplement donner un exemple de ces choses. La valeur d'un investissement dans une propriété immobilière ne va pas dépendre seulement des conditions passées, elle va aussi dépendre des conditions à venir, des perceptions que les gens ont quant à l'avenir parce que lorsqu'on fait un investissement, c'est pour un rendement attendu, ce n'est pas pour les rendements passés. A mesure qu'on regarde quelle est la valeur d'une propriété, qu'on veut acheter une propriété, c'est la valeur que je vais attacher à cette propriété, c'est la capacité de générer des revenus, mais futurs, non pas passés. Les formules qu'on utilise sont des formules qui sont toujours reliées à l'expérience passée, ce ne sont pas des formules qui peuvent prévoir l'avenir, ce n'est pas possible. Ce sont des formules, par conséquent, qui sont fondées nécessairement sur des expériences passées alors que la décision d'investir est fondée sur l'avenir. Il y a donc un divorce entre ce qu'on peut utiliser comme donnée de base et le genre de décisions qu'un investisseur prend lorsqu'il décide de construire des logements, lorsqu'il décide d'acheter des propriétés.

A l'heure actuelle, dans la mesure, par exemple, où même en l'absence de contrôle rigide, des loyers ont été plus bas qu'ils n'auraient été sans ces attitudes que les propriétaires peuvent avoir, cela se répercute dans la valeur de la propriété. Si, aujourd'hui, on impose des limites à ces augmentations de loyers, même si, en courte période, cela peut dire des augmentations sensibles pour certaines catégories de propriétaires, si au total, cela a pour effet d'avoir des loyers moins élevés, cela fait baisser la valeur des propriétés et les gens qui vont acheter ces propriétés, regardant et examinant la capacité de générer des revenus, vont réduire leur prix d'achat et vont faire subir une perte au propriétaire par rapport à la situation où il n'y aurait pas de contrôle et où il n'y aurait pas de directive donnée à quiconque.

Par conséquent, je pense qu'il faut absolument conserver, dans la mesure où il faut un contrôle des prix ou des loyers, de la souplesse dans l'appréciation des données concrètes, il faut qu'une formule, même de régie interne, à mon avis, qui est nécessaire, à certans égards, pour assurer, comme on l'a dit précédemment, la cohérence des décisions, que ce soit un instrument parmi d'autres, et là je ne parle pas seulement du fait que la formule est une formule basée sur la transmission des coûts puisqu'il y a d'autres formules, on y a fait allusion; une autre formule de caractère général, c'est celle d'assurer un rendement minimum sur le capital investi, c'est une autre formule qu'on a essayée et qui n'est pas meilleure, finalement, que l'autre, elles sont toutes insuffisantes.

Si on reconnaît au départ que cette formule a des limitations, à ce moment-là, on dit: Laissons aux régisseurs au moins la possibilité qu'ils se servent de leur jugement, qu'ils se servent de leur tête pour ajuster la formule qu'ils vont utiliser à des situations concrètes.

Je vais donner un exemple très précis; la formule d'augmentation de coût donnerait une augmentation de loyer à un propriétaire de 5%. Le régisseur se fait donner comme information, également et en même temps, que, pour toutes sortes de raisons historiques, une augmentation de loyer de 5% cette année va procurer au propriétaire un rendement sur son capital investi de -2%.

Je pense que dans une situation comme celle-là, le régisseur devrait avoir la liberté de dire: Je vais ajuster le loyer, compte tenu du fait que c'est un investissement négatif et que cela va conduire, à moyen terme, si on laisse la situation ainsi, à la "taudisation" des logements. Cela va créer — et c'est très clair — des taudis, cela va créer des loyers délabrés par manque d'incitation à l'entretien et à l'amélioration du "stock" de logements existant.

Par conséquent, cela vient violer justement un autre objectif poursuivi par le projet de loi, c'est-à-dire la conservation du logement et la conservation de la qualité du logement. Ceci dit, je ne peux pas m'empêcher, M. le Président, ce sont juste quelques minutes additionnelles, de souligner d'une part qu'il est regrettable à mes yeux que le gouvernement ait choisi d'accentuer les contrôles plutôt que de les diminuer, de les réduire. D'abord, je me demande quel est le problème de crise de logements qui existe actuellement à l'état général, qui puisse justifier un effort aussi intensif à réglementer un marché comme celui-ci en 1979 dans la province de Québec. Les études ont démontré qu'il n'y a pas de problèmes généralisé de crise de logements au Québec. La satisfaction pour les logements occupés est très élevée, j'y ai fait allusion cet après midi ou ce soir, 95% des gens — si ma mémoire est bonne — répondent qu'ils sont satisfaits des conditions de logement.

Si on regarde la proportion du revenu qui est dépensée pour le logement dans la province de Québec, j'ai les chiffres ici, 19.6% en moyenne du revenu est consacré à l'habitation à Montréal, pour 1974 — vous avez peut-être des chiffres plus récents — et je remarque que c'est la proportion la plus faible de sept villes, y compris Québec, Halifax, Toronto, Calgary, Winnipeg et Vancouver; la proportion la plus faible se trouve à Montréal avec 19.6%.

M. Tardif: C'est peut-être précisément parce qu'il y a un contrôle des loyers.

M. Raynauld: Peut-être que c'est à cause d'un contrôle des loyers, mais si c'est à cause de ça, il ne faut pas se surprendre si on a également en même temps, le taux le plus élevé de logements délabrés au Québec. Les deux choses sont liées, si on veut invoquer le contrôle des loyers pour l'abaissement des coûts de l'habitation en proportion du revenu, à ce moment-là il faut également accepter les conséquences négatives que ce contrôle des loyers a exercé sur la qualité du logement au Québec.

Lorsqu'on regarde ensuite l'ensemble de la situation — et je ne veux pas me perdre dans toutes sortes de chiffres — je voudrais simplement m'en tenir à ce que j'ai perçu comme étant un problème, c'est celui essentiellement des ménages de 65 ans et plus, les familles... On dit ici — et j'ai tendance à accepter cette conclusion-là — qu'il y aurait un problème pour des familles du centre-ville de Montréal où on manquerait de logements à un prix inférieur à $200. Il s'agit ici de familles de plus de deux enfants et dont les revenus sont inférieurs à $12 000. Je suis prêt à accepter à peu près cette vue de la situation du logement au Québec. Donc, difficultés concentrées sur certaines catégories de ménages, certaines catégories de localisations, mais pas du tout un problème général et ce qu'on apporte comme solution à ça, c'est une solution générale qui s'applique à tout. C'est chasser des moineaux avec des chars d'assaut. Il n'y a pas de proportion entre les solutions qui sont apportées et la nature du problème qu'on a là.

Je trouve donc regrettable qu'on ne se soit pas attardé à résoudre les problèmes spécifiques et particuliers que l'on a à résoudre sans faire entrer un système dans notre régime, un système qui a fait ses preuves partout dans le monde et à tous les âges. Cela a été un échec répété partout partout, tout le temps et ici, on veut refaire la même expérience qu'on a faite ailleurs.

Je connais les réponses qu'on va apporter à cela. On va dire: mais oui, mais, nous, ce n'est pas tout à fait pareil comme ailleurs. Non, ce n'est pas un gel des loyers, les logements neufs pour les cinq premières années ne sont pas soumis au contrôle, mais ce sont des réponses insuffisantes. Si j'avais le temps je pourrais le faire, sur chacun des points qui pourrait être apporté.

(22 h 15)

Je prétends, par exemple, que la période de grâce de cinq ans qui est donnée ne sert qu'à une chose, à augmenter les loyers de la part des propriétaires pour tenir compte du contrôle qui va venir après les cinq prochaines années. C'est pour ça qu'il y a un décalage aussi grand et aussi inexplicable entre les loyers et le coût des maisons existantes aujourd'hui et les coûts de la nouvelle construction. C'est un effet direct de cette période de grâce que l'on donne, où le propriétaire se dit: Quand mes loyers seront fixés à 5%, il aura fallu que, dans l'intervalle, j'obtienne un rendement beaucoup plus élevé et, à ce moment-là, les loyers sont plus élevés en conséquence.

C'est l'analyse que je fais de ces contrôles. Ce sont des contrôles qui n'ont jamais réussi à résoudre les problèmes, qui se sont toujours retournés contre ceux qu'on voulait protéger, c'est-à-dire les locataires, en créant des raretés artificielles qui ont fait monter les prix, qui ont amené des marchés parallèles, qui ont amené une absence de logements toujours pour les mêmes personnes, c'est-à-dire les locataires qui ont les revenus les plus modestes. Ce sont ceux-là qui payent pour cette approche qui est reconnue partout, par tous les économistes que je connais et que j'ai lus comme étant une méthode inefficace de résoudre les problèmes qu'on a à résoudre, une méthode qui conduit à des solutions pires que le mal qu'on voulait corriger au départ.

Ceci dit, je voudrais ajouter seulement un mot, M. le Président. Lorsque nous tenons un langage comme celui que je viens de tenir, la réaction habituelle est de supposer que la solution que nous pouvons privilégier en est une extrême qui consisterait simplement à dire: On va supprimer tout ça et on va laisser le marché résoudre les problèmes. Je voudrais dire, et j'y tiens, que ce n'est pas la position que je défends. La position que je défends est la suivante en deux mots: d'abord, laisser le marché fonctionner librement, d'une part, eh oui! Deuxièmement, avoir un mécanisme de recours qui pourrait s'appeler la régie du logement, si on veut, mais un mécanisme de recours pour tous les cas où il y a exploitation, soit de la part du locateur, soit de la part du locataire, de façon à permettre qu'il puisse y avoir un jugement apporté par une tierce personne, mais sans que ça consiste seulement en une fixation de loyer.

Troisièmement, je pense qu'il faut également des politiques sociales qui pourraient très bien s'insérer dans le système de supplément de revenu de travail qui vient d'être introduit au Québec pour incorporer le coût du logement ou une partie du coût du logement à volonté, de façon à permettre à des gens qui ne sont pas en mesure de payer les prix du marché, et lorsqu'ils en ont besoin, de se faire donner des indemnités pour pouvoir se loger convenablement.

Lorsqu'on a la combinaison de l'existence d'un recours extérieur d'une politique sociale de supplément de revenu incorporant les frais d'habitation ou une partie des frais d'habitation suivant

les besoins, à ce moment-là, on peut laisser un marché libre fonctionner. Je pense que cette combinaison de mesures serait de beaucoup supérieure à celle qui nous est proposée dans le projet de loi. C'est pour ça que nous allons essayer quand même, je reviens au tout début, de donner des suggestions ou d'indiquer quel pourrait être, dans les circonstances où il faut établir un contrôle des loyers, la meilleure formule pour le faire ou ce seraient des modifications ou des modalités d'application. Mais je veux que ce soit bien clair que c'est pour nous une mesure, comme on dit en anglais, "the second best". Ce n'est pas notre préférence.

Le Président (M. Laberge): Je vous souligne que vos 20 dernières secondes ont duré deux minutes, mais je n'ai pas voulu vous interrompre.

M. Raynauld: Merci, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Vous avez eu 23 minutes pour vous exprimer, vous avez bien fait. M. le député de Rosemont a demandé la parole. A moins que...

M. Paquette: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): Quelques commentaires.

M. Paquette: Il y aurait énormément de choses à dire sur l'intervention du député d'Outremont. Simplement, je voudrais souligner qu'il a fait plusieurs affirmations fortes. Je pense qu'au niveau des économistes les avis sont extrêmement partagés sur la valeur d'un contrôle des loyers.

Nous, ce dont on parle essentiellement, c'est basé sur le fait que le logement est un droit; les citoyens ont le droit de se loger convenablement sans grever inutilement leur budget. Or, on constate que, à certaines périodes et jusqu'à tout récemment — il n'y a rien qui prouve que ça ait changé depuis ce temps — l'augmentation des logements prend une part du revenu familial qui va en augmentant; c'est un problème particulièrement aigu chez les personnes âgées et dans le centre-ville — comme l'a mentionné le député d'Outremont — mais c'est un problème qui est quand même plus vaste que ça.

Je reprends le chiffre qu'il a mentionné; en 1977, 38% des logements ont subi une augmentation de plus de 10%; je pense que j'avais vu un chiffre comme ça...

M. Raynauld: Non, 28% de moins de 5% à Montréal.

M. Paquette: 28%...

M. Raynauld: ... ont eu une augmentation inférieure à 5% à Montréal, mais j'ai mentionné 38% pour la ville de Sherbrooke.

M. Paquette: Bon, mais j'avais vu des chiffres, je ne me rappelle pas si c'était pour 1976 ou 1977, mais qui étaient d'environ 40%, où on avait eu des augmentations supérieures à 10%.

Je voudrais simplement mettre en évidence le fait suivant; c'est que les mécanismes actuels, au niveau de la régie, peuvent en dissuader plusieurs, mais on se rend compte qu'il y a quand même un bon nombre de hausses, qu'on pourrait considérer comme abusives, qui ne se rendent jamais à la Régie des loyers, parce qu'on sait qu'il y a seulement 5% des locataires qui font appel à la Régie des loyers. Certaines années — je ne me rappelle pas si c'est en 1976 ou en 1977 — on avait tout près de la moitié des logements qui étaient soumis à des hausses qu'on pourrait considérer comme excessives, qui dépassaient 10%; pourtant, il n'y avait que 5% des locataires qui faisaient appel à la régie.

On se rend compte que, dans ces 5%, ce sont généralement des gens qui ont des revenus moyens ou supérieurs à la moyenne. Je pense que ceci doit nous amener à penser qu'il y a un phénomène qui se passe. Il y a des gens, particulièrement chez les gens à faibles revenus, qui se voient offrir des hausses abusives, justement parce qu'ils habitent dans des catégories de logements où il y a pénurie. Même, actuellement, s'il y a un taux de vacance d'environ 8%, on sait que, dans des logements pour loger des familles de trois, quatre ou cinq enfants, des logements qui sont à des prix pas trop élevés également, le taux de vacance est probablement autour de 1% actuellement. Justement, ce sont ces personnes — et c'est normal — qui sont soumises à des hausses abusives et, pourtant, qui utilisent moins que d'autres les services de la régie.

A quoi attribuer ça? Je pense qu'on ne se trompe pas en disant qu'il y a toutes sortes de phénomènes psychologiques qui jouent, il y a un manque d'information, il y a crainte de représailles, il y a peut-être le fait qu'on trouve difficile de faire appel aux services de la régie.

Quelle est l'approche qu'on devrait avoir, pour parfaire les mécanismes et rétablir un peu plus l'équilibre entre ces catégories de locataires démunis — tous les locataires ne sont pas sur le même pied, ils ne sont pas tous démunis au même point, mais je pense à cette catégorie de locataires que je viens de décrire — face au propriétaire? Notre attitude, dans l'étude de ces articles, devrait être de tenter de rétablir l'équilibre.

Là, j'en arrive à la question des formules. Je pense moi aussi que, si on mettait sur la table et à la disposition de tout le monde une formule uniforme de calcul d'augmentation de loyer, on n'irait pas dans le sens de rétablir l'équilibre, parce que ça servirait principalement aux propriétaires, plutôt qu'aux locataires. Ce dont les locataires ont besoin, ce n'est pas tellement de savoir comment la régie calcule, mais que le propriétaire soit obligé de leur justifier les augmentations de lover.

Je pense qu'un moyen terme intéressant, ce serait d'obliger le propriétaire à envoyer un avis sur lequel il devrait justifier, mais de façon souple, non pas tellement en termes de formule liée à la régie, mais de façon souple, pourquoi il désire augmenter le loyer, de façon que le locataire ait

une base de discussion. C'est par des services de conciliation qu'on pourra voir qui est le plus démuni, du propriétaire ou du locataire, et appuyer la catégorie de locataires que je décrivais tantôt, les aider à déterminer si l'augmentation est raisonnable ou non. Encore là, je ne pense pas qu'il s'agirait de leur mettre sous le nez une formule, mais de leur expliquer leurs droits, les conditions qui peuvent prévaloir et également d'essayer de rapprocher les parties.

Il me semble que prétendre que, parce que le taux de vacance est devenu plus élevé, parce que les conditions dans le marché du logement ont changé, il ne faille pas renforcer les mécanismes de la Régie du logement, c'est s'imaginer qu'on légifère pour les deux ou trois prochaines années. Je pense que c'est justement le député d'Outremont qui nous disait: Il faut penser à long terme. On ne peut pas se baser sur une année. Cela a des effets sur deux ou trois ans, mais il ne faut pas oublier non plus que, dans deux ou trois ans, les conditions du marché vont probablement avoir changé. C'est cyclique. Le taux de vacance augmente et diminue. Il augmente et diminue. Baser une politique sur le fait que le taux de vacance est élevé, est relativement élevé actuellement, je ne pense pas que c'est une considération qu'on devrait avoir. Il faut se baser sur ce qui s'est passé ces dernières années alors que le taux de vacance était relativement bas. Qu'est-ce qui est arrivé chez ces citoyens les plus défavorisés, les plus démunis, qui ne faisaient justement pas appel à la régie? Il faut essayer de leur donner des instruments supplémentaires, parce que c'est une période qui va fort probablement revenir et que, même actuellement, le taux de vacance dans ce type, dans cette catégorie de logements est quand même encore relativement bas. Je pense qu'on a là suffisamment d'arguments pour étayer l'orientation que je trouve dans le projet de loi, et pour éclairer nos débats sur ces articles-là, on a besoin de parfaire et de renforcer les mécanismes de contrôle de la Régie du logement.

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

M. Tardif: Il y a eu beaucoup de choses de dites sur cette question du contrôle. Je ne voudrais pas reprendre tout cela, mais j'ai retenu de l'intervention du député d'Outremont un certain nombre de points. Il nous dit: Je pense qu'à partir du moment où on décide qu'il doit y avoir un contrôle, surtout qu'il ne s'agit pas d'en créer un de novo, mais de voir une situation qui existe depuis de nombreuses années, allons-y, puisqu'il faut en avoir un — l'idéal étant, selon lui, de laisser le marché fonctionner librement — mais ne conservons finalement de possibilité de recours à un tiers que vraiment dans les cas d'abus de part et d'autre. Je dis: C'est cela qu'est l'objectif de la loi. On nous dit: Des fois on nous sert cela comme argument contre l'existence de la régie en disant: Cela ne vaut rien votre régie, puisqu'il y a seulement 5% des gens qui y vont. Je dis: C'est heureux qu'il n'y en ait que 5%. C'est peut-être la preuve que 95% des gens réussissent à s'entendre.

J'ai ici des données pour les hausses consenties par la régie en 1978 et ce sont des moyennes avec tout ce que les moyennes peuvent comporter, peuvent cacher quant aux écarts de la moyenne, mais on constate qu'en 1978, les augmentations moyennes présentées devant la régie étaient de l'ordre de 18,3% et que la régie a accordé 16,3%.

(22 h 30)

En 1977, la moyenne des augmentations demandées et des causes entendues devant la régie était de 20,7%. Les augmentations, à ce moment, furent de 9,1%. L'étude de Matthews nous avait indiqué, entre autres choses, que les augmentations finalement consenties par la régie ne s'éloignaient pas de plus ou moins 1% des augmentations librement négociées sur le marché, de la moyenne des augmentations librement négociées. C'est donc dire que la régie jouait vraiment son rôle de ramener des augmentations abusives à ce que le marché aurait normalement produit. Sur ce plan, on dit que la régie n'entend que 5% des causes et donc qu'elle n'a pas sa raison d'être. Je dis qu'au contraire, elle a une raison d'être, et justement, dans ces 5%, elle a ramené les taux à une moyenne normale.

Quant aux arguments suivants, à savoir les échecs partout, en Angleterre, en France, ailleurs — on fait grand cas de la Suède qui a aboli son contrôle des loyers — il ne faut quand même pas qu'on mêle les choux et les carottes. Je l'ai déjà dit. En France et en Angleterre, c'était, à toutes fins pratiques, un gel des loyers qu'il y a eu après la guerre. En Suède, on l'a aboli, mais pour une autre raison tout à fait, c'est qu'il y a de puissantes associations de locataires qui négocient collectivement les taux. On n'en est pas là au Québec présentement.

L'impact sur ce que le député d'Outremont a appelé la "taudisation" — j'imagine qu'il voulait parler de la taudification — à ce moment, encore une fois, ce m'est difficile de l'accepter puisque la méthode de calcul prévoit un taux, au moment où on l'a fait — il y a eu des rajustements dans les taux d'intérêt — qui accorde au propriétaire, pour chaque amélioration locative apportée, une augmentation de 11%, c'est-à-dire 1% de plus que le taux moyen des dépôts à terme au moment où on fait appliquer la méthode. Donc, cela peut être payant de décider de placer de l'argent à terme. En plus de cela s'ajoute annuellement l'indexation du revenu net, également sur cette portion. Ce taux de 11% est à vie. Ce n'est pas exact de dire qu'un contrôle ainsi conçu pourrait amener cette taudification avec ce que cela peut entraîner. Evidemment, c'est vrai qu'il y a des fluctuations dans l'offre des logements, le taux de vacance, etc.

Je signale respectueusement que le contrôle tel que nous le connaissons présentement, même s'il a été formalisé sur ce feuillet, ce fascicule, et que la méthode, etc., a été raffinée, existe depuis 1974, c'est-à-dire cinq ans, tel qu'il est là. Je ne sache pas, malgré les accusations de gestion plus ou moins efficace de la régie, malgré une publicité peut-être déficiente pour d'aucuns ou encore trop abondante pour d'autres, que les locataires et les

propriétaires se soient trouvés vraiment dans une situation fâcheuse par suite de l'application de cette méthode. Je signale qu'au contraire, d'autres mesures fiscales ont eu un impact beaucoup plus considérable sur les taux de vacance et la production de logements, notamment les abris fiscaux que le gouvernement fédéral a décidé d'abolir en 1972 — je crois que c'était la portabilité de la dépréciation — qui ont été rétablis, mais de façon un peu différente, en 1974, et qui ont amené un nouvel essor dans la production de logements locatifs. On en retrouve encore aujourd'hui les effets avec ces taux de vacance un peu plus élevés.

Le député d'Outremont nous dit: D'accord, reconnaissons... Il nous dit d'abord que le ratio loyer-revenu se situe en moyenne à 19%. Je ne sais pas s'il a mentionné cela pour le Québec ou pour la région de Montréal, je ne m'en souviens plus. Pour la région de Montréal. Evidemment, ce n'est pas au député d'Outremont que je vais apprendre les aléas de calculer avec des moyennes dans des cas semblables, parce que probablement que nous tous autour de cette table, notre ratio loyer-revenu serait bas, mais pour un bon nombre de gens, les personnes âgées ne vivant que de leur pension de vieillesse, le ratio loyer-revenu peut atteindre facilement 40% et 50% même.

M. Raynauld: 29...

M. Tardif: Pardon?

M. Raynauld: C'est 29,7% pour les ménages de 65 ans et plus en 1974.

M. Tardif: Oui, pour les ménages, de façon générale. Pour notre clientèle des HLM, M. le Président, je soumets que c'est beaucoup plus voisin de 50%...

M. Raynauld: Sûrement.

M. Tardif: ... notre clientèle qui aboutit dans les HLM.

M. le Président, il reste qu'il y a donc des écarts considérables, et le député d'Outremont nous dit: S'il y a, comme ça, des poches de pauvreté dans certains secteurs pour certaines catégories d'âges ou de ménages, que le gouvernement établisse des politiques de revenu minimum garanti, de politique sociale semblable.

Or, M. le Président, c'est précisément dans la mesure où il nous faut, je pense, nous orienter vers des politiques semblables qu'il nous faut aussi avoir des moyens de contrôler les hausses abusives, parce qu'alors on va effectuer un transfert net des revenus de l'Etat dans les poches de certains propriétaires si on n'a pas un contrôle. A partir du moment où l'Etat va payer l'écart entre le revenu des gens, ce que leur revenu leur permet de payer et ce qui est demandé ou exigé d'eux, s'il n'y a aucun contrôle des loyers, on peut voir un peu le transfert de fonds que ceci va provoquer.

Donc, on est d'accord que des mesures sociales de ce genre doivent s'adresser à ces gens et que nous devons — comment dirais-je? — ne pas rendre universelle une méthode, une méthode qui peut être utilisée pour éliminer ces crêtes ou ces hausses abusives qu'on rencontre périodiquement.

Le projet de loi ne se proposait pas de généraliser cette méthode, mais faisait plutôt le pari que sa diffusion pouvait amener les parties à s'entendre entre elles. On nous dit, et je pense, avec un certain réalisme... On l'a constaté aussi, parce qu'on n'a pas été complètement inactif au cours de la période d'été. On a fait pas mal de consultation. Ces consultations, avec tout ce qu'elles peuvent valoir, nous indiquent nettement que la plupart des Québécois rejoignent, à certains égards, le point de vue du député d'Outremont — pas sur tout — mais lorsqu'il nous dit que c'est vrai que ça prend quelqu'un pour contrôler. Même les groupes qui sont venus ici devant la commission, rares sont ceux qui nous ont dit... D'accord, il y a eu ceux situés aux antipodes qui nous ont dit: Liberté contractuelle absolue! Les autres, à l'autre bout, qui ont dit: Contrôle obligatoire et universel des loyers. Mais, entre ça, ils sont assez rares quand même, les gens qui nous ont dit: Ecoutez, non, on conçoit qu'il peut y avoir des cas où un organisme devrait intervenir. Même les ligues de propriétaires les plus articulées, pour ne pas employer une autre expression, nous ont dit qu'il devrait y avoir une loi contre les locataires qui font ci et qui font ça. Donc, tout le monde reconnaissait la nécessité d'une intervention de l'Etat ou d'un tiers.

On n'en est pas là-dessus. Pardon?

M. Raynauld: Tout le monde veut toujours contrôler l'autre.

M. Tardif: Oui. Donc, on n'en est pas là-dessus, M. le Président.

M. Ouellette: ... le fédéral versus les provinces...

M. Tardif: On ne crée pas une méthode foncièrement nouvelle de celle qui existait. On l'a peut-être raffinée. On l'a peut-être rendue publique. On l'a démystifiée. On l'a sortie de la petite boîte noire qui est l'ordinateur à la régie où les gens s'imaginent que c'est bien compliqué, tout ça. On l'a mise sur un feuillet et on se rend compte qu'effectivement, cette méthode, si elle devait avoir pour effet, à partir du moment où elle est diffusée, de provoquer des hausses qui, autrement, n'auraient pas eu lieu, ce n'est pas un effet souhaité.

Donc, M. le Président, je suis d'accord que nous allons, au niveau des formulaires, réviser le type de formulaires que nous pensions utiliser: deuxièmement, que nous allons conserver les principes qui inspirent la méthode, qui, je pense, se défendent, malgré tous les aléas qu'on a pu mentionner. Je rappellerai tout simplement aux députés de Notre-Dame-de-Grâce et d'Outremont que les autres provinces, devant cette difficulté justement, ont préféré la solution du taux fixe.

mais je pense qu'elles conviendront avec moi que ça ne règle rien. Au contraire, cela a, honnêtement, cet effet inflationniste que personne ne désire.

Quand le député d'Outremont parle de la situation du logement qui est bonne, ici, en quantité, en qualité, le coût n'est pas tellement élevé, c'est sûr qu'il y a d'autres facteurs que le contrôle des loyers qui expliquent le fait que le coût des logements ici soit de beaucoup inférieur à ce qu'il est dans les autres provinces, notamment, qu'au Québec, la viabilité des terrains est assumée par les municipalités, non pas par le propriétaire ou le constructeur, ce qui fait que deux maisons identiques valent, l'une, $40 000 au Québec et l'autre, $60 000 à Toronto ou $70 000 à Edmonton, mais cela pour des raisons qui sont quand même — on peut parler de constructions unifamiliales — hors de la question du contrôle des loyers.

Voilà, M. le Président, ce que je voulais dire. Je suis ouvert aux suggestions concrètes lorsqu'on va arriver à l'étude article par article, et je soumets qu'après ces exposés, on peut voir maintenant comment atteindre cet objectif que nous visons tous, semble-t-il.

M. Scowen: M. le Président...

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

M. Scowen: Je ne sais pas s'il me reste quelques minutes...

Le Président (M. Laberge): Sur l'intervention principale de base il vous restait encore deux minutes.

M. Scowen: Deux minutes.

M. Ouellette: Votre collègue en a pris douze.

Le Président (M. Laberge): Ah! je ne vais pas plus loin.

M. Scowen: Si le président me le permet, je pourrais faire une suggestion. Il me semble, après tous les exposés qu'on a entendus, que sur les principes, on n'est pas très éloignés, et peut-être même sur les modalités. Nous n'avons pas préparé, pour le moment, d'amendements précis et je pense que ce serait plutôt au ministre de les proposer d'une façon spécifique parce que, premièrement, il a des ressources plus étendues que nous et je pense qu'il y a aussi les questions de concordance ici et là qui sont un peu compliquées. Si le ministre me permet, je peux suggérer, sous réserve d'une discussion plus étendue avec mes collègues demain matin là-dessus — parce qu'il est possible que j'aie sauté un article qui est critique dans cette affaire — je pense que si vous pouvez accepter de faire quelques changements à quatre, cinq ou six articles — et je vais les décrire brièvement, sans proposer d'amendement précis, simplement le principe — vous pourriez réaliser le but qui est visé, semble-t-il, par tout le monde, ici à cette table.

Premièrement, en ce qui concerne 1658-15 et 1658-17, ce sont les critères. Il me semble que vous êtes déterminé à inscrire dans le texte de loi une liste des critères qui sont actuellement en vigueur, qui sont utilisés par la commission actuelle pour le cas qui sont rendus à ce niveau. Je suggère que cette liste de critères soit élargie avec les deux exemples spécifiques que je vous ai donnés tantôt, soit le rendement de base du locataire pour le loyer en question.

Deuxièmement, le niveau de loyer général qui prévaut dans le quartier, tenant compte de la nouvelle construction et de l'ancienne, parce que c'est en cherchant un certain équilibre entre les deux, à long terme, qu'on va éviter ces questions de paiement pour la clé et tous ces abus qu'on connaît et qui arrivent souvent quand vous avez des écarts importants entre les vieux et les nouveaux logements situés les uns à côté des autres dans le même quartier.

Je pense que si mon collègue, le député d'Outremont, qui est un économiste connu, peut, peut-être demain étudier l'affaire, il pourra vous en suggérer d'autres, mais, de toute façon, il faudrait élargir pour couvrir tout le terrain possible les critères qui se trouvent dans les articles 1658-15 et 1658-17.

(22 h 45)

C'est un petit point, mais je pense qu'il s'impose que vous regardiez l'article 106-3 qui donne le droit au gouvernement de faire les règlements qui mettront en vigueur les critères dans les articles dont j'ai parlé tantôt. Il faudrait peut-être dire: Pour la fixation ou la révision du loyer par la régie. Il faudrait ajouter les mots "par la régie" ou dire que ce sont des critères qui seront utilisés à l'intérieur de la régie.

Troisièmement, dans les articles 1651-4 et 83, vous êtes devant la question de l'obligation du locateur d'utiliser un formulaire et je pense que l'idée que vous avez décrite et qui s'approche pas mal de la mienne aussi, à savoir qu'on doit remplacer ce droit d'obliger, soit le droit de la régie, soit le droit du gouvernement, ce n'est pas très clair dans mon esprit. On a suspendu les deux articles, mais enlever ces deux articles et dire: Le locateur est obligé de donner l'avis au propriétaire par écrit et cet avis doit contenir au moins le montant du loyer payé actuellement et le loyer en dollars visé dans l'augmentation, quelque chose comme ça, pour préciser cette demande sans obliger à utiliser un formulaire. Je reprends un peu tes paroles là-dedans...

M. Raynauld: C'est l'article 1651-2 au lieu de 4.

M. Scowen: En effet, le 4 est suspendu. Alors l'article 1651-2 ou 1651-4, je ne suis pas certain, mais c'est... Finalement, j'arrive à l'article 1658-6 où, dans la réimpression, l'obligation est transférée du locataire au locateur. En soi, franchement, je n'ai pas... C'est plutôt une question pratique.

Le seul problème qui a été soulevé par beaucoup de monde était que cela peut donner lieu à beaucoup plus de demandes par les locataires qui n'étaient pas très satisfaits, mais qui voulaient simplement voir s'ils peuvent gagner un peu avec... Une suggestion que je veux vous faire — sans que vous changiez le sens totalement, il y a peut-être d'autres solutions — celle qui saute aux yeux, pour moi, c'est que si le locataire avise le locateur qu'il refuse l'augmentation ou la modification, le locateur et le locataire peuvent, dans le mois de la réception de l'avis... On peut envisager la création d'un formulaire qui oblige les deux à signer — parce que finalement, ce seront les deux qui devront se rendre à la régie et présenter leur cas respectif — dire que c'est un bail collectif sur lequel ils ne s'entendent pas. Les deux ensemble doivent y aller. A ce moment, ça peut donner l'impression au locataire qu'il a aussi certaines responsabilités, il ne doit pas le faire de façon frivole ou simplement pour aller à la pêche.

Cela ne va pas changer le sens de base, que le locateur doit s'occuper de ça aussi. Pour moi, au fond, si ça ne cause pas d'augmentation inattendue et non nécessaire, une augmentation du nombre de cas frivoles, je vois, sur le plan personnel, au moins, rien en principe qui est mauvais dans cette affaire. Si vous pouvez envisager des changements — je répète que je laisse à votre équipe substantielle, le soin de formuler les amendements sur les articles que j'ai mentionnés, 1658-15, 1658-17, 106.3, 1651-2, 1651-4, 83 et 1658-6 — j'ai l'impression que vous pouvez réaliser vos objectifs et faire quelque chose que nous pouvons appuyer. Ce sera beaucoup plus acceptable et juste pour toutes les parties en cause.

M. Tardif: M. le Président, c'est bien évident que je vais examiner ces propositions de l'Opposition, mais je dois dire immédiatement que nous avions envisagé un certain nombre de ces hypothèses auparavant. Sur la question de la révision du loyer de base, en quelque sorte, je me souviens pertinemment d'avoir demandé à certaines des personnes qui étaient venues en commission, qui nous demandaient que ce loyer de base puisse être révisé, que les locataires étaient d'accord pour qu'ils soient révisés à la baisse seulement, que les propriétaires étaient d'accord pour qu'ils soient révisés à la hausse seulement et aucun des deux ne voulait qu'il soit révisé dans les deux sens.

Je pense qu'il est concevable d'introduire, dans la réglementation, une disposition qui pourrait impliquer une certaine révision du prix de base lorsqu'un prix de faveur a été consenti à un membre d'une même famille ou je ne sais pas quoi.

Quant au taux moyen dans le quartier, c'est un tout autre problème technique qui est posé puisque les augmentations varient énormément, le taux des loyers peut varier, même à l'intérieur d'un même quartier, que ça peut dépendre des services qui sont donnés avec l'immeuble. Tout ceci pourrait — encore une fois je prends l'exemple du logement non chauffé, dans Notre-Dame-de-Grâce, comparé avec les immeubles de Westmount Square, je ne suis pas sûr qu'il faille... Enfin, je pourrais prendre des immeubles à proximité les uns des autres, je ne sais pas dans quelle mesure ceux-là sont plus ou moins distants — faire qu'on pourrait concevoir que le calcul d'une moyenne, pour un quartier, pourrait causer des problèmes considérables, surtout quand on se trouverait dans un vieux quartier où on aurait démoli un certain nombre de vieilles maisons pour faire place à un immeuble moderne ou à quelques immeubles modernes; là, on aurait vraiment des différences appréciables.

Quant à l'amendement pour l'article 106.3, qui donne le pouvoir de faire des règlements, parler de fixation par la régie, à prime abord, ça ne m'apparaît pas poser de difficulté que d'introduire ceci. Le député de Notre-Dame-de-Grâce a mentionné que c'était mineur en effet.

A 1651-4 et 83, l'utilisation des formules; je suis d'accord que, là-dessus, nous allons — nous avons déjà commencé d'ailleurs — revoir les formules. Il n'est même pas sûr que nous exigions d'utiliser le formulaire qui serait fourni par la régie; pour peu que la teneur même de l'avis à donner soit prescrit, ça pourrait être fait sur du papier à lettre ordinaire, mais, cependant, avec l'obligation de préciser en dollars et non pas en termes de pourcenage ce qui est demandé.

Quant à l'inversion du fardeau de la démarche, M. le Président, l'hypothèse de le faire porter conjointement par le locataire et le locateur, ce fardeau de la démarche, nous l'avons envisagée longuement. Cependant, il n'est pas sûr que les deux vont se prendre par la main pour s'amener tous deux ensemble à la régie; il y a même de fortes présomptions que, lorsqu'on aboutit à la régie, c'est qu'on ne s'entend pas très bien et qu'il y a d'autres facteurs que la stricte augmentation des coûts. Parfois, l'augmentation exagérée de loyer, vis-à-vis d'un locataire, est une façon qu'on peut prendre pour s'en débarasser parce qu'on trouve qu'il est bruyant ou pour toute autre raison, et on peut demander une augmentation plus forte que ce qu'on aurait demandé normalement, lorsqu'on voulait le garder. Mais à partir du moment où on n'en veut plus, on va demander une augmentation plus forte de sorte que ce sont peut-être déjà des personnes exaspérées dont les positions seront vraiment campées qui aboutiront devant la régie. Il y a donc tout un climat dans les relations locataire-locateur qui s'est développé avant qu'on décide de faire appel à un tiers. A partir du moment où on dit: Sa responsabilité. Que se passe-t-il lorsque l'un des deux refuse? Le locataire dit: Je ne signe pas ce formulaire-là. Je n'y vais pas.

L'idée de l'inversion nous avait semblé... Elle avait été, entre autres, formulée par certains propriétaires d'immeubles importants. Je me souviens, entre autres, du cas de l'île des Soeurs où on parlait de 3000 logements, mais on peut penser aussi à des cas plus petits, plus modestes d'un propriétaire avec une dizaine de logements où

celui-ci envoie un avis d'augmentation à ses dix locataires et, sur les dix, théoriquement, les lois du hasard jouent qu'il y en a la moitié qui accepte et une autre moitié qui refuse. Pour les cinq qui acceptent, le problème est réglé, chacun des cinq qui refusent, peuvent à tour de rôle s'adresser à la régie, le propriétaire devant ou pouvant théoriquement avoir à se présenter à cinq reprises devant la régie, même si un regroupement des causes est quand même possible par la régie elle-même. Il reste qu'on peut imaginer aussi la démarche inverse que le propriétaire ayant reçu de cinq de ses locataires un avis qu'ils n'acceptent pas l'augmentation demandée peut se tourner de bord et demander à la régie de fixer les cinq cas à la fois amenant ainsi la production d'une seule preuve de dépenses et autres devant la régie de sorte que cette formule de faire que les deux s'amènent par la main devant la régie, même si elle peut sembler idéale, en pratique, je ne suis pas sûr qu'elle pourrait vraiment fonctionner, mais, ceci dit, je suis prêt à tenir compte de ces remarques et peut-être dire: D'accord, nous allons suspendre l'étude de ces articles-là ici, reprendre maintenant chacun d'eux et voir dans quelle mesure dès lors qu'ils ne sont pas affectés par ces articles-là, procéder à leur adoption et revenir ici dans les jours qui viennent...

M. Scowen: Je veux simplement clarifier deux points auxquels le ministère a répondu et je pense que mon collègue aura, par la suite, un ou deux points à soulever. Le premier touche la question des critères. J'accepte le fait que ce sera très difficile à établir d'une façon objective, chiffrable, les questions de révision à la base, "low base relief", comme on appelle cela, et surtout les questions de loyers équivalents dans les quartiers.

En effet, je trouve que c'est important qu'on essaie de reproduire autant que possible dans les critères tous les facteurs qui jouent sur le marché même, parce que j'ai peur et j'ai même la certitude que cette liste de critères sera utilisée. Même s'ils sont inscrits seulement dans la loi, ils seront utilisés par un nombre considérable de personnes pour faire pression d'un côté ou de l'autre dans le règlement des loyers sur le marché libre. Ce serait même préférable, même si on ne pouvait pas trouver des critères objectifs et satisfaisants sur le plan intellectuel et mathématique, de transférer ces critères dans les règlements précis, d'essayer quand même — c'est une question de principe — de reproduire tous les critères qui sont compris dans les décisions du marché. Après, si on a de la difficulté à les préciser sur un plan objectif dans le règlement, qu'on laisse une certaine discrétion aux tribunaux, comme on l'a déjà fait ailleurs dans plusieurs cas, pour qu'ils puissent ne pas rendre compte ou rendre compte d'une façon sur laquelle ils peuvent s'entendre.

(23 heures)

Je pense que la visibilité de ces critères, s'ils ne comprennent pas les éléments de négociations qui se réalisent dans le marché, cela pourrait être un danger. J'espère que vous comprenez mon idée.

Sur le deuxième point, c'est la question des locataires. Je comprends le problème que vous avez soulevé en ce qui concerne la possibilité d'avoir une entente entre le locataire et le locateur. Mon idée n'était pas cela. Mon idée, c'était qu'on laisse, en effet, l'obligation au locateur de faire la demande, mais qu'on crée une espèce de formulaire, si vous voulez, pour les personnes qui veulent faire appel devant la régie, sur lequel il existe une obligation pour le locateur d'avoir la signature du locataire disant: Oui, j'ai contesté l'augmentation et j'accepte de comparaître devant la régie parce que je veux que ce soit appelé devant la régie. En effet, si le locateur, même s'il ne s'entend pas avec le locataire, a le document dans lequel la régie oblige le locataire de prendre une certaine responsabilité avant que cet appel soit entendu, je pense que cela va aider à éliminer les cas frivoles et les gens qui vont seulement à la pêche.

C'est quelque chose qui pourrait être réglé en ce cas par formulaire. Je laisse la suggestion comme cela au ministre et ce sont les deux seuls commentaires que j'avais comme intervenant. Le député d'Outremont a quelque chose à ajouter.

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

M. Raynauld: Je voulais ajouter seulement un point très particulier, M. le Président. Mon collègue a mentionné qu'on devrait mettre, parmi les critères, une estimation des loyers dans la région ou dans les environs. Je pense que ce qu'il a à l'esprit, c'est plutôt de tenir compte de la valeur de remplacement. Au fond, c'est cela le point, c'est la valeur de remplacement pour éviter qu'il y ait des écarts qui grandissent d'année en année entre les nouveaux logements qu'on construit qui, eux, doivent bien suivre les coûts de production des courants, par opposition à des logements existants qui, eux, ont été construits bien avant, mais qui ont une valeur économique égale à une valeur de remplacement donnée. J'ai remarqué dans le document, dans le projet de règlement qui nous a été distribué, une référence à la valeur de remplacement des immeubles. Par conséquent, ce n'est pas étranger aux préoccupations sans doute des gens qui ont préparé ce document. Dans la formule, je ne retrouve pas, je ne sais pas où et comment, de quelle façon cette valeur de remplacement des immeubles est retenue en pratique et concrètement...

M. Tardif: A l'intérieur de l'élément: Indexation du revenu net, on en tient compte jusqu'à un certain point — peut-être pas pour la pleine plus-value. Là, on ferait supporter entièrement par le locataire le cas de l'inflation. A l'intérieur de la formule de l'indexation du revenu net, on en tient compte.

M. Raynauld: M. le Président, c'est une indexation supplémentaire pour les immeubles de plus de dix ans...

M. Tardif: D'accord.

M. Raynauld: ... on inscrit 1% et dans l'autre, on inscrit 2%. 1% et 2%, j'ai trouvé cela faible un peu, si c'est là...

M. Tardif: Ce qui correspond à peu près à 2,4 du brut.

M. Raynauld: Question tout à fait technique. La dépréciation est-ce qu'on en tient compte du fait même qu'on retienne les dépenses année après année ou si la dépréciation n'est pas un facteur supplémentaire aux dépenses courantes? Est-ce qu'on tient compte, à l'intérieur des dépenses courantes, d'une valeur de dépréciation?

M. Tardif: En fait, on tient compte, jusqu'à un certain point, d'une petite partie de la valeur dépréciée de remplacement de l'immeuble à l'intérieur de la formule d'indexation du revenu net dont, évidemment, on n'a pas ici les détails. On n'a que le résultat de l'opération, mais c'est un des facteurs qui justifiaient, selon nous, l'introduction de cette formule d'indexation, bien qu'on ne tienne pas compte de toute la valeur, c'est vrai.

M. Raynauld: Parce que là, c'est un peu le même problème au fond. On doit établir la valeur de remplacement lorsqu'on fixe les taux de dépréciation. Ou bien on fixe les taux de dépréciation en fonction du coût initial, ou bien on fixe cela en fonction du coût de remplacement de l'équipement. Par conséquent, il se peut que le même problème soit intégré dans la question que je pose. Je pense que si on tenait compte de ces facteurs de façon appropriée et adéquate, cela répondrait au moins à une partie des préoccupations que mon collègue a soumises précédemment.

Le Président (M. Laberge): Nous en sommes toujours, évidemment, à la discussion sur l'article 1651-1. Maintenant, nous avons permis des généralités qui s'appliquaient jusqu'à 1658-21. Cependant, est-ce qu'il ne serait pas préférable qu'on passe maintenant, une fois vos suggestions entendues, quitte à suspendre les articles en conséquence, aux articles appropriés? Si oui, vous me soulignerez au passage les articles sur lesquels vous aurez non pas des remarques peut-être à faire, mais dont vous demanderez la suspension. J'appelle l'article 1658-1.

M. Tardif: Est-ce que je peux vous demander, M. le Président, auparavant, de revenir à 1657-5 qu'on avait mis de côté, suspendu pour les fins d'ajouter à l'article. Voilà: "Le bail d'une chambre prend fin à la même date que celui du logement dans lequel elle est située, mais le locataire n'est pas tenu de la quitter avant d'avoir reçu du locateur de la chambre ou du logement un avis de dix jours à cette fin." Il est proposé d'ajouter dans ce cas, M. le Président, pour atteindre le but souhaité, dans la deuxième ligne de 1657-5: "De la chambre", après "le locataire" et, à la quatrième ligne, "à son défaut, du locateur" après "chambre ou".

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Attendez. Ou à son défaut...

M. Tardif: Je vous donne la note écrite, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Ce serait préférable pour ma bonne compréhension. Alors, à l'article 1657-5, à la deuxième ligne du premier alinéa, on demande d'ajouter après le mot "locataire", les mots "de la chambre".

M. Tardif: C'est cela.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que ce premier amendement suggéré sera adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Cela va. Ensuite, à la quatrième ligne du même alinéa, après le mot "ou" qui est le deuxième mot de cette ligne, ajouter les mots "à son défaut, du locateur", ce qui signifie du locateur du logement, un avis de dix jours. A son défaut, du locateur.

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: Adopté. 1657-5, cela va.

Le Président (M. Laberge): Ou, à son défaut.

M. Tardif: 1657-5 a été adopté.

Le Président (M. Laberge): 1657-5 est adopté avec les deux modifications. J'appelle 1658-1.

M. Scowen: La nécessité de faire des changements...

M. Tardif: De concordance.

M. Scowen: ... de concordance. On est prêt à adopter l'article 1658-1.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1658-1 est adopté. J'appelle l'article 1658-2.

M. Scowen: Je voudrais demander au ministre... On me dit que c'est du droit nouveau, c'est quelque chose...

M. Tardif: Oui, M. le Président, cet article est du droit nouveau en effet et s'applique au locataire qui a sous-loué pendant plus de douze mois consécutifs. C'est que, justement, il nous a semblé que le droit en quelque sorte pour le locataire original de reprendre son logement dès lors qu'il a sous-loué pour moins de douze mois, celui-ci peut l'exercer, mais, si la sous-location est pour une période de plus de douze mois, rien n'oblige le propriétaire à continuer cette sous-location — il peut

le faire s'il le désire — n'ayant pas en quelque sorte choisi ce nouveau locataire qui a pris la place de celui qui avait signé le bail. Le locateur pourra éviter la prolongation qui autrement serait automatique et choisir un nouveau locataire. Ceci a pour but d'éviter qu'on se passe des logements de l'un à l'autre par la formule que le député d'Outremont nous a décrite auparavant.

Le Président (M. Laberge): D'accord?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Alors l'article 1658-2 est adopté. J'appelle l'article 1658-3.

M. Scowen: On aurait une question. On dit que le locateur peut éviter la prolongation du bail dans un cas de décès si l'on avise l'héritier. Jusqu'ici, on avait des articles où l'héritier était obligé d'aviser le locateur et ce n'est pas difficile pour l'héritier de trouver le locateur. Mais est-ce que...

M. Tardif: Pour continuer le bail. Là, nous parlons pour le renouveler.

M. Scowen: Oui, je comprends bien, mais est-ce qu'il y a des moyens pour le locateur de trouver les héritiers d'une personne qui est décédée? Est-ce que c'est quelque chose qui...

M. Tardif: Bien, on présume d'abord, M. le Président, que, s'il s'agit d'un décès — c'est ce dont il s'agit ici — survenu en cours de bail pour lequel, imaginons, il reste six mois à courir... Celui qui a signé décide de prolonger jusqu'à la fin et informe le propriétaire qu'il entend, dans les deux mois — on l'a vu — continuer d'occuper le logement. A ce moment-là, étant donné qu'il a déjà informé le propriétaire de son intention de continuer d'habiter, le propriétaire dit: Très bien, vous restez là jusqu'à la fin du bail, mais je vous informe qu'à la fin du bail vous devez quitter. Alors...

M. Scowen: D'accord, adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-3 est adopté. J'appelle l'article 1658-4. Est-ce qu'il y a des questions?

M. Scowen: Oui, c'est d'accord.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-4 est adopté. J'appelle l'article 1658-5.

M. Scowen: Je pense que c'est suspendu, non?

M. Tardif: Le locataire doit, dans le mois de la réception de l'avis prévu, aviser le locateur qu'il quitte le logement ou refuse l'augmentation ou la modification demandée, sinon il est réputé avoir accepté le nouveau loyer ou les nouvelles conditions. M. le Président, j'ai l'impression que, peu importe la solution qui sera retenue en ce qui concerne l'inversion du fardeau, il s'agit ici du locataire qui décide de quitter ou qui ne bouge pas, qui ne se manifeste pas, auquel cas il sait qu'il a accepté l'augmentation et cela s'appliquerait peu importe la solution qu'on retiendra subséquemment.

M. Scowen: Mais nous avons suggéré qu'on ajoute quelque chose qui va indiquer au locataire qu'il doit partager les responsabilités en quelque sorte pour cette... Ah! bon, excusez-moi, on n'est pas à l'article 1658-6?

M. Tardif: Non, on est à l'article 1658-5.

M. Scowen: Excusez-moi, M. le Président. C'est d'accord, adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-5 est adopté. J'appelle l'article 1658-6.

(23 h 15)

M. Scowen: C'est de cela qu'on pouvait discuter.

M. Raynauld: M. le Président, concernant l'article 1658-6.

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

M. Raynauld: Est-ce qu'il y a eu des analyses de faites sur le besoin de déplacer le fardeau des demandes et le fardeau de la preuve ou si c'est une décision de principe qui a été prise? Mon collègue a fait état tout à l'heure d'arguments pratiques; il a essayé de suggérer des solutions. Je ne trouve pas que la solution qu'il a suggérée est la meilleure. Je me demande si, parmi les arguments pratiques qu'il y a, il n'y en a pas un qui est péremptoire. C'est le suivant: On a un système qui fonctionne déjà depuis 1973, qui semble bien aller, auquel les gens sont habitués. Est-ce qu'il y a eu des enquêtes qui ont démontré qu'il y avait des préjudices graves qui étaient causés à l'une ou l'autre des parties pour qu'on décide d'en modifier assez fondamentalement la procédure? Je veux aussi placer cela simplement dans un contexte concret, un contexte dans lequel on est habitué à un système. On veut le modifier, on le remplace. Personnellement, je n'ai pas de moyen de savoir — je ne sais pas si le ministre en a — quel est l'impact de ce changement. Si l'impact devait être que les demandes à la régie sont multipliées par cinq, est-ce qu'on serait bien fier de ce changement? Est-ce qu'on voudrait un changement comme celui-là? Qu'est-ce qui nous dit que cela n'aura pas cet effet de multiplier les demandes par cinq, étant donné qu'on les passe au locataire et, en outre, bien sûr, que l'augmentation du loyer ne prend pas effet avant que la régie ait statué? Ce sont des changements considérables, je trouve. Encore une fois, je me demande si cela a été une décision de principe ou si cela a été une décision

qui a été examinée à la lumière du fonctionnement que nous connaissons de la régie jusqu'à maintenant.

M. Tardif: M. le Président, ce n'est sûrement pas une position doctrinaire qui a présidé à ce nouvel article. D'une part, c'est un fait que des associations de locataires, qui sont venues devant cette commission lorsque nous étudiions le principe de la loi, nous ont fait valoir qu'un certain nombre de locataires ne recouraient pas à la régie et que, moins informés, moins bien équipés, moins bien préparés à le faire, ils n'exerçaient pas les recours prévus. Certaines associations de locataires expliquaient d'ailleurs le faible taux de recours à la régie par ce fait-là.

A l'inverse, on a vu chez certains propriétaires, particulièrement de grands ensembles, que l'idée de faire fixer d'un seul coup, les loyers pour l'ensemble de leurs logements, semblait leur faire économiser du temps, de l'énergie, des déplacements et autres. Voilà pour les deux extrêmes du continuum. Il reste qu'un troisième facteur nous a guidés dans cette décision. C'est le fait qu'à l'heure actuelle, le scénario est celui que j'ai déjà décrit en commission ou à l'Assemblée nationale en deuxième lecture, à savoir que, dans le système actuel, le propriétaire envoie un avis d'augmentation de loyer à son locataire. Celui-ci peut, évidemment, accepter, refuser, voir son propriétaire, mais il peut également, sans jamais communiquer avec le propriétaire, se tourner de bord et s'adresser directement à la régie. Si bien que la première fois qu'ils se rencontreront sera lorsqu'ils comparaîtront tous les deux devant la régie, alors qu'il aurait été peut-être tellement plus simple s'ils avaient pu échanger des renseignements auparavant. Or, M. le Président, la procédure que nous avons instaurée par l'article 1658-6 visait à favoriser ces échanges entre propriétaire et locataire de la façon suivante. Ce n'est pas une inversion comme telle du fardeau de la démarche — de toute façon, on ne parle pas de la\preuve parce que la preuve a toujours incombé au propriétaire de justifier devant la régie les augmentations demandées — mais on a voulu essayer de faire un partage du fardeau de la façon suivante.

Le propriétaire demande une augmentation à son locataire et celui-ci doit... S'il ne se manifeste pas, c'est qu'il accepte l'augmentation. S'il se manifeste, c'est ou bien pour accepter, ou bien pour dire à son propriétaire: Je refuse l'augmentation. Là, il y a au moins, peut-être par écrit, peut-être verbalement, face à face, un contact entre les deux. Sur réception de ceci, on se dit: Le propriétaire a également deux possibilités. C'est de s'en aller, immédiatement à la régie ou c'est de revenir à la charge auprès de son locataire et de dire: D'accord, tu n'acceptes pas cette augmentation. Réflexion faite, je serais d'accord avec une augmentation d'un montant de... On pourrait régler l'affaire. On pense que cette procédure, ce partage du fardeau était de nature et est de nature à multiplier les contacts. En tout cas, au moins par deux fois, alors que ce n'est pas le cas présentement.

Voilà la troisième raison qui nous a motivés à introduire cette mesure dans la loi. Quant à savoir si vraiment une telle procédure va augmenter considérablement les recours à la régie, je dois avouer qu'il nous est difficile de répondre à cette question puisque — et là, je vais vous référer aux études de Matthews que vous avez citées tantôt — selon les époques et les endroits, un propriétaire sur trois ou un sur quatre n'a pas demandé d'augmentation de loyer à son locataire, si bien que tout ce processus n'a pas lieu dans ces cas. Je pense que l'inversion ou le nouveau passage du fardeau de la démarche n'est pas le seul facteur à considérer et que ces autres facteurs, comme les taux de vacances et autres, qui peuvent faire en sorte qu'une augmentation est demandée ou non, sont susceptibles d'influencer autant. Déjà, on constate à la régie qu'indépendamment de cela, le fardeau est le même, la démarche est la même que celle de l'année dernière, une baisse significative des demandes à la régie, pour des raisons tout à fait autres... Parce que là, on n'a pas modifié la procédure. Voilà, en gros, les trois raisons qui ont amené ceci.

M. Scowen: M. le Président, je suis loin d'être en lutte ouverte avec mon collègue. Je persiste à croire que la distinction comme telle n'est pas d'une importance primordiale, même si je ne suis pas complètement persuadé de votre raisonnement. Je pense que je veux profiter de l'occasion pour répéter un peu mes propos à la suite des commentaires voulant qu'un des objectifs était de mieux partager le fardeau et de multiplier les contacts. Je pense que l'idée que le locataire refuse, c'est maintenant le locateur qui est obligé d'aller chercher le formulaire parce qu'il a plus de connaissances et est mieux apte à remplir la demande et tout. Mais avant d'envoyer la demande à la régie, il retourne chez le locataire et dit: Ecoutez, voici le formulaire et cette partie, c'est à vous de la compléter. C'est simplement pour confirmer à la régie que vous n'acceptez pas l'augmentation que j'ai demandée et que vous êtes prêt à comparaître devant la régie avec moi, avant ou après, pour donner votre version, vos arguments. A ce moment, vous créez un autre contact. Vous obligez le locataire à réfléchir un peu sur le sérieux de sa demande, vous donnez l'occasion d'un peu plus de négociation, vous évitez, j'espère, la grande majorité des tentations d'aller à la pêche pour voir si, simplement en retardant l'affaire et en obligeant le locateur à faire quelque chose, vous pouvez gagner quelques sous. Je pense que cette suggestion que j'ai faite, même si cela ne répond pas à toutes les exigences de mon collègue, répondent au moins à quelques idées, à quelques principes que vous avez soulevés.

M. Tardif: M. le Président, pour ces raisons, cela fait partie de ces quatre ou cinq articles. Je suis d'accord de les reporter pour pouvoir regarder cela de plus près.

Le Président (M. Laberge): Alors 1658-6 est suspendu pour le moment. J'appelle 1658-7.

M. Scowen: Dans cet article, est-ce que l'idée est de dire: Le locataire ou son héritier peut... pour faire la concordance avec 1658-3? Excusez-moi, ce n'est pas 1658-3, c'est l'article qui donne le droit...

M. Tardif: Non, M. le Président, je pense que "le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis prévu par les articles 1658-2 et 1658-3"... Cela n'a rien à faire avec les héritiers. A 1658-2: "La prolongation du bail si le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze mois consécutifs." D'accord? Mais l'héritier est devenu, à ce moment-là, au décès du locataire lui-même locataire jusqu'à la fin du bail.

M. Scowen: C'est correct. Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): 1658-7 est adopté. J'appelle 1658-8.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. 1658-9?

M. Scowen: Adopté. Je veux répéter, M. le Président, que je n'ai pas étudié ces articles pour vérifier s'ils sont tous en concordance avec des changements généraux que j'ai suggérés et on les adopte avec cette réserve.

Le Président (M. Laberge): Alors 1658-9 est adopté. J'appelle 1658-10.

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

Le Président (M. Laberge): Oui.

M. Tardif: Cet article est en relation avec 1651-2, M. le Président, et on avait consenti à en suspendre l'étude étant donné que si le nouveau locataire connaît d'entrée de jeu le loyer payé par l'ancien locataire, a-t-il besoin d'un délai de deux mois pour demander une révision devant la régie? Alors, cet article est suspendu pour l'instant.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-10 est suspendu, en relation avec 1651-2 qui est suspendu. 1658-11 est appelé.

M. Scowen: On est d'accord, mais dans les deux mois de la connaissance de la fausseté de la déclaration.

M. Tardif: A 1658-11?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Il nous semble que si le locataire prouve à n'importe quel temps que le locateur a fait une fausse déclaration, il doit avoir le droit de se rendre à la régie. La limite que vous prévoyez là, je vous demande de nous expliquer comment le tribunal peut connaître la date à laquelle le locataire a pris connaissance de la fausseté de la déclaration. M. le ministre.

(23 h 30)

M. Tardif: On dit que deux mois après que la personne qui a pris connaissance d'une fausse déclaration, a jusqu'à deux mois après qu'elle en a pris connaissance pour s'adresser à la régie, ce semble un délai normal en la matière.

M. Scowen: Adopté.

M. Caron: Cela veut dire que c'est dans les deux mois qu'elle a signé son bail ou si c'est dans les deux mois qu'elle s'est aperçue...

M. Tardif: Non, qui prend connaissance de la fausseté, qu'elle s'est aperçue de.

M. Caron: Cela veut dire que cela peut aller dans le courant de l'année.

M. Tardif: Ce sont les dispositions générales du Code civil dès lors que, même si vous avez signé un contrat d'une durée de cinq ans, au terme de la quatrième année seulement, vous vous rendez compte que cela a été fait sous de fausses représentations, vous avez quand même droit, ce n'est pas de la date de la signature, c'est la date où vous avez pris connaissance de...

Le Président (M. Laberge): 1658-11 est adopté.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1658-12.

M. Scowen: On est d'accord avec le 1658-12, saut qu'il y a le problème de concordance avec l'article 1658-10 qui est suspendu. C'est adopté sous réserve de cette question de concordance.

M. Tardif: Oui. C'était dans le cas du conjoint ou de la personne qui habitait avec ce conjoint qui n'avait aucune espèce de protection. Suspendu. Mettons adopté sous réserve de concordance avec ce qu'on dira pour 1658-10 parce que cela nous évitera...

Le Président (M. Laberge): Cet article 1658-12 est adopté sous réserve de faire des concordances éventuelles avec 1658-10. J'appelle l'article 1658-13.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1658-14.

M. Scowen: Est-ce que le ministre peut m'expliquer un peu cet article?

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

M. Tardif: C'est une règle qui est répétée du droit actuel pour favoriser la conciliation entre locataire et propriétaire. M. le Président, ceci est à peu près le pendant de ce qu'on a vu tantôt pour le nouveau locataire, c'est-à-dire, que le loyer du sous-locataire ne peut excéder le loyer qui était payé par le locataire précédent. Il vise à ne pas permettre d'inclure: D'accord, j'accepte ton sous-locataire à condition qu'il accepte de me payer $30 par mois de plus. Quelque chose comme cela.

Le Président (M. **Laberge):** Avez-vous des questions, des commentaires?

M. Raynauld: Est-ce qu'on a conservé l'expression de loyer le plus bas ou si on reste à loyer effectif payé, ou loyer moyen, ou je ne sais pas quoi? A-t-on conservé cette...

Le Président (M. **Laberge):** L'article 1658-10 est suspendu pour votre information.

M. Scowen: Je pense qu'il y a des questions que je ne comprends pas. Est-ce que c'est pour donner le droit au locataire de s'adresser à la régie si le loyer qu'il paie est supérieur à celui qui a été payé par le locataire originel, ou supérieur à celui qui a été payé par le locataire antécédent, celui qui a fait la sous-location? Le début du bail de sous-location, ou le début du bail du locataire qui a fait la sous-location.

M. Tardif: Ceci, M. le Président, si ma mémoire est bonne, avait été introduit dans la Loi de conciliation entre locataires et propriétaires dans le but de colmater une faille que certains propriétaires avaient découverte dans la loi. Il suffisait pour échapper au contrôle des loyers que je décide de prendre mon immeuble et de vous le louer et que vous tourniez de bord et que vous le sous-louiez à quelqu'un auquel cas le sous-locataire n'avait aucune espèce de protection en vertu de la loi. Ce qui est prévu ici, c'est que la protection accordée au sous-locataire est identique à celle qui serait accordée au locataire.

M. Scowen: En effet, c'est un recours que le sous-locataire a envers le locataire.

M. Tardif: Envers le locataire, voilà.

M. Scowen: Alors, pour que cela soit très clair, est-ce qu'on peut ajouter, à la troisième ligne, "payé au cours des douze mois qui précédaient le début du bail du sous-locataire"? Je suis d'accord avec le principe.

M. Tardif: Le début du bail du locataire.

M. Scowen: Si je comprends bien, c'est le bail du sous-locataire.

M. Tardif: ... qui précédaient le début du bail de sous-location.

M. Scowen: C'est le sens...

M. Tardif: Le début de la sous-location.... qui précédaient le début de la sous-location et le... D'accord.

M. Scowen: Je comprends maintenant le sens. On va apporter l'amendement.

Le Président (M. Laberge): Alors, vous suggérez, à la quatrième ligne, après le mot "début"...

M. Tardif: ... de rayer les mots "du bail" et de les remplacer par les mots "de la sous-location".

Le Président (M. Laberge): ... "de la sous-location".

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Le début...

M. Tardif: ... de la sous-location.

M. Scowen: Non. Dans ce cas-là, supposons qu'une personne loue un appartement pour une durée d'un an à partir du 1er janvier.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Le 1er juillet, elle sous-loue l'appartement à une tierce partie.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Si je comprends bien, l'intention est de permettre au sous-locataire d'avoir recours envers le locataire s'il trouve que le prix...

M. Tardif: Le loyer qu'il paie.

M. Scowen: ... qu'il a accepté de payer est plus élevé que celui que l'actuel locataire paie au locateur.

M. Tardif: C'est cela, qui est plus élevé que le plus bas des loyers payés au cours des douze mois précédents.

M. Scowen: Cela est une autre chose parce que les douze mois précédents comprenaient six mois du bail original du locataire de qui le sous-locataire a loué l'appartement et six mois du bail d'une personne inconnue qui a quitté les lieux et contre qui le locataire originel avait un certain recours dans ce domaine. Vous comprenez?

Une Voix: Oui, c'est un grand problème.

Une Voix: C'est un problème.

M. Raynauld: Il va payer moins cher, si on applique cela, que le gars...

M. Scowen: Si je comprends, ce qui est prévu, ce sont les relations entre locataire et sous-locataire.

M. Raynauld: C'est en plein cela.

M. **Scowen:** Dans ce cas...

M. Raynauld: Il payait $100, lui il paie...

M. **Scowen:** Il y a un autre aspect sur le plan de...

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

M. Tardif: Suspendu.

Le Président (M. Laberge): Cet article...

M. Scowen: Avant de partir, je veux soulever une question de fond. J'ai l'impression que, normalement, si c'est l'intention de régler les relations entre locataire et sous-locataire, souvent les sous-locations sont faites à un niveau supérieur d'une location tenant compte du fait que c'est pour une période à court terme parce que souvent il y a la question des meubles qui sont là-dedans. D'après ma propre expérience dans ce domaine — j'en ai pas mal — les liens entre le loyer d'une sous-location et le loyer d'une location de base, cela prend une connaissance des aspects, des critères assez différents. Je veux simplement soulever ce point dans votre...

M. Tardif: D'accord.

Le Président (M. Laberge): Alors, cet article 1658-14 est suspendu. J'appelle l'article 1658-15.

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

Le Président (M. Laberge): Suspendu. J'appelle l'article 1658-16.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-16 est adopté. J'appelle l'article 1658-17.

M. Scowen: Suspendu, je pense?

M. Tardif: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): L'article est suspendu. J'appelle l'article 1658-18.

M. Scowen: Un instant! Je n'ai pas compris la dernière phrase de cet article, M. le Président.

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

M. Tardif: Il faut lire la dernière phrase de l'article 1658-18 avec l'article qui suit, 1658-19, et qui prévoit que s'il s'agit d'un bail de plus de douze mois le locateur peut quand même revenir à la régie pour demander une révision du loyer et ce, annuellement.

M. **Scowen:** Et de plus...

M. **Tardif:** S'il ne revient pas, c'est toujours le loyer qui est exigé une première fois qui s'applique.

M. Scowen: Ici, l'article 1658-13 ne s'applique pas à un nouveau locataire.

M. Tardif: Bien oui, cela s'applique, M. le Président, s'il y a une clause de rajustement de loyer dans le bail, oui. L'article 1658-13 prévoit une clause de révision, disons, de réajustement du loyer à tous les douze mois, j'allais dire automatique, prévu dans le bail.

M. **Scowen:** Pour tous les locataires?

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

M. **Scowen:** Y compris les nouveaux?

M. **Tardif:** Bien, pour ceux qui ont signé le bail, oui. D'accord? Alors que l'article 1658-19, nonobstant le fait qu'il puisse exister une clause de réajustement du bail à longue durée, peut quand même permettre au locateur de s'adresser à la régie si, par exemple, selon lui, ses augmentations ou ses frais d'exploitation étaient supérieurs à ceux qui avaient été prévus dans la clause de réajustement. D'accord?

(23 h 45)

M. Scowen: Non. Voulez-vous répéter? Ce n'est pas que je ne suis pas d'accord.

M. Tardif: D'accord. L'article 1658-13 permet d'inclure dans le bail d'une durée de plus de douze mois des clauses annuelles de réajustement. D'accord?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Ces clauses peuvent être fixes comme telles, alors que l'article 1658-19 permet quand même au locateur, malgré l'article 1658-18, et même s'il y avait des clauses automatiques de réajustement, de s'adresser à la régie pour demander une révision, par exemple, si ces frais d'exploitation avaient été supérieurs à ceux prévus dans le bail initial de cinq ans. D'accord?

M. Scowen: Je pense que je comprends jusque-là, mais vous avez dit que la dernière phrase de l'article 1658-18, qui...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen:... est la phrase au sujet de laquelle j'ai posé la question, est liée à l'article 1658-19. Dans le cas d'un nouveau locataire, le loyer est fixé pour la durée du bail...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen:... à moins, bien sûr, qu'il n'existe une entente dans le bail qui permette de faire appel à l'article 1658-13.

M. Tardif: Oui, mais même dans ces cas-là, également, il y a toujours l'article 1658-19 qui peut s'appliquer et qui peut demander une nouvelle révision chaque année.

M. Scowen: Mais l'article 1658-19 va s'appliquer seulement dans les cas où vous aurez appliqué l'article 1658-10, si je comprends bien, qui est suspendu. Si c'est changé, éliminé ou changé profondément, s'il n'y a pas l'article 1658-10, il n'y a pas de raison d'avoir l'article 1658-19.

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: Mais le nouveau locataire prévu à l'article 1658-18 n'est pas le seul nouveau locataire. Ce sont tous les nouveaux locataires, non seulement les nouveaux locataires qui avaient recours à l'article 1658-10.

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: La question que j'ai posée — je pense qu'on est encore à l'article 1658-18 — je pense que vous y avez répondu. Dans le cas de nouveaux locataires, le loyer fixé par le tribunal est fixé pour la durée du bail à moins qu'il n'existe une convention qui rende applicable l'article 1658-13.

M. Raynauld: Non, non. Ce n'est pas assujetti à l'article 1658-13. S'il s'agit d'un nouveau locataire, le loyer est fixé pour la durée du bail, et si c'est plus d'un an, le locateur peut retourner devant la régie au bout d'un an et dire: L'année passée, j'avais fixé 5% en fonction de 13% et là, cela a été 8%, mon augmentation des dépenses. Je demande une révision du loyer. Cela s'applique à tous les nouveaux locataires et n'a pas de relation avec...

M. Tardif: En vertu de l'article 1658-19 et non pas de 1658-13.

M. Raynauld:... l'article 1658-19. Cela n'a pas de rapport avec l'article 1658-10 non plus. Ce ne sont pas seulement les nouveaux locataires qui ont demandé une révision du loyer après avoir signé un bail. Il en faudra un, article 1658-19.

M. Caron: S'il est pris en défaut, il va demander une révision.

M. Raynauld: Oui, oui.

M. Tardif: Bon. Si c'est clair pour le député d'Outremont...

Une Voix: C'est vrai. L'article 1658-18 est...

Une Voix: Moi, je suis d'accord.

M. Scowen: Tout le monde est satisfait?

Une Voix: Bien... Tout le monde est satisfait...

M. Tardif: M. le Président, tout le monde est d'accord pour adopter ces articles sous réserve de vérifier la concordance qu'il y aura à faire avec l'article 1658-10... D'accord?

M. Scowen: D'accord.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-18 est adopté avec ces réserves.

M. Scowen: L'article 1658-19 aussi.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-19 est également adopté avec les réserves voulues. J'appelle l'article 1658-20.

M. Tardif: M. le Président, il y a un amendement à l'article 1658-20. L'avez-vous?

Le Président (M. Laberge): J'ai un amendement à l'article 1658-21, mais à 1658-20, je n'en ai pas.

Une Voix: A l'article 1658-21.

Le Président (M. Laberge): A l'article 1658-21 ? D'accord. L'article 1658-20 est-il adopté?

M. Raynauld: Adopté.

M. Scowen: Attendez une minute!

Le Président (M. Laberge): Un instant.

L'article 1658-20 est adopté. Article 1658.21, on me soumet un amendement qui est distribué à tout le monde et dont je fais lecture.

L'amendement proposé à l'article 1658-21 est celui-ci: En remplaçant, à la première ligne du premier alinéa, les chiffres 1658-6 à 1658-20 par 1658-6, 1658-7 et 1658-9 à 1658-20, ce qui signifie, la différence, c'est qu'on exclut 1658-8 qui était compris antérieurement. Vu qu'il y a deux amendements, je procède par ce premier amendement, en demandant si vous l'adoptez.

M. Tardif: M. le Président, le but de ces amendements est de faire en sorte que, même si la méthode de fixation normale, dans le cas d'un bail à loyer modique ou loué par une coopérative d'habitation à ses membres, etc., même si la méthode normale de fixation ne s'applique pas, les avis s'appliquent, les avis d'augmentation et autres. C'est tout simplement ce que visent à faire les ajouts qu'on a faits à 1658-7 et 1658-9 en ce qui concerne les avis à donner en matière d'augmentation et autres.

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

M. Raynauld: M. le Président, je ne parle pas des amendements, les amendements sont adoptés, mais du fond.

Le Président (M. **Laberge):** Les deux amendements on pour effet d'éliminer du texte antérieur l'article 1658-8. Alors, le deuxième amendement...

M. Raynauld: Oui, les amendements sont adoptés.

M. **Tardif:** Ce n'est pas sur les amendements, je pense que c'est sur le fond que le député... Sur le fond?

M. Raynauld: Je voudrais simplement...

Le Président (M. Laberge): Comme je n'avais lu qu'un amendement, je veux dire tout simplement qu'à la deuxième ligne du dernier alinéa, on recommande de changer les chiffres 1658-6 à 1658-20 par 1658-6, 1658-7 et 1658-9 à 1658-20. Ces deux amendements, comme vous me le dites, sont adoptés, en ce qui concerne les amendements proposés. Ils sont adoptés. Sur le fond, vous voulez revenir, M. le député d'Outremont?

M. Raynauld: Oui, M. le Président. Je comprends, je pense, l'intention de cet article de soustraire aux règles prévues d'ajustement du loyer les logements à loyer modique. Je comprends également qu'on puisse soustraire de l'application de ces règles les immeubles qui ont été construits depuis moins de cinq ans. Je comprends beaucoup moins le no 2, c'est-à-dire qu'on veuille soustraire à ces règles le logement loué par une coopérative d'habitation à un de ses membres. Je ne vois pas pourquoi les coopératives d'habitation ne seraient pas sujettes aux mêmes règles. Est-ce que c'est parce qu'on suppose que, lorsqu'il s'agit d'une coopérative, il n'y a jamais d'abus?

S'il s'agissait de coopératives d'habitation dont les membres sont les propriétaires, je comprendrais qu'on puisse dire: Les propriétaires peuvent bien se fixer les loyers implicites qu'ils veulent, mais là il s'agit d'une coopérative d'habitation de location, donc c'est une coopérative qui loue des logements. Je ne comprends pas pourquoi on soustrairait ces coopératives de l'application de la loi.

M. Tardif: M. le Président, la raison ici en est fort simple, c'est que justement la définition de coopérative d'habitation au sens entendu ici signifie des coopératives d'habitation dont les membres sont des sociétaires, sont les propriétaires de la coopérative et s'entendent entre eux pour fixer le loyer. Donc, l'exclusion ici n'est à l'endroit que des seuls membres, et si la coopérative d'habitation a douze sociétaires qui possèdent un immeuble de 24 logements, les douze sociétaires l'occupent, et en ce qui concerne leur loyer c'est à titre de sociétaire qu'ils le déterminent. Ils sont propriétaires de l'immeuble, mais en ce qui concerne les douze logements qui seraient loués normalement, eh bien! pour ces douze locataires c'est la règle normale de fixation. C'est la raison pour laquelle ici on exclut de la méthode normale de fixation les loyers des coopérants ou des sociétaires dans la mesure où ils déterminent eux-mêmes leur loyer.

M. **Scowen:** On va laisser aux coopérants décider comment...

M. Tardif: Le loyer qu'ils vont payer.

M. Scowen: ... les façons de l'augmenter.

M. Tardif: Bien sûr, c'est leur propriété.

M. Raynauld: C'est cela qui est curieux. C'est leur propriété et pourtant on parle de logement loué.

M. Tardif: Pour le locataire qui n'est pas membre, qui n'est pas sociétaire, dans son cas il a tous les recours normaux. Celui qui est sociétaire...

M. Raynauld: Oui, je comprends cela, mais dans le cas d'un sociétaire, je pense qu'on ne peut pas parler de logement loué. C'est lui qui est propriétaire, qui est membre de la coopérative. Il dit... C'est parce que c'est une propriété conjointe.

M. Tardif: C'est la coopérative qui est propriétaire.

M. **Scowen:** Un jour, je suis persuadé qu'on demandera à l'Etat de régler les conflits entre les coopérants. Peut-être que le moment n'est pas encore arrivé.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que cet article 1658-21 est adopté avec les deux amendements qu'on a proposés.

M. **Scowen:** Adopté.

Le Président (M. **Laberge):** Adopté avec amendements.

M. Tardif: M. le Président, avec votre permission, nous avons bien travaillé, avant d'arriver à la section marquée: Reprise de possession, je pense qu'il conviendrait que nous reprenions un peu de force et que nous nous revoyions demain matin.

M. Scowen: Il nous reste encore deux minutes.

M. Tardif: Alors, allons-y, 1659...

Le Président (M. Laberge): Je félicite les membres de la commission pour le sérieux avec lequel ils ont travaillé, et la commission reprendra ses travaux demain matin à dix heures au même endroit. La commission ajourne ses travaux.

Fin de la séance à 23 h 59