Assemblée nationale
Québec

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Quatrième session — 31e Législature

Commission permanente des affaires municipales

Étude du projet de loi no 107 — Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (12)

Le 12 septembre 1979— No 180

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Reprise de possession d'un logement B-8621

Subdivision ou changement d'affectation d'un logement B-8637

Résiliation de bail B-8641

Dispositions particulières au bail d'un logement à loyer modique B-8642

Maisons mobiles B-8662

Clauses inopérantes et inopposables B-8664

Prohibitions B-8666

Intervenants

M. Henri Laberge, président

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

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

Étude du projet de loi no 107

(Dix heures dix-sept minutes)

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

La commission parlementaire des affaires municipales, qui a comme mandat d'étudier le projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, reprend ses travaux au point où elle les a laissés à 11 h 59 hier soir.

Les membres de cette commission pour aujourd'hui sont: M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun), M. Cordeau (Saint-Hyacinthe), M. de Bellefeuille (Deux Montagnes) remplacé par M. Beauséjour (Iberville), M. Gratton (Gatineau) remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce), M. Guay (Taschereau), M. Mercier (Berthier) remplacé par M. Paquette (Rosemont), M. Ouellette (Beauce-Nord), M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie).

Peuvent intervenir: M. Alfred (Papineau), M. Charbonneau (Verchères), M. Fontaine (Nicolet-Yamaska), M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Lacoste (Sainte-Anne), M. Léonard (Laurentides-Labelle), M. Samson (Rouyn-Noranda), M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce) remplacé par M. Raynauld (Outremont) et M. Vaugeois (Trois-Rivières). Le rapporteur est toujours M. Beauséjour (Iberville).

Reprise de possession d'un logement

Au moment où nous avons suspendu nos travaux hier soir, nous avions adopté l'article 1658, paragraphe 21. J'appelle l'article 1659.

M. Tardif: Nous sommes rendus à l'article 1659, qui est appelé. Cet article reproduit le droit actuel là-dessus, M. le Président.

M. Scowen: Puis-je vous demander ce que c'est que le gendre?

M. Tardif: Le gendre, c'est le "brother-in-law"

Une voix: Un "son-in-law".

M. Tardif: Un "son-in-law".

M. Scowen: Et un beau-fils?

M. Cordeau: C'est le fils de sa femme.

M. Scowen: J'ai posé la question à trois ou quatre personnes et je ne reçois jamais la même réponse.

M. Tardif: C'est le fils de sa femme. Mais voulez-vous le savoir en anglais ou en français?

M. Scowen: C'est le fils de sa femme. Le beau-fils, c'est le fils d'une femme d'un deuxième mariage.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: S'il n'y a pas de deuxième mariage, il n'y a pas de beau-fils.

M. Tardif: Non.

M. Scowen: C'est clair pour tout le monde.

M. Tardif: Oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 1659 est-il adopté?

M. le député de Rosemont.

M. Paquette: M. le Président, j'ai un certain nombre de remarques sur plusieurs articles de cette section.

C'est un problème, la reprise de possession, que nous avons particulièrement dans le comté de Rosemont, mais qui, j'en suis sûr, se présente pas mal de la même façon ailleurs. Partant du principe qui est le droit du locataire au maintien dans les lieux, qu'on a affirmé dans un article précédent, cet article et les autres qui l'encadrent se présentent comme une exception au droit du locataire au maintien dans les lieux. Puisque c'est une exception, il faut trouver des raisons sérieuses pour inclure un tel article dans le projet de loi. On sait que ce droit de reprise de possession est très souvent utilisé par les locateurs comme mesure de pression indue. Plusieurs représentations ont été faites à la commission parlementaire. J'en ai eues personnellement dans mon comté. Il y a même eu la constitution d'un regroupement de locataires dans le comté pour lutter contre les reprises de possession tellement le phénomène était étendu. Bien sûr, très souvent, cela se produit quand un locataire a, par exemple, l'année précédente, contesté devant la Régie des loyers et apparaît un peu comme le mouton noir du groupe de locataires qui habitent l'immeuble et le propriétaire décide de s'en débarrasser, souvent simplement en faisant pression en espérant que le locataire va déguerpir.

Je pense que l'ensemble des articles encadre beaucoup mieux qu'avant ce droit de reprise de possession. Par contre, je pense que cela ne va pas assez loin. Il me semble qu'on devrait resserrer encore un peu plus. Il y a des cas justifiés où la reprise de possession pourrait s'imposer. Je donne l'exemple d'une dame âgée qui peut difficilement subvenir à l'entretien de sa propriété et qui décide d'offrir un logement à son fils ou à sa fille pour que celui-ci ou celle-ci puisse l'aider à administrer la propriété. Inversement, un propriétaire peut préférer, à juste titre, loger un parent âgé dans un de ses logements plutôt que de voir celui-ci embarquer sur les listes d'attente des habitations à loyer modique qui sont, comme on le sait, très longues. Évidemment, on pourrait prétendre,

à juste titre, au contraire, que la personne déplacée peut avoir des besoins aussi grands et on se demande pourquoi, simplement parce qu'un parent possède un immeuble, telle ou telle personne devrait être privilégiée? Ma première tendance serait d'abolir carrément le droit de reprise de possession. Maintenant, je comprends que dans certains cas, comme ceux que j'ai mentionnés tantôt, cela peut être extrêmement délicat.

À cet article 1659, je me demande si on ne devrait pas restreindre l'article de la loi actuelle. L'important, à mon avis, c'est la dernière phrase. Ce n'est pas important, par exemple, qu'un propriétaire puisse loger l'un de ses fils qui gagne un salaire de $15 000, $20 000 ou $30 000 par année et qui peut très bien se débrouiller. À ce moment-là, vouloir loger son fils dans l'immeuble ouvre la porte au genre de phénomène que je décrivais tantôt, c'est-à-dire des reprises de possession qui sont, en fait, des pressions indues sur les locataires pour les amener à déguerpir. Il me semble que si on pouvait se contenter de formuler l'article à peu près comme ceci — c'est une formulation que je soumets à titre informel —: "Le locateur d'un logement peut en reprendre possession pour s'y loger ou pour y loger — et là, je dirais — tout parent dont il est le principal soutien ou qui est son principal soutien". C'est l'idée que le droit de reprise de possession ne devrait pas être étendu à tous les parents indistinctement, mais uniquement à ceux qui en ont besoin ou dont le propriétaire a besoin. Je pense qu'on devrait également compléter cet article par une modification à l'article suivant.

Dans l'article suivant, on mentionne l'avis qui doit indiquer le nom de la personne pour qui la reprise de possession est demandée, le degré de parenté avec le locateur et la date. Si on relit cela à l'article 1659.3, si jamais le locataire s'objecte à la reprise de possession, tout ce que le locateur a à faire c'est démontrer devant le tribunal qu'il entend reprendre possession pour la fin mentionnée dans l'avis. Or, la fin mentionnée dans l'avis c'est tout simplement d'indiquer qu'on veut reprendre le logement pour telle personne qui a tel lien de parenté avec le locateur.

Il me semble qu'il faudrait introduire dans l'article 1659.1 une notion de besoin. J'ajouterai que l'avis devrait contenir quelque chose comme ceci: une description de la situation nouvelle qui a créé le besoin d'une reprise de possession. Exemple: on veut reprendre possession pour son fils. Bien, le fils est peut-être devenu handicapé depuis ce temps-là ou il est peut-être maintenant en chômage alors qu'il ne l'était pas avant. De façon que si jamais le locataire refuse la reprise de possession, les exigences face au locateur devant le tribunal soient un peu plus exigeantes que simplement mentionner le nom et le degré de parenté.

M. Tardif: M. le Président...

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

M. Tardif:... je comprends les observations du député de Rosemont — et je pense qu'il se fait en cela le porte-parole de certaines personnes qui sont venues témoigner devant cette commission — à l'effet qu'il ne fallait pas souffrir d'exceptions au principe énoncé hier du maintien dans les lieux, même pas pour la reprise de possession pour un membre de sa famille.

Or, M. le Président, au cours de diverses consultations qui n'ont pas une prétention scientifique mais que je me suis efforcé d'avoir au cours de cette période où cette loi et d'abord le livre blanc et la loi en première lecture et la réimpression ont été faites, j'ai pu constater qu'un bon nombre de locataires, pas tous, se considèrent comme des propriétaires en puissance et comme tels conçoivent assez bien, même s'ils n'aimeraient pas être délogés pour permettre à un propriétaire de reprendre possession de son logement, qu'ayant chaussé les bottes du propriétaire ils puissent le faire. Il y a une espèce de déchirement qui se produit en eux et bon nombre d'entre eux, finalement, semblaient d'avis que cette reprise de possession dès lors qu'elle est réelle, dès lors qu'elle est fondée sur des motifs réels, donc de permettre à un membre de sa famille d'habiter dans la maison, était d'emblée acceptée.

C'est pourquoi nous avons retenu en pratique le droit actuel de permettre aux ascendants et aux descendants de pouvoir cohabiter. Le député de Rosemont dit: Tout autre parent dont il est le principal soutien. On peut très bien concevoir le cas, qui existe à de multiples exemplaires, de la veuve de 75 ans — veuve parce que les dames ont cette particularité d'avoir une espérance de vie plus longue que nous — son compagnon l'ayant quitté depuis quelque temps ou très peu de temps, qui doit compter sur ses enfants pour diverses choses, pour s'occuper de la maison, de ci, de ça.
(10 h 30)

Elle peut donc désirer qu'un des enfants vienne habiter un logement dans la même maison, pas nécessairement la même pièce, même logement, mais un des logements de la maison pas parce que l'enfant est son principal soutien, pas parce qu'elle est le principal soutien de son enfant, mais uniquement parce qu'elle a besoin de lui sur le plan de services à rendre et tout. Cela m'apparaît profondément justifiable pour peu que ce n'est pas une façon déguisée d'expulser le locataire. C'est tout là que, je pense, la régie peut accomplir son travail d'investigation en quelque sorte, de sonder et de voir véritablement ce qui s'est produit et, évidemment, d'y aller de quelques cas exemplaires en vertu de l'article 1659-7 si un locataire a été évincé pour des motifs qui étaient, finalement, complètement non fondés. Il peut s'adresser à la régie qui est une procédure simplifiée maintenant. Il n'est pas nécessaire qu'il aille à la Cour provinciale ou autre et obtenir des dommages et intérêts. Il m'apparaît que c'est là-dedans qu'on doit jouer.

Une façon qu'on a essayé de prendre pour éviter que la reprise de possession soit une façon déguisée, c'est qu'on a allongé le délai. Il était de trois mois, on l'a porté à six mois, de façon à

séparer dans le temps le délai d'avis d'envoi d'augmentation du délai d'avis de reprise de possession.

Je voyais un peu comment cela se passait. Le propriétaire envoyait un avis d'augmentation entre le troisième et le sixième mois avant la fin du bail. Donc, vers le mois de février, mettons pour un bail se terminant le 30 juin, il envoie un avis d'augmentation. Le locataire dit: Non, cela ne m'intéresse pas de payer tant d'augmentation et il s'adresse à la régie. Le propriétaire est en maudit, parce que son locataire s'adresse à la régie, envoie un avis de reprise de possession. Les deux se suivaient parfois dans le temps comme cela. Maintenant, en scindant les deux et en exigeant, par exemple, le délai — quant à l'avis d'augmentation, il est resté le même — de l'avis de reprise de possession, on pense que cela pourrait éliminer des requêtes frivoles et séparer, en tout cas, la tentation qu'il pourrait y avoir de dire: Si je ne peux pas t'augmenter, en tout cas, dehors.

On n'a pas voulu aller plus loin là-dedans, M. le Président, et, substantiellement, on reprend le droit actuel, on modifie les délais et on espère que la régie sera conscientisée par l'affirmation très explicite du droit au maintien dans les lieux qui a été faite, justement considérant vraiment comme des cas exceptionnels les reprises de possession.

M. Paquette: M. le Président...

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

M. Paquette: Je reconnais le fait que dans certains articles on a des mécanismes, des incitations pour le locateur qui voudrait reprendre possession en tant que mesure de pression indue sur un de ses locataires. Cependant, on peut se demander si ces mesures sont suffisantes. Bien sûr, le fait d'allonger le délai pourrait éviter les réactions émotives immédiates. Par contre, quand, à un moment donné, un propriétaire décide qu'il doit se débarrasser, à tort ou à raison, d'un locataire, c'est généralement après avoir accumulé un certain nombre d'expériences. On peut se demander si l'allongement du délai va être vraiment efficace. Dans ce que le ministre dit, si je comprends bien, l'objectif de 1659 n'est pas tellement de permettre la reprise de possession pour un parent. C'est de permettre la reprise de possession pour un parent utile, dont on a besoin, et il me semble qu'il y aurait moyen de trouver une formulation qui le dise. Par exemple, on pourrait dire: Tout parent dont il est le principal soutien, ou qui est son principal soutien. Si cette formulation paraît trop restrictive, on peut en trouver une plus large.

Une telle formulation nous permettrait d'éviter qu'à un moment donné... On prend l'exemple de la veuve de 72 ans. Elle peut difficilement administrer seule sa propriété. Elle décide de reprendre possession pour un de ses fils d'un de ses logements en expulsant le locataire. Il faudrait, si elle le fait deux ou trois fois, qu'on puisse se poser des questions si elle a vraiment besoin de deux ou trois personnes pour administrer la propriété, ou s'il ne s'agit pas d'un mécanisme de reprise de possession. Quand on regarde les articles suivants, cette idée d'une personne dont on a besoin ou d'une personne de sa famille qui est démunie et dont on voudrait pouvoir s'occuper — l'autre cas où la reprise de possession pourrait être nécessaire — ces deux cas ne sont aucunement mentionnés dans l'avis. Par conséquent — j'aimerais poser la question au ministre — si on lit les articles 1659-1 et 1659-3, si je suis un locateur, cela peut faire deux ou trois fois que je loge un parent dans un de mes logements. J'arrive la quatrième fois. J'envoie un avis. Je donne le degré de parenté et la date de reprise de possession. Si le locataire refuse, je m'en vais à la régie et je démontre que cette personne a vraiment le lien de parenté que j'avais mentionné dans l'avis. C'est suffisant et je peux reprendre possession. Est-ce exact?

M. Tardif: Est-ce une question?

M. Paquette: Oui, c'est une question.

M. Tardif: Effectivement, le droit de reprise de possession pour les ascendants et les descendants décrits là est reconnu d'emblée par la loi. Il faut quand même aussi tenir compte du contexte démographique dans lequel nous vivons. Les familles de quinze enfants, il y en a de moins en moins. Le taux de remplacement de la population est à peu près tout juste suffisant de sorte que je ne pense pas qu'on s'achemine vers une multiplication de ces cas.

M. Paquette: Disons que je suis locateur. Je veux reprendre possession pour un de mes fils qui gagne $30 000 par année. Je suis en bonne santé et je n'en ai aucunement besoin. Je déplace — et cela s'est produit — une personne âgée de 72 ans qui est là depuis 30 ans. Je la déracine de son milieu. Personne ne peut m'empêcher de le faire d'après les articles qui sont là.

M. Tardif: C'est un fait, M. le Président, qu'à partir du moment où le droit de reprise de possession est reconnu au propriétaire pour certains membres de sa famille, ce droit existe. Il reste qu'un bon nombre de ces cas se règlent à l'amiable entre locataire et propriétaire qui s'entendent. Il ne faudrait quand même pas croire que tous les locataires vont s'opposer à des raisons qui leur sont formulées. J'ai dit hier, lorsqu'on parlait du contrôle de la méthode de fixation, que bien souvent, lorsque le cas aboutissait à la régie, même en matière de fixation, c'était rarement uniquement pour une question de cents et piastres. C'était pour un ensemble de raisons, de relations, de plaintes qui ont pu avoir lieu auparavant, du locataire qui stationne sa voiture pour empêcher le propriétaire d'entrer. Il y a une détérioration du climat dont le point culminant, je ne suis pas sûr si parfois même la relation de cause à

effet n'est pas inversée, c'est-à-dire que ce n'est pas l'augmentation qui amène le fait qu'on aille devant la régie... On demande une augmentation parce que cela va mal dans les relations. On demande une augmentation plus forte qu'on aurait demandé autrement. Il y a toute cette dynamique humaine qui existe et dont il faut tenir compte et c'est le cas également pour les reprises de possession. Dans un bon nombre de cas de reprise de possession, les parties s'entendent entre elles. Un dédommagement peut parfois être offert ou consenti pour ces fins.

Bref, le législateur, entre un contrôle absolu et obligatoire, établit un certain nombre de règles du jeu et, pour le reste, laisse les parties établir les autres. Là-dessus, M. le Président, à moins qu'on ait d'autres éclairages qui veuillent nous amener dans ce qu'on pourrait appeler une preuve de besoin, mais qui est très difficile à faire comme telle, le besoin de sécurité de la vieille dame de 75 ans, on évalue cela comment dans une échelle de besoin? Elle n'est pas malade, elle n'est pas impotente, elle n'est pas grabataire. Elle veut juste avoir la présence de son fils dans la même bâtisse. Elle n'a pas besoin de gérer ses immeubles, elle ne gère rien.

M. Paquette: M. le Président, je m'excuse d'insister. C'est parce que je serais extrêmement heureux si le ministre faisait preuve de la même souplesse qu'à l'endroit des amendements de l'Opposition. Il me semble qu'il y a moyen de travailler cela de nouveau sans entrer nécessairement dans une preuve de besoin.

Si on faisait l'obligation au locateur, dans l'avis qu'il envoie, c'est à 1659-1, non seulement de donner le nom de la personne, le degré de parenté, la date de la reprise de possession, mais également de décrire la situation nouvelle qui fait que la reprise de possession est demandée, à ce moment-là, à 1659-3, le tribunal aurait quelque chose à vérifier autre que le degré de parenté avec le locateur. Je pense que le cas que j'ai mentionné tantôt est très réel. Vous pouvez avoir un locateur qui est en bonne santé, qui est dans la force de l'âge, qui fait une reprise de possession pour un de ses garçons qui est également en bonne santé, qui a d'excellents revenus, qui est dans la force de l'âge et qui déplace une personne de 72 ans, qui habite là depuis 30 ans, qui la déracine de son milieu. C'est cela qu'il faut éviter, à mon avis.

On disait tantôt: Lorsque la reprise de possession arrive, généralement il y a un long contentieux entre le locateur et le locataire. Je suis d'accord sur cela. C'est probablement vrai, sauf qu'il ne faudrait pas qu'on permette deux poids deux mesures devant la loi. Si je suis un locateur seul n'ayant presque pas de parenté, je n'ai personne. J'ai des différends avec un de mes locataires, je ne pourrai pas utiliser la reprise de possession, alors qu'un autre locateur qui s'adonne à avoir un prétexte, en quelque sorte, va pouvoir mettre fin aux différends avec son locataire par une reprise de possession. Cela nous démontre que c'est une façon purement artificielle de mettre fin aux différends entre locateur et locataire et on ne devrait pas ouvrir cette porte-là, sauf dans les cas où cela correspond vraiment à un besoin du locateur. Il y en a de ces cas. Il me semble que c'est ce qu'on devrait dire dans 1659.

Le Président (M. Laberge): M. le député d'Outremont vient de me demander la parole.

M. Paquette: Allez-y.

M. Raynauld: M. le Président, je trouve que le député de Rosemont essaie de se trouver des raisons pour justifier une position qui, pour lui, au point de départ, est inacceptable et qui consiste pour un propriétaire d'avoir le droit de disposer d'un bien qui lui appartient. Je ne pense pas que les raisons qu'il a apportées soient des raisons vraiment suffisantes ou qui se rapportent à une application concrète et opérationnelle d'un principe comme celui-ci. La symétrie dont il parle est une symétrie absolument fautive. Le député de Rosemont oublie une chose, c'est que le locataire peut devenir propriétaire s'il le veut. Le propriétaire peut devenir locataire s'il le veut.
(10 h 45)

M. Paquette: S'il le peut.

M. Raynauld: S'il le peut, mais s'il reste 30 ans dans le même logement, il l'a payé le logement. Il aurait très bien pu prendre la responsabilité d'acheter le logement au point de départ et, à ce moment-là, peut-être qu'il avait la possibilité, mais il a décidé d'être locataire parce que cela lui donne plus de mobilité et parce que, suivant sa façon de vivre, il préfère ne pas avoir la responsabilité d'un appartement ou d'un logement. À ce moment-là, quand on dit la symétrie, que le locataire n'a pas le droit, lui, de reprendre un logement quand un propriétaire l'a, je pense que c'est fausser tout le raisonnement que d'invoquer un argument comme celui-là.

Encore une fois, on ne force personne à devenir locataire; au contraire. C'est un choix délibéré que les gens font. Il y a certaines contraintes attachées au fait qu'on est locataire, mais il y a aussi des grands avantages d'être locataire. On peut partir quand on veut et on n'a pas à porter le risque d'un investissement qu'on n'a pas fait. Du côté du propriétaire qui a décidé d'acheter et d'investir des fonds, d'épargner pour commencer et ensuite d'investir dans un certain type de placement, il encourt des responsabilités, des obligations aussi. À ce moment-là, les uns et les autres ont un choix qu'ils ont fait délibérément. À chacun de ces choix, il y a des contraintes, des droits et des obligations. Je pense qu'il ne faudrait pas accepter cette symétrie qui est absolument artificielle. C'est la première chose.

La deuxième chose, c'est la notion de besoin en ce qui concerne la reprise de possession d'un logement. Là, on essaie d'introduire une notion de besoin dans le cadre d'une politique générale de logement, non pas dans le cadre d'une politique sociale qui est faite pour cela, mais dans le cadre

d'une politique qui s'applique à 90% de cas où cette notion de besoin ou de politique sociale n'a pas sa place. On ne va quand même pas parler d'une notion de besoin lorsqu'on fait affaires avec des gens qui peuvent, étant propriétaires ou locataires, gagner $100 000 et $200 000 et plus, et appliquer généralement la notion de besoin à l'ensemble des situations de logement et d'habitation; c'est ça que cela veut dire. Cela veut dire qu'on va appliquer une notion de besoin dans des cas où vraiment il n'y a absolument aucune raison de le faire. Les notions de besoin doivent être reliées à des politiques sociales. Si on me dit que les reprises de possession de logement, c'est simplement dans le cas de logements publics où il y a seulement des assistés sociaux qui habitent ces logements, je dirais: Oui, peut-être. On ne parle pas de cela, on parle "at large", de l'ensemble du marché. Les politiques sociales, elles, ont été conçues de façon à répondre à certains besoins; il y a des HLM, il y a des maisons pour personnes âgées, il y a des centres d'accueil, il y a toutes sortes de politiques que les gouvernements ont adoptées dans le passé pour essayer de répondre, dans le cadre d'une politique sociale, à ces besoins qui peuvent exister. Ici, il s'agit de l'ensemble de la situation de l'habitation, ensemble qui comprend une certaine proportion de gens qui peuvent avoir des besoins, mais aussi des gens pour qui la notion de besoin n'intervient pas et ne devrait pas intervenir. C'est pour cette raison qu'il faudrait que le député de Rosemont apporte des raisons beaucoup plus fortes que celle-là s'il veut vraiment insister sur des restrictions plus grandes.

En ce qui me concerne, pour parler, pour l'instant, en mon nom personnel, je trouve que cette reprise de possession de logement est une soupape de sécurité qui vient établir un équilibre avec le principe qu'on a affirmé, avec lequel d'ailleurs je ne suis pas d'accord, d'un droit au maintien dans les lieux. C'est une façon d'adoucir l'impact d'un droit qui, en ce qui me concerne, est excessif. Il est bien entendu que ces pouvoirs de reprise de possession, en ce qui me concerne, est excessif. Il est bien entendu que ces pouvoirs de reprise de possession, en ce qui me concerne, devraient être les plus larges possible. Je ne suis pas sûr d'ailleurs que ce que nous avons là est suffisant à cet égard. Mais compte tenu du principe qu'on affirme, d'un côté, du maintien dans les lieux, à ce moment-là, je pense qu'il va de soi qu'il faille apporter des adoucissements ou des exceptions à l'application rigide du principe général.

M. Paquette: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce m'avait demandé la parole, à moins que... M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: J'imagine que vous avez l'intention de faire une réplique à mon collègue et pour sauver du temps je peux brièvement ajouter deux autres éléments qui peuvent être la base d'une réflexion. J'ai deux réserves sur vos propos: une sur le plan juridique et une sur le plan social ou moral, si vous voulez, et je vais les soulever très brièvement.

La première, c'est que ce principe de maintien dans les lieux que nous avons constaté quand on en a parlé tantôt n'est pas équilibré et inconsistant. Le problème qui s'impose c'est que vous qui insistez sur le droit du maintien dans les lieux n'avez pas la cohérence et le courage même de faire face aux conséquences et dire qu'il existe également une obligation de rester dans les lieux. Je pense que l'exemple que nous avons devant nous aujourd'hui démontre clairement le problème. Si nous avons une loi qui dit que le loyer doit être établi d'une façon juste par une tierce partie, si nécessaire, si le logement doit être entretenu d'après les normes du gouvernement, etc., le locateur est tenu de faire toutes ces choses. Alors, il va de soi que nous avons en principe un juste logement pour la personne concernée.

Si le locateur veut installer sa mère, pour n'importe quelle raison. Vous défendez à cette personne, dans la loi, d'installer sa mère et de remplacer le locataire. Deux mois après, le locataire, après la mère installée ailleurs, trouve dans une annonce du journal un logement qui, pour lui, est meilleur marché, ou plus beau, ou plus agréable, ou n'importe quelle raison, et il donne avis au propriétaire qu'il a l'intention de quitter. C'est un droit du locataire. Il a le droit de quitter, il a le droit de rester. Le locateur a l'obligation de permettre de quitter et de lui permettre de rester. Ce n'est pas équilibré.

Je pense que, si vous avez vraiment l'idée que les gens ont le droit de rester dans un logement, logiquement, vous devez faire suite à ce principe et dire: À moins que le locataire démontre qu'il a des raisons valables de déménager, pas seulement pour sauver quelques sous mais parce que sa famille est devenue plus grande ou que son travail est déplacé, pour une raison très simple, il a l'obligation sociale de rester dans les lieux où, d'après une tierce partie, le loyer est juste et les conditions de vie sont acceptables.

Cette incohérence entre le désir de contrôler et de légiférer dans le domaine de l'offre, mais le manque de courage de toucher au domaine de la demande, c'est quelque chose qu'on voit dans toutes les sociétés où les gens veulent établir une société bien cohérente, d'après leur propre perspective, mais qui n'ont pas le courage de légiférer envers la grande population. Nous aimerions avoir une industrie du textile ici qui va faire des cravates, des chemises et des complets mais nous n'avons pas le courage de dire aux Québécois: Écoutez, vous êtes obligés d'acheter les cravates fabriquées au Québec. Nous leur laissons le choix d'être de bons capitalistes parce que nous savons que c'est ce qu'ils veulent. Ils veulent rester des capitalistes du côté de la demande.

C'est pourquoi nous avons voté contre cette question de maintien dans les lieux et je pense que l'exemple que j'ai donné dans le cas d'une mère qui veut s'installer dans le logement de son

fils parce qu'il veut changer, c'est un exemple très clair. Le propriétaire peut se trouver deux mois après avec un appartement vide et la mère installée dans un autre appartement avec un bail de trois ans. Il n'y a rien qu'il puisse faire. Cette incohérence est le premier point.

Le deuxième point est peut-être plus important sur le plan politique et je pense profondément, M. le ministre, que nous sommes ici devant une question morale et sociale. C'est mon impression au moins qu'aujourd'hui au Québec, la grande majorité de la population, les locataires inclus, attache une valeur à la famille et l'idée de l'attachement des membres de familles, l'un à l'autre, qui dépasse les valeurs, si vous voulez, économiques et monétaires qui sont impliquées dans le droit du maintien dans les lieux. Je pense que finalement devant l'opinion publique, si un propriétaire est face aujourd'hui, au Québec, à la question que vous pouvez poser par sondage ou autrement, est-ce que vous croyez qu'une tierce partie qui est déjà installée doit avoir droit à cet appartement ou est-ce que cela doit être donné à ta mère, ton père, les membres immédiats de ta famille pour n'importe quelle raison même s'ils n'en ont pas besoin?

Je suis persuadé que la grande partie de la population du Québec, à cause des valeurs existant ici, je ne dis pas qu'elles sont bonnes ou mauvaises, mais je suis persuadé que cet article 1659 incarne le système de valeurs ici qui est encore très fort. Pour ces deux raisons, je pense, avec un petit amendement qu'on veut proposer, je pense que l'article 1659 est acceptable.

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

M. Paquette: M. le Président...

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

M. Paquette: Très brièvement. J'accepte assez mal les raisonnements de nos deux collègues de l'Opposition. Je pense en particulier que l'argumentation du député d'Outremont c'est faire passer son idéologie de libéralisme économique, c'est un peu cela qu'il nous a développé, avant...

M. Raynauld: Avant que vous passiez la vôtre.

M. Paquette: Pas dans ce cas. Avant les besoins des personnes impliquées. Quand j'ai fait ces propositions d'amendement, j'ai des cas très réels à l'esprit de personnes âgées, de personnes démunies qui ont été soumises à des pressions indues de locateurs, qui ont dû être déplacées, déracinées de leur logement sans aucune possibilité de faire quoi que ce soit.

Ou le principe du droit du maintien dans les lieux veut dire quelque chose ou il ne veut rien dire. S'il veut dire quelque chose, on n'a pas le droit de laisser des situations comme cela se perpétuer. Le député de Notre-Dame-de-Grâce nous dit: C'est un principe inconsistant, si vous affirmez le droit au maintien dans les lieux, vous devriez, en contrepartie, affirmer l'obligation de rester dans les lieux. Vous n'avez pas le courage d'aller jusqu'au bout. Un gouvernement qui ferait cela, ne ferait pas preuve de courage, je ne le pense pas. C'est quand même absurde de dire que le droit au maintien dans les lieux doit impliquer une espèce de prison permanente, du fait que quelqu'un ne pourrait pas déménager de son logement. Le lien entre les deux, c'est quoi? Vous dites: Le maintien dans les lieux, cela implique l'obligation de rester dans les lieux. C'est parce que vous avez une approche principalement économique plutôt que sociale à ce problème. Vous dites, vous mettez sur le même pied...

M. Scowen: Je crois que c'était une question juridique.

M. Paquette: Laissez-moi terminer. Vous mettez sur le même pied le préjudice qui est causé à un locataire qui se voit nié son droit de maintien dans les lieux et le préjudice qui est causé à un propriétaire qui est obligé d'attendre pour changer le locataire et possiblement augmenter le loyer.
(11 heures)

À mon avis, ce ne sont pas deux choses qui sont sur le même pied; le droit social du locataire est plus important que la possibilité pour le propriétaire de se débarrasser, par un moyen détourné ici en plus, d'un locataire avec qui, à tort ou à raison, il s'entend mal. Il peut y avoir des... Cela peut être parfois... Un peut avoir raison ou l'autre peut avoir raison. La question n'est pas là. Je pense que ce sont deux droits qui ne sont pas du tout sur le même pied et le droit de maintien dans les lieux n'implique aucunement l'obligation de rester dans les lieux. Je ne sais pas par quelle aberration mentale vous arrivez à faire que l'un implique l'autre.

Ensuite, vous dites que si on demandait à la population: Un locateur devrait-il avoir le droit de loger sa mère dans son immeuble normalement? Je répondrais oui à cela comme tout le monde. C'est bien sûr. Je pense qu'on reconnaît les liens familiaux et là, c'est une question qui dépasse le simple principe dont on parlait tantôt de la possibilité d'un locateur de se débarrasser d'un locataire pour augmenter éventuellement les loyers. C'est un principe qui dépasse cela, le maintien de la famille. De là à dire, M. le Président, qu'on devrait également permettre, pour des raisons frivoles, de se servir d'un prétexte de liaison de parenté pour se débarrasser d'un locataire, déraciner un locataire démuni, beaucoup plus démuni que celui qui va prendre la place, je pense qu'il faudrait permettre à un tribunal de trancher où se trouve le besoin. Je serais même prêt à dire qu'au cas où c'est impossible de trancher qu'on donne la préférence au maintien de l'unité familiale, qu'on donne préférence aux droits du locateur. J'irais même jusque là. Je pense qu'on devrait tenir compte des besoins parce qu'on va se trouver dans des aberrations. Si on demandait à l'ensemble des Québécois: Pensez-vous qu'un locateur peut, pour met-

tre à la place son fils qui gagne $30 000 par année, déloger une personne de 75 ans et la déraciner de son logement? Je pense que là aussi, on aurait une majorité de Québécois qui diraient: Cela n'a pas de bons sens.

Le Président (M. Laberge): Merci, M. le député. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'il faut éviter d'ériger des absolus dans ce domaine. Quand le député d'Outremont dit que si un locataire qui demeure dans un logement depuis 30 ans est évincé, c'est bien de valeur, mais tant pis pour lui, il n'avait qu'à l'acheter au départ. Il faut quand même penser que dans le cas d'un duplex ou d'un triplex qui implique une mise de fonds considérable, ce n'est quand même pas à la portée de tout le monde. Je pense que ce n'est peut-être pas réaliste de raisonner de cette façon.

Je suis sensible au point de vue présenté par le député de Rosemont et je me demande si, à ce moment-là, M. le Président, il n'y aurait pas avantage à coller au droit actuel. Le droit actuel — l'article 23 de la Loi de conciliation — disait ceci. Je le lis: "Toutefois, cette reprise de possession ne peut être accordée que si le propriétaire ou l'usufruitier — on a enlevé cela pour parler du locateur maintenant — démontre clairement qu'il est de bonne foi, qu'il entend réellement servir ladite maison pour l'une des fins spécifiquement mentionnées au présent article et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte ou d'un motif pour atteindre d'autres fins." Et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte ou d'un motif pour atteindre d'autres fins. Je pense que la régie, au cours des années, a établi une jurisprudence en la matière. Elle a rendu des décisions qui se sont appuyées sur les nombreux cas qu'elle a eus devant elle si bien que le fait de conserver le droit actuel ou cet article et de reproduire mot à mot l'article qui était dans la Loi de conciliation pourrait permettre à la régie d'interpréter ces demandes, qu'elle a devant elle, à la lumière de la jurisprudence qu'elle a établie au cours des années. Ce n'est pas dénué de sagesse, je pense.

Alors, je ne sais pas dans quelle mesure ceci pourrait justement, sans nous entraîner dans ces preuves de besoin, à tout le moins nous accrocher à ce corps de jurisprudence et de décisions qui ont déjà été rendues auquel cas je proposerais, M. le Président, lorsque nous arriverons à l'article 1659.3 où il est dit: "Si le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, sur autorisation du tribunal, en reprendre possession pourvu qu'il en fasse la demande dans le mois du refus et pourvu qu'il démontre, etc." Alors, modifier cet article pour y ajouter: Pourvu qu'il démontre qu'il est de bonne foi et qu'il entend s'en servir pour les fins mentionnées, etc. et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte ou d'un motif pour atteindre d'autres fins. On respecterait le droit actuel et je pense que cela mettrait des balises aux reprises de possession faites dans un but frivole.

Le Président (M. Laberge): À moins que ce ne soit pour une question, parce que vous avez déjà utilisé 22 minutes de votre temps tout à l'heure sur la question. Je voulais simplement vous le souligner. En quatre reprises, vous avez totalisé 22 minutes. M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: C'est concernant la prise de possession d'un logement dans les coopératives. Est-ce que, actuellement, une coopérative peut reprendre possession d'un logement pour un de ses membres? Je vais m'expliquer. Une coopérative qui achète un bloc de six logements dont trois locataires sont déjà membres de la coopérative et les trois autres n'en sont pas membres et n'ont pas signé de carte d'adhésion comme membres, est-ce que la coopérative pourrait reprendre possession des logements pour loger de ses membres à l'expiration des baux?

M. Tardif: La coopérative comme telle, M. le Président, est une personne morale et les reprises de possession sont permises à des personnes physiques qui sont membres d'une même famille.

M. Cordeau: C'est correct, bien sûr que cela ne s'applique pas directement à cet article, étant donné que ce sont des personnes de la parenté plus ou moins ascendants ou descendants, c'est bien sûr, mais étant donné que nous sommes à l'article 1659, reprise de possession, je me suis permis de vous poser la question concernant la reprise de possession. Est-ce qu'une coopérative peut reprendre possession des logis pour y placer des membres de la coopérative?

M. Tardif: La réponse est non. Ni actuellement dans la loi ni autrement.

M. le Président, je ne sais pas si cette introduction du droit actuel que j'ai proposée est acceptable aux membres de cette commission.

M. Caron: L'article 1659 tel que rédigé est bien, selon moi.

Le Président (M. Laberge): L'article 1659 comme tel. Le ministre a fait une suggestion qui pourrait peut-être, pour en arriver à des suggestions qui ont été faites, amender 1659.3, mais est-ce que 1659 sera adopté?

M. Scowen: Je voudrais soulever une question là-dessus.

Le Président (M. Laberge): Oui, un moment. M. le député de Rosemont.

M. Paquette: M. le Président, je n'ai plus le droit de parole, mais il me semble que si la notion de soutien n'est pas satisfaisante, on pourrait peut-être trouver une autre formulation. En fait, l'idée que vous mentionnez, M. le ministre, c'est qu'une personne âgée qui juge qu'elle a besoin d'avoir ses enfants autour d'elle pour quelque raison que ce soit, c'est encore une notion de besoin. Ce sont les seuls exemples qu'on trouve

pour être cohérent avec l'énoncé du principe de maintien dans les lieux qu'on a fait précédemment.

M. Tardif: À ce moment, de l'avis des conseillers juridiques qui oeuvrent à la commission, le fait d'introduire le droit actuel, c'est-à-dire, l'article 23 actuel, dans les mêmes termes va permettre à la régie de s'inspirer des précédents et des décisions qui ont été rendues en la matière et qui ont déjà évalué cette question en quelque sorte de besoin de filiation et on pourrait au moins s'accrocher à un corps de décision existant en la matière au lieu de peut-être partir de novo, d'accord? Si tel était le cas, M. le Président, je proposerais l'adoption de l'article 1659 et quand on arrivera à l'article 1659.23 tantôt...

Le Président (M. Laberge): L'article 1659 est-il adopté?

Une voix: Adopté.

M. Scowen: Vous êtes satisfaits avec le mot "parents"?

Le Président (M. Laberge): Adopté avec une abstention. J'appelle l'article 1659.1.

M. Paquette: M. le Président...

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

M. Paquette: Je me demande si tout simplement dans l'avis on ne pourrait pas ajouter, surtout avec l'amendement que se prépare à apporter M. le ministre à 1659.3 si on ne pourrait pas ajouter au nom de la personne, au degré de parenté et à la date, le motif pour lequel la reprise de possession est invoquée. Par exemple, la vieille dame dont on parlait tantôt, pourrait dire: Je suis âgée, je voudrais avoir mon garçon ou ma fille près de moi pour des raisons de sécurité. Enfin, un motif quelconque. Qu'il y ait un motif mentionné sur l'avis. M. le Président, je pense que cela s'impose en tout cas pour le cas, puisqu'on vient d'adopter l'article 1659, de tout autre parent dont il est le principal soutien. Je pense qu'au moins dans ce cas, il faut mentionner le motif de la reprise de possession, pas seulement le lien de parenté.

M. Scowen: Dans ce cas, cela va de soi, le motif est: Je suis le principal soutien. À ce moment, c'est déjà dans la loi. Il faut, si vous voulez, à 1659.1 que dans le cas des autres parents dont il est le principal soutien, il faut indiquer dans l'avis qu'il est le principal soutien, je suis complètement d'accord. Je pense qu'il va de soi qu'il sera obligé de démontrer qu'il est le principal soutien parce que c'est clairement indiqué à l'article 1659.

M. Paquette: Dans les autres cas, il devra démontrer que ce n'est pas pour d'autres motifs.

M. Tardif: Pour d'autres motifs, c'est cela. Finalement, ici, dire le motif, la personne n'aurait qu'à écrire: Pour loger mon fils. Motif: pour loger ma mère. Motif, alors... On n'est pas plus avancé si on met motif là. Si, par ailleurs, on le fait en prenant le droit actuel, mais qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins, là il y a une espèce de débat qui peut s'ouvrir justement à savoir si ce sont des mesures tracassières, quelque chose comme cela. D'accord? Article 1659.1, tel quel.

M. **Cordeau:** Il n'y a personne qui peut inscrire cela dedans, même si c'est pour loger son fils... Ils ne l'inscriront jamais sur la formule.

M. Scowen: C'est une question que je voulais soulever à 1659 et cela répond un peu aux commentaires du député de Rosemont. Je n'insiste pas du tout, mais c'est une suggestion. Tout autre parent dont il est le principal soutien. Si on changeait le mot "parent" pour "personne", je veux dire très vite que ce n'est pas avec l'intention d'élargir indûment cet article, mais pour tenir compte des personnes qui ne sont pas liées directement comme parents, mais qui sont peut-être les personnes adoptées d'une façon officieuse. Ce sont des situations qui se trouvent ici aujourd'hui, de temps en temps. Je me demande si cela aura pour effet d'humaniser un peu cet article. Je n'insiste pas comme je l'ai dit, mais c'est simplement une question.

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

M. **Caron:** M. le Président, un couple qui habite ensemble depuis une vingtaine d'années, M. le ministre, si la femme ou l'homme dit: On va laisser le logement du haut, sur le côté soit de la femme ou de l'autre. Est-ce que c'est couvert par cet article? De la façon que mon collègue le demande, des gens qui restent ensemble, cela fait une vingtaine d'années qu'ils restent ensemble sans être mariés.

M. Cordeau: Ils forment effectivement par la loi un couple.

M. **Caron:** Pardon?

M. Cordeau: Ils sont reconnus.

M. Caron: Si soit la femme ou l'homme décide, ou s'ils sont tous les deux propriétaires, décide d'amener de sa famille, est-ce que c'est couvert par cet article?

M. **Scowen:** Il y a d'autres questions qui se posent aujourd'hui.

M. Tardif: Il a un droit de reprise de possession pour loger sa maîtresse. Cela pourrait amener cela.

M. Scowen: Est-ce qu'il peut reprendre possession pour loger sa femme?

M. Tardif: Au départ, le législateur présume qu'elle demeurait avec lui déjà.

M. Scowen: Je le sais, mais est-ce une présomption qu'on peut faire aujourd'hui?

M. Cordeau: ... un certain lien de parenté.

M. Scowen: La femme est partie pour un an en Italie.

M. Tardif: Ce serait plutôt le parent dont il est le principal soutien. Si effectivement, il fait vivre sa femme encore, à ce moment, elle constitue un parent dont il est le principal soutien, j'imagine. Écoutez, sans entrer dans toutes ces questions de l'évolution des moeurs, je pense qu'une des hypothèses que nous avons devant nous est ou bien de laisser 1659 tel quel, ou bien d'y ajouter les éléments contenus dans l'article 23 qui, si vous voulez, implique la notion que la reprise de possession pour les fins mentionnées ne doivent pas être un prétexte ou un motif pour atteindre d'autres fins, ce qui est le droit actuel. Nous pourrions, je pense, introduire cela dedans. Je comprends le député d'Outremont, son idée de soutien, mais je reprends mon exemple où une vieille personne seule peut désirer avoir ses enfants tout près d'elle pour des motifs qui ne sont pas... Elle n'est pas leur principal soutien, ils ne sont pas ses principaux soutiens, mais c'est uniquement l'idée d'avoir dans son entourage quelqu'un sur qui elle peut compter. Cela nous apparaît, en tout cas limiter indûment si on ajoute cette notion de soutien. Par ailleurs, pour éviter ce que je pense que tout le monde veut éviter que les reprises de possession pour ces fins que l'on reconnaisse comme légitimes ne soient qu'un prétexte là, peut-être introduire le droit actuel. Cela va?

M. Paquette: M. le Président, je n'ai plus le droit de parole, mais...
(11 h 15)

M. Tardif: L'article 1659-1 tel quel.

M. Cordeau: Il n'y a personne pour expliquer cela. Même si c'est pour loger son fils. Peut-être qu'il nous...

M. Scowen: C'est à l'article 1659. Si vous voulez faire une telle chose, vous donnez une...

Le Président (M. Laberge): Est-ce que 1659-1 est adopté?

M. Tardif: Adopté.

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

M. Tardif: M. le Président, on a suspendu l'article 33 qui avait trait à des avis de démolition, lorsqu'il s'agissait de baux de moins d'un an. On disait: Il peut être indispensé de donner un avis de six mois lorsqu'il s'agit d'un bail de moins d'un an. Alors, ici, par souci de concordance, il faudrait faire le même amendement à 1659-1, à partir de — dans le milieu du paragraphe; je ne sais pas si on voit cela — "L'avis doit indiquer". Il faudrait dire, M. le Président, avant cette phrase, "L'avis est d'un mois si le bail est à durée fixe de six mois ou moins."

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

M. Tardif: C'est cela. Après le mot "indéterminée", ajouter "l'avis est d'un mois si le bail est à durée fixe de six mois ou moins". Pour prévoir le cas de baux de trois mois et ces choses-là, il faudrait donc, d'une part, ajouter, après "indéterminée", "l'avis est d'un mois si le bail est à durée fixe de six mois ou moins".

Le Président (M. Laberge): ... et à durée fixe.

M. Tardif: Oui, et par besoin de concordance également, à la troisième ligne, M. le Président — je m'excuse de ne pas vous avoir donné cela dans l'ordre, mais le principe est là — maintenant, il faut, après "s'il est à durée fixe" — ajouter "de plus de six mois". D'accord?

Alors, s'il est à durée fixe de plus de six mois, c'est un avis de six mois. S'il est à durée fixe de moins de six mois, donc... cela va?

Le Président (M. Laberge): On va essayer de régler cela. Le locataire qui désigne...

M. Tardif: Je peux vous donner le texte complet.

Le Président (M. Laberge): Le premier alinéa de l'article 1659-1 est remplacé par: "Le locateur qui désire reprendre possession d'un logement doit donner au locataire un avis de six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de plus de six mois et de six mois avant la date à laquelle il entend reprendre possession si le bail est à durée indéterminée. L'avis est d'un mois si le bail est à durée fixe de six mois ou moins. L'avis doit indiquer le nom de la personne pour qui la reprise de possession est demandée et, s'il y a lieu, le degré de parenté avec le locateur et la date pour laquelle la reprise de possession est demandée."

Alors, les modifications à apporter sont après le mot "fixe". Il y a trois modifications à cet effet, dans l'article. À la deuxième ligne, après "avis", au lieu de dire "d'au moins six mois", on dit "de six mois". On remplace "d'au moins" par "de six mois". C'est "de six mois avant l'expiration du bail".

Après le mot "fixe", on ajoute "de plus de six mois", et après "indéterminée", à la cinquième ligne, il y a un point. On ajoute une nouvelle phrase qui se lit: "L'avis est d'un mois si le bail est à durée fixe de six mois ou moins". On recontinue avec "l'avis doit".

Est-ce que ces trois amendements seront adoptés ou voulez-vous les prendre un par un? Le premier amendement à la deuxième ligne: "d'au moins" est remplacé par "de", c'est adopté.

Après le mot "fixe", "de plus de six mois", adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Après "indéterminé", la nouvelle phrase "l'avis est d'un mois si le bail est à durée fixe de six mois ou moins" adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

Une voix: Il y en a deux au moins qui deviennent...

Le Président (M. Laberge): C'est cela. Ce premier alinéa, avec trois amendements est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1659, comprenant les deux alinéas?

M. Cordeau: J'ai une simple question à poser.

Le Président (M. Laberge): Une question; allez.

M. Cordeau: Est-ce que vous allez changer "d'au moins six mois" par l'expression "de six mois"? Si le propriétaire envoie un avis huit mois d'avance, c'est valable également?

M. Tardif: Pas de problème; c'est cela. Il faut qu'il ait...

M. Cordeau: Au moins six mois.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Il y a un article quelque part qui dit que l'avis ne doit pas être envoyé à une période de plus que le double. Est-ce que cela s'applique ici? Je ne le sais pas. Je l'ai vu quelque part.

M. Tardif: C'est dans le cas de la prolongation de bail.

M. Scowen: Ah, c'est pour la prolongation de bail.

Le Président (M. Laberge): Alors, 1659-1 est adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle 1659-2.

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: La loi actuelle, c'est le contraire?

M. Tardif: Oui, monsieur. Dans le droit actuel, c'est contraire, parce que nous avions là — comment dirais-je — une disposition qui était aussi contraire à celle des demandes d'augmentation. Dans le cas des demandes d'augmentation, si le locataire ne se manifeste pas, il est présumé avoir accepté.

Dans ce cas-ci, il fallait, pour qu'il ait refusé, qu'il y ait nécessité de se... enfin, qu'il ait accepté de quitter, qu'il se manifeste. Il nous a semblé qu'il était préférable de garder les mêmes dispositions, puisque dans certains cas, on ne sait pas qui doit bouger, ou qui ne doit pas bouger. Alors, on a uniformisé cette démarche.

M. Scowen: Alors, je pense que ce n'est pas nécessaire pour moi de répondre à tout ce qui a déjà été dit là-dessus. On va simplement voter contre.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): 1659-3.

M. Tardif: Adopté sur division, 1659-2.

Le Président (M. Laberge): 1659-2, adopté sur division. 1659-3.

M. Tardif: À 1659-3, M. le Président, pour essayer de concilier la teneur de l'article actuel avec l'article 23 de la loi, je propose que l'article 1659-3 soit réécrit pour se lire comme suit: "Si le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, sur l'autorisation du tribunal, en reprendre possession, pourvu qu'il en fasse la demande dans le mois de refus, et qu'il démontre qu'il est de bonne foi, qu'il entend réellement reprendre possession du logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins".

Donc, c'est à partir de "pourvu". On reprend le mot-à-mot de la loi actuelle.

M. Scowen: Pouvez-vous répéter, pour que ce soit clair?

Le Président (M. Laberge): Oui, je voudrais en prendre possession, d'ailleurs, en prendre connaissance. En pratique, il y a deux ajouts. Deux "qu'il" sont ajoutés à ce qui est présentement. Alors, je relis: "1659-3. Si le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, sous l'autorisation du tribunal, en reprendre possession pourvu qu'il en fasse la demande dans le mois du refus et qu'il démontre qu'il est de bonne foi, qu'il entend réellement reprendre possession du logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins".

M. **Cordeau:** M. le Président...

M. **Scowen:** Actuellement, on a dit: "qu'il entend reprendre possession pour les fins mentionnées dans l'avis". Maintenant, on va ajouter: "qu'il ne veut pas le prendre pour d'autres fins".

M. **Tardif:** Oui, parce que la fin mentionnée dans l'avis, on sait que c'est pour loger son fils, ou pour loger sa mère.

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: C'est cela. On dit qu'on n'exigera pas l'avis qui spécifie les motifs ou la fin, la fin c'est cela, on le sait. Mais il reste que la commission ou la régie devra apprécier s'il ne s'agit pas d'un prétexte ou d'un motif pour atteindre d'autres fins. En cela, comme je le dis, on reproduit le droit actuel qui existe.

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

M. Cordeau: Est-ce à dire, M. le ministre que réellement s'il y a d'autres motifs, s'il y a réellement mésentente, les enfants brisent tout et enfin, il y a des motifs, quel que soit le motif que le locateur pourrait invoquer indirectement, lorsque le locateur va aller devant la régie pour faire valoir ses droits, il va dire: Je veux loger ma mère. Le locataire pourra dire ce n'est pas cela, il veut loger sa mère, c'est très bien, cela peut être vrai, par contre il ne m'aime pas, mes enfants; ils lui font des grimaces et il n'aime pas cela et là il profite de ce prétexte pour m'expulser et y loger sa mère.

M. Tardif: C'est exactement cela qui va se produire et c'est exactement cela que la régie expérimente depuis des années et c'est cela qu'elle devra décider et juger, parce que de toute évidence, je pense, on aura là un beau cas où il se pourrait que la reprise de possession soit demandée pour d'autres fins, c'est-à-dire évincer. C'est cela qui devra être apprécié par le tribunal.

M. Cordeau: Jusqu'à présent, quels sont les jugements qui ont été rendus à peu près dans des causes similaires? Est-ce que le locateur reprend possession de ce logis ou si le locateur demeure dans le logis? En général?

M. Tardif: Bien, c'est l'appréciation du tribunal. Est-ce qu'on a ici des statistiques sur ce sujet sur le nombre de causes entendues.

M. Cordeau: Je ne veux pas connaître toutes les raisons invoquées, parce qu'il peut y en avoir plusieurs.

M. Tardif: Grosso modo, on me dit que l'année dernière ou en 1977, je ne me souviens pas, il y a eu à peu près 2000 causes, les deux tiers acceptés et un tiers rejeté pour des motifs frivoles.

Le Président (M. Laberge): Article 1659-3 avec deux modifications, deux ajouts est-il adopté?

M. Tardif: Le texte tel que proposé.

Le Président (M. Laberge): Le nouveau texte proposé. Est-ce qu'il sera adopté ou si vous avez d'autres questions?

M. Cordeau: J'ai une autre question à poser sur le même sujet.

Je crois que précédemment, on avait dit que la régie pouvait établir des règles, des normes pour imposer des frais pour appel à la régie.

M. Tardif: Dans un pouvoir de réglementation, ce n'est pas prévu ici.

M. Cordeau: Oui, dans un pouvoir de réglementation, mais seulement pour connaître un peu ce qui pourrait être contenu dans ce pouvoir de réglementation, est-ce que le propriétaire dans ces cas ou le locataire qui devra faire appel à la régie devra nécessairement ou pourrait être obligé de débourser, de payer des frais pour aller reprendre possession de son logis pour faire valoir son droit, parce que le locataire n'a pas répondu dans le délai? Si le locataire ne répond pas, la loi va obliger le propriétaire, le locateur à aller devant la régie. Mais est-ce que le locateur pourrait avoir des frais parce que la loi l'oblige à aller devant la régie?

M. Tardif: Non, M. le Président. Le locataire s'il ne réagit pas...

M. **Cordeau:** Il n'accepte pas la demande du locateur.

M. **Tardif:** C'est cela. Alors l'inscription des affaires devant la régie présentement se fait sans frais. Si des frais modérateurs sont introduits, il faudra évaluer, il ne s'agit pas, je pense, d'établir une adéquation entre les coûts de fonctionnement de la régie et les frais à exiger. Il s'agit plutôt de montants symboliques. Je rappellerai que ce n'est pas ce genre de cause qui constitue le volume de travail de la régie. Sur 60 000 causes à peu près, c'était de l'ordre de 2000.

(11 h 30)

Mais, effectivement, il pourrait y en avoir. Par exemple, à la Cour des petites créances, si le montant est de moins de $100, c'est $5. Il n'y a pas de quoi faire mourir quelqu'un.

Le Président (M. Laberge): L'article 1659-3 est-il adopté?

M. Paquette: M. le Président...

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

M. Paquette: ... une très brève remarque. Je pense qu'on a ici resserré un peu la possibilité d'exercice abusif du droit de reprise de posses-

sion et, d'autant plus qu'il y a maintenant inversion du fardeau de la preuve; on peut peut-être penser que le nombre de causes qui vont venir devant la régie va être plus grand qu'actuellement. Je voudrais simplement indiquer que, même si je suis d'accord sur la modification, cela ne lève pas complètement les objections que j'avais mentionnées à l'article 1659, puisque, encore, il sera possible à un locateur de reprendre possession d'un logement dans un cas où il n'en a pas besoin particulièrement, tout en privant une personne qui a besoin de son logement. Il pourra arriver un cas où encore là on aura une personne âgée qui habite depuis 30 ans dans le logement et cette personne ne pourra pas démontrer qu'il s'agit d'un prétexte. Le locateur va dire: Je voudrais avoir mon garçon avec moi, il gagne $30 000, d'accord. Moi aussi, et on est en bonne santé tous les deux; je veux l'avoir. Or, il n'y a jamais eu de différend avec le locataire. À ce moment, la régie va nécessairement être obligée d'accepter la reprise de possession. Je pense que ce sont des cas qu'on aurait dû éviter. Je ne veux pas insister plus que cela. Je comprends les arguments de l'autre côté aussi, mais je ne pense pas que cela règle le problème.

M. Tardif: M. le Président, je voudrais, sur ce point, juste dire un mot. Le drame des personnes âgées qui, arrivées à l'âge de la vieillesse, se posent des questions et se voient obligées parfois de quitter leur domicile, il n'est pas propre aux locataires. Il y a aussi un certain nombre de propriétaires qui se retrouvent — malheureusement, ce sont souvent des femmes seules, parce que cela constitue 75% de la clientèle des personnes âgées de plus de 65 ans qui sont les candidates pour les HLM — avec une propriété trop grande pour leurs besoins, trop coûteuse en taxes et autrement, et pour qui se pose le drame aussi de vendre leur immeuble et de s'en aller ailleurs. Le drame du déracinement des personnes âgées à partir d'un moment où la famille a quitté, il est vrai pour tout le monde. D'accord?

Le Président (M. Laberge): Est-ce que l'article 1659-3 est adopté?

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. L'article 1659-4 est appelé.

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1659-5? M. le député de Rosemont.

M. Paquette: C'est la dernière remarque que j'ai à faire sur cette section. Je me demande si ce ne serait pas le moment d'introduire ici un article analogue à l'article 1660-4 dans le chapitre des évictions pour fins de subdivision ou de changement d'affectation d'un logement. Je me demande si dans le cas d'une reprise de possession le locataire évincé n'aurait pas droit, en toute justice également, à une indemnité ou, du moins, à des frais de déménagement. À ce moment, il y a une façon simple de le faire, c'est de déménager l'article 1660-4 dans la section que nous étudions présentement et, à l'article 1660-5, d'indiquer que le nouvel article s'applique également à la section sur les subdivisions et changements d'affectation, à moins qu'on ne juge que, dans ce cas, on doive modifier l'article. À première vue, il me semble que cela devrait s'appliquer également aux reprises de possession.

M. Tardif: M. le Président, la raison pour laquelle une indemnité a été consentie dans les cas de démolition ou de changement d'affectation et non pas dans les cas de reprise de possession, c'est que, dans le cas de démolition, il y a, d'une part, une destruction de logement, donc réduction du stock de logements locatifs, ce qui n'est pas le cas dans une reprise de possession. On change peut-être le locataire, mais le logement ne disparaît pas, premièrement.

Deuxièmement, dans le cas d'une démolition, celui qui démolit le fait généralement dans l'espoir d'un plus grand profit. Il en tire un avantage matériel. Le député d'Outremont nous parlait, à un moment donné, du duplex de $40 000 où il y a possibilité de faire un complexe de $1 million. Admettons que l'écart n'est peut-être pas toujours aussi manifeste, mais il y a un gain, un avantage, sans cela on ne démolit pas.

Dans le cas de la reprise de possession pour loger un membre de la famille, ce n'est peut-être pas nécessairement un avantage sur le plan financier; c'est peut-être même un désavantage. Le père qui loge son fils qui est encore étudiant et qui vit avec sa petite amie dans un de ses logements, il y a de fortes chances que ce soit lui, aussi, qui paie le loyer. Ce n'est pas la même chose.

M. Paquette: Je comprends la différence entre ces deux cas. Cependant, c'est parfois une perte financière pour le locateur, parfois non, mais c'est toujours une perte financière pour le locataire évincé. Peut-être qu'on pourrait trouver un article qui, sans aller aussi loin que l'article 1664, dirait que le locataire évincé a droit aux frais de déménagement, par exemple. Il me semble que c'est normal. Je veux prendre le logement pour loger quelqu'un de ma famille, c'est une exception au droit au maintien dans les lieux. Le moins que je puisse faire, c'est dédommager le locataire que je déplace. Je signalerai que dans certains cas ce locataire en question peut très bien ne pas avoir les moyens de déménager. $100, ce n'est pas beaucoup pour les gens qui sont à cette table, mais pour des gens qui ont seulement leur pension de vieillesse pour vivre, soit $3600 par année, payer $100 pour le déménagement, cela peut être important.

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

M. Scowen: Si le ministre veut parler sérieusement de cet aspect, j'ai un autre amendement à proposer qui peut aller de pair avec celui-là. On peut suspendre, mon collègue est en train de le préparer.

Le Président (M. Laberge): Est-ce qu'il y a d'autres commentaires en attendant? Donc, un moment de réflexion.

M. le député de Notre-Dame-de-Grâce, si vous avez une modification à proposer, vous pouvez y aller.

M. Scowen: À la recherche de cet équilibre dont j'ai parlé tantôt quand nous parlions des principes de base, je ne suis pas d'accord avec l'idée d'accorder des frais, mais je pense qu'on doit discuter un peu de la possibilité d'apporter, à l'article 1659-4, et même peut-être à l'article 1659-3, l'amendement suivant. Je vais le lire, non pas comme motion d'amendement formelle, pour le moment, mais simplement pour indiquer le sens de mon intervention. Si on fait l'enquête et que le tribunal refuse la reprise de possession, il prolonge le bail du locataire pour une période de deux ans, sous réserve du droit du locateur de demander le réajustement du loyer après douze mois.

En effet, ceci est pour garantir, de l'autre côté, que le refus du locataire n'est pas fait pour des raisons frivoles et si le propriétaire est obligé de maintenir le locataire dans les lieux et n'a pas le droit de loger sa mère et qu'elle est obligée d'aller ailleurs signer le bail, il va de soi que le locataire doit accepter la responsabilité de demeurer dans les lieux. On suggère une période de deux ans pour ne pas causer de préjudice au propriétaire. Le locataire sera conscient, lors du refus de la reprise de possession, qu'il est obligé de le faire pour une raison sérieuse parce qu'il sera obligé de prolonger le bail du logement où il demeure. C'est le sens de mon intervention. Je pense que cela va un peu de soi, dans le sens d'un équilibre, et je le propose pour les fins de la discussion.

M. Cordeau: Moi aussi je tiens à exprimer mon opinion. C'est sur le même sujet, sur ce qu'a dit le député de Rosemont... C'est un pendant...

Le Président (M. Laberge): Cependant, je considère que c'est une lecture qui a été faite et non une modification comme telle, parce qu'on m'a parlé de... le député de Notre-Dame-de-Grâce a souligné qu'il s'agissait d'un ajout à l'article 1659-3 ou à l'article 1659-4, alors que ces deux articles sont déjà adoptés. Donc, il faudrait rouvrir la question à ce moment-là.

M. Cordeau: L'article 1659-4 a été adopté, M. le Président?

Le Président (M. Laberge): Oui, on m'a dit qu'il avait été adopté.

M. Scowen: Mon impression, c'était qu'on parlait de l'article 1659-4 actuellement.

M. Cordeau: Je n'ai pas eu connaissance non plus qu'il ait été adopté.

Le Président (M. Laberge): Il a été adopté officiellement.

M. Tardif: M. le Président, est-ce que je peux...

Le Président (M. Laberge): À moins qu'on soit sur la discussion de le rouvrir.

M. Cordeau: Vous ne semblez pas...

Le Président (M. Laberge): Je veux simplement ne pas...

M. Cordeau: À moins de revenir sur l'article 1659-4, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Après les réponses que j'ai eues, j'ai dit adopté, mais si c'est là-dessus qu'on veut discuter, on est mieux de s'entendre pour le laisser ouvert.

M. Tardif: M. le Président, pour l'instant, sans s'interroger quant à la place où cet amendement pourra aller, je veux m'assurer que je comprends bien le sens de l'amendement. Ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce propose, c'est dire dans le but d'éviter les reprises de possession frivoles, ou les demandes frivoles, et de faire en sorte que cela devienne... d'y mettre un coût au propriétaire, ce qu'il propose, au lieu de dire: Qu'il paie les frais de déménagement si c'est accordé, il dit, au contraire, que si c'est refusé, qu'il y ait une prolongation du bail de deux ans. Au moins, le locataire va avoir la paix pour deux ans et, douze mois après, il n'aura pas une autre demande de reprise de possession. Est-ce que c'est cela, l'idée?

M. Paquette: Ce n'est peut-être pas l'intention, je ne le pense pas.

M. Tardif: Est-ce que c'est cela, l'idée?

M. Scowen: Mon idée est en effet liée au principe général qui a été énoncée par le député, et c'est relié au point qu'il a soulevé dernièrement et avec l'idée générale de la responsabilité des deux côtés, et le désir du tribunal d'empêcher les déménagements pour des fins frivoles, causés soit par la frivolité du locateur ou du locataire.

M. Tardif: Vous dites que, si la demande est refusée, qu'elle est refusée parce qu'elle a été demandée pour des motifs étrangers à ceux pour lesquels elle serait normalement accordée, en quelque sorte, le tribunal prolonge le loyer, et le prolongerait pour deux ans. C'est cela? Il prolonge le bail pour une durée de deux ans.

Si c'est cela, à ce moment-là, quand je disais la place tantôt — on pourra débattre sur le fond — elle serait peut-être à l'article 1658-9.

M. Scowen: L'article 1658-9?

M. Tardif: L'article 1658-9 qu'on a déjà adopté et qui dit: "Si une décision qui rejette une demande de reprise de possession ou de résiliation de bail ou qui accorde la demande prévue par l'article 1658 est rendue après l'expiration du délai prévu pour éviter la prolongation du bail ou pour donner un avis d'augmentation de loyer ou de modification d'une autre condition du bail, le bail est prolongé de plein droit. Le locateur peut alors, dans le mois de la décision définitive, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer."

C'est ici qu'on parle de décision rejetée.

(11 h 45)

M. Scowen: Oui. En effet, c'est une...

M. Tardif: C'était la place. Là, on dit que cela pourrait être un facteur pour décourager les demandes successives en répétition de reprise de possession. Par ailleurs, pour celui qui aurait gagné sa reprise de possession qui amènerait finalement le déplacement du locataire, c'est celui-là que le député de Rosemont voulait toucher, pas tellement pour le pénaliser comme de dire: Le locataire encourt des frais. Alors, ce sont ces frais, point, et non pas finalement pénaliser nécessairement celui qui encourt une peine. On dit: Dédommagez plutôt celui qui a subi les frais réels. Je pense que c'était cela.

M. Paquette: Ce n'est pas comme cela que j'ai compris l'intention du député de Notre-Dame-de-Grâce. Il voulait surtout mettre un frein à cette possibilité qu'un locataire puisse s'opposer à la reprise de possession pour des motifs frivoles. À ce moment-là, il lui ferait l'obligation, s'il a gain de cause devant le tribunal, de rester dans le logement pendant deux ans. C'est bien cela?

M. Tardif: Voulez-vous le lire, s'il vous plaît?

M. Paquette: Peu importe l'intention. Je pense que le texte est là. Le texte a pour effet de dire que le tribunal donne raison au locateur et lui accorde la reprise de possession, le locataire devra...

M. Tardif: C'est le contraire.

M. Paquette: ... se maintenir dans les lieux.

M. Tardif: Non. C'est le contraire. Pouvez-vous le lire, s'il vous plaît?

Le Président (M. Laberge): Oui. L'article 99 dit qu'on ne doit pas prêter des intentions à un député.

M. Scowen: Il faut que j'admette premièrement même si on parlait au moment où j'ai fait mon intervention de l'article 1659-5, que j'avais l'impression qu'on parlait de l'article 1659-4. J'en étais quand même encore à ma réflexion sur l'article 1659-3. À ce moment-là, le député de Rosemont a soulevé la question des frais de déménagement que je croyais qu'il voulait proposer d'ajouter à l'article 1659-4. Je me disais que cette idée d'obliger de payer les frais de déménagement est très justifiée si la personne est obligée de déménager d'un appartement pour permettre au propriétaire de loger sa maman, s'il est obligé de le faire à l'intérieur d'un bail. Mais la loi prévoit, si je comprends bien, que ce n'est pas cela. La personne est obligée quand même et à toutes fins utiles de permettre à la personne de rester jusqu'à la fin du bail. Cette idée de frais de déménagement à la fin d'un bail s'inscrit seulement, est justifiée seulement si on accepte votre proposition, que je n'accepte pas, que la personne, ait le droit de la permanence pour la vie dans un logement dû simplement au fait qu'elle est là. Ce que je voulais dire, c'est que si vous envisagez une telle idée et en effet, même si vous ne l'envisagez pas, mais certainement si vous l'envisagez, il est essentiel, d'après moi, si on est à la recherche d'un équilibre de nous assurer que le locataire ne veut pas essayer d'empêcher l'arrivée d'une maman pour des fins frivoles parce qu'il n'aime pas le propriétaire et veut l'embêter, lui causer des problèmes.

Nous avons obligé le propriétaire intérieurement à agir de bonne foi et nous avons même renforcé cette obligation dans l'amendement qu'on a apporté à l'article 1659-4 sans que nous ayons insisté du tout de l'autre côté. J'ai soulevé un exemple dans le discours de principe que j'ai fait tantôt quand j'ai donné à titre d'exemple le cas d'une personne qui veut loger sa maman. On ne lui permet pas de loger sa maman. Sa maman loge ailleurs et deux ou trois mois, le locataire trouve un autre logement et s'en va. Et le propriétaire — et je suis persuadé que le député de Rosemont qui est à la recherche de justice sociale va dire: Ce n'est pas juste. Ce n'est pas justifiable. Il faut absolument s'assurer que si le locataire dit: Oui, je vais rester, que le tribunal dise: Très bien. Vous voulez rester. Voici votre bail prolongé de deux ans. Cela va démontrer que vous êtes sérieux et à la base de cette prolongation de bail et les autres raisons, nous sommes prêts à vous permettre de rester ici et la maman va loger ailleurs. Je ne suis pas du tout certain où doit se situer exactement cet amendement et votre suggestion que cela doit être inséré dans l'article 1658-9 n'est pas mauvaise du tout. J'espère que cette explication aura servi un peu de...

M. Tardif: M. le Président, d'abord, ce n'est pas ce que j'avais compris du tout. Ce n'est certainement pas à l'article 1658-9 que cela doit se rattacher. Deuxièmement, il n'est pas du tout certain que le propriétaire soit tellement enthousiasmé à l'idée d'avoir un locataire pendant deux ans dans son immeuble. Au contraire, surtout s'il y a eu une comparution à la régie sur cette question de reprise de possession, il serait peut-être bien heureux qu'il s'en aille. Non. Là-dessus, M. le Président, je comprends que cela se situe dans cette logique du député de Notre-Dame-de-Grâce de pouvoir "attacher" les locataires à leur logement, mais je dirais que le groupe des propriétaires ne demande pas cela du tout. La mobilité leur profite jusqu'à un certain point puisque c'est

à ces occasions qu'on peut faire des réparations, augmenter le loyer, etc.

M. le Président, je pense qu'on est parti d'une idée qui était celle de donner un dédommagement. Le député de Notre-Dame-de-Grâce a raison quand il dit que comme le dédommagement survient en fin de bail et non pas en milieu de bail, à ce moment-là, il est peut-être moins nécessaire de prévoir une indemnité. Le propriétaire qui fait une demande de reprise de possession pour sa fille qui se marie à telle date et qui s'entend avec son locataire lui dit: Il te reste trois mois de loyer à payer, et s'ils s'entendent tous les deux sur les modalités, il n'y a pas de problème. D'accord? Il n'y en a pas. Il le dédommage. C'est tout. Il libère le logement pour sa fille. Si le locataire part — pour revenir à ce que disait le député de Notre-Dame-de-Grâce — en cours de bail, le propriétaire a un recours contre lui pour cela, en cours de bail. Je ne suis pas prêt à recevoir cet amendement. Je comprends que cela part d'un bon naturel.

M. Scowen: De la recherche d'un équilibre.

M. Tardif: De la recherche d'un équilibre. Mais je pense que si on devait poursuivre ce genre de raisonnement, M. le Président, de recherche d'un équilibre à tout point de vue, à ce moment-là, il faudrait le faire à partir des avantages consentis dans les programmes gouvernementaux, fédéraux et autres d'accession à la propriété qui bénéficient aux uns et non aux autres, aux programmes d'épargne-logement qui bénéficient aux propriétaires et non pas aux autres, qui sont payés par la société tout entière, aux abris fiscaux qui profitent aux propriétaires et non pas aux locataires si bien que si on faisait le décompte du coût social des mesures fiscales qui s'adressent aux uns et non aux autres, je pense qu'on se rendrait compte que les propriétaires n'ont pas été les plus démunis de ce côté.

Si on voulait présenter un portrait global, abris fiscaux, reportabilité de la dépréciation, programme d'épargne-logement, taux d'intérêt, programme d'accession à la propriété, taux d'intérêt réduit, etc., on se rendrait compte que tous les programmes d'habitation sociale ne pèsent pas lourd à côté de ce que ces avantages-là impliquent pour les mieux nantis.

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

M. **Scowen:** Sans entrer dans un débat sur les avantages fiscaux, je pense que le ministre est aussi conscient que moi, parce qu'il a fait allusion hier soir que les avantages fiscaux donnés aux locataires, finalement deviennent des avantages aux propriétaires et le contraire. Si vous suivez le déroulement des événements et les suites des actions qui ont été faites, si vous donnez ou à l'un ou à l'autre, finalement, ce sont des bénéfices donnés par l'État par des contribuables aux logements.

M. Tardif: La transfusion n'est pas aussi directe que ça.

M. Scowen: Alors vous avez donné un exemple hier soir où vous avez essayé de prouver que c'était très direct.

M. Tardif: Oui?

M. Scowen: Vous ne vous souvenez pas? Alors, je vais vous le rappeler. C'était le cas du supplément au revenu...

M. Tardif: Oui...

M. Scowen: ... vous disiez que les locataires en bénéficient, mais, malheureusement, il y a une tendance à voir suite à ce supplément au revenu, des hausses de loyer, et je suis d'accord.

Vous faites bénéficier les propriétaires avec des avantages fiscaux et vous avez la tendance de voir une baisse des loyers. C'est tout ce que je voulais vous expliquer. Ils font partie de la même famille...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... et l'autre famille ce sont les contribuables qui sont obligés de verser les fonds dans le domaine du logement, soit à l'un ou à l'autre.

M. Tardif: Sans entrer dans un débat qu'on pourrait avoir tous les deux et pourrait être fort intéressant, la circulation vers le haut se fait beaucoup plus rapidement et plus facilement que vers le bas. Il suffit de prendre des exemples. On pourrait multiplier l'abolition de la taxe sur les matériaux de construction par le gouvernement fédéral, à un moment donné. Combien de ça est allé véritablement au consommateur et ne s'est pas arrêté en cours de route?

M. **Scowen:** Je vous laisse le dernier mot pour le moment.

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

M. **Cordeau:** Moi non plus, M. le Président, je ne suis — en quelques mots, je vais être assez bref comme d'habitude — pour la suggestion du député de Rosemont à l'effet de demander au locateur de donner trois mois de loyer pour frais de déménagement. Je pourrais être plus long pour donner mon explication... Mais, par contre, ni pour la suggestion du député de Notre-Dame-de-Grâce concernant l'obligation...

Une voix: N.D.G.

M. Cordeau: ... au locateur d'endurer un locataire pendant deux ans, qui, pour une raison ou pour une autre, a pensé à un moment donné,

accorder son logement à sa mère ou à un membre de sa famille plutôt que de conserver le locataire qui était indésirable pour toutes sortes de raisons. Alors, imposer à un locateur un locataire indésirable pendant deux ans, c'est fort. Par contre, je crois qu'en ce qui regarde la proposition du député de Rosemont, je crois que lorsque quelqu'un opte pour être locateur ou être propriétaire, il sait d'avance les inconvénients ou les avantages que cela donne. Si le type opte pour être locataire au lieu d'être propriétaire, bien sûr il y a la base, si le gars n'a pas les moyens financiers d'être propriétaire, il faut qu'il soit locataire, c'est bien entendu, mais, à un moment donné, il y a des options à prendre. On veut être locataire ou être propriétaire, avec les inconvénients et les avantages que ces options apportent.

Si le type est locataire, bien sûr que d'après les lois existantes, il peut exister des inconvénients, mais c'est un choix. Pas toujours forcé, souvent, mais c'est un choix quand même.

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

(12 heures)

M. Paquette: M. le Président, j'accepte mal le dernier raisonnement du député de Saint-Hyacinthe, parce que cela voudrait dire que si on se place il y a 60 ans, avant la création de la Régie des loyers, il n'aurait pas fallu la créer parce que les propriétaires et les locataires font leur choix à un moment donné et une fois qu'ils ont fait leur choix, ils acceptent les avantages et les inconvénients de leur état.

Je pense qu'on est ici... Je voudrais faire le point suivant: on est ici pour trouver un équilibre juste et je pense qu'il y a une exception au droit de maintien dans les lieux qu'on a accepté précédemment, pour une reprise de possession en faveur d'un parent. Que cette reprise de possession a lieu à la fin du bail. Normalement si la reprise de possession n'avait pas eu lieu, le bail aurait été reconduit de façon automatique, à moins qu'il y ait d'autres problèmes. Là, ce ne sera pas le cas parce qu'il y a eu reprise de possession.

Je pense que logiquement et équitablement aussi, le locataire qui est évincé pour une cause comme celle-là est défavorisé par rapport à d'autres locataires et il encourt des frais de déménagement. Le locateur devrait lui rembourser ses frais de déménagement. Je n'irais pas aussi loin que l'article 1664 à la réflexion: une indemnité égale à trois mois de loyer. Dans le cas de subdivision et de changement d'affectation, cela se justifie, dans le cas de reprise de possession, non, parce que cela se fait généralement à la fin du bail normalement; le locataire a le temps de voir les choses venir, mais chose certaine, il va encourir des frais de déménagement indus qui sont dûs tout simplement à une exception au droit au maintien dans les lieux qui s'appelle la reprise de possession et il me semble qu'en toute équité, le locateur qui le déplace doit assumer cet inconvénient qu'il cause à son locataire, qui consiste au minimum en tout cas, en frais de déménagement.

M. Tardif: M. le Président...

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

M. Tardif: Si je comprends bien, il s'agit d'un amendement qui serait proposé à l'article 4. Pour ma part, je propose la suspension de cet article, s'il vous plaît et qu'on passe au suivant.

Le Président (M. Laberge): Le 4...

M. Tardif: C'est au 4 qu'on propose... Non, l'article 4 est adopté.

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

M. Tardif: L'article 4 est adopté.

Le Président (M. Laberge): Maintenant, ça sera peut-être...

Une voix: L'article 4 est adopté?

Le Président (M. Laberge): L'article 1659-4 a été adopté.

M. Tardif: D'accord, l'article 4 a été adopté. Ce qui est proposé ici, c'est un nouvel article sur la question. Je propose qu'il soit... Faut-il le rattacher à un article?

Le Président (M. Laberge): Il pourrait éventuellement être placé à l'article 1659-4.1.

M. Tardif: Ou encore à la fin... L'article 1659-7 où on dit que le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts d'une reprise de possession obtenue de mauvaise foi, etc, dans la partie "sanctions" qu'on puisse considérer ça et...

Le Président (M. Laberge): Sauf que la suggestion...

M. Tardif: ... on le suspendra.

Le Président (M. Laberge): ... du député de Notre-Dame-de-Grâce ne m'a pas été faite officiellement et ne m'a pas été remise. Une lecture en a été faite, alors pour le moment, je ne le considère pas comme un amendement, à moins qu'il ne me le fasse en bonne et due forme.

M. Scowen: M. le Président, le raisonnement que j'ai fait et la réplique du ministre pour ma part n'était pas satisfaisante — et j'aurais même l'impression que je n'ai pas été bien compris...

M. Tardif: Non, au début non, je n'avais pas bien compris.

M. Scowen: Mais finalement à la fin non plus, après une longue explication. Je pense que pour le moment je vais laisser tomber l'affaire mais j'avertis le ministre encore une fois que mes com-

mentaires sont valables et si nous avons certainement l'intention d'obliger le propriétaire de payer les frais de déménagement, nous avons l'intention d'aller plus loin dans cette direction et j'ai l'intention de reprendre cet aspect parce que je pense que c'est valable en soi...

M. **Tardif:** D'accord, on suspendra les deux et on regardera ça.

M. Scowen: Mais pour le moment, pour sauver du temps...

Le Président (M. Laberge): Ce débat est suspendu. J'appelle l'article 1659-5.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1659-6.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1659-7.

M. **Tardif:** Si les membres de cette commission sont d'accord, je suspendrais l'article 1659-7 pour étudier la possibilité d'y introduire la question de frais de déménagement tel que proposé par le député de Rosemont. D'une part, ce serait à l'encontre des propriétaires qui abuseraient, à l'encontre des locataires qui abuseraient. Une modalité consisterait à les "attacher" à leur logement pour une durée X. C'est ça, si j'ai bien compris?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: D'accord. Donc, sanction...

Le Président (M. Laberge): L'article 1659-7, suspendu.

M. Fontaine: M. le Président, sur cet article, le ministre peut-il nous dire en vertu de quoi on permettrait à un locataire de réclamer, par exemple, des frais de déménagement, alors qu'un propriétaire, dont la propriété lui appartient, est sous son contrôle, voudrait faire occuper un de ses logements, tantôt, on a mentionné par sa mère? En vertu de quoi cette personne devrait-elle payer des frais de déménagement, ou tout autre frais à un locataire qui serait obligé de quitter les lieux, bien sûr, mais quand même le droit de propriété commence à être effrité pas mal.

M. Guay: Le droit de propriété n'est pas effrité. Il a le droit, sous certaines réserves, de reprise de paiement.

M. Fontaine: Le ministre ne l'a même pas mis dans la loi, et il arrive comme cela.

M. Guay: Il y a l'Opposition qui fait des suggestions pour améliorer la loi. Cela peut être aussi de ce côté-ci de la table. Il n'y a pas que l'Opposition qui peut bonifier une loi.

M. **Fontaine:** Cela ne l'améliore pas. Cela la rend pire.

Le Président (M. **Laberge):** À l'ordre, s'il vous plaît?

M. Guay: Aux yeux du député de Nicolet-Yamaska, cela ne l'améliore pas, mais je signale au député de Nicolet-Yamaska que le fait, pour un propriétaire, d'être autorisé à reprendre possession crée à un locataire des frais qu'il n'aurait pas encourus autrement. À partir de là, je suis d'accord avec le député de Rosemont, il devrait y avoir un dédommagement.

M. Fontaine: Ce sont les risques de l'état de locataire.

M. Guay: Non. Ce sont les risques de la loi de la jungle. Dans une société civilisée — je m'excuse — mais, normalement, si vous occasionnez des frais à quelqu'un, vous devriez les assumer au moins en partie.

M. Fontaine: De toute façon, l'article est suspendu. On verra quelle sorte de proposition le ministre nous fera.

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

M. Fontaine: Mais d'ores et déjà, on l'avertit que l'Union Nationale s'opposera à cette forme de dédommagement.

M. Tardif: J'ai pris note des deux types de dédommagement qui ont été proposés.

Une voix: Et des remarques.

Subdivision au changement d'application d'un logement

Le Président (M. Laberge): L'article est suspendu. J'appelle l'article 1660.

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1660-1.

M. Tardif: Il y a un papillon.

M. le Président, cet amendement n'est pas un amendement de fond, mais c'est pour tenir compte des baux de moins d'un an. D'accord? Je vais lire le nouvel article 1660-1 qui se lirait comme suit: "Le locateur qui désire évincer le locataire doit lui donner un avis de six mois avant l'expiration du bail, s'il est à durée fixe de plus de six mois, et de six mois avant la date à laquelle il

entend évincer le locataire, si le bail est à durée indéterminée. L'avis est d'un mois, si le bail est à durée fixe de six mois ou moins. L'avis doit indiquer le motif pour lequel l'éviction est demandée, et la date de cette éviction."

C'est le même genre d'amendement de concordance pour les baux de moins d'un an. Et on regarde le deuxième paragraphe.

Le Président (M. Laberge): Je vais le relire: Le premier alinéa de l'article 1660-1 est remplacé par la mention 1660-1: "Le locateur qui désire évincer le locataire doit lui donner un avis de six mois avant l'expiration du bail, s'il est à durée fixe de plus de six mois, et de six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire, si le bail est à durée indéterminée. L'avis est d'un mois, si le bail est à durée fixe de six mois ou moins."

Pour répondre à votre question, dans le premier cas, on dit: "de plus de six mois", et l'autre "six mois ou moins". "L'avis doit indiquer le motif pour lequel l'éviction est demandée et la date de cette éviction."

Est-ce que ce nouvel alinéa sera adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Au début, vous avez dit: Il doit lui donner un avis de six mois, ou d'au moins six mois?

M. Tardif: Un avis de six mois. Partout où il y a "au moins", cela cause des difficultés d'interprétation. Il faut que l'avis soit de six mois francs. Le "au moins" n'ajoute rien.

M. Scowen: Mais si c'est six mois et deux jours.

M. Tardif: C'est bon. Il faut qu'il y ait six mois. D'accord?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1660-1, dans son entier, est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1660-2 est appelé.

M. Tardif: M. le président, il y a une faute. Ce n'est pas dans "les mois", mais dans "le mois".

Le Président (M. Laberge): Et c'est pourquoi j'avais un papillon pour remplacer le mot "les" par le mot "le".

M. Tardif: C'est cela.

Le Président (M. Laberge): On corrige, et l'article 1660-2 amendé est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Cordeau: Il y avait un amendement ici. On avait un autre papillon.

M. Tardif: L'article 1660-2.

Le Président (M. Laberge): Le papillon ne remplaçait que ce mot.

M. Cordeau: Ah!

Le Président (M. Laberge): Il changeait le cinquième mot.

M. Tardif: Oui, c'est dans le mois...

M. Cordeau: Deux amendements. Non, dans le mois, on l'ajoutera.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1660-3 est appelé.

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: J'ai une question.

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

M. Scowen: Je pose une question aux juristes. Qu'est-ce que cela veut dire réellement "subdiviser"? Pour moi, ou il entend le subdiviser ou il ne l'entend pas, mais mettre des adjectifs péjoratifs là-dedans, est-ce que sur le plan juridique cela ajoute quelque chose?

M. Cordeau: C'est le "réellement" qui est de trop.

M. Tardif: C'est le mot "réellement" qui est de trop.

M. le Président, j'imagine que, là-dedans, ce qui est en cause, c'est toujours l'idée qu'il ne doit pas s'agir d'éviction faite pour les motifs autres que ceux qui étaient prévus. Il s'agit là, je vous ferai remarquer, M. le Président, d'articles supplétifs; on espère que les municipalités vont adopter leurs règlements là-dessus. Il y a effectivement des plans de préparés; de toute façon il faut qu'on demande un permis municipal pour faire cela. Il y a vraiment des plans, c'est sérieux et ce n'est pas simplement une façon déguisée de dire: Un jour je pense que je vais peut-être faire un dépanneur ici. C'est cela, on veut que ce soit autre chose qu'une intention, dans quinze jours il y aura peut-être bien un salon de coiffeurs ou un salon de coiffure là. Le gars dit: Non, voici j'ai des plans, c'est sérieux, mes projets sont faits, ma demande de permis est faite à l'hôtel de ville.

M. Scowen: Pour moi...

M. Paquette: M. le Président, je me demande si on ne devrait pas remplacer le mot "réellement"

par la même formulation qu'on a prise tantôt, c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Est-ce que ce ne serait pas mieux?

M. Tardif: Qu'est-ce que dit la loi de conciliation actuellement? Cette demande de conversion ne peut être faite que par le propriétaire; ladite conversion doit être demandée et faite de bonne foi sous peine de tous les dommages recouvrables devant le tribunal compétent. L'article 27 de l'actuelle loi de conciliation.

M. Scowen: Je pense que ce sont simplement les mots. J'arrive devant le tribunal; je suis obligé de démontrer que j'entends subdiviser le logement et je démontre que j'entends subdiviser le logement. Maintenant c'est prouvé. Le juge dit: Vous avez prouvé que vous entendez subdiviser le logement, mais maintenant je vous demande de prouver que vous voulez réellement subdiviser le logement. La personne dit: Est-ce que c'est une cour de justice ou est-ce que c'est de la poésie ou quoi? Peut-être qu'on peut ajouter "réellement" deux fois, réellement, réellement.

M. Tardif: M. le Président...

M. Scowen: Très réellement. Avec sincérité. Pour moi ce n'est pas du droit.

M. Guay: Il faudrait remplacer "réellement" par "en effet".

M. Scowen: Vous êtes juriste.

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

M. Tardif: Je ferai remarquer au député de Notre-Dame-de-Grâce que l'article sur la reprise de possession comprenait le même adverbe, qui avait été repris et voté dans les lois antérieures. Évidemment, tout cela tourne autour de la notion de bonne foi qui se présume, dit-on, en droit. Mais, dans ce cas, le mot "réellement" a été mis parce qu'il était dans les autres articles de la loi de conciliation et on l'a repris tel quel. Le tribunal... C'est cela. Le locateur doit démontrer au tribunal qu'il entend réellement subdiviser le logement. Pour moi, qui ne suis pas juriste, cela implique que j'ai posé des gestes concrets. J'ai fait faire des plans, j'ai fait faire des projets, j'ai fait faire une demande de permis à la ville et ce n'est pas juste une intention lointaine. Mon interprétation, c'est cela, je ne suis pas juriste. Là-dessus, je me tais. (12 h 15)

Une voix: Quelle sagesse!

M. Scowen: Vous entendez subdiviser, vous êtes sérieux, vous le prouvez. Qu'est-ce qu'il faut faire à part cela?

M. Tardif: Si vous le prouvez, c'est déjà beaucoup. Mais démontrer au tribunal qu'il entend subdiviser le logement, si la personne a un vague projet, qui n'a pas un début de concrétisation...

M. **Scowen:** Est-ce que je peux proposer qu'on enlève le mot pour améliorer le Code civil? C'est notre petite contribution à la cohérence.

M. Tardif: Qui a posé des gestes concrets, qui "entend réellement", parce que, avec "entend subdiviser", vous pouvez bien laisser entendre, vous, que vous entendez subdiviser un jour votre logement quand votre vieille mère sera partie et que le logement de neuf pièces qu'elle avait est trop grand, mais c'est bien loin, c'est très lointain. Cela a l'air que les juristes peuvent vivre avec cela.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1660-4. J'ai une modification qui m'a été proposée.

M. Tardif: D'accord. L'article 1660-4, M. le Président vise à préciser... Je le lis, je pense que cela va être plus simple. Article 1660-4: Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la régie pour en faire fixer le montant.

Le deuxième alinéa reste là. On avait modifié l'article 39 dans le même sens.

M. **Scowen:** J'ai un petit amendement à proposer au deuxième alinéa. Je propose qu'il se lise comme suit: "Que l'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement sur la présentation des pièces réellement justificatives".

Le Président (M. Laberge): Vous le faites sérieusement? Ou réellement?

M. Tardif: On va l'accepter sur division, le rejeter sur division.

Une voix: Réellement rejeté sur division.

M. Scowen: Je pense que nous avons expliqué les raisons pour lesquelles nous trouvons que cette idée de payer une indemnité de trois mois, quand il n'y a peut-être pas de dommages qui équivalent à cette somme, est injuste et pas équilibrée. Je ne sais pas, si je parle là-dessus pendant cinq minutes, si je pourrai vous persuader de changer votre position. Sinon on va l'adopter sur division.

Le Président (M. Laberge): Cependant, j'ai une autre modification à suggérer à la commission. À la quatrième ligne du paragraphe 1 amendé le mot "subis" est écrit avec un "s" alors qu'il devrait s'écrire avec un "t".

M. Tardif: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): Dans l'ancienne rédaction c'était: "Les dommages subis" alors que là c'est: "Le locataire subit des dommages".

M. Tardif: Vous avez tout à fait raison.

Une voix: ... grammaticale...

Le Président (M. Laberge): Il le faut, on n'a pas le choix.

Alors est-ce que le premier alinéa amendé sera adopté?

M. Tardif: Adopté.

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

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle l'article 1660-5.

M. Paquette: M. le Président.

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

M. Paquette: La question que je me pose ici, c'est pourquoi pas l'article 1659-7, également, dans le cas qui nous occupe.

M. Tardif: Je vais regarder cela.

M. Fontaine: À l'article 1660-4, on dit que le locataire évincé a droit à une indemnité égale à trois mois de loyer et aux frais de déménagement, et à des dommages s'il y en a en surplus. Il s'agit ici de la subdivision ou du changement d'affectation d'un logement. C'est le locateur qui décide qu'il veut subdiviser le logement ou l'aménager autrement pour, habituellement, essayer d'en tirer plus de profits. À ce moment, on dit que s'il est obligé d'évincer un locataire pour en arriver à ses fins, il doit payer les dommages en conséquence. Nous sommes d'accord sur cela.

Mais lorsqu'on veut faire le parallèle avec l'article 1659-7, qui se rapporte à l'éviction pour la reprise d'un logement pour un proche parent, ce n'est plus la même chose. C'est que le locateur, lorsqu'il veut évincer un locataire pour y installer un proche parent, ce n'est pas en vue d'en faire plus de profits, ce n'est pas pour son bénéfice personnel; c'est pour essayer de loger quelqu'un de sa parenté proche. Bien souvent, peut-être même que ce locataire va payer moins cher que le locataire précédent ou même parfois ne paiera pas du tout. Le locateur va lui donner le loyer. Je pense qu'il faut faire une différence entre les deux. Dans un cas on paie des dommages-intérêts lorsqu'on parle de subdivision ou de changement d'affectation d'un logement pour le bénéfice personnel du locateur. Je suis d'accord qu'il faut payer des dommages-intérêts pour cela. Mais dans le cas où on reprend le logement pour y loger quelqu'un de sa famille, je pense qu'il faut faire une différence importante. C'est pour cela que je vous disais tantôt que nous n'acceptions pas le fait que le locateur soit obligé de dédommager le locataire qui est évincé à la suite de l'obligation — en fait c'est une obligation qui est dans le Code civil, au début du Code civil — de voir à l'entretien de ses parents. Je ne pense pas qu'on doive obliger le locateur qui veut loger sa mère dans un logement à payer des dommages au locataire qui, en fait, est obligé de partir.

M. Tardif: Ce n'est pas cela dont il est question ici, M. le Président, je le soumets respectueusement.

M. Fontaine: C'est cela.

M. Tardif: Ce dont il est question à l'article 1660-5, c'est...

M. Fontaine: Nous sommes à l'article 1660-4, M. le ministre.

M. Tardif: L'article 1660-4 est adopté, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Sur division.

M. Tardif: Il a été adopté.

M. Fontaine: Non, excusez. Le député de...

M. Paquette: Je suis intervenu sur l'article 1660-5.

M. Tardif: Sur l'article 1660-5.

M. Fontaine: Vous faisiez un parallèle avec l'article 1659-7.

M. Tardif: Justement, j'y arrive. D'accord. La section des articles 1660 traite de l'éviction pour fins de subdivision, d'accord? Là aussi on présume qu'un propriétaire qui a des grands logements décide que cela peut être rentable d'en faire trois petits dans un, que c'est une opération économiquement rentable et qu'il décide d'évincer le locataire pour ces fins. Dans ce cas, on dit: Pourquoi l'article 1659-7, qui parle de dommages-intérêts dans les cas d'éviction obtenue de mauvaise foi, sur de fausses représentations ou autrement, ne pourrait-il pas s'appliquer?

Moi, je dis: En effet, pourquoi? Il me semble que selon les articles 1659-5 et 1659-6, s'il n'y a pas reprise de possession, il y a prolongation du bail, donc le logement va continuer à être employé au même usage que précédemment et je me dis: Si, effectivement, il y avait des recours, il me semble que le locataire les conserve. C'est tout ce que cela fait dans ce cas.

M. Fontaine: D'accord.

M. Tardif: À ce moment, on dirait que les articles 1659-5, 1659-6 et 1659-7 s'appliquent en faisant les adaptations requises à la présente section.

M. Fontaine: Je suis d'accord sur cela.

M. Cordeau: M. le Président, étant donné que l'article 1659-7 est suspendu, je pense, ce serait difficile de l'incorporer dedans sans en connaître la teneur.

M. Tardif: M. le Président, si cela cause des problèmes de concordance, il y a des interrogations d'autre part à savoir si cela n'est pas déjà couvert par l'article 1660-4. Je demande la suspension de l'article 1660-5 jusqu'à ce qu'on voie si c'est couvert ailleurs ou si cela ne l'est pas.

Le Président (M. Laberge): L'article 1660-5 est suspendu et les travaux aussi sont suspendus jusqu'à 14 heures.

M. Tardif: M. le Président, avec votre permission, étant donné qu'il y a conseil des ministres et que je vais courir là, est-ce qu'on peut reporter les travaux à trois heures? Avez-vous objection?

Le Président (M. Laberge): Personne n'a objection, alors je m'excuse, les travaux sont suspendus jusqu'à 15 heures.

(Suspension de la séance à 12 h 25)

(Reprise de la séance à 15 h 15)

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

La commission parlementaire — à l'ordre, s'il vous plaît — des affaires municipales reprend ses travaux où elle les a suspendus à 12 h 30 et à moins qu'il faudrait qu'on suspende. Un instant.

Nous avons suspendu nos travaux par la suspension de l'article 1660-5 et j'appelle l'article 1661.

M. Raynauld: M. le Président.

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

M. Raynauld: Je voudrais demander s'il serait possible que nous prenions connaissance d'un feuillet d'information qui est préparé par la Régie des loyers et qui porte sur nos délibérations. Il y a eu un premier numéro que j'ai vu hier ou avant-hier. Il portait sur la première réunion du 4 septembre. Il y a un autre numéro qui porte sur les réunions des 5 et 6 septembre et qui est daté du 10 septembre. J'aimerais qu'à la première occasion, on puisse prendre connaissance de ce deuxième feuillet. Je voudrais demander si le ministre voudrait s'informer et prendre les moyens d'obtenir une copie de ce deuxième feuillet, pour qu'on puisse en prendre officiellement connaissance ici.

M. Tardif: M. le Président, le député d'Outremont a attiré mon attention avant le début des travaux de cette commission il y a quelques instants, sur le fait que des comptes rendus — si on peut appeler cela comme cela, à défaut de les avoir vus — auraient été préparés par le Service des communications de la régie. Je ne les ai pas vus. Je n'en sais rien, mais je vais sûrement me renseigner et tenter d'en obtenir des copies pour les membres de cette commission.

M. Raynauld: Merci.

Le Président (M. Laberge): Alors, sur ce...

Une voix: Qu'est-ce qu'il y a là-dedans?

M. Raynauld: Il y a des choses intéressantes.

Une voix: On verra.

Le Président (M. Laberge): On en prendra connaissance en temps et lieu. J'appelle l'article 1661

M. Scowen: Est-ce que je peux poser une autre question au ministre? Jusqu'ici, on n'a pas reçu de copies du compte-rendu du journal des Débats des séances de la semaine passée. Je ne sais pas qui est le responsable; je ne sais pas si c'est le président ou...

Le Président (M. Laberge): À ma connaissance, M. le député, la semaine dernière tous nos travaux ont été enregistrés au fur et à mesure mais n'ont pas été reproduits par l'équipe de sténodactylos du journal des Débats. Cette semaine, je ne sais pas si elles sont au travail mais la semaine dernière nos débats étaient enregistrés mais non dactylographiés immédiatement.

M. Tardif: Le responsable ici est allé vérifier à l'instant même. On m'informe en effet que la reproduction accusait un certain retard. Il y avait les deux commissions qui fonctionnaient et le personnel n'est pas entièrement revenu, avec les périodes de vacances et autres. On vérifie à l'instant même et aussitôt que j'ai une réponse...

Résiliation de bail

Le Président (M. Laberge): Est-ce qu'il y a des questions sur l'article 1661?

M. Scowen: Je veux simplement demander, M. le ministre, si ce délai de trois mois existe actuellement ou si cela représente un changement?

M. Tardif: Non, c'est un délai d'une durée identique à celle qui existe présentement à l'article 1664a du Code civil qui prévoyait qu'une demande d'au moins trois mois devait être faite à la régie. L'aspect nouveau ici c'est que la demande n'est plus nécessaire comme telle; il suffit d'une

attestation de l'Office municipal d'habitation à l'effet que la personne est acceptée effectivement et avis est envoyé. C'est tout. Mais le délai est le même.

M. Raynauld: M. le Président, cela s'applique seulement au cas des logements à loyer modique?

M. Tardif: C'est cela.

M. Raynauld: Cela ne s'applique pas d'une façon générale.

M. Tardif: Non.

Le Président (M. Laberge): L'article 1661...

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): ... est adopté? Adopté. J'appelle l'article 1661-1.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1661-2.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1661-2 est en suspens puisqu'on me fait part qu'il y a un amendement. Pour en arriver à une concordance, on me souligne qu'il faudrait changer à la première ligne de l'article 1661-2 les chiffres 1658-8 et 1658-9 par...

M. Tardif: 1652-8 et 1652-9.

Le Président (M. Laberge): Pardon. 1652-8 et 1652-9 par 1652-9 et 1652-10 parce qu'il y a eu renumérotation. Alors, on changerait 8 par 9 et 9 par 10. Cet amendement est-il adopté et cet article sera-t-il adopté?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Raynauld: Les autres sont suspendus.

Le Président (M. Laberge): J'appelle l'article 1661-3.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1661-4.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1661-5.

M. Scowen: Adopté.

Bail d'un logement à loyer modique

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'appelle l'article 1662.

M. **Scowen:** On commence ici une série d'articles qui concernent les baux de logements à loyer modique. Une question générale a été soulevée par un des mémoires les plus chargés que nous ayons reçus à ce sujet, à savoir que la grande majorité des actes prévus dans ces articles sont de nature administrative et qu'il n'est pas question de les insérer dans la loi comme telle, dans le Code civil. Je pense qu'il y a une certaine vérité dans cette allégation et j'aimerais que le ministre nous donne ses commentaires à ce sujet.

M. Tardif: M. le Président, l'inclusion des locataires de logements publics dans la loi procède tout simplement de la reconnaissance par le gouvernement du principe que les locataires, où qu'ils soient et où qu'ils demeurent, ont les mêmes droits, privilèges et avantages que tous les locataires. Une exception est faite en ce qui concerne la fixation de loyer ou alors le loyer n'est plus établi en fonction, en tout cas, des augmentations des coûts d'administration et autres facteurs qu'on a vus en discutant de la méthode de fixation, mais bien en fonction du revenu des gens et non pas des coûts d'administration de l'immeuble. Cette exception mise à part, il nous semble que les locataires de HLM ont droit à la même protection en matière d'éviction, en matière d'intimité. Ce n'est pas parce qu'on habite dans un HLM que les autorités municipales ont le droit d'entrer sans frapper, sans demander la permission, de changer les serrures et d'interdire ou de procéder à toutes sortes de réglementations plus ou moins tracassières qui sont considérées comme des règlements propres aux HLM et qui interdisent, en quelque sorte, qui viennent accentuer l'espèce de marginalisation, dans certains cas, qui a pu frapper souventefois un bon nombre de ces personnes toute leur vie durant. Nous disons que ces gens ont les mêmes droits et c'est la raison pour laquelle nous les avons inclus ici. Dès lors que faire droit aux mémoires entendus soutenant qu'il s'agit là de mesures administratives et que, somme toute, qu'est-ce que cela vient faire dans la loi? Justement, M. le Président, il est peut-être important que le législateur s'assure que ce n'est pas n'importe quel administrateur qui décide si le locataire de tel HLM aura tel droit ou pas.

Je me souviens, lorsqu'on a discuté du pouvoir de réglementation que les députés autour de cette table, tant du côté de l'Opposition que du côté ministériel, ont dit: Voilà, l'inflation réglementaire signifie l'érosion du pouvoir de contrôle du législateur. C'était beau. Mais est-ce qu'on est bien conscient que faire droit à une telle requête — je me souviens d'avoir entendu ceci — équivaut non pas à remettre le pouvoir de réglementation ou de décision entre les mains du gouvernement cette fois-là, mais entre les mains d'administrateurs.

Alors, c'est la raison pour laquelle les locataires de logements publics se sont vu reconnaître et accorder les mêmes droits que les autres locataires où qu'ils soient au Québec.

M. Scowen: J'ai deux commentaires. Premièrement, en réponse à ma question, je pense que le ministre a parlé d'une question de principe. Bien sûr, si je le comprends, les locataires des HLM ont les mêmes droits et obligations que tous les locataires, sauf dans le cas de fixation de loyer. Les loyers dans ce cas-là, ne sont pas les mêmes; on peut leur attribuer des droits et obligations différentes, mais pour le reste c'est pareil. Très bien, c'est une opinion que je partage. Je pense que la question qui a été posée dans ce mémoire était plutôt de ne pas nier l'idée d'avoir un article un peu comme une déclaration du gouvernement sur le maintien dans les lieux, mais d'établir, par la voie de la loi, les outils administratifs comme un registre d'inscription, une liste d'admissibilité, des outils qui ne sont pas du tout les seuls nécessairement, qui sont les meilleurs pour réaliser ce droit qui pourrait être bon pour le mois de septembre 1979, mais pourrait être amélioré et changé et qui maintenant sera modifiable seulement avec une nouvelle loi. C'est cette distinction que je voulais faire.

(15 h 30)

M. Tardif: M. le Président...

M. Scowen: C'est rare que l'Opposition propose que le gouvernement doit procéder plus par règlements que par la loi.

M. Tardif: Je voudrais peut-être faire remarquer au député de Notre-Dame-de-Grâce sur cette question que nous avons tenu compte, dans la réimpression du projet de loi, de certaines représentations de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec, peut-être plus et peut-être un peu moins de l'Office municipal d'habitation de la ville de Montréal qui, sur ce plan, visait peut-être plus à faire ses propres règles. M. le Président, je ne crois pas que les modalités administratives prévues ici soient de nature telle qu'elles doivent exiger des remaniements fréquents. On ne dit pas dans le menu détail ce qui va être fait. On dit qu'à partir du moment où des procédures d'admission, de sélection dans les HLM sont établies ou existent, et qu'une personne pourrait en appeler du fait qu'elle a été choisie ou non, il faut établir un minimum. Il nous a semblé, après consultation avec les offices municipaux et en corrigeant un certain nombre de choses, que ce minimum de renseignements qui pouvait fonder un droit devant la régie était là. Cela ne va pas plus loin que cela et on pourrait peut-être voir en cours de route si le député nous soulignait des points précis qui lui semblaient être de la nature indiquée.

M. Scowen: Deux autres questions de nature générale. La première, c'est qu'en déclarant que les locataires ont tous les droits, sauf dans le cas du loyer, c'est cette déclaration avec cette exception qui a inspiré le ministre d'exclure de ses locataires le droit de connaître le loyer précédent, en effet. It is none of their business parce que le loyer n'est pas fixé en fonction du loyer des autres, mais sur la base de leurs revenus.

M. Tardif: Sur la base de leurs revenus.

M. Scowen: C'est un exemple de l'idée que les droits des locataires dans le domaine de loyers subventionnés ne sont pas les mêmes que ceux qui existent dans le domaine privé.

M. Tardif: D'accord. J'ai mentionné en effet que le loyer n'était pas établi de la même manière, la méthode de fixation n'est pas la même et, quant à l'accès au loyer antérieur, le connaître équivaut à connaître le revenu du locataire.

M. Scowen: Deuxième question et dernière question d'ordre général. Est-ce que le ministre peut nous donner un aperçu, à l'heure actuelle, du nombre d'habitations à loyer modique qui existent aujourd'hui au Québec, du nombre de personnes qui sont sur la liste d'attente — pas pour faire de la politique avec cette question, mais simplement pour avoir une idée du problème ou du fait que cela n'existe pas — et, troisièmement, du coût global aux contribuables du Québec, soit par l'impôt fédéral ou provincial, de ces logements subventionnés. Ce n'est pas nécessaire de faire la recherche, mais, dans un ordre global, de quoi parle-t-on ici?

M. Tardif: Le nombre de HLM existants, au dernier rapport mensuel que j'ai eu, était, à quelques unités près, de l'ordre de 26 000. Le nombre de personnes sur les listes d'attente, nous l'ignorons puisque ces demandes sont canalisées vers les offices municipaux d'habitation et non pas vers le gouvernement du Québec. Ce nombre de personnes sur les listes d'attente ne signifie pas qu'il s'agirait de personnes qui seraient toutes admissibles à...

J'ai déjà eu l'occasion, et je ne veux pas revenir là-dessus trop longuement, de dire: Il y a quand même des critères de sélection qui sont fondés à la fois sur le ratio loyer-revenu qui est payé par ces gens, qui est basé sur la qualité du logement qu'ils habitent et sur d'autres facteurs comme le surpeuplement dans certains cas. Or, à titre d'illustration, je vais prendre mon comté; dans le cas d'un HLM bâti dans le nord de la ville, dans un comté montréalais, où il y a 86 logements pour personnes âgées, et pour lequel la ville de Montréal agit comme mandataire du gouvernement dans ces cas, qui a procédé par appel d'offres dans les journaux en disant: Tous les locataires vivant à l'intérieur du quadrilatère borné par les rues Unetelle, Unetelle, Unetelle, peuvent faire une demande, il y a eu à peu près 550 à 600 demandes.

Mais il y avait un certain nombre de madames en manteaux de vison là-dedans qui le trouvaient

beau, ce HLM. Il n'avait pas l'air d'un HLM. Finalement, une fois enquête et vérification faite, quant aux revenus, à la qualité du logement et autres choses, le nombre de personnes admissibles était de beaucoup inférieur à ce nombre de 500 qui envisageaient de rester là; pas nécessairement pour des raisons de revenus, mais parce que cela pouvait fournir une atmosphère agréable avec des gens du même âge et tout. Si bien que, si on se base sur les gens qui avaient fait une demande d'admission, le nombre est très grand, mais, finalement, ceux qui se seraient qualifiés, leur nombre est de beaucoup inférieur.

Alors, à votre deuxième question concernant le nombre de personnes sur les listes d'attente, je vous dis: Je ne le sais pas. Ce n'est pas dirigé chez nous. Je sais, par un cas vécu dans mon comté, qu'il y a une différence entre ceux qui font une demande et ceux qui sont admissibles.

La troisième question, c'est le montant, ce que cela coûte au gouvernement pour faire de tels logements à loyer modique. C'est peut-être bon pour l'instruction et l'éclairage des membres de cette commission...

M. Scowen: ... contribuables du gouvernement, parce que le gouvernement ne paie rien.

M. Tardif: C'est vrai. Il n'est que, disons, l'instrument du contribuable.

M. le Président, ces HLM sont la propriété du gouvernement du Québec qui, lorsqu'ils les bâtit, fait comme tout propriétaire. Il fait une mise de fonds initiale de 10% et emprunte 90% à la Société centrale d'hypothèques et de logement à un taux d'intérêt d'à peu près 1% en bas du prix courant du marché.

M. Raynauld: ... subventionné...

M. Tardif: Oui, à 1% plus bas. Je l'admets, à 1% plus bas que le prix du marché. Une fois le HLM terminé, le gouvernement du Québec, qui ne peut pas gérer cela dans 1600 municipalités, en remet la gestion à un office municipal d'habitation. Les locataires sont sélectionnés en fonction de cette échelle de points que j'ai mentionnée tantôt. Pour ceux que cela intéresse, le ratio loyer-revenu donne 40 points.

Grosso modo, un locataire qui consacre 20% de son revenu à se loger a zéro point dans ces 40 points de total. Celui qui consacre 60% de son revenu pour se loger a 40 points. D'accord? Le reste est à l'avenant. On pourra faire les règles de trois qui s'imposent.

Deuxièmement, pour la qualité du logement, il y a aussi un total de 40 points; par exemple, l'absence d'une toilette dans l'appartement même ou dans le logement même, c'est 7 points. L'absence d'eau chaude ou de je ne sais quoi, c'est 7 points, etc., en bref, quand on totalise 40 points, c'est un logement qui pose des problèmes.

Dix points sont attribués au facteur de surpeuplement, un grand nombre de personnes dans l'immeuble, etc., et dix points sont attribués à d'autres facteurs reliés à l'environnement, à l'éloignement par rapport aux services, s'il s'agit de personnes âgées, par exemple, ou de choses semblables.

Or, M. le Président, une fois que les gens sont choisis par un comité de sélection au niveau municipal et en fonction de ces critères qu'on espère appliquer le plus objectivement possible, les gens sont admis dans l'immeuble et paient un loyer en fonction de leur revenu et de l'échelle Roger qui remonte à quelques années déjà. Actuellement, les gens dans les HLM au Québec paient en moyenne — je dis bien que c'est une moyenne — $86 par mois; c'est le montant qui est actuellement payé par les familles, les ménages dans les HLM, aussi bien les logements familiaux que pour personnes âgées. Actuellement, le coût moyen d'exploitation par mois est de l'ordre de $296. Le coût moyen d'exploitation implique; remboursement du capital et des intérêts sur l'emprunt de 90%, frais de gestion, de fonctionnement, de chauffage, les taxes municipales qui sont payées en entier sur l'immeuble, ce qui laisse donc ce qu'on pourrait appeler un écart entre ce que les gens paient et ce que cela coûte pour fonctionner en moyenne de $210. Ces $210 sont partagés à parts égales entre la Société centrale d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec, 50/50. Au Québec — c'est vrai pour toutes les provinces — étant donné que les municipalités peuvent charger leurs taxes municipales au complet en quelque sorte aux deux autres paliers de gouvernement, les municipalités paient 10% du déficit d'exploitation.

En réalité, toujours sur une base de moyenne, les municipalités, les 10% qu'elles paient dans le déficit d'exploitation sur un loyer de $200, cela ferait $20; c'est payant pour elles puisqu'elles retirent en moyenne 145%. Les 10% équivalent à $100, par exemple, qu'elles paient dans le déficit d'exploitation et elles retirent $145 de taxes, en gros. Cela vous donne une idée.

Globalement, le déficit d'exploitation pour l'année en cours, à mon budget — je vous donne les chiffres que j'avais de mémoire — c'est de l'ordre de $75 millions. Évidemment, déficit d'exploitation, il faut faire attention parce que, quand même, il y a une valeur; ces bâtiments sont là, c'est le remboursement de la dette. Il y a 26 000 HLM et 14 000 dans la machine à saucisse gouvernementale, à peu près, à différents stades, si bien que lorsqu'ils seront terminés cela nous donnera 40 000 environ. C'était avant la programmation 1979; la programmation 1979 en a ajouté 6000 qui sont inscrits, rentrés dans la machine à saucisse.

M. Raynauld: En plus des 14 000?

M. Tardif: En plus des 14 000. 14 000 c'est ce qu'il y avait eu juste avant la programmation 1979 qui vient de sortir. Si bien que lorsque tout ce qui est dans le moulin — je ne parle pas de quelques cas d'acquisition de la SCHL; il se peut que la Société d'habitation du Québec achète des logements mis en vente par la SCHL — nous devrions

donc avoir, au cours des années qui viennent, à peu près 50 000 HLM au Québec pour une population de six millions, sur un parc immobilier de deux millions de logements. Pour fins de comparaison, l'Ontario en a au-delà de 100 000.

Je ne crois pas qu'il nous faille aller indéfiniment dans cette direction, cela devient prohibitif. Je crois qu'il nous faut travailler sur d'autres problèmes et d'autres formules et je m'y emploie. En gros, je ne peux pas aller plus loin.

M. Raynauld: M. le Président...

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

M. Tardif: J'ai essayé de vous donner cela de mémoire. Je n'ai pas les chiffres devant moi mais ce sont...

(15 h 45)

M. Scowen: C'était une idée de l'ordre de...

M. Tardif: ... mais ce sont des ordres de grandeur.

M. Scowen: C'est cela. Parfait. Je vous remercie. C'est très utile.

M. Raynauld: M. le Président, je voudrais également remercier le ministre de ces informations. Je me proposais de lui poser un certain nombre de questions à ce sujet. Je suis évidemment surpris que sur des informations que je trouve indispensables pour juger un peu du programme que le ministre administre, il ne connaisse pas les listes, le nombre de personnes qui font des demandes. Ici, à l'article 1662-1, on indique qu'on doit tenir à jour un registre d'inscription des demandes, une liste d'admissibilité et une liste des personnes sélectionnées. Le ministre nous dit-il que ces listes n'existent pas, qu'on ne connaît pas le nombre de personnes qui sont, à l'heure actuelle, en liste d'attente? Quel est le nombre de personnes qui sont, par exemple, placées au cours d'une année sur 26 000 logements? Peut-être que le ministre aurait un ordre de grandeur! Combien de personnes quittent ces logements au cours d'une année? Est-ce 2%, 4%? Aurait-il une idée du flot de personnes qui peuvent entrer ou sortir? Il me semble que l'information vraiment cruciale dans une appréciation du fonctionnement d'un régime comme celui-là, c'est la liste d'attente, la liste des personnes qui font des demandes, qui sont sélectionnées puisque parmi les demandes, il y en a, bien sûr, qui ne sont pas admissibles, mais la liste des personnes sélectionnées et qui sont en attente d'être admises dans un de ces logements. Cela me paraît vraiment extrêmement important et je pense que cela force des réflexions. J'ai déjà entendu des chiffres sur ces choses-là. C'est pour cette raison que j'aurais bien aimé que le ministre nous en donne une idée puisqu'il y a des chiffres qui circulent sur des listes d'attente. C'est toujours dans les six chiffres continuellement et je n'ai jamais été en mesure de vérifier. Oui, oui. On parle de 20 000. J'ai déjà entendu 20 000. Pardon. Oui. Cinq chiffres. Cinq. Cinq chiffres. J'ai déjà entendu 20 000, 30 000 personnes.

M. Tardif: Puis-je ajouter un élément d'information sur lequel je suis passé? J'aurais bien aimé pouvoir donner le renseignement au député d'Outremont. Quand je dis que les offices municipaux d'habitation sont à cet égard des gestionnaires des projets de HLM et qu'il y a 250 offices municipaux d'habitation, vous avez à côté de vous le député-maire de Verdun qui pourrait peut-être vous dire combien il y en a chez lui et le député de Saint-Hyacinthe et conseiller municipal qui pourrait peut-être vous donner les renseignements. Je vais vous donner un exemple... Je vous ai donné l'exemple de mon comté qui démontre que c'est difficile. À titre d'illustration, la ville de Montréal procède à un appel par année au mois de février et elle publie cela à l'échelle de la ville. Elle reçoit ces demandes et elle voit le nombre de places vacantes. Elle les remplit et elle détruit toutes les demandes et on recommence à nouveau. Sans cela, les listes s'allongent indéfiniment et les gens, entre-temps, ont peut-être trouvé une place chez leur fils ou leur fille et ailleurs, dans le cas des personnes âgées notamment. Ce n'est pas du tout... Il n'y a pas de listes permanentes. D'accord? Premier élément. Le deuxième élément, là-dessus, encore une fois, je suggérerais qu'on ait sur le plan pratique des lumières de... Mais ma première réaction, M. le Président, c'est qu'un certain nombre de ces listes seraient à peu près... Je ne serais pas surpris que dans certains cas, cela puisse monter dans l'ensemble du Québec à un ordre de grandeur aussi élevé. C'est à peu près inépuisable. Tant qu'il y en a, il y a des gens qui vont faire une demande pour cela à partir du moment où il s'agit de projets qui sont fort bien présentables et qui offrent une qualité et des loyers que l'on sait. C'est pour cette raison que le député dit: Je suis déçu que le ministre ne puisse pas me donner de renseignements là-dessus. Je vous dis que ce n'est pas nous qui le gérons d'une part et d'autre part, les modalités font que...

M. Raynauld: M. le Président, parlons de la Société d'habitation du Québec. Alors, si on se préoccupe de savoir si les règlements sont suivis, il me semble que la Société d'habitation du Québec devrait le savoir, devrait avoir des données à ce sujet. Encore une fois, ce ne sont peut-être pas les demandes en tant que telles qui sont les plus intéressantes comme statistiques. Ce sont peut-être celles qui répondent à des critères. Je ne sais pas de quelle façon on applique ces critères. On a 100 points. Lorsqu'on arrive à la fin, est-ce qu'on dit: Étant donné qu'on a seulement dix places sur 26 000, on va sélectionner seulement ceux qui ont 90 points sur 100, ou si on dit: Voilà, on a la liste complète en fonction des points? On aurait donc une liste de gens qui seraient éligibles. Je ne sais pas si c'est un nombre de 50 points ou de 60 points, mais des personnes qui seraient éligibles. Le fond du problème des HLM, c'est le

même problème partout, ici comme ailleurs, comme auparavant. Le problème est très simple: on offre des logements à loyer fort inférieur au prix du marché. Il y a, par conséquent, des demandes excédentaires. C'est cela qui est la règle. Il y a des demandes excédentaires. Il y a donc un rationnement qui est imposé aux gens et on est obligé d'inventer des trucs pour tâcher de choisir les candidats les plus...

M. Tardif: Ce ne sont pas des trucs. C'est le revenu des gens et c'est la qualité du logement dans lequel ils habitent. Un logement qui n'a pas de toilette...

M. Raynauld: Je m'excuse, mais je pense que je me suis mal exprimé, M. le ministre. Mon problème n'est pas sur le besoin, il est sur le fait que l'offre de ces logements est inférieure à la demande qui existe sur le marché. Par conséquent, à ce moment-là, on peut retourner le problème et dire: Il y a peut-être trop de demandes, mais il n'y a peut-être pas assez de HLM qui ont été construits aussi ou on change de formule. L'un vaut l'autre. Le problème que cela me pose, c'est le suivant. On parle ici, lorsqu'il s'agit de logements privés, de l'application d'un principe qui est celui, par exemple, du maintien dans les lieux. Cela va même au-delà du droit au logement; c'est le droit au maintien dans les lieux. Quand il s'agit du secteur public, il n'y a plus rien qui s'applique. Il y a des listes d'attente. Il n'y a aucune obligation et il n'y a pas du tout de logement. On applique au secteur privé des règles extrêmement rigides et dures et quand il s'agit du secteur public, on dit: Il y a 26 000 places; on ne sait même pas combien de gens en ont besoin; on ne sait pas combien il y en a qui seraient éligibles à ces logements, et on applique des critères aussi objectifs que possible. Mais le problème n'est pas de l'objectivité des critères. Le problème, c'est qu'il n'y a pas assez de logements. Si on se fie — comme on n'a pas les chiffres, je ne peux pas affirmer cela avec une assurance absolue — je me doute qu'au loyer moyen qui est offert là, premièrement, les demandes doivent être très nombreuses et, deuxièmement, il doit bien y avoir un certain nombre de personnes qui répondent à ces critères et qui doivent excéder le nombre de places disponibles. Ce serait dans la nature des choses.

Ce que je veux faire ressortir ici, c'est encore ce divorce qui existe et cette application tout à faite divergente de grands principes qu'on entend ici. On dit: Ah! Il faut que les gens aient le logement, il faut qu'ils restent là autrement ce sont des injustices absolument épouvantables. Il s'agit du secteur public: là, les gens n'ont même pas de logement et cela ne fait rien. On s'en va, on continue et on avance. C'est pour cela que j'aimerais bien, si le ministre n'a pas cette information — comme je pense qu'elle doit exister— qu'il puisse peut-être, d'ici la fin des travaux de la commission parlementaire, nous dire ce qu'il en est.

M. Tardif: M. le Président, ce n'est pas parce que je ne veux pas.

M. Raynauld: Non, je sais bien. Je ne dis pas que vous ne voulez pas.

M. Tardif: Les mardis HLM.

M. Raynauld: Je ne vous dis pas que vous ne voulez pas.

M. Tardif:... quand je suis arrivé là au mois de novembre dernier, il y en avait au-delà de je ne sais combien qui n'existaient que sur papier et à un taux de production, depuis six ans que la SHQ existe, de 2500 par année, on essaie d'en atteindre 6000, c'est-à-dire de tripler le nombre. La ville de Montréal, dans son cas, les bâtit pour le gouvernement du Québec Elle est notre mandataire. J'ai demandé à M. Lamarre: Combien pouvez-vous en bâtir dans un an, M. Lamarre? Il m'a répondu: 1200. J'ai dit: M. Lamarre, je vous en donne 1500. Dans le cas de Québec, nous venons de signer un protocole d'entente où on dit aussi à la ville de Québec: Dites-nous ce que vous pouvez faire et on vous les accorde. D'accord?

M. Raynauld: M. le Président.

M. Caron: On est obligé d'acheter le terrain...

M. Tardif: On va laisser un conseiller municipal vous parler des problèmes concrets sur le terrain.

Une voix: Vous pouvez éclairer la lanterne...

M. Raynauld: M. le Président, je voudrais simplement ajouter...

M. Caron: ... cela prend du temps avant que les commissaires se décident, après cela...

M. Raynauld: Je voudrais terminer avant de donner la parole à mon collègue. Je voulais juste ajouter un point. Personnellement, je suis convaincu que ce n'est pas la solution au problème. Je pense, M. le Président... Non, je l'avais probablement découvert avant vous pas mal, ne serait-ce que par l'âge.

M. Guay: Entre 35 et 55?

M. Raynauld: Oui, dans cette catégorie.

M. Guay: Un bon point pour vous.

M. Raynauld: Je pense que l'expérience que nous avons indique que c'est probablement un moyen extrêmement onéreux pour fournir des logements dont les gens peuvent avoir besoin lorsqu'il existe des logements, il en existe sur le marché, lorsque le marché privé est capable de construire des logements à des coûts bien inférieurs à ce qu'on est capable d'opérer. Je ne

devrais pas dire coûts de construction, mais d'opération, inférieurs et est-ce que cela ne coûterait pas beaucoup moins cher à la collectivité que d'essayer de trouver des endroits, dans le marché privé, pour donner des logements à ceux qui en ont besoin? Deuxièmement, est-ce que sur le plan social également ce ne serait pas préférable, plutôt que de concentrer dans des édifices bien identifiés une catégorie de population non représentative de l'ensemble de la population, c'est-à-dire de concentrer cela dans ces catégories de personnes identiques, ce qui ne me paraît pas, personnellement, la façon la meilleure de procurer des logements à ceux qui en ont besoin?

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

M. Paquette: M. le Président, sans causer de préjudice à mon collègue d'Outremont, parce qu'on pourrait entreprendre un long débat là-dessus, il serait peut-être bon qu'on revienne au projet de loi, parce que justement le projet de loi a pour but d'assujettir en bonne partie, chaque fois que c'est applicable, les HLM et les locateurs des HLM qui sont des organismes publics, aux mêmes contraintes que les locateurs privés. Je ne vois pas de quoi le député d'Outremont peut se plaindre. Évidemment, s'il s'agit de faire le débat sur l'utilité des HLM par rapport à d'autres formules, là on déborde carrément le cadre du projet de loi. Je pense que le projet de loi constate qu'il y a des HLM et de dire: Est-ce qu'il y en aura plus ou moins dans l'avenir? c'est une question. Moi aussi j'ai mes réserves là-dessus et je l'ai déjà dit publiquement. Je pense qu'une formule d'allocation au logement serait certainement plus intéressante, pour autant qu'on s'assure qu'il y ait un certain contrôle des propriétaires privés pour ne pas qu'ils augmentent indûment leur loyer. Je ne suis pas sûr de cela. C'est un autre débat. Je ne voudrais pas qu'on entre là-dedans justement, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Je vais rappeler la commission à l'ordre. D'ailleurs je trouvais qu'on débordait un peu l'article 1662 dans son libellé. Est-ce que l'article 1662 sera adopté?

M. Guay: Il y a une chose, sur ce que le député d'Outremont a affirmé, très brièvement.

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

M. Guay: Il ne s'agit pas de reprendre le débat, parce qu'on pourrait le faire et ce serait long et intéressant sur les performances de la SHQ dans le passé comme maintenant. Quand le député d'Outremont parle des logements publics qui ne sont pas soumis aux mêmes règles des logements privés, cette affirmation ne m'apparaît pas exacte. Les habitations à loyer modique, qui sont des logements publics, ne sont peut-être pas complètement soumis aux autres règles, mais il y a des logements publics, je pense, juste ici à Québec, à la place Royale, logements à propriété du ministère des Affaires culturelles, pour le plus grand mal des Affaires culturelles et je pense aussi des locataires de la place Royale. Ce ne sont pas des HLM et, en vertu de cette loi, ils deviendront soumis, dans la mesure où ils auront plus de cinq ans, sans aucun doute, à cette loi, à la loi 107 et non pas à ce chapitre-ci, à 1662 et suivants. Donc, il y a une distinction. Il peut y avoir des logements publics. En principe, il n'y a pas de distinction entre public et privé, il y a une distinction entre logement au prix du marché et logement à des prix artificiels, compte tenu des revenus des gens, mais qui sont forcément publics, parce que l'entreprise privée ne construit pas de HLM. Elle en construit mais ne les administre pas.
(16 heures)

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

M. Caron: Une mise au point sur l'article 1662. Je tiens à préciser, avec l'expérience que j'ai vécue, que je vis actuellement, que les administrateurs à Montréal font plus que leur possible pour essayer de donner la meilleure qualité à la sélection qu'ils font. Je peux dire que ce n'est pas facile et il y a bien des refus et il y a des gens qui ont plus d'argent qui sont refusés carrément. Je pense qu'on doit leur donner ce qui leur appartient aux gens de Montréal. Ils font plus que leur possible. Ce n'est pas facile quand vous avez affaire à des sélections pour des milliers et des milliers de personnes. Le fait de rejeter, une fois par année, les demandes, ...je pense que c'est bon. Quand vous gardez des demandes quatre ou cinq ans, les gens ont le temps de déménager et de revenir et la situation financière change. Je pense qu'on doit rendre hommage à ces gens. Ce sont mes vues. Je pense que je donne l'heure pas mal juste. Je ne parle pas de chez nous à Verdun, je parle de Montréal.

Les gens de chez nous font aussi leur grand possible. Ce n'est pas facile. J'ai même admis que des gens entrent sous de fausses représentations, je vous ai donné un cas précis d'un type qui avait caché une pension de $8000.

M. Tardif: Ce que le député-maire nous dit, c'est que, justement, il est assez difficile de maintenir des listes à jour de ces choses. On en est conscient.

M. Caron: Nous-mêmes à Verdun, on a de la difficulté. Alors, c'est assez difficile de demander à la société d'avoir une liste à jour pour tout le Québec. Je pense que là-dessus il faut essayer d'être le plus juste possible. Ce sont mes vues.

M. Cordeau: M. le Président, moi aussi j'aurais aimé, comme le député d'Outremont, faire valoir mon point de vue concernant la politique des HLM comme tels. J'espère que le ministre des Affaires municipales me donnera la possibilité à un moment donné d'en discuter parce qu'étant donné le coût d'acquisition des logements HLM, je

dis que cela doit être bon, comme vous avez dit tantôt, de repenser et je crois que vous avez dit, que vous avez fait une déclaration dans le passé que vous apportiez une attention spéciale à l'étude de toute cette question de construction de HLM. Je vous incite à continuer votre travail, votre détection dans ce sens parce qu'il y a beaucoup à faire pour améliorer la situation.

Le Président (M. Laberge): Merci, M. le député de Saint-Hyacinthe. Est-ce que l'article 1662 sera adopté?

M. Scowen: J'ai une question pour le ministre. Sur les 26 000 logements subventionnés, combien sont dans le secteur privé, la propriété du secteur privé, et combien dans le secteur public? Est-ce qu'il y a des logements...

M. Tardif: 99.9% dans le secteur public. Tous nos HLM sont du secteur public. On est peut-être rendu à 250 — oui, la définition, mais attention. Le programme de supplément de loyer pour lequel nous avons négocié avec la Société centrale d'hypothèques et de logement et qui implique un même partage des coûts, 50/50, et si les municipalités embarquent, c'est 10% pour elles, à l'origine devait de par l'arrêté en conseil qui a été passé ne s'appliquer qu'aux organismes sans but lucratif et coopératives d'habitation. Cependant, étant donné que la SCH a pratiqué ce que j'appelle, que j'ai appelé et que je continue d'appeler du "dumping" de logements au Québec, logements dont elle avait repris possession, il y en avait 20 000 de ces logements, et elle y avait des locataires subventionnés.

Le scénario est le suivant: L'entrepreneur fait faillite, la SCHL reprend l'immeuble en vertu de l'assurance hypothécaire qu'elle a, donne à quelqu'un d'autre le contrat pour finir l'immeuble, l'offre en location et les logements qui restent qui ne sont pas loués, on met des locataires là-dedans et on les subventionne. Après cela, une fois que c'est fait, on vend l'immeuble, mais sur la base des revenus générés par l'immeuble au plein loyer. Les locataires en question ont rappliqué et il a donc été décidé d'étendre le supplément de revenus à ces locataires dans ces projets même privés. C'est de l'ordre d'à peine 200 au moment où nous parlons.

Sur les 20 000 logements de la SCHL, il y a 2000 locataires qui sont subventionnés présentement.

M. Scowen: La troisième catégorie à l'article 1662, un logement à l'égard duquel la Société d'habitation du Québec verse une subvention, ce sont les logements, les immeubles qui sont la propriété normalement des municipalités.

M. Tardif: Non. Ceci comprend les coopératives d'habitation, les organismes sans but lucratif. La Société d'habitation du Québec pendant de nombreuses années, en plus des immeubles qu'elle possède et qu'elle fait gérer par les offices municipaux, possède à peu près un millier de logements détenus par les organismes sans but lucratif. Elle en faisait aussi un temps de cela.

M. Scowen: Ils sont compris dans les 23 000?

M. Tardif: Non, ils sont à part.

M. Scowen: Ils sont à part.

M. Tardif: Il y en a à peu près un millier de cela.

M. Scowen: Un millier.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Bon.

M. Tardif: Cela comprend ces logements du secteur privé qui ont été vendus récemment par la SCHL. D'accord?

M. Scowen: Mais il n'y en a pas plus d'un millier qui est la propriété des sociétés sans but lucratif?

M. Tardif: Non. Il y a la propriété d'organismes sans but lucratif détenant une charte québécoise, il y a des sociétés sans but lucratif détenant une charte fédérale et subventionnées directement par la SCHL et contre lesquelles nous sommes opposés en disant: Il faudrait peut-être qu'on se coordonne à partir du moment où il y a une charte qui est accordée à un club de l'âge d'or à un endroit pour bâtir une tour et en même temps on a un projet de HLM là et on ne le sait pas. C'est le problème d'avoir une multitude d'intervenants.

M. **Scowen:** Nous en avons...

M. **Tardif:** Un millier.

M. **Scowen:** ... un millier.

M. Tardif: C'est cela.

M. **Scowen:** Et ces articles 1662...

M. Tardif: Ceux de la SCHL, je m'excuse, ce n'est pas tellement plus nombreux que cela, de 1200 à 1500.

M. **Scowen:** La loi ne s'appliquera pas aux logements administrés par la SCHL?

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: S'il y avait là-dedans des locataires subventionnés par...

M. Scowen: ... nous autres.

M. Tardif: Non. Je recommence l'explication.

La SCHL reprend un projet d'habitation dont l'entrepreneur a fait faillite, elle en loue 75% à des

personnes qui paient le loyer économique, il y en a 25% qu'elle loue à des gens pour lesquels elle paie l'écart entre le loyer que ces gens peuvent payer, selon sa propre échelle de loyers, qui est différente de la nôtre, et le loyer économique. Elle paie cela. Elle fonctionne comme cela et, à un moment donné, elle décide de vendre les immeubles. Elle accorde aux locataires qui sont là une garantie de douze mois seulement qu'elle va continuer à payer l'écart au nouveau propriétaire, au nouvel acquéreur, pendant douze mois seulement et les gens se trouvent... bon, on sait comment... des programmes PIL, PAF ou POUF qui durent six mois et qui tombent et qui créent des attentes dans la population.

On est pris avec cela. Ce que j'ai négocié récemment avec mon homologue fédéral, le ministre Elmer MacKay, c'est que le programme de supplément de loyer pourrait s'appliquer exceptionnellement - foncièrement, il était destiné à des organismes sans but lucratif - à des individus qui ont acheté les projets de la SCHL et avec lesquels on va signer une entente selon laquelle ils vont garder là les locataires qui étaient déjà subventionnés quand cela appartenait à la SCHL, ils vont pouvoir continuer de rester là, puis on va se partager, Ottawa et nous, les frais.

M. **Scowen:** Je me le rappelle très bien, je l'ai vu à la télévision.

M. Tardif: Pourquoi me faire dire tout cela?

M. Scowen: Je pense que l'article 1662 en ce qui me concerne est adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1662 est adopté. J'appelle l'article 1662-1.

M. Scowen: Je pense que les articles 1662-1, 1662-2, 1662-3, 1662-4 et 1662-5 sont en effet toute une histoire, une voie, si vous voulez. Je veux vérifier si je comprends bien le système. C'est lié à l'article 123 aussi, parce que là on retrouve les pouvoirs de la société.

On va obliger tout le monde à avoir trois listes ou registres, le registre d'inscription, la liste d'admissibilité et la liste des personnes sélectionnées. Je le décris comme je le comprends, simplement pour que vous puissiez le confirmer.

Nous aurons les trois, la Société d'habitation du Québec aura le droit de définir la façon selon laquelle chaque liste devra être créée et elle aura le droit d'établir les critères de sélection pour les deux premiers, mais pas pour le troisième. En effet, elle peut établir les critères pour inscrire quelqu'un sur le registre d'inscription et sur la liste d'admissibilité, mais pas sur la liste des personnes sélectionnées. Semble-t-il que ce sera un droit réservé aux municipalités ou à quelqu'un d'autre, si je comprends bien.

Une personne, n'importe qui, peut demander... Jusqu'ici, est-ce qu'on est sur la même longueur d'onde?

M. Tardif: Bien oui. Je veux m'assurer à quel article cela référait. C'est 1662?

M. **Scowen:** Et au règlement 123. D'accord?

M. Tardif: Bien oui.

M. Scowen: N'importe qui au Québec peut demander d'être inscrit sur la première liste, s'il y a un registre d'inscription. Probablement que les critères établis par la SHQ et appliqués universellement seront de nature géographique, en disant: Écoutez, si vous habitez Amos, vous ne pouvez pas être inscrit sur la liste d'inscription de Thetford Mines, en effet.

M. Tardif: Les offices municipaux s'en chargent de cet aspect.

M. **Scowen:** Mais je prends à titre d'exemple le cas de Charles Bronfman qui est une personne qui habite Westmount. Il peut demander d'être inscrit sur le registre d'inscription dans la région de Westmount et probablement qu'il sera accepté, mais pas s'il fait une demande à Rosemont. Pour la liste après, on va faire un autre tamisage et on va établir le droit d'être sur une liste d'admissibilité qui va tenir compte des moyens financiers, etc.

M. Tardif: De la qualité du logement qui est habité, si c'est un taudis ou non, etc.

M. Scowen: Si M. Bronfman est accepté sur la liste d'inscription pour Westmount, c'est fort probable qu'il sera admis sur la liste d'admissibilité.

M. Tardif: Ah non, cela ne veut pas dire cela du tout.

M. **Scowen:** Ce n'est même pas possible?

M. **Tardif:** Il y a beaucoup d'appelés, mais peu d'élus.

M. **Guay:** Après tout ce qu'il a donné à la Fondation Pro-Canada, il doit lui rester moins d'argent.

M. **Scowen:** Ce n'était pas un exemple farfelu que celui de M. Bronfman. Je voulais simplement comprendre l'essentiel, l'idée de ces trois listes.

M. Tardif: Est-ce que le député me permet de l'expliquer, M. le Président?

M. **Scowen:** Mais quel est le principe de base de chacune des trois listes? À qui est donné le droit de créer la liste et d'établir les critères pour chacune, pour qu'on puisse suivre un peu le système prévu?

M. **Tardif:** M. le Président, avec votre permission, je vais essayer de résumer cela de la façon la plus claire possible. D'abord, étant donné que les

projets d'habitation publique sont gérés par les offices municipaux d'habitation, leur compétence territoriale se trouve automatiquement délimitée. Le citoyen de la municipalité de Saint-Hyacinthe ne s'adresse pas à Sainte-Rosalie pour avoir une place dans un HLM. Il s'adresse à Saint-Hyacinthe. Celui de Verdun s'adresse à Verdun et celui de Sherbrooke, à Sherbrooke. D'accord?

M. Scowen: Et dans le petit Montréal?

M. Tardif: Dans la ville de Montréal, c'est l'Office municipal d'habitation de la ville de Montréal. S'il y en a un à Outremont, c'est à Outremont. S'il y en a un à Westmount, c'est à Westmount. Mais il n'y en a pas à Outremont. Dans la partie ouest de l'île, il n'y en a pas beaucoup.

M. Scowen: Ce registre est lié avec l'office ou avec l'immeuble?

M. Tardif: Non, avec l'office municipal d'habitation de la municipalité.

M. Scowen: On va avoir un registre par immeuble ou un registre par municipalité?

M. Tardif: M. le Président, sauf les villes de Montréal et de Québec où il y a un éclatement en quartiers, généralement, la liste est à l'échelle de la municipalité. La ville de Montréal, elle, établit, après cela, des listes sectorielles.

M. **Scowen:** Toutes les trois listes sont à l'échelle de la municipalité?

M. Tardif: C'est cela. Évidemment, M. le Président, la première liste, c'est sauf Montréal et Québec. Dans le cas des demandes, c'est évidemment tout citoyen vivant sur l'unité géographique — si c'est la municipalité, très bien, mais cela peut être le quartier— qui peut faire une demande. Ces gens disent: On aimerait avoir une place dans des logements pour personnes âgées ou pour familles nombreuses, selon le cas. Ce sont les deux types. La SHQ, incidemment, fait aussi du logement pour étudiants à la demande du ministère de l'Éducation. C'est une autre affaire. C'est assez marginal. Il a été un temps où elle faisait même les centres d'accueil pour le ministère des Affaires sociales, mais, maintenant, c'est la Corporation d'hébergement du Québec qui fait cela.

Donc, il y a les demandes des citoyens qui sont inscrites sur un registre. Chacun des citoyens qui a fait une demande reçoit une espèce de formulaire où il doit donner des renseignements quant à son revenu, au loyer payé, à la description physique de l'immeuble qu'il habite. Ceci permettra d'accorder une pondération selon l'échelle que j'ai mentionnée.

(16 h 15)

Une fois cette pondération faite, il y a une première élimination, un premier écrémage: les gens qui ne répondent pas, disons... Si on dit que le seuil est de 50 points, pour les gens qui n'atteignent pas cela, les priorités seront ailleurs. On garde un certain...

M. Paquette: Le premier écrémage se fait-il uniquement sur la base de la formule ou s'il y a une visite?

M. Tardif: Le premier écrémage se fait sur la base de la formule. Le deuxième écrémage se fait sur la base d'une visite.

M. **Scowen:** Laissons l'écrémage. Maintenant, le premier est fait, vous êtes sur la liste d'inscription.

M. Tardif: Non, vous avez fait une demande et on vous a envoyé un formulaire. Une fois le formulaire reçu...

M. Scowen: Vous n'êtes pas encore sur la liste d'inscription.

M. Tardif: Vous n'êtes pas encore sur la liste d'inscription, d'accord. Bien, c'est-à-dire oui, on a eu votre nom, vous avez fait une demande.

M. **Scowen:** Mais le registre d'inscription défini dans l'article 1662.1...

Le Président (M. Laberge): C'est l'inscription des demandes.

M. Tardif: L'inscription des demandes, si vous voulez, et non pas de l'admission, de l'admissibilité. D'accord? Vous avez fait une demande...

M. **Scowen:** Dans l'article 123, vous donnez le droit à la Société d'habitation du Québec d'établir les critères que doit respecter le locateur d'un logement aux fins d'accepter ou de refuser l'inscription d'une personne sur le registre d'inscription.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: En effet, semble-t-il, il faut respecter quelques critères pour être établi sur ce registre d'inscription. Ce n'est pas tout le monde qui envoie quelque chose dans le courrier qui sera placé sur ce registre.

M. Tardif: Non, c'est cela. Si, automatiquement, par exemple, les personnes consacrent moins de 20% de leur revenu au logement et que le logement n'a pas de déficience majeure, il ne s'agit pas d'un taudis, elles seront éliminées de la liste.

M. **Scowen:** La première liste.

M. Tardif: La première liste, dès lors qu'on reçoit les demandes, à vue d'oeil, à l'examen. De toute évidence, elles n'ont pas les exigences minimales. Le deuxième écrémage se fait lorsqu'on envoie sur les lieux... L'Office municipal

d'habitation peut envoyer quelqu'un sur les lieux visiter le logement, visiter les personnes.

M. Scowen: Dans le cas de Montréal, ce refus d'inscrire dans le registre d'inscription peut comprendre aussi une question géographique du domicile.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Mais pas pour les autres. Mais, pour Montréal ou Québec... D'accord.

M. Tardif: Alors, le premier écrémage est fait à partir d'un examen sommaire des formules, on envoie quelqu'un sur les lieux rencontrer le candidat, voir l'état du logement dans lequel il vit et...

M. Scowen: Je m'excuse d'être si persistant, mais maintenant, avant que cette visite soit faite, on est sur le registre d'inscription.

M. Tardif: On n'est pas encore sur le registre d'inscription.

M. Scowen: Pas encore, d'accord.

M. Tardif: On a fait un premier tri et, au lieu de visiter 600 personnes qui ont envoyé la formule, on en a éliminé 300 parce que d'emblée elles ne répondaient pas aux conditions minimales. Ce n'est pas 600 portes qu'on va visiter, ce sera peut-être 200, si on en a gardé 200. À partir de cette visite qu'on a faite, on va éliminer encore ceux qui ne présentent pas de caractère d'urgence et on va conserver un nombre de candidats qui, de toute évidence, après examen, répondent aux exigences. On va conserver au registre d'inscription un nombre à peu près égal à deux ou trois fois le nombre de places qu'on pense être disponibles dans l'année.

M. Scowen: Excusez-moi, mais ce n'est pas encore très clair. Les critères qui sont établis... Jusqu'ici, on n'a pas de liste d'inscription. On est en train de...

M. Tardif: La liste d'inscription a été établie après la visite.

M. Scowen: Après la visite.

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld: M. le Président, est-ce que je pourrais essayer de clarifier cette... C'est une question de vocabulaire, pour tout le monde. Il n'y a pas un registre d'inscription. Il y a un registre d'inscription des demandes et...

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld: ... une liste d'admissibilité qui est une autre inscription. Quand le ministre parle d'inscription, on ne comprend jamais s'il s'agit de l'inscription des demandes ou si ce sont les inscriptions dans la liste appartenant à la liste d'admissibilité ou encore des personnes sélectionnées. Le mot "inscription" s'applique à trois cas différents.

M. **Scowen:** Non, non. M. le Président, me permettriez-vous...

M. Cordeau: M. le Président...

M. **Scowen:** Excusez-moi. C'est une chose très claire ici. Il y a une sélection de noms...

Le Président (M. **Laberge):** Un instant! M. le député de Saint-Hyacinthe peut peut-être nous éclairer puisque...

M. Cordeau: Oui. Je crois qu'il y a une liste d'inscription, et la personne demeure sur cette liste d'inscription tant et aussi longtemps qu'elle n'a pas satisfait aux conditions pour être inscrite sur la liste des personnes sélectionnées. Alors, il y a une liste d'inscription. Bien sûr, il y en a qui seront rejetées, au début. Il y en a d'autres qui seront rejetées après la visite. Les personnes qui restent, c'est une liste de personnes sélectionnées, admissibles à un HLM. C'est ainsi que je le comprends.

Les articles 1662-1 et 1662-2 disent exactement cela.

Le Président (M. Laberge): Un instant!

M. Tardif: M. le Président...

M. Scowen: Si le ministre me le permet...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Si je vous ai bien compris...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... il y a cinq étapes. Le courrier...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... tout le monde peut faire une demande. Il y a des critères ici...

M. Tardif: Oui, c'est cela.

M. Scowen:... et finalement de cette troisième liste, on va choisir un locataire. Ce que je vous demande, c'est de m'expliquer aussi clairement que possible, parce que vous voulez inscrire ces trois listes dans une loi du Québec...

M. Tardif: Oui, c'est cela.

M. Scowen: ... le principe qui gouverne l'établissement de trois listes. Pourquoi trois listes sont-elles nécessaires? Qu'essayez-vous de réaliser avec chaque étape?

Le Président (M. Laberge): C'est une liste d'élimination.

M. Scowen: Oui, mais pourquoi trois listes et comment fonctionnez-vous?

M. Tardif: M. le Président, le processus qui aboutit finalement au choix d'un locataire et qui est établi par règlement de la société est suivi avec plus ou moins de rigueur selon les endroits et selon les municipalités.

Une voix: Pour quelle raison?

M. Tardif: Le premier registre qui est mentionné est celui de l'inscription des demandes. Contrairement à ce que j'ai peut-être pu laisser entendre, ce ne sont pas toutes les demandes reçues qui sont inscrites sur ce registre, mais uniquement celle qui ont, je dirais, après un tri sommaire, une apparence de droit... C'est-à-dire celles qui ont l'air de toute évidence folichonnes ne sont même pas considérées comme ayant été formulées en bonne et due forme. Elles sont rejetées.

Celles qui sont conservées, parce qu'elles présentent toutes les garanties de sérieux, sont celles qui apparaissent sur le registre des demandes et qui font l'objet, alors, d'une visite. Donc, le registre d'inscription — pour que ce soit bien clair — ce ne sont pas les 1000 personnes, par exemple, qui font une demande par le courrier pour entrer dans le HLM, mais ce sont peut-être les 600 sur les 1000 qu'on aura retenues après examen en disant: Examen sommaire du formulaire. Ces 600 demandes seront jugées comme ayant à leur face les conditions requises pour qu'on procède plus loin à l'analyse du dossier. Donc, l'inscription ne se fait pas... En réalité, ce serait, pour être plus exact, le registre d'inscription des demandes triées, épurées. D'accord? Et non pas de toutes les demandes à cet égard. Cette première étape est-elle claire?

M. Scowen: Et j'imagine que les critères que la société va établir seront basés sur ces faits: La personne habite-t-elle la municipalité? À première vue, la personne a-t-elle des revenus assez faibles?

Pour cette première étape, la personne sera-t-elle obligée de compléter un formulaire?

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Avant, il y a même un formulaire pour s'inscrire.

M. Tardif: Il y a un formulaire.

M. Scowen: Alors, il y aura un minimum d'information.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Parfait.

M. Tardif: D'accord?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Article 1662-2.

M. Tardif: Le registre d'inscription des demandes, ce sont les demandes reçues et ayant déjà fait l'objet d'un certain tri. À partir de ces demandes triées et inscrites sur le registre d'inscription, on va visiter les gens. Au cours de cette visite, on constate sur place l'état des lieux. On revient et on conserve, de ces personnes qui avaient été inscrites sur le registre d'inscription, un certain nombre de personnes qui sont jugées admissibles. Combien de personnes considère-t-on admissibles, qui remplissent, par ailleurs, les critères? Une règle de prudence, en tout cas, veut que, d'après une pratique établie, ce soit à peu près égal à deux à trois fois le nombre de logements qui deviendront vacants au cours de l'année qui vient, selon les prévisions. D'accord? Si on fait un appel d'offres pour — disons — un an, douze mois.

Jusque là, est-ce que cela va?

M. **Scowen:** Le registre, c'est les gens que vous visitez.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: La liste d'admissibilité...

M. Tardif: Ce sont les gens...

M. **Scowen:** ... c'est les gens qui ont été visités...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... et dont le nombre, après les visites, a été réduit à un total qui correspond un peu au nombre...

M. Tardif: C'est cela.

M. **Scowen:** ... de logements prévus comme étant disponibles, nombre multiplié par quelque chose.

M. Tardif: C'est cela.

M. **Scowen:** Très bien.

M. Raynauld: Et, par conséquent...

M. Tardif: C'est à peu près deux à trois fois le nombre de logements qui peuvent devenir vacants parce qu'on ne peut jamais prévoir le taux de roulement.

M. Raynauld: ... M. le Président, si mon interprétation est correcte, la liste d'admissibilité n'est pas une liste des gens admissibles. C'est une liste des gens admissibles susceptibles d'être placés pendant l'année.

M. Tardif: Enfin, ils sont admissibles. Ils ne sont pas sélectionnés.

M. Raynauld: Oui, je sais, mais ils sont...

M. Tardif: C'est le troisième registre ensuite.

M. Raynauld: Non, mais ils sont admissibles. C'est parce que je voudrais faire la distinction entre des gens qui sont admissibles, compte tenu de l'application des critères, compte tenu de leur situation, et la liste d'admissibilité que l'on établit en fonction du nombre de places disponibles. On nous a dit que la liste d'admissibilité, c'était deux à trois fois le nombre de places.

M. Tardif: C'est cela.

M. Raynauld: Il pourrait très bien arriver qu'il y ait bien plus de gens que cela qui soient admissibles au sens français du mot, mais compte tenu du fait que c'était inutile puisqu'il n'y avait pas de place, on les a enlevés.

M. Tardif: Oui, mais cette liste d'admissibilité n'est pas établie au hasard. Elle est établie en fonction de la pondération qu'on a vue tantôt.

M. Raynauld: Oui.

M. Tardif: Alors, à quel moment faut-il couper dans l'échelle de pondération de 0 point à 100 points pour atteindre un nombre de personnes suffisant?

M. Raynauld: C'est cela.

M. Tardif: Est-ce que ce sont les deux derniers déciles ou je ne sais quoi pour atteindre... Ce sont ceux-là qu'on retient. D'accord?

M. Raynauld: C'est cela. Finalement, cette liste est limitée par le nombre de places.

M. Tardif: C'est cela. Enfin, c'est un multiple du nombre de places.

M. Raynauld: Un multiple du nombre de places.

M. Tardif: D'accord? Arrivent, après cela, des vacances dans les logements. Un nouveau HLM est ouvert à Montréal et il y a 100 places de disponibles. On va présumer que c'est dans un quartier où il y a un nouveau HLM à Verdun. Il y a une liste pour toute la ville. À Verdun, il n'y a pas de quartiers. À ce moment-là, dans ce HLM de 100 places pour lesquelles on aura peut-être retenu 250 noms de personnes admissibles, d'après le registre d'admissibilité, ces gens-là vont se voir offrir le logement par ordre de priorité en fonction de celui qui est le plus mal foutu, qui est le plus mal en point au niveau de son revenu... Oui.

M. Scowen: Excusez-moi, mais on n'est pas encore rendu aux listes des sélectionnés.

M. Tardif: Mais j'y arrive. C'est celle-là.

M. Scowen: Excusez-moi.

M. Tardif: Prenons le cas de Verdun. Il y a 250 personnes retenues comme étant sur la liste d'admissibilité, un HLM est ouvert et il est inauguré. Pour 100 logements, il s'agit de choisir 100 personnes. On va en choisir 100 en fonction de ceux qui ont le plus de points dans l'échelle de pondération qui est établie en fonction du revenu, de la qualité du logement et d'autres critères comme, par exemple, celui qui veut que les personnes expropriées — s'il se trouve dans ce cas des personnes expropriées — aient une priorité. Aussi, les gens qui ont été déplacés par suite d'une action gouvernementale. Il y a un certain nombre de cas semblables. Ces gens-là sont choisis en fonction de cette liste.

(16 h 30)

M. Scowen: M. le ministre, je m'excuse, mais je pense que ce n'est pas aussi clair que cela, parce que la liste des personnes sélectionnées n'est pas la même chose que la liste des personnes à qui on a offert un logement. Non, parce qu'il est clairement dit à 1662-2 que le locateur doit "l'offrir en location à l'une des personnes inscrites sur la liste des personnes sélectionnées." Il y a une troisième liste à partir de laquelle on va offrir des logements à certains, mais c'est...

M. Tardif: On choisit 100 personnes pour le HLM de Verdun sur la liste des personnes admissibles parmi celles qui sont le plus dans le besoin et l'une d'elles, c'est M. Scowen. On va voir M. Scowen et on lui offre. Il dit: Non, depuis ce temps-là, je demeure chez mon frère et je suis bien. Il va falloir qu'on retourne choisir un autre nom. D'accord? Les personnes à qui on offre un logement, c'est d'abord celles...

M. Scowen: Dans la loi ici, à moins que je ne comprenne très mal, les personnes a qui on offre un logement ne sont pas choisies dans la liste d'admissibilité. Elles sont choisies sur une liste de personnes sélectionnées.

M. Tardif: Non, celles-là sont sélectionnées à partir de la liste d'admissibilité pour entrer dans le logement.

M. Scowen: Je lis l'article 1662-2: "Lorsqu'un logement est vacant, le locateur doit (...) l'offrir en location à l'une des personnes inscrites sur la liste des personnes sélectionnées." La liste des personnes sélectionnées n'est, semble-t-il, pas nécessairement une liste des personnes à qui on l'a offert, mais de celles qui sont susceptibles qu'on leur offre. C'est une troisième liste. À l'article 123n, vous vous donnez, M. le ministre, le droit d'établir "les critères et modalités selon lesquels un locateur doit tenir une liste des personnes sélectionnées." Alors, on va tenir une liste des personnes sélectionnées, d'après certains critères et modalités établis par la SHQ. C'est curieux qu'on n'établisse pas les critères pour choisir les personnes.

M. Tardif: M. le Président, je pense...

M. Guay: Un beau cas de bureaucratie.

M. Tardif: Oui, c'est un beau cas de bureaucratie. Les personnes sélectionnées, c'est à elles que les logements sont offerts. Les deux univers sont les mêmes. Liste de sélection et offre de logement, c'est le même univers, sauf que, s'il y a un refus ici, évidemment, il est possible de retourner et de prendre d'autres personnes dans la liste des personnes admissibles. Mais les deux univers, liste de sélection et offre de logement, sont les mêmes. C'est peut-être mal dit ici. D'accord? Mais le cheminement critique suivi par cela pourrait être cela.

M. Scowen: J'ai posé ces questions, M. le ministre, pour deux raisons. Premièrement, semble-t-il, nous sommes devant une demande de votre part d'inscrire un seul système avec certaines listes de critères obligatoires qui seront la seule façon pour n'importe quelle municipalité au Québec de faire cela. Alors, c'est rigide. Il faut que ce soit compris. La deuxième chose que je veux souligner, M. le ministre, c'est qu'il me semble que c'est dans l'intérêt de tout le monde d'éviter les frustrations de la population. Il faut que tout le monde puisse comprendre facilement non seulement le système, mais que, dans le cas d'un appel devant le tribunal — après tout, l'objectif, c'est de leur permettre de se présenter devant le tribunal — ils puissent comprendre pourquoi ils sont sur cette liste ou pourquoi ils ne sont pas sur cette liste. Il faut que ce soit assez simple, si vous voulez faire quelque chose d'universel, pour qu'au moins le député de Notre-Dame-de-Grâce puisse le comprendre.

M. Caron: M. le Président, peut-être que si vous déposiez la liste de la façon dont c'est sélectionné, cela satisferait mon collègue. Vous avez des listes ici au ministère.

M. Tardif: M. le Président, cette question venant du député maire de Verdun m'étonne, puisqu'à l'heure actuelle chaque municipalité procède à peu près de la façon qu'elle le veut bien. Ce cheminement...

M. Caron: Je me rappelle avoir vu cela quelque part.

M. Tardif: Oui. Écoutez, ce cheminement qui est proposé a été fait en consultation avec les offices municipaux d'habitation. Je veux bien croire que, pour chaque phase, chaque pas ou chaque étape, on a peut-être détaillé ici, peut-être que je serais d'accord pour donner, pour dire avec le député de Notre-Dame-de-Grâce que cela pourrait sûrement être clarifié et précisé. Comment se retrouver à travers ce dédale, ce filtrage des demandes qui se fait. D'après les renseignements que j'ai ici, que j'avais, les personnes sélectionnées pour entrer dans les 100 HLM sont celles qui se voient offrir un logement. Si cela donne l'impression qu'une nouvelle liste est rédigée, on va lire cela.

M. Raynauld: M. le Président, je pense...

M. Tardif: Je ne peux pas perdre un temps fou là-dessus.

M. Raynauld: Je pense, M. le Président, que c'est la rédaction de 1662-2.

M. Tardif: C'est la formulation.

M. Raynauld: C'est la formulation du projet de loi. Il me semble que ce serait clair: il y a registre d'inscriptions des demandes, il y a une liste d'admissibilité suivant les critères et, après cela, il y a une liste des personnes sélectionnées. Sélectionnées, cela veut dire qu'elles ont été choisies. Malheureusement, à 1662-2 on dit qu'on choisit à partir, non pas de la liste d'admissibilité, ce qui serait simple et compréhensible pour tout le monde, mais à partir d'une liste de personnes sélectionnées. Franchement, c'est cela qui ne va pas. Si on disait qu'on choisit, qu'on sélectionne des gens à partir de ceux qui sont admissibles, tout le monde comprendrait.

M. Scowen: On est tenté de suggérer qu'on enlève complètement la référence à la liste des personnes sélectionnées dans 1662 et dans 123. Je pense que peut-être il faut comprendre davantage l'idée derrière cette liste parce que c'est clair que c'est là-dedans. Si le ministre...

M. Tardif: Celui qui fait le problème, c'est l'article 1662-2.

M. Scowen: Oui, et 123, parce que cette liste des sélectionnés dans les N et O, vous donnez à la SHQ le droit d'établir, si vous voulez, cette liste, les critères, les modalités selon lesquelles le locateur va établir cette liste des personnes sélectionnées. Le 123N donne le droit de créer en effet trois listes séparées.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Il est clair que cette troisième liste a une existence judiciaire. Pour une raison que je ne comprends pas dans le O, vous donnez seulement le droit que doit respecter un locateur afin d'accepter ou de refuser l'inscription d'une personne sur les deux premières listes. Vous mentionnez la liste d'inscription et la liste d'admissibilité, mais la troisième liste qui est mentionnée dans le N n'est pas incluse dans le O. J'avais l'idée et c'est cela que j'ai dit depuis le début que probablement ce dernier choix sera laissé aux critères établis par les municipalités, mais elles ne le savaient pas. C'est seulement si vous avez cette liste des personnes sélectionnées parmi lesquelles il faut choisir les gagnants. Il faut que quelqu'un établisse les critères.

M. Guay: À entendre le député de Notre-Dame-de-Grâce, j'ai un petit peu l'impression en lisant O que cela veut dire qu'il y a d'abord une liste des demandes, il y a une liste des demandes qui sont reçues, c'est-à-dire la liste d'admissibilité, et que les personnes sélectionnées sont automatiquement les cinq ou quatre ou 100 premiers, selon le nombre d'espaces qui sont disponibles. C'est-à-dire que la liste des sélectionnés c'est autant de noms qui sautent de la liste d'admissibilité. Il n'y a pas besoin de critères, en d'autres mots, pour être sur la liste des sélectionnés. Au fond, c'est le "bottin" des gens qui sont dans les HLM.

M. Scowen: Dans ce cas, il faut simplement rayer du projet de loi toute mention de la liste des personnes sélectionnées.

M. Guay: Pas nécessairement, parce que cette liste existe, c'est surtout qu'il faut...

M. Tardif: À un moment donné, cette liste des personnes sélectionnées, si on rouvre l'immeuble, elle devient la liste des locataires, les premiers 100 locataires dans l'immeuble.

Si on posait la question: Qui étaient les 100 premiers locataires dans l'immeuble? Ce sont les 100 personnes qui ont été sélectionnées pour devenir locataires.

M. Scowen: D'après l'article 1662-2 si on le change...

M. Guay: Celui-là il faut le changer.

M. Scowen: ... les personnes à qui la location a été offerte, tirées de la liste d'admissibilité.

M. Guay: Pour la bonne concordance, l'article 1662-2 devrait se lire: ... des personnes sur la liste d'admissibilité et non pas sur la liste des personnes sélectionnées.

M. Scowen: C'est cela.

M. Guay: Cela n'a ni queue ni tête comme cela.

M. Scowen: On doit ignorer complètement toute allusion aux listes des personnes sélectionnées.

M. Guay: On peut le laisser à l'article 1662-1, cela ne change rien. En ce sens qu'il existe quelque part un endroit où on a la liste...

M. Tardif: Il y a un endroit où on a le registre des locataires qu'on a choisis.

M. Guay: C'est la liste des personnes sélectionnées.

M. Raynauld: Nous autres, on n'a pas l'habitude de ça.

M. Scowen: Vous allez dire dans une loi que le locateur a l'obligation de tenir une liste des personnes qui habitent son logement. C'est cela que vous voulez dire?

M. Tardif: Oui, la SHQ a une liste des personnes qu'elle a choisies. Ces personnes elle les a choisies parmi un certain nombre, on dit: On veut avoir la liste de cela, quelqu'un pourrait contester ces listes. C'est tout.

M. Guay: Remarquez que c'est jusqu'à un certain point... Cela va un peu de soi.

M. Scowen: Sélectionnées quand?

La liste des personnes sélectionnées...

M. Caron: Sélectionnées sur la première liste.

M. Scowen: Cette semaine.

M. Caron: Graduellement.

M. Tardif: Sélectionnées pour entrer dans l'immeuble.

M. Scowen: Mais imaginons que tous les occupants de l'immeuble ont été sélectionnés à un moment ou l'autre.

M. Tardif: Oui, c'est cela.

M. Scowen: Alors il faut tenir à jour une liste des personnes qui sont dans son logement et la date qu'elles sont entrées.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Je suis certain que quelque part dans nos lois il existe une obligation pour un locateur de connaître les nom et adresse des personnes.

M. Tardif: Vous présumez beaucoup.

M. Scowen: Oui.

M. Guay: Il faut faire attention quand on vient de Montréal ou Québec...

M. Scowen: Si c'est l'intention de maintenir une telle liste des personnes qui habitent les logements, qu'on le dise...

M. Tardif: Une liste des personnes sélectionnées, ce sont des locataires inscrits sur la liste...

M. le Président, on a perdu assez de temps sur cet article, je demande qu'il soit suspendu, s'il vous plaît.

Le Président (M. Laberge): Quarante minutes exactement.

M. Scowen: Les articles 1662-1, 1662-2, 1662-3, 1662-4 et 1662-5.

M. Tardif: Pardon.

Le Président (M. Laberge): L'article 1662-1.

M. Tardif: Je ne sais pas s'il y a intérêt...

M. Scowen: Les cinq, c'est l'histoire.

M. Beauséjour: Je sais que le ministre veut qu'on le suspende pour le moment, mais juste à titre de suggestion avant que ce soit oublié. Une fois que la loi sera adoptée, je pense qu'il serait très bon de faire une espèce de dépliant explicatif, soit pour informer ceux qui sont déjà dans les HLM ou...

M. Tardif: On demandera la collaboration du député d'Iberville et du député de Notre-Dame-de-Grâce pour pondre un dépliant explicatif, clair et précis.

M. Beauséjour: Je crois que le rôle revient quand même à ceux du ministère.

M. Tardif: Vous avez tout à fait raison.

M. Scowen: Lors de votre étude, M. le ministre, deux points que j'ai déjà soulevés: que ce soit assez simple et que vous teniez compte du fait que vous établissez quelque chose qui est une loi obligatoire et un peu administrative quand même.

J'ai deux points additionnels. J'ai l'impression que vous avez l'intention de spécifier dans les règlements une solution à cette question de la période que doit durer la liste.

(16 h 45)

Vous avez mentionné le problème à Montréal et je me demande si, sur cet aspect, vous avez l'intention d'aller aussi loin que cela. La loi doit être spécifique également pour que tout le monde sache qu'après un an ou deux ans ou je ne sais pas combien...

Un dernier point — je parle maintenant de mon comté — c'est que j'ai plusieurs fois essayé de régler les problèmes d'une personne, une dame qui habite Lachute; son mari est mort. Ses amis sont à Notre-Dame-de-Grâce et elle veut retourner habiter un logement dans un autre endroit. Cela arrive assez souvent. Je ne sais pas si elle a le moyen de tenir compte de cette chose, mais cette idée de division géographique n'est pas toujours la meilleure façon de régler l'affaire pour tout le monde.

M. Tardif: À partir du moment où les offices municipaux d'habitation sont les gestionnaires, évidemment, ils ont tendance à servir d'abord leurs concitoyens plutôt que les autres.

M. Scowen: Mais si nous pensons sur un plan global, c'est la raison pour laquelle j'ai soulevé le point, parce que...

M. Tardif: D'accord.

M. Guay: Mais ce phénomène, si je peux me permettre, existe surtout dans les grandes villes, à cause du débordement. Je pense, en tout cas, en particulier à Québec, à mon comté, à Saint-Sauveur, à Saint-Roch, par exemple, à Saint-Jean-Baptiste. À cause de la très longue liste de demandes ou d'admissibilité, à cause du très grand nombre, ils sont obligés de se limiter, au départ, par quartiers, parce que, sans cela, ce serait une avalanche épouvantable.

Par contre, dès qu'on tombe en banlieue, je crois que c'est Charlesbourg, à titre d'exemple, je donne cela sous toutes réserves, où la liste est forcément beaucoup moins longue. C'est une banlieue jeune et prospère. À partir de ce moment, dans certains HLM à Charlesbourg, ils admettaient que les parents de gens qui paient des taxes à Charlesbourg, par exemple, soient admissibles aux HLM de Charlesbourg, pour être plus près de leurs enfants.

Alors, dès qu'on va dans un endroit qui est plus petit ou qu'on s'éloigne des centre-ville où on trouve une concentration...

M. Scowen: Excepté que les cas vont dans les deux sens. J'ai des exemples que je peux vous donner de la ville vers la banlieue, vers la campagne. Il y a toutes sortes de cas.

M. Guay: Ou l'inverse. Généralement, c'est plus facile quand cela va vers la campagne. C'est quand cela va vers le centre-ville que c'est plus difficile, parce que la demande est déjà trop forte.

M. Tardif: M. le Président, 1662-1 est suspendu. 1662-2 est suspendu. À 1662-3, on fait encore référence aux listes. 1662-4 est suspendu. 1662-5, les critères de sélection, etc. est suspendu. 1662-6, la liste des personnes sélectionnées, c'est suspendu. 1662-7, cela va? Adopté?

Le Président (M. Laberge): Attendez. Alors 1662-1, 1662-2, 1662-3, 1662-4, 1662-5 et 1661-6 sont suspendus. J'appelle 1662-7.

M. Raynauld: M. le Président, avant de passer à 1662-7, est-ce que je pourrais demander s'il serait possible que le ministre dépose des critères d'admissibilité qui sont utilisés à l'heure actuelle ou étant donné, encore une fois, qu'il s'agit d'offices municipaux et que ces critères-là peuvent être différents... Dans la situation actuelle, ce n'est peut-être pas facile, mais j'aurais aimé qu'à l'occasion de travaux comme cela, à la commission parlementaire, on fasse circuler un papier pour qu'on s'informe en même temps comment ces choses-là fonctionnent.

Le Président (M. Laberge): On pourrait peut-être en avoir.

M. Raynauld: Deuxièmement, je voudrais appuyer mon collègue et peut-être même le député

de Taschereau sur cette question d'application géographique. Dans les centres urbains, cela pose des difficultés.

Premièrement, ce n'est compris par personne. On passe d'une rue à l'autre côté de la rue et, tout à coup, on dit: Tu es de ce côté-là, tu n'es pas admissible, parce que tu ne fais pas partie du quartier ou tu ne fais pas partie de la ville de Montréal.

À Outremont, il n'y a pas d'office municipal d'habitation et j'ai beaucoup de gens qui viennent me voir pour demander leur admission dans des centres de Montréal et ils sont refusés.

Une voix: C'est normal.

M. Raynauld: Je ne sais pas si c'est normal. Est-ce qu'on ne peut pas avoir une politique...

M. Guay: ... parce que la ville contribue au déficit.

M. Tardif: Si la ville d'Outremont avait demandé la construction d'habitations dans sa municipalité, elle aurait pu en avoir si elle avait répondu, si elle avait fait la démonstration d'un besoin. Elle n'en a pas fait la demande.

M. Raynauld: Le problème et le ministre est sans doute au courant, c'est que cela fait deux ans que le ministre des Affaires sociales a annoncé un centre pour Outremont. Cela fait deux ans que c'est annoncé, il l'a annoncé trois fois; $5 millions ont été mis au budget pour cela. Dans la ville d'Outremont, on ne trouve pas de terrain. La négociation se fait à l'heure actuelle; j'en ai parlé privément au ministre à plusieurs reprises. Les négociations se font à l'heure actuelle avec la ville de Montréal plutôt que la ville d'Outremont parce qu'il n'y a pas de terrain dans la ville d'Outremont. Cela dépend des endroits. Il semble y avoir un problème sérieux de ce côté. Est-ce qu'il ne faudrait pas y avoir certains tempéraments à ce genre de difficultés qui se posent?

De toute façon, je voulais seulement le soulever parce que je l'ai rencontré à plusieurs reprises.

Le Président (M. Laberge): L'article 1662-7 est appelé; est-ce qu'il y a des intervenants?

M. Scowen: J'ai deux questions, M. le Président. Ce sont des questions de rédaction plutôt. Au deuxième paragraphe, on parle d'un avis, mais ce n'est pas clair, dans le premier paragraphe, quelle est la source de cet avis.

M. **Tardif:** Dans ce cas, on parle évidemment du droit... "Si le logement ne répond plus aux besoins du locataire, le locateur peut, à la fin du bail, le reloger dans un logement de la catégorie à laquelle il a droit.

"Le locataire peut faire réviser cette décision par le tribunal dans le mois de la réception de l'avis". Il doit y avoir un endroit quelque part qui dit qu'avant d'évincer un locataire de son logement, il faut lui envoyer un avis.

M. Scowen: Il faut simplement, dans mon esprit, rendre plus claire la nature de cet avis, parce qu'il semble que ce soit un avis que le locateur doit donner, à un moment donné, au locateur. Normalement, on dira: Si le logement ne répond plus aux besoins du locataire, le locateur peut demander le logement en donnant un avis au locataire, ou quelque chose. Il faut lier les deux paragraphes.

M. Tardif: Ce n'est pas la même chose ici. C'est le locataire qui demande de changer de catégorie de logement, tandis que dans l'autre, ici, la décision viendrait du locateur lui-même, l'office municipal d'habitation, qui avait octroyé un deux pièces et demie à un couple de personnes âgées et, s'il y en a un des deux qui décède, l'office dit: Maintenant, vous pourriez peut-être être logé dans un logement d'une pièce et demie, par exemple. D'accord, la nature de l'avis. Je vais en prendre note.

M. Scowen: Vous pouvez peut-être prendre note aussi, M. le ministre, d'un autre élément. Il y a deux éléments dans le premier paragraphe qui, pour moi du moins, sont un peu vagues: "ne répond plus aux besoins du locataire" et "le locateur peut". Vous avez une espèce d'article... je pense que cette idée des besoins, les besoins ne sont pas définis dans un règlement et je ne sais pas où on va trouver les critères et cette expression "le locateur peut"... Il me semble que cet article n'est pas très clair, ce qui se passe là. Qu'est-ce que cela veut dire précisément "les besoins du locataire"? Quand on dit que "le locateur peut", est-ce qu'on veut dire que s'il ne veut pas, il n'est pas obligé? Il est obligé à moins qu'il n'y ait pas un autre endroit où il peut le loger.

J'ai trouvé que l'article 1662-7 manquait légèrement de la clarté requise pour permettre au tribunal de décider.

M. Tardif: C'est cela.

M. Cordeau: M. le Président, concernant cet article, avant que le ministre réponde, si "le logement ne répond pas aux besoins du locataire, le locateur peut..." Par contre, si à l'office d'habitation de cette municipalité, il n'y a plus de logements disponibles pour accommoder ce locataire chez qui... je ne sais pas... durant l'année, un couple de jumeaux est venu augmenter le nombre d'enfants. Cela lui prend donc absolument une chambre de plus et s'il n'y a pas de logement, l'office va se trouver dans une situation assez pénible. Il y aurait peut-être lieu de spécifier: Si des logements sont disponibles à cet effet.

M. Guay: C'est pour cette raison que c'est marqué "peut" au lieu de "doit".

M. Cordeau: À un moment donné, "peut" ou "doit"... Je vous assure que depuis qu'on étudie les projets de loi, on dit souvent "peut" et cela veut dire "doit".

M. **Tardif:** Ce serait un beau cas de priorité en tête de liste pour le prochain lot de logements qui deviendront disponibles.

M. Cordeau: Oui, parce que le locataire a le droit de faire réviser la décision par un tribunal. Si le tribunal dit: Oui, donnez-lui un logis, s'il n'y en a pas, l'office d'habitation sera dans une situation assez pénible. Ce serait pour faire spécifier... Il y aurait peut-être lieu d'ajouter quelque chose pour spécifier: Si l'office a des logements disponibles pour accommoder ces locataires.

M. **Tardif:** Est-ce que le député de Saint-Hyacinthe a noté qu'à l'article 1662-2, on dit: "Lorsqu'un logement est vacant, le locateur doit, conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, l'offrir en location à l'une des personnes inscrites sur la liste des personnes sélectionnées." On verra tantôt dans le cas de... On va préciser la définition du mot "liste", mais cela existe.

M. Cordeau: D'accord.

M. **Tardif:** Oui?

M. Cordeau: Le locateur, mais cela n'empêche pas que s'il y a deux locataires et un logement disponible, s'il y a deux logements de locataires qui ne répondent plus à leur exigence et si l'office est obligé de les loger selon leur...

M. Tardif: Il n'y a qu'un logement. Alors, il y en a un qui va devoir attendre jusqu'à ce qu'il y en ait un autre qui devienne disponible.

M. Cordeau: D'accord. Si c'est dans l'esprit, c'est parfait.

M. Tardif: C'est cela. Oui, oui.

M. Guay: C'est le sens de l'article 1662-5, premier paragraphe.

M. **Tardif:** Pour répondre à la question du député de Notre-Dame-de-Grâce, les règlements édictés en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec contiennent des normes d'occupation qui doivent servir de guide. Je ne suis pas allé, dans aucun des offices municipaux d'habitation, visiter pour voir si tous les logements sont accordés conformément. J'imagine que chacun des députés visite son comté. Il pourra s'en rendre compte lui-même. Mais on a ici les normes d'occupation: "On doit considérer comme minimales les exigences suivantes: Père et mère, une chambre, enfant de 0 à 4 ans, s'il n'y a qu'un enfant, il peut partager la chambre des parents. S'il y en a deux ou plus, ils auront une chambre pour chaque groupe de deux enfants, les moins de six ans, deux chambres sans distinction de sexe. Garçons de six ans et plus, deux par chambre. Filles de cinq ans, deux par chambre. Autres parents et alliés, deux par chambre et sujets aux mêmes règles que les enfants en ce qui a trait à l'âge et au sexe." Donc, ce sont les critères. Il y a des normes d'occupation qui existent en ce qui concerne les logements, d'une façon générale.

M. Scowen: Mais, M. le ministre, le locataire peut faire réviser cette décision. Si je comprends bien, le locataire... Il y a un accouchement et il arrive des jumeaux ou quelque chose. Le logement ne répond plus aux besoins du locataire d'après certains critères.

M. Tardif: C'est l'article 1662-6, M. le Président. À l'article 1662-6, c'est le locataire qui a besoin d'un logement d'une catégorie autre que celle...

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: ... du logement qu'il occupe. Il est logé dans un HLM. Il arrive des triplets, des quintuplés. Là, il s'adresse à l'office municipal et il demande de l'accommoder dans les meilleurs délais. D'accord?

M. **Scowen:** Aux besoins du locataire.

M. Tardif: Dans l'autre cas, à l'article 1662-7, ce n'est plus le locataire qui initie la démarche. C'est le locateur qui dit: Regardez donc cela, monsieur. Depuis ce temps, il y a deux, trois de vos enfants qui se sont mariés, qui sont partis et vous êtes seulement vous et votre femme et vous avez un logement de six pièces. On vous informe, par les avis normaux, qu'à la fin de votre bail, on vous déménage dans un autre logement. Actuellement, cela se fait sur le bras, je dirais, peut-être avec ménagement aussi. On dit aux gens: Vous déménagez là. Ce qu'on dit de plus maintenant avec la loi, c'est que le locataire peut faire réviser cette décision par le tribunal dans le mois de la réception de l'avis. L'office municipal l'informe: Vous déménagez de tel logement à tel logement parce que votre famille a diminué. Avant cela, le locataire n'avait aucun recours contre ce genre de décision administrative. Maintenant, il en aura devant la régie. D'accord?

(17 heures)

M. Caron: Cela veut dire qu'une personne pouvait garder un logement de six pièces tant et aussi longtemps qu'elle le voulait.

M. Tardif: C'est cela.

M. Caron: Je trouve que c'est un bon article.

M. Scowen: La décision du locateur de ne pas donner le logement ou de ne pas changer de logement peut être basée sur le fait que les critères ne sont pas acceptables, ou même s'ils sont acceptables, s'il n'existe pas pour le moment de logement qui convienne aux besoins.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Est-ce que les juristes sont satisfaits de la rédaction?

M. Tardif: M. le Président, je proposerais qu'on l'adopte, mais sujet à vérifier la référence à la nature de l'avis à l'article 1662-7. Pour plus de sûreté, à la suite de la question du député, je suggère de suspendre l'article 1662-7 et de revoir l'avis qui est prévu. D'accord?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 1662-7 est suspendu pour révision. J'appelle l'article 1662-8.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1662-9?

M. Cordeau: J'ai une question concernant cet article.

M. Scowen: Alors...

Le Président (M. Laberge): Est-ce que vous cédez votre tour? M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. **Scowen:** C'est à ton tour.

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

M. Cordeau: Je crois que cet article spécifie que si le revenu du locataire change et diminue, le locataire a droit à une diminution de son loyer. Par contre, il spécifie aussi que si le revenu redevient égal ou devient supérieur, il ne paie que ce qu'il payait auparavant. Je crois qu'il y a là une anomalie. Si le revenu redevient égal, c'est parfait, mais, par contre, si le revenu devient supérieur, il me semble que le loyer devrait être fixé selon le revenu de l'individu. Après tout, c'est la société en général qui paie la différence entre ce que coûte l'administration d'un logement et ce que le locataire débourse. Alors, il n'est que juste que la personne qui a le privilège d'habiter un HLM — HLM — enfin, qui habite un HLM — paie selon ses revenus. J'aimerais que le ministre nous donne quelques explications sur ce texte.

M. Tardif: M. le Président, je voudrais faire remarquer au député que cet article est une exception au principe général contenu dans la loi, selon lequel le loyer ne peut varier en cours d'un bail de douze mois ou moins. D'une façon générale, pour tous les logements privés et autres, il y a une règle générale qui dit que le loyer est fixé pour douze mois. Ce que cet article 1662-9 fait, c'est de consacrer les règlements de la Société d'habitation. S'il y a une diminution du loyer en cours de bail, le locataire peut demander que son loyer soit réduit; cette règle existe présentement. Si son niveau de revenu redevient égal ou devient supérieur à ce qu'il était, on rétablit le loyer à ce qu'il était, mais cela reste de même et le principe de ne pas augmenter le loyer en cours de bail d'un an reste. Le principe général s'applique. C'est à la fin du bail, dans un an, que le loyer sera rajusté.

M. Cordeau: Si on adopte le principe qu'il doit être baissé, pourquoi ne pas l'adopter aussi afin qu'il augmente si les revenus augmentent aussi? Autrement, le locataire peut bénéficier pendant une période de dix mois, d'un loyer au détriment de la société.

M. Guay: Je trouve qu'en principe le député de Saint-Hyacinthe a un peu raison; mais en pratique, le but du premier paragraphe est d'éviter qu'un locataire qui n'a plus les moyens de payer son loyer, même modique, qui est pris à la gorge, en d'autres mots, ce loyer-là puisse baisser.

M. Cordeau: Parfait, je suis d'accord sur ce principe.

M. Guay: Mais si son revenu augmente en cours de bail, seulement sur le plan bureaucratique, je ne sais pas si vous vous imaginez la complication qu'il y a, parce que c'est le locateur qui doit vérifier cela. Cela voudrait dire que le revenu de chaque locataire de HLM devrait être vérifié à intervalle régulier en cours de bail pour voir s'il ne devrait pas payer davantage.

M. Cordeau: Mais il est bien vérifié à un moment donné.

M. Guay: Oui, mais pour ne pas étouffer ou égorger le locataire, puisque c'est un HLM...

M. Cordeau: J'admets ce principe.

M. Caron: Je pense qu'il y a un moyen. Le meilleur temps de l'année pour le surveiller c'est lors du rapport d'impôt; quand le locataire fait son rapport d'impôt il en remet une copie aux administrateurs. Je pense bien qu'il ne peut pas faire cela plus d'une fois par année, à moins de cas...

M. Guay: Sans cela, il y aura un contrôle bureaucratique épouvantable. Cela va coûter plus cher en bureaucratie que cela va rapporter en loyer. Quant au principe, vous avez raison; mais quant à la pratique, cela va être épouvantable.

M. Scowen: La question que soulève le député de Saint-Hyacinthe est quand même valable, parce que nous disons que nous avons l'intention de l'augmenter, avec l'implication qu'on a l'intention d'essayer de vérifier l'augmentation à l'intérieur de la période d'une année.

M. Guay: Pour le locataire dont le loyer a baissé en cours d'année, provisoirement, mais si on en fait un principe général, soit que le locataire dont le revenu a augmenté en cours d'année, on devrait conséquemment augmenter son loyer en cours d'année. Cela veut dire qu'on ne vérifie pas seulement le revenu du locataire dont on a dû baisser le loyer, mais qu'on vérifie le revenu de

tous les locataires à intervalles réguliers pendant l'année.

M. Scowen: Mais je vous pose la question que vous avez posée au député de Saint-Hyacinthe. Comment vous proposez-vous de vérifier l'augmentation de loyer d'un locataire qui a subi une diminution, et qui a maintenant reçu une augmentation à l'intérieur d'une année?

M. Guay: Si, dans un HLM de 100 appartements, il y a un ou deux locataires qui, en cours d'année, font une demande de révision à la baisse pour une perte d'emploi ou quelque chose comme cela. Si d'autre part on sait, dans une petite municipalité cela se sait plus rapidement que dans une grande, c'est sûr...

M. Cordeau: Dans un HLM aussi.

M. Guay: Dans un HLM aussi. Si on sait que le même locataire, deux mois plus tard, s'est trouvé un emploi et est donc revenu à son revenu antérieur, ou même davantage, c'est plus facile. Je ne dis pas que cela va se faire dans tous les cas, mais c'est plus facile. Mais s'il faut le faire pour les 100 locataires du HLM, vérifier si les 100 revenus en cours d'année ont augmenté ou non, cela va être épouvantable. Mais dans le cas d'un ou deux ou même trois, quatre ou cinq locataires, qui ont fait une demande à la baisse pour une raison bien précise, il est généralement relativement aisé de connaître ou d'entendre dire et donc de vérifier si les raisons qui justifiaient la baisse existent toujours ou n'existent plus et si elles n'existent plus on ramène le loyer...

M. Scowen: C'est l'intention du législateur de suivre plutôt les revenus mensuels des personnes qui ont demandé et reçu une diminution que le revenu des personnes qui ne l'ont pas fait.

M. Guay: Les personnes qui paient le loyer, comme il a été convenu dans le bail.

M. Cordeau: Il n'y a pas de problème.

M. Scowen: Cela, c'est l'intention. Du moment que vous demandez une diminution, d'après cet article, vous êtes obligé d'accepter que votre revenu mensuel ou hebdomadaire soit suivi d'une façon plus rigoureuse. C'est le principe au moins...

M. Caron: Vous demandez des choses impossibles. Cela ne sert à rien de demander des affaires impossibles et de demander au monde de défier la loi. Une fois par année, c'est assez. C'est impossible, M. le ministre, de faire cela plus d'une fois par année.

M. Cordeau: Il faut le faire pour le baisser.

M. Scowen: Je ne le propose pas. J'essaie de comprendre le sens.

M. Tardif: Si vous le permettez, je vais indiquer comment cela fonctionne. Admettons que les baux courent pour la période normale de douze mois, lors de la signature du bail, le locataire doit fournir une déclaration de revenu qui est une annexe au bail, donc une fois par année, en principe, on a un état du revenu du ménage, pas uniquement du chef de famille, c'est aussi un autre problème. Les gens habitent le HLM pendant trois mois et, tout à coup, chômage.

On arrête de travailler, maladie, peu importe, baisse considérable de revenu, on s'adresse à l'office municipal et, généralement, il faut que cette baisse ne soit pas mesurée quotidiennement, même pas hebdomadairement. Généralement, il faut que la baisse ait été perçue pendant un mois. Donc, cela s'étale dans le temps, un mois, deux mois, trois mois. Il peut y avoir une diminution du loyer en conséquence. J'ai dit que la moyenne des loyers payés était de $86. La diminution est peut-être de $10 par mois. Cela donne un coup de main à la personne en question.

La personne reprend un emploi. Il ne faut pas s'imaginer qu'elle vient de gagner à la Loto-Québec nécessairement parce qu'elle a trouvé un emploi. Il reste peut-être trois à quatre mois avant la fin du bail. On dit: Son loyer est rétabli au niveau antérieur. Et lors de la signature du nouveau bail, le locataire devra produire un nouvel état de ses revenus et, à ce moment, on augmentera le loyer. Je dis: Il y a peut-être trois mois, quatre mois où effectivement, en raison de son revenu, il aurait peut-être dû payer un peu plus, mais d'un autre côté, on a affaire à des gens dont le niveau de revenu est tel que l'un dans l'autre, s'il a été malade ou en chômage pendant un mois, deux mois, trois mois, il a peut-être encouru des dettes ailleurs.

Cela nous apparaît, sur le plan strictement humain et même administratif, sur le plan de la gestion, la façon la plus pratique. Je ne sais pas dans quelle mesure les gens qui sont dans le milieu municipal pourront corroborer.

M. Caron: Je le vois ainsi. Il ne faut pas être plus catholique que le pape. Seulement au point de vue de l'administration, cela va coûter plus cher.

Le Président (M. Laberge): L'article 1662-9 dans ce cas est-il adopté?

M. Scowen: Une dernière question.

Le Président (M. Laberge): Une question.

M. Scowen: Si je comprends bien maintenant, M. le ministre, selon le système normal, le loyer pour 1980 est basé sur les revenus de 1979.

M. Tardif: Des douze mois précédents.

M. Scowen: Des douze mois précédents. Cette obligation de fournir une copie du rapport d'impôt, c'est pour standardiser le travail.

M. Tardif: Dans les directives de la société d'habitation et de l'office.

M. Scowen: C'est dans les directives.

M. Tardif: Il y a un formulaire prescrit pour cela.

Est-ce qu'on peut apporter les copies pour les membres de cette commission à un moment donné?

M. Scowen: S'il y a trois personnes qui habitent le logement, il y a quand même une façon de garantir que les trois soumettent... Je ne suis pas du tout en train de contester. J'aimerais voir. Adopté.

M. Cordeau: M. le Président, j'ai aussi une question. S'il y a des personnes qui travaillent, la formule qu'on leur donne sur le revenu effectivement gagné durant l'année précédente... par contre, si la personne travaille, elle a maintenant un salaire. Avant, elle était bénéficiaire du bien-être social, la personne s'est trouvée un emploi au mois de novembre et elle gagne $200 par semaine maintenant. Pour l'année précédente, cette personne n'a pas eu un T-4 tellement fort. Même si la personne gagne $200 par semaine, les administrateurs vont prendre le revenu de l'année précédente simplement pour fixer le loyer de l'année courante.

M. Tardif: À moins que la personne fasse état de changement dans sa condition, ce que certaines d'entre elles pourront faire. Les offices municipaux d'habitation et le gouvernement ne vont pas vérifier systématiquement s'il est survenu un changement dans la condition des gens. On peut souhaiter qu'il y ait un resserrement de ce côté, mais avant de le faire, j'aimerais qu'on me signale les cas d'abus flagrants. J'ai parfois invité... Pardon?

M. Cordeau: En général.

M. Caron: C'est difficile de suivre cela. Au point de vue de l'administration, les gens ne peuvent pas demander au monde, une fois par mois, d'aller montrer leur talon de chèque. À part cela, il ne s'agit pas d'un montant considérable dans ces loyers. Comme vous le disiez tout à l'heure, cela fait $10 ou $8 par mois. Cela ne change pas énormément.

M. Cordeau: Si la femme travaille et il ne travaille pas, cela fait une différence.

M. Caron: On parle de salaire. Il n'y a pas une grosse différence.

Le Président (M. Laberge): L'article 1662-9 sera-t-il adopté? Adopté. J'appelle l'article 1662-10.

M. Tardif: C'est une autre exception qu'on fait à la règle générale.

Le Président (M. Laberge): Article 1662-10 est adopté. J'appelle l'article 1662-11.

(17 h 15)

M. Scowen: D'après les suggestions de M. Legault et d'après le système que vous prévoyez utiliser dans ces articles 1662 à 1666 modifiés, voulez-vous me permettre de suggérer que cet avis soit de trois mois ou au moins deux mois pour que le système...

M. Tardif: Cela me dépasse. Cela ne me dépasse pas de votre part, mais de la part de M. Legault, parce qu'à partir de nombreux arguments autour de cette table, M. le Président, on dit: C'est terrible, il y a des listes d'attente et des listes d'attente...

M. Caron: Vous allez rendre service tout de suite à un autre.

M. Tardif: ... aussitôt qu'une place est vide il y a dix personnes qui vont se présenter pour l'occuper. Je ne vois vraiment pas que cela pourrait... C'est curieux vous ne trouvez pas?

M. Guay: S'il pouvait donner un avis d'une semaine ce serait encore mieux.

M. Caron:... qu'ils sortent tous de chez nous...

M. Scowen: Je réitère ma demande de maintenir à trois mois le délai d'avis d'un locataire qui quitte afin d'éviter que les logements à loyer modique ne soient inutilement vacants. Si je comprends bien le système en cours aujourd'hui, à Montréal, qui est probablement à peu près le même que celui que nous prévoyons — ou moins compliqué, je ne le sais pas — la vitesse de la machine bureaucratique, les congés, les "slow down" et tout, cela a effet que simplement dresser les listes, choisir la personne et l'aviser, etc., cela prend plus d'un mois, et, en effet, le système actuel cause des vacances dans les logements.

M. Tardif: M. le Président...

M. Scowen: Je ne parle pas de ma propre expérience, je cite.

M. Tardif: D'accord. Mais si effectivement une entité municipale ou un office municipal ne peut pas combler le poste avec un mois d'avis, je me poserais peut-être des questions.

M. Scowen: Ils ont tous indiqué que ce n'est pas facile.

M. Caron: C'est tellement en demande.

M. Scowen: Je ne veux pas insister, mais c'est un problème que M. Legault a soulevé dès son premier mémoire et, après l'étude de réimpression, il a réitéré qu'il trouve que dans les faits un avis d'un mois n'est pas suffisant.

M. Tardif: Donne-t-il des raisons dans sa lettre, parce que M. Legault ne m'a pas envoyé de copie

de sa lettre? Je ne me souviens pas de l'avoir reçue.

M. **Scowen:** Je suis certain que vous avez une copie.

M. **Tardif:** Est-ce que cela m'a été adressé à moi? Est-ce une photocopie d'une lettre qui m'a été adressée?

M. **Scowen:** Non, cela m'était adressé, mais je suis persuadé... C'est à la suite du mémoire qu'il a présenté. Il dit simplement qu'il réitère la demande qu'il avait faite de maintenir à trois mois le délai d'avis du locataire.

M. Tardif: M. Legault a peut-être écrit à ses supérieurs immédiats, le maire de Montréal et le comité exécutif, et eux n'ont peut-être pas jugé bon de me transmettre cela.

M. Scowen: Excusez-moi, je pense que j'ai…

M. Caron: M. le Président, je ne suis pas d'accord avec M. Legault du tout. Dès qu'une personne part...

Le Président (M. Laberge): Si tout le monde est d'accord avec le ministre, est-ce que l'article 1662-11 est adopté?

M. Scowen: Quant à moi, oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté, ou si vous avez des commentaires?

M. Scowen: Je pense qu'on doit simplement trouver...

M. Tardif: Adopté.

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

M. Guay: Le député de Verdun va à l'encontre de sa formation politique. Il estime que c'est adopté.

Le Président (M. Laberge): C'est vrai et il a le droit de vote. Adopté. L'article 1663?

M. Tardif: Adopté.

Maisons mobiles

Le Président (M. Laberge): Adopté. Il s'agit des dispositions particulières au bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile.

M. Scowen: Est-ce municipal ou autre? Semble-t-il qu'il y a des terrains qui sont la propriété des municipalités et je veux simplement savoir quels sont les autres règlements auxquels les terrains d'une municipalité...

M. Tardif: Mais il pourrait y avoir des règlements du ministère de l'environnement, par exemple, ou des municipalités régionales de comté.

M. **Scowen:** Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1663-1?

M. Tardif: À l'article 1663-1, il y a un papillon. "Le locateur ne peut restreindre le droit du locataire qui occupe un terrain de remplacer sa maison — il faut ajouter mobile — par une autre". Je m'excuse, M. le Président, je recommence: sa maison par une autre maison mobile.

M. Scowen: Une autre question. Je pense que l'idée de créer un chapitre touchant les maisons mobiles, c'est de donner une certaine reconnaissance que cela existe comme un phénomène permanent ici. La seule question que je veux poser, c'est que normalement, si vous avez un parc de maisons mobiles d'une valeur de $20 000 et que le propriétaire d'une de ces maisons la vend et veut la remplacer avec une maison mobile de $3000, vous créez un problème qui est le type de problème qui est normalement résolu dans le cas des endroits résidentiels par les lois de zonage. Alors, on va directement à l'encontre de l'idée que, dans chaque endroit municipal, le type et la nature des résidences doivent être gouvernés par ceux qui les entourent.

M. Tardif: M. le Président, l'idée ici, ce n'était pas une question de permettre de stationner une petite roulotte, une tente-roulotte Bellevue à côté d'une Valmar de 50 pieds, mais surtout, ici, de permettre au propriétaire de maison mobile de choisir l'acquéreur à cause du phénomène qui est parfois lié à la vente où on va forcer l'achat de tel type, de tel fabricant plutôt que de tel autre. Alors, c'était cela qui était visé.

M. Cordeau: Le propriétaire est distributeur de...

M. Tardif: Incidemment, cet article a été discuté, entre autres, avec l'Association des commerçants de maisons mobiles et les propriétaires de terrains et ils sont bien d'accord avec cette règle, pourvu que, pour ce qui est de la première location, ils aient le choix du locataire en quelque sorte. Un peu comme on peut choisir un locataire dans un immeuble, ils choisissent leur locataire et, après cela, il vendra sa roulotte. Mais, généralement, on pense à des roulottes qui n'ont plus leur caractère de mobilité et qui sont installées presque à demeure.

M. Cordeau: Est-ce qu'il y a une définition de maison mobile? Est-ce que cela doit être une maison d'une certaine dimension?

M. Tardif: Oui, cela y est à quelque part, a l'article 1650-2... Ce n'est pas la définition d'une maison mobile comme le fait qu'on étend la définition du mot logement pour inclure ce genre de structure qui s'appelle une maison mobile, avec ou sans fondation, érigée sur un châssis.

M. Cordeau: Oui, le châssis peut être de dix pieds et...

M. Tardif: M. le Président, écoutez...

M. Guay: C'est une chambre mobile.

M. Cordeau: Je demandais cela pour voir si, réellement, dans les statuts ou ailleurs, il y avait une définition d'une maison mobile.

M. Guay: Ce n'est pas nécessaire, c'est le sens commun.

M. Cordeau: Oui, mais qu'entend-on par maison mobile dans le sens commun? Je sais ce qu'est une maison mobile, mais est-ce que...

M. Tardif: Dans le Code municipal, dans la Loi des cités et villes, maintenant, on en a pour des fins de taxation municipale. On entend par maison mobile, par parc de maisons mobiles ou de roulottes, toutes les maisons mobiles qui, justement, ont...

Une voix: Vous avez cela?

M. Tardif: On va me le trouver.

M. Scowen: Pouvez-vous ajouter quelque chose comme "pourvu que la maison mobile respecte la nature générale de l'environnement dans lequel elle se trouve"? Je ne sais pas si vous êtes intéressé, vous, le gouvernement, le ministre, à vous assurer que les voisins ne sont pas dérangés!

M. Tardif: Bien, M. le Président, je dirais que...

M. Scowen: Je ne sais pas si c'est quelque chose qui est d'une importance...

M. Tardif: ... les municipalités ont le pouvoir d'ériger des parcs de maisons mobiles, ont le pouvoir de réglementer ceux existant, ont le pouvoir d'établir des normes minimales. J'ai amendé la Loi des cités et villes et le Code municipal pour leur permettre de faire des normes minimales en matière de zonage sur ces sujets. Elles feront leur règlement de zonage à ce sujet comme elles le font pour d'autres immeubles.

Le Président (M. Laberge): Ce n'est pas ce qui est concerné. L'article 1663-1 est-il adopté avec l'amendement qui ajoute, après le mot "maison", à la dernière ligne, le mot "mobile"?

M. Scowen: Adopté.

M. Tardif: Adopté.

M. Guay: À l'avant-dernière ligne aussi.

Le Président (M. Laberge): Non, on m'a dit non; seulement au dernier. Adopté? L'article 1663-2 est appelé.

M. Scowen: Si je comprends bien l'article 1663-2, le locataire peut choisir le locateur comme mandataire.

M. Tardif: Il peut choisir le locateur comme mandataire, mais le locateur ne peut exiger du locataire, ne peut dire: Bien, si tu viens t'installer ici, c'est moi qui devrai...

M. Scowen: C'est cela.

M. Tardif: ... vendre ta maison, la déménager, la déplacer, etc. Il reste libre de choisir. Mais il peut le prendre.

M. Scowen: Mais le locataire peut le prendre.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1663-2 est adopté. Article 1663-3.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1663-4, adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Article 1663-5.

M. Scowen: J'ai une question ici.

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

M. Scowen: Je vois un problème ici si le locataire du terrain doit être considéré comme un propriétaire.

M. Tardif: C'est cela.

(17 h 30)

M. Scowen: Ici, il est un propriétaire, en effet, qui vend son immeuble. Ce que je voulais dire... Je pense que c'était, à première vue, un cas de sous-location, mais ce n'est sûrement pas le cas. J'ai un terrain que j'ai loué à quelqu'un avec un bail de trois ans et...

M. Tardif: C'est cela et vous avez votre maison mobile. D'accord? Moi, j'achète votre maison mobile. Le bail continue à mon endroit, à moins

que je n'informe le locateur de mon intention de vider les lieux dans un mois.

M. Scowen: Mais il est dit auparavant que, si un propriétaire achète un immeuble, il est tenu de respecter tous les baux des locataires pour la durée des baux. Dans ce cas-ci, il n'est pas tenu de respecter cette location pour la durée du bail. Il peut briser, rompre le bail dans une période d'un mois. Je ne comprends pas exactement pourquoi l'acheteur d'un immeuble, d'une maison mobile, n'est pas tenu de respecter les engagements exactement — et je trouve que c'est très bien — comme l'acheteur d'un immeuble qui contient des logements.

M. Tardif: À ce moment-là, le prix que je peux payer pour la maison mobile est fonction de l'usage que je peux ou que je veux en faire. Si je dois, en l'achetant, rester sur les lieux et non pas, par exemple, la placer sur mon propre terrain quelque part, c'est un marché captif que je viens de créer et le préjudice subi par le propriétaire de terrains de maisons mobiles - on se plaint qu'il y a une rareté plutôt qu'autre chose, parce qu'il n'y a pas beaucoup de municipalités qui en veulent — dans le cas qui nous préoccupe ici, le préjudice subi n'est pas comme celui, par exemple, de laisser une maison vacante pendant plusieurs mois. Il s'agit uniquement d'un terrain et c'est le droit de l'acquéreur de disposer de sa propriété et de l'enlever.

M. Scowen: L'idée, au fond, c'est que ce propriétaire d'une maison mobile est en effet un locataire et c'est le principe qui...

M. Tardif: Ou terrain.

M. **Scowen:** Il est locataire, oui, mais il n'a pas...

Le Président (M. Laberge): Adopté? C'est clair. L'article 1663-5 est-il adopté?

M. Cordeau: J'aurais une question.

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

M. Cordeau: Oui. M. le Président, j'aimerais poser une question au ministre. L'acquéreur a les droits et obligations du locataire concernant le bail. S'il a un bail d'un an et qu'au bout de six mois, le locataire vend sa roulotte — il va la chercher comme vous l'avez dit — là, vous avez le droit de résilier le bail du terrain. Dans l'article, on dit: "Les droits et obligations résultant du bail." Si vous avez les obligations d'un bail, vous devez les respecter.

M. Tardif: M. le Président, en réponse à la question du député de Notre-Dame-de-Grâce, l'acquéreur d'une maison mobile située sur un terrain loué a envers le locateur... J'achète la maison de M. Scowen, la maison mobile. J'ai donc envers le locateur du terrain, qui est M. Raynauld, les droits et obligations résultant du bail, à moins que je n'avise M. Raynauld de mon intention de déménager la roulotte. Ce faisant, l'ancien locataire a envers le locateur du terrain l'obligation de respecter le bail du terrain comme tel. D'accord?

Une voix: D'accord.

M. Scowen: En effet, il est obligé de payer le loyer ou d'installer une autre maison mobile dessus.

M. Tardif: Il s'arrange ou il négocie avec le propriétaire de la maison.

M. Scowen: Est-ce que le sens de ce que vous avez dit et le sens de la rédaction sont consistants?

M. Tardif: C'est consistant. Il y a eu une vérification avec les juristes qui sont derrière. Cela ne dit pas que cela met fin au bail qui a pu survenir.

Le Président (M. Laberge): L'article 1663-5 est-il adopté?

Une voix: Oui.

Clauses inopérantes et inopposables

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1664? Il n'y a pas de modification. L'article 1664 dit qu'on ne peut déroger à toute une série d'articles du Code civil par une convention particulière. Alors, je n'énumère pas les articles. Est-ce que cet article est adopté?

M. Tardif: Je reprends le texte actuel de l'article 1652 du Code civil en ajoutant un certain nombre d'articles, cependant, pour les adaptations nécessaires à ces terrains-là.

M. Cordeau: M. le Président, vous avez un amendement à cet article.

Le Président (M. Laberge): Non, je donnais une explication pour qu'on comprenne rapidement.

M. Scowen: M. le Président, est-ce qu'on peut suspendre pour 30 secondes? J'ai une affaire à régler.

Le Président (M. Laberge): C'est suspendu pour 30 secondes, verbalement.

M. Cordeau: Est-ce que ce sont les articles du Code civil?

M. Tardif: Oui, L'article 1664 se situe à l'intérieur de...

Une voix: D'accord.

Le Président (M. Laberge): L'article 1664 est-il adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1664-1?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1664-2?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1664-3?

M. Scowen: Cet article concerne les HLM?

M. Tardif: C'est cela.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1664-4?

M. Scowen: Qu'est-ce que cela veut dire?

M. Tardif: Cela veut dire qu'on voit parfois dans des baux une clause visant à tenir le locataire responsable de tout dommage causé à diverses installations, quelle que soit la faute ou la raison de ce dommage causé. Ces dispositions reprennent substantiellement le texte actuel.

M. Scowen: Entre l'article 1664-1 et l'article 1664-11, y a-t-il des articles qui sont de droit nouveau?

M. Tardif: Entre l'article 1664-1...

M. Scowen: À la page 39.

Le Président (M. Laberge): À la page 39.

M. Tardif: Oui. Je m'excuse un instant. Article 1664-1, non. C'est substantiellement la disposition de l'article 1664 actuel du Code civil.

Article 1664-2 non.

L'article 1664-3 est repris du droit actuel et la seule réserve a trait au bail d'un logement à loyer modique. Cela va?

L'article 1664-4 reprend substantiellement le droit actuel. Je lis: Toute clause d'exonération ou de limitation de responsabilité envers le locateur, toute convention visant à rendre le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute...

L'article 1664-5 est repris aussi du droit actuel.

L'article 1664-6, c'est le Code civil actuel intégralement.

L'article 1664-7 est nouveau: "Est inopposable au destinataire un avis prévu par le présent code ou par les règlements qui n'est pas donné selon la formule prescrite." On verra tantôt. À un moment donné on a laissé en suspens la question des formulaires, mais ceci, pour ceux qui seront retenus, visera à rendre nuls les avis qui ne seraient pas donnés conformément à...

L'article 1664-8: "Est inopposable au locataire une clause limitant, au profit du locateur le droit du locataire d'un terrain servant à l'installation d'une maison mobile de l'aliéner ou de la louer." C'est nouveau en effet, M. le Président, mais je pense que cela est pour remédier à certains problèmes posés par les terrains pour maisons mobiles.

L'article 1664-9 est aussi du droit nouveau.

Le Président (M. Laberge): ... sa maison mobile, c'est féminin. Ce n'est pas le terrain.

M. Tardif: De la louer, sa maison mobile.

M. Scowen: Le droit du locataire d'un terrain servant à l'installation... de l'aliéner. C'est clair que cela fait référence aux maisons mobiles.

M. Tardif: Oui. Article 1664-9: "Est annulable une clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix." Comme: Vous devez prendre votre huile de tel fournisseur, vous devez prendre... etc.

Article 1664-10: "Est annulable ou réductible une clause pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locateur." Cet article est repris du droit actuel.

Article 1664-11: "Est annulable ou réductible une clause qui, en tenant compte des circonstances, est déraisonnable." C'est repris du droit actuel en partie, mais le mot "déraisonnable", a-t-on pensé, permettait une application plus large de cet article qui, à l'heure actuelle, se lit de la façon suivante: "Est annulable ou réductible toute clause qui, en tenant compte des circonstances, est abusive, excessive ou exorbitante." On a préféré l'expression "déraisonnable", un peu comme l'avait fait d'ailleurs la loi ontarienne.

M. Scowen: À l'article 1664-10, M. le Président, est-ce qu'on n'aurait pas l'occasion d'ajouter, après "le locateur", les mots "le locataire", parce qu'on doit protéger le locataire de la même façon.

M. Tardif: "Est annulable ou réductible une clause pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locateur..."

M. Scowen: Il y a des endroits dans la loi où on prévoit des clauses pénales pour les locataires. Non?

M. Tardif: M. le Président, cet article a pour but de protéger les locataires, justement. On me donne ici l'exemple d'une pratique abusive. La plus courante a trait, me dit-on, aux frais à payer si un chèque de loyer est refusé à la banque. On oblige le locataire à payer $5 de pénalité pour un chèque qui aurait été retourné, soi-disant pour des frais d'administration, alors que peut-être cela coûtera $0.25. D'accord? Cela coûtera $0.25 en

réalité au locateur pour représenter le chèque, mais il a décidé que c'était $5 de pénalité au locataire.
(17 h 45)

M. Scowen: C'est un principe que je trouve excellent et c'est celui qui doit être en vigueur dans les cas de démolition. C'est le principe qu'on a essayé de poser aussi clairement que possible à savoir qu'on doit essayer d'établir les dommages réels.

M. Tardif: Réellement subis par les...

M. **Scowen:** Ne pas donner une somme fixe.

M. Tardif: Except as otherwise provided for.

Le Président (M. Laberge): Je reprends. L'article 1664-4 est-il adopté? J'aimerais juste avoir le député de Notre-Dame-de-Grâce avec nous pour ne pas y revenir. Est-ce que c'est adopté?

M. **Tardif:** Je n'ai pas d'objection à ajouter le locataire, si cela intéresse le député, mais cela n'enlèvera pas les autres clauses ailleurs.

M. Scowen: Mon idée est que j'avais l'impression que c'était quelque chose pour protéger le locateur. Je disais que si un locataire est obligé de payer une amende, si vous voulez, qui excède les dommages... Je pensais que c'était dans ce domaine. Je n'insiste pas.

M. Tardif: D'accord.

Le Président (M. Laberge): L'article 1664-5 est adopté. Article 1664-6, adopté. Articles 1664-7-8-9-10-11?

M. Tardif: Oui, adopté, on était rendu à l'article 1664-11.

Le Président (M. Laberge): Je n'avais pas demandé s'ils avaient été adoptés. Ils sont adoptés. J'appelle l'article 1665. Excusez-moi.

M. Scowen: Un instant.

Le Président (M. Laberge): Je ne veux pas procéder trop rapidement ni trop lentement. Une question spéciale?

M. Scowen: Oui, c'est simplement la question qui est posée concernant l'article 1664-7 qui dit qu'est inopposable un avis prévu qui n'est pas donné selon la formule prescrite.

On me dit que de plus en plus les cours essaient d'assouplir de tels articles pour permettre des divergences raisonnables entre les parties concernées. D'après nous, c'est un pas en arrière comparé à la tendance du droit actuel. Les tribunaux récemment ont rendu des décisions avec une tendance à élargir le droit des personnes, s'en tenant au principe ou à l'esprit des formules, non pas rigidement à la lettre.

M. Tardif: Au rythme où nous sommes partis là, il n'en restera pas beaucoup de formules, de toute façon, lorsque nous aurons terminé par rapport au projet initial. Il se pourrait néanmoins qu'il soit jugé souhaitable d'en avoir une ou deux. Je me souviens de ce que disait le député de Notre-Dame-de-Grâce hier, à savoir qu'on pourrait quand même prescrire au moins la teneur des renseignements à transmettre. Sans que ce soit sur du papier imprimé par la régie, le contenu au moins devrait être spécifié.

Évidemment, dans ce cas ce ne serait pas le formulaire, mais la formule qui serait prescrite, d'accord? Parce qu'on ne parle pas ici de formulaire, mais de formule, donc de contenu, et il me semble qu'à partir du moment où... Cet article tel qu'il est là n'est pas compromettant dans la mesure où on n'a pas encore adopté les articles qui prévoient les formulaires ou les formules, le contenu des avis à donner, c'est cela.

M. Scowen: On est prêt à adopter cet article, mais j'attire l'attention du ministre là-dessus. Il peut discuter de la question avec ses conseillers. Ce n'est pas une question de fond. Les deux côtés dans cette affaire sont obligés de remplir les formulaires et de les envoyer pour la date prévue dans la loi. C'est simplement la question de la rigueur avec laquelle la loi va suggérer que ces avis seront respectés.

M. Tardif: D'accord.

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1664-7 est adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1664-8?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1664-9?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1664-10?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1664-11?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

Prohibitions

Il reste dix minutes. Vous désirez attaquer les prohibitions? J'appelle l'article 1665.

M. Tardif: Il n'y a pas de problème.

Cela reprend substantiellement le droit actuel, sauf qu'on ajoute en plus le cas des femmes enceintes.

Le Président (M. Laberge): Adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. **Laberge):** Adopté. L'article 1665-1.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1665-2.

M. Scowen: C'est dans l'article 1665-2 que le ministre, il y a quelques jours, suggérait que je soulève la question du droit d'exiger, si les deux parties en conviennent, le dernier mois de loyer...

M. **Caron:**... s'ils s'entendent, cela aiderait les gens qui en ont plusieurs et économiserait des rencontres avec les locataires.

M. Tardif: S'ils s'entendent, il peut émettre les douze chèques d'avance ou les 24 chèques.

M. **Caron:** Mais si c'était écrit, ce serait encore plus clair.

M. Tardif: En matière civile, c'est l'entente entre les parties qui fait loi. Si elles s'entendent, le locataire émet douze ou 24 chèques, peu importe. Il n'y a aucun problème. Mais cela doit être exigé. C'est cela la différence.

M. Caron: D'accord, M. le ministre. Mais ils s'entendent et, pour une raison ou une autre, le locataire est choqué contre son propriétaire, il va à la régie et il dit: Il m'a forcé à donner douze chèques.

M. **Scowen:** Le cas que je vous avais mentionné, une personne que j'ai visitée à ville Saint-Pierre la semaine passée, c'était un immeuble avec cinq ou six logements qu'elle loue normalement à des personnes à revenus assez faibles et la question qu'elle me posait — parce qu'elle avait subi des pertes importantes — était: Comment est-ce que je peux trouver des moyens de garantir que les gens à qui je loue ces appartements vont me payer? Sa suggestion a été qu'on doit trouver les moyens pour que l'aide sociale soit payée directement à la propriétaire, etc., et j'ai dit... parce qu'il n'en est pas question là... mais il me semble que si on ne peut pas saisir les effets personnels, cette personne pourrait dire: Oui, je suis prête à vous louer cette chambre ou ce petit appartement. C'est $25 par semaine. Mais il faut payer à l'avance et de plus, il faut payer le dernier mois de votre bail. Elle aura une solution, au moins, à un problème qui peut lui permettre un peu d'humaniser même les relations entre elle et son locataire. La seule solution que je pouvais envisager pour elle, c'était que chaque lundi, elle exige le paiement à l'avance de cette personne, même si elle n'a pas reçu son chèque, à cause du courrier ou n'importe quoi, elle peut humaniser les liens entre elle-même et ses locataires.

C'est un cas très spécifique que je vis encore, parce qu'il faut qu'après-demain je lui fasse une suggestion et je trouve que ce n'est pas quelque chose que, en soi, si on veut faire comme une condition du bail, des personnes paient $25, $50, la deuxième moitié étant pour la dernière semaine de son séjour. Nous aurons une solution qui n'est pas du tout cruelle ou antisociale et qui pourra permettre à cette femme de...

M. Tardif: M. le Président, c'est bien évident que la situation décrite par le député de Notre-Dame-de-Grâce existe mais, à l'inverse, je lui dirais que les locataires qui habitent ces chambres ou ces logements des plus modestes sont peut-être précisément ceux qui peuvent le plus difficilement se permettre de payer une avance très longtemps, ou enfin le loyer très longtemps à l'avance. Dans le cas d'une personne âgée qui n'a comme seule source de revenu que sa pension de vieillesse et même avec le supplément de revenu garanti pour une personne seule, cela ne fait pas des revenus très élevés.

Ce que je pense que vous pouvez répondre à votre commettante, c'est que dorénavant la régie étant le seul recours, tous les recours en matière de logement ayant été pris en charge par la régie, celle-ci pourra s'adresser à ce tribunal avec un nombre de formalités restreintes sans frais et pourra, à la limite, si elle n'était pas payée, obtenir l'aide de ce tribunal alors qu'auparavant elle aurait dû recourir aux tribunaux réguliers.

Le Président (M. **Laberge):** M. le ministre, au cas où vous auriez un long plaidoyer à faire...

M. **Tardif:** Non, non, je n'ai pas un long plaidoyer à faire.

Le Président (M. Laberge):... je voudrais vous faire remarquer que nous atteignons 18 heures et qu'aucune proposition ne m'a été faite quant à l'heure de suspension et de reprise des travaux. Je devrai vous rappeler pour 20 heures.

M. Tardif: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): C'est le règlement. Ou bien on me propose de prolonger les travaux de quelques minutes...

M. Guay: On ne siège jamais le mercredi soir.

Le Président (M. Laberge): On a un ordre du leader parlementaire de siéger ce soir jusqu'à minuit. Si je n'ai pas de motion pour agir différemment, on est obligés de continuer. C'est pour cela que je...

M. Tardif: M. le Président...

NI. Scowen: Si le député de Taschereau est prêt, pour lui faire plaisir, je serais prêt à accepter de terminer à 18 heures.

Le Président (M. Laberge): ... surveille l'horloge.

M. Tardif: Alors, M. le Président...

M. Caron: Le député de Taschereau a pris congé hier soir, ce sera à notre tour ce soir.

Le Président (M. Laberge): Maintenant...

M. Tardif:... ainsi que nous en avions convenu afin d'accommoder le député de Notre-Dame-de-Grâce qui a un engagement ce soir à Montréal et qu'il n'était pas prévu que nous devions siéger, je pense — d'ailleurs, cela fait l'affaire de bien du monde — que la commission ne siégera pas ce soir, si la commission de façon unanime en décide.

Le Président (M. Laberge): Je recherche l'unanimité à cet effet. Est-ce qu'on suspend nos travaux là où ils sont? Il nous reste deux minutes, mais je vous ai coupé la parole...

M. Tardif: Non, je n'ai rien d'autre, M. le Président...

Le Président (M. Laberge): ... volontairement. Alors...

M. Tardif: Je sympathise beaucoup avec la masse.

Le Président (M. Laberge):... nous sommes à l'article 1665-2. Nous suspendons les travaux et nous ajournons nos travaux jusqu'à mercredi prochain, à 10 heures, dans la même salle.

Fin de la séance à 17 h 59

Compte rendu des délibérations des commissions

L'édition des délibérations des commissions de l'Assemblée nationale paraît environ (10) jours après chaque séance.

Elle comprend les interventions dans la langue où elles ont été faites devant la commission et, parfois, certains documents annexés.

Un premier tirage limité est distribué aux députés et aux correspondants parlementaires, généralement une heure après le discours. Des copies sont aussi disponibles au bureau du directeur pour les opinants.

Les députés peuvent soumettre à l'éditeur, pour leurs propres interventions et dans les délais prévus, les corrections absolument nécessaires pour des erreurs de fait ou des fautes de forme. Le même privilège est réservé aux opinants.

Pour plus de 25 exemplaires des Débats, la commande doit être faite par écrit au bureau des Débats (74-A) au plus tard le lendemain du discours.

Un index est préparé chaque jour pour être publié à la fin de la session. On peut obtenir des informations du service de l'index en appelant 643-2771.

L'abonnement au journal des Débats est de $8 par année et l'index est disponible au coût de $2. Les chèques ou mandats-poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances et envoyés au service des documents parlementaires.

Le directeur,
Benoît Massicotte,
Bureau 74-A,
Téléphone: 643-2890