Assemblée nationale
Québec

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Quatrième session — 31e Législature

Commission permanente des affaires municipales

Projet de loi no 107 — Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (15)

Le 2 octobre 1979 — No 188

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Articles suspendus B-9221
Constitution et fonctions de la régie B-9228
Juridiction de la régie B-9246
Démolition d'un logement B-9246
Procédure devant la régie B-9252
Réglementation B-9255
Dispositions modifiant le Code civil B-9261
Dispositions pénales B-9287
Dispositions diverses B-9288

Intervenants

M. Henri Laberge, président

M. Guy Tardif
M. Reed Scowen
M. Jean Alfred
M. Richard Guay
M. André Raynauld
M. Fabien Cordeau
M. Victor C. Goldbloom
M. Gilbert Paquette

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

Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762
ISSN 0709-3632

Le mardi 2 octobre 1979

Projet de loi no 107

(Dix heures vingt-cinq minutes)

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

La commission des affaires municipales est réunie pour l'étude du projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives. Cette commission poursuit ses travaux.

Sont membres de cette commission: M. Brassard (Lac-Saint-Jean) remplacé par M. Lévesque (Kamouraska-Témiscouata); M. Caron (Verdun) remplacé par M. Raynauld (Outremont); M. Cordeau (Saint-Hyacinthe); M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes) remplacé par M. Alfred (Papineau); M. Gratton (Gatineau) remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce); M. Guay (Taschereau), M. Mercier (Berthier), M. Ouellette (Beauce-Nord), M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie).

Peuvent aussi intervenir: M. Alfred (Papineau) remplacé par M. Paquette (Rosemont); M. Charbonneau (Verchères), M. Fontaine (Nicolet-Yamaska), M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Lacoste (Sainte-Anne), M. Léonard (Laurentides-Labelle), M. Samson (Rouyn-Noranda) et M. Vaugeois (Trois-Rivières).

Le rapporteur a déjà été désigné. À la suspension de nos travaux, il y a près de deux semaines, nous avions fait le tour du projet de loi et nous revenions sur les articles suspendus. Le premier article suspendu était le cinquième paragraphe de l'article 5. Est-ce qu'il y a des commentaires préliminaires, M. le ministre?

M. Scowen: M. le Président...

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

Articles suspendus

M. Scowen: ... si vous pouvez me permettre une brève intervention au sujet des "galées", de la transcription qu'on attendait. Je veux, tout d'abord, remercier le ministre et l'Assemblée nationale ou vous M. le Président pour l'efficacité avec laquelle vous avez réglé le problème de la transcription qui est arrivée, comme promis, vendredi dernier. Cette transcription nous a permis de confirmer des réserves qu'on avait à la fin de la dernière séance, après que le ministre eut rendu publics les amendements qu'il proposait aux articles qui sont encore en suspens. Je pense qu'il y a déjà une trentaine d'articles.

Nous avons soigneusement étudié ces amendements en gros; nous n'avons pas eu le temps de voir tous les articles. Nous sommes persuadés — je ne le dis pas dans un sens alarmiste, ni avec le désir de faire une bagarre qui n'est pas nécessaire — que le ministre, à cause des changements qu'il a apportés à ce projet de loi dans la réimpression et à cause de son refus de changer les articles concernés, est en train de tromper la population du Québec, de cacher à la population du Québec son intention et l'intention de son gouvernement de lui donner le pouvoir d'imposer aujourd'hui un contrôle de loyer complet et global, comme on n'en a jamais vu ici en Amérique du Nord, de tous les logements locatifs du Québec.

Ce système n'a jamais réussi, nulle part dans le monde, un système dont l'inefficacité et l'injustice sont démontrées pleinement dans beaucoup de pays de l'Europe et de l'Amérique du Nord. C'est un système qui va causer des hausses abusives pour des centaines de mille de locataires du Québec l'an prochain — le printemps prochain — et dans les années suivantes, cela va causer de grandes injustices aux propriétaires, et c'est lié à deux articles. Je peux les préciser, ce sont les articles 83 et 1658-15 qui ont été ajoutés lors de la réimpression du projet de loi présenté au public deux ou trois jours avant la fin de la session au mois de juin. Ces articles n'ont jamais été discutés en commission parlementaire, parce qu'ils ne faisaient pas partie du projet de loi dans sa première impression. Les personnes qui ont fait des représentations l'été passé n'étaient pas conscientes de cette chose-là, ce n'était pas prévu; cela a été ajouté à la dernière minute et cela avait pour effet de changer complètement et profondément tout le système proposé, savoir de donner au gouvernement le droit, le pouvoir d'imposer un contrôle de loyer total.

M. le Président, nous avons signalé ce problème, ce fait, cette réalité, à l'attention du ministre, lors de la deuxième lecture. On en avait reparlé dès le début de notre commission parlementaire, au commencement du mois de septembre. On a reparlé de ces articles et de ce problème lors de l'étude de ces articles. Le ministre a accepté de les étudier de nouveau et, finalement, quand le ministre a apporté les amendements proposés, il y a dix jours, il n'y avait pas de changement. Ces deux articles étaient même renforcés.

(10 h 30)

Nous avons déclaré publiquement, la semaine dernière, après avoir étudié de nouveau ces deux articles, que c'est une injustice flagrante de la part du gouvernement envers les intéressés, soit le locataire et le locateur, d'imposer un tel contrôle de loyer, sans que la population ne soit consciente que le ministre peut, à titre d'exemple, décréter que, pour les fins de l'augmentation de loyer au Québec l'an prochain, les gens ont le droit d'augmenter le coût du loyer de l'an passé, pour l'huile de 17,1% dans tout le Québec, pour l'électricité, de 13,8% sans pièce justificative, sans tenir compte que l'augmentation a peut-être été plus ou moins élevée...

M. Tardif: M. le Président, je ne voudrais pas interrompre le député de Notre-Dame-de-Grâce dans son exposé, mais c'est la troisième fois que j'ai l'occasion de l'entendre. La première fois, c'était lors de l'étude en deuxième lecture — en

fait c'est la quatrième fois — lorsqu'on a commencé l'étude article par article; je l'ai entendu la semaine dernière et maintenant aujourd'hui. Je pense que c'est antiréglementaire, mais ça fait partie de cette espèce de tolérance que tout le monde a eu pour les points de vue de tous les autres, ici, autour de cette table, depuis le début. Cependant, il ne faudrait quand même pas qu'on reprenne tout le débat.

Le député nous a parlé de deux articles qui changent, soi-disant, le principe de la loi; on aura une réponse en temps et lieu, mais de là à parler de tromper la population et de cacher ci et ça, il ne faudrait quand même pas charrier.

Cela dit, M. le Président, encore une fois, je ne veux pas nécessairement que vous appeliez immédiatement article par article, mais je comprends que le député de Notre-Dame-de-Grâce a jugé à propos lui aussi, entre la dernière session que nous avons eue ensemble et aujourd'hui, de convoquer la presse pour faire part de ses appréhensions, mais il y a une chose qui s'appelle la démagogie et une autre qui s'appelle la vérité; j'aimerais que le député de Notre-Dame-de-Grâce s'en souvienne.

M. Scowen: Je vais terminer, M. le Président, si le ministre me le permet. Il disait que nous avons, semble-t-il, tendance à charrier. Ce n'est pas le cas du tout, on a soulevé le problème à l'attention du ministre; il l'a reconnu et a dit: Je vais l'étudier. Il l'a étudié; le problème a été clairement expliqué et le ministre finalement, il y a dix jours, a décidé de ne rien faire. Cela veut dire que, jusqu'à ce moment, on n'avait pas rendu publiques toutes nos réserves par rapport à ce projet de loi parce qu'on croyait qu'on pouvait attirer l'attention du ministre sur ce problème et que, probablement, il ferait quelque chose. C'était devenu clair, d'après nous, à la fin de la dernière session il y a deux semaines; on avait étudié l'affaire, on a rendu publiques nos réserves parce que c'était clair que le ministre avait l'intention d'y aller quand même.

Ce matin, nous demandons, au nom de la population du Québec, au nom des locataires et des locateurs, au nom des groupements de locataires et de locateurs, que le ministre suspende les travaux de cette commission et qu'il permette aux personnes qui sont intéressées, qui ont un grand intérêt dans cette question, qui seront affectées énormément par les conséquences, d'étudier les changements que le ministre a faits lors de l'impression, au mois de juin, et de dire au ministre si elles trouvent que nous avons raison, nous, de l'Opposition officielle, quand nous lui disons qu'il a décidé d'imposer un contrôle universel des loyers.

Nous sommes persuadés que c'est le cas. Tous les conseillers qu'on a consultés confirment que c'est le cas, et je pense que c'est une injustice flagrante contre la population du Québec d'imposer une telle mesure, en cachette, sans que la population en ait connaissance.

Ce n'est pas parce qu'on veut charrier. Le problème a été soulevé il y a longtemps. Si c'est nécessaire de le répéter pour la quatrième fois, c'est parce que le ministre, jusqu'à la troisième fois, avait dit qu'il avait l'intention d'étudier l'affaire et de peut-être la changer.

Nous voulons que le ministre réponde d'une façon assez claire. Est-ce qu'il est prêt à laisser la population comprendre les détails et les conséquences des changements fondamentaux qui ont été créés par l'addition et les changements de l'article 83 et de l'article 1658-15, dans la réimpression de la loi, changements qui sont passés inaperçus aux yeux de la population, parce qu'ils ont été rendus publics trois jours avant la fin de la session et les vacances d'été? Le ministre essaie maintenant de faire adopter le projet de loi, au cours de l'étude article par article, avant que la session reprenne et il importe que toute la population devienne consciente des conséquences de ce qu'il a fait.

Nous demandons aujourd'hui que le ministre donne l'occasion à la population de comprendre et de s'exprimer sur ces points.

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'au départ, il y a une ambiguïté fondamentale à dissiper en tout cas dans l'esprit — parce que, pour la majorité des gens, il n'y a pas d'ambiguïté — du député de Notre-Dame-de-Grâce et peut-être d'autres membres de l'Opposition.

Lorsqu'on dit que la nouvelle loi proposée introduit un contrôle obligatoire et universel, je dis: C'est faux. Je dis: On charrie. J'en veux pour preuve les faits suivants: Premièrement, les immeubles de moins de cinq ans sont exemptés, ce qui, incidemment, existait également dans l'ancienne loi. Deuxièmement, des modalités particulières font que, pour certaines choses, la fixation des loyers dans les HLM et dans les coopératives d'habitation est aussi exemptée de la méthode de fixation. Donc, trois faits qui font que ce principe dit d'universalité mis de l'avant par le député de Notre-Dame-de-Grâce n'existe même pas dans les faits, à sa face même.

Cependant, c'est plus grave que cela. En réalité, M. le Président, il n'y a aucune, mais aucune différence ou addition de matières entre l'ancienne loi, enfin la loi qui nous régit actuellement, et l'actuel projet de loi. Cela porte sur le même stock de logements et, actuellement, sur ce même stock de logements, tout locataire non satisfait des augmentations peut s'adresser à la régie. C'était donc, aussi bien avant que maintenant, au sens abusif dont en parle le député de Notre-Dame-de-Grâce, un système universel, parce qu'alors, tout locataire pouvait se prévaloir des dispositions de la loi, pouvait s'adresser à la régie pour faire annuler ou réduire une augmentation. Si c'est cela, un système universel, il existait avant et il va continuer d'exister après. Si le député de Notre-Dame-de-Grâce assimile à un système obligatoire universel le fait que tout citoyen a un recours devant la loi, je dis: Oui, et il est heureux qu'il en soit ainsi. S'il veut que ce recours-là soit le moins connu possible, soit le moins utilisé possible, que, finalement, par suite d'une mauvaise

information, des gens se fassent imposer des augmentations qui ne seraient même pas justifiées à la suite de l'augmentation des coûts. Si c'est cela qu'il veut, qu'il annonce ses couleurs.

L'Opposition s'est déclarée jusqu'à maintenant, soi-disant en principe, pour le droit au logement également. Elle a dit: Oui, c'est beau cela. Mais, dans les faits, presque chacune des interventions de l'Opposition est venue nier cela. On est venu dire: En fait, l'Opposition est pour le droit au logement, mais, pour les citoyens non propriétaires, c'est différent. Elle l'est surtout, je dirais, pour les citoyens propriétaires.

Alors, là, il fallait voir avec quelle âpreté on défendait le fait, par exemple, pour un propriétaire de disposer de quelques biens que le locataire avait abandonnés dans l'immeuble. Là, on se souciait du propriétaire, mais du locataire, non; le droit au logement, c'était quelque chose qui semblait très peu important.

M. le Président, le député de Notre-Dame-de-Grâce nous parle de la loi 107 comme introduisant un contrôle obligatoire et absolu. Je dis: Ou bien il n'a pas lu la loi ou bien il essaie de déformer la réalité. Je pense qu'il a lu la loi et, même, il est peut-être parmi ceux des membres de l'Opposition qui en ont fait une lecture la plus attentive.

Il me reste donc comme alternative qu'il essaie de déformer la réalité. Cette réalité, c'est que, encore une fois, les immeubles couverts sont les mêmes qu'avant, ni plus, ni moins. Mais ce qui est différent, M. le Président...

M. Scowen: M. le Président, vous avez permis au ministre une interruption pour lui permettre de qualifier de charriage ce que j'ai dit et je veux avoir le même droit, si vous le permettez. Ce ne sera pas long.

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

M. Scowen: En effet, je pense qu'il fait une espèce de charriage et aussi un effort pour noyer le poisson qui est très clair. À moins qu'il ne soit prêt à répondre à ce qu'il comprend très bien, directement au problème, on va perdre encore plus de temps. Est-ce que vous me permettriez le même droit que vous avez accordé au ministre il y a cinq minutes?

Le Président (M. Laberge): Cependant, j'ai un problème à vous souligner. Au début de l'étude article par article, il est convenu de permettre un tour de table ou un tour de piste, si vous voulez, de commentaires préliminaires, ce qui a été fait. Lorsque nous avons terminé l'étude du projet de loi, nous sommes revenus en arrière pour reprendre les articles suspendus et j'ai permis, ce qui n'est peut-être pas la coutume traditionnelle, mais cela semblait être l'assentiment des membres de la commission, des remarques préliminaires sur les amendements. J'ai le texte écrit ici: Remarques préliminaires sur les amendements aux articles laissés en suspens au cours de l'étude, jeudi, le 20 septembre, lors du début de la commission. Le député de Notre-Dame-de-Grâce, à cette occasion, a parlé pendant dix-sept minutes, c'est-à-dire cinq et douze minutes et, ce matin, je lui ai permis cinq autres minutes, ce qui dépassait le temps alloué de 20 minutes.

À la même occasion, M. le député d'Outremont, vous aviez parlé 22 minutes. J'ai dû vous interrompre et c'est pour cela que, ce matin, je ne veux pas que les remarques préliminaires recommencent pour d'autres périodes de 20 minutes.

J'ai permis au député de Notre-Dame-de-Grâce de compléter les 20 minutes qu'il n'avait pas utilisées à cette occasion. C'est pourquoi je l'ai laissé parler pendant le temps imparti, le temps qu'il lui restait et, là-dessus, il y a un autre article du règlement qui dit qu'il n'y a pas de temps limité au ministre qui défend une loi; il peut parler aussi souvent qu'il le désire relativement à des interventions. Je pense que, là-dessus, nous sommes tout à fait conformes à l'esprit de notre règlement; mais je ne pourrai pas permettre au député de Notre-Dame-de-Grâce de reprendre la parole sur la même intervention préliminaire.

Quand on arrivera à l'étude d'un article en particulier, il y aura évidemment de la largesse de la part du président à permettre des interventions; mais, pour le moment, sur les remarques préliminaires, le temps était écoulé.

M. Scowen: Si vous me permettez, M. le Président, seulement un bref commentaire. Nous avons demandé...

M. Tardif: Vous n'avez pas droit de parole.

M. Alfred: Vous ne l'avez pas.

M. Guay: Il n'a pas le droit de parole, il est sourd.

M. Scowen: Nous... Oui...

Le Président (M. Laberge): Simplement pour une question, oui.

M. Scowen: Je pense que c'était le ministre qui avait la parole à ce moment-là et c'est moi qui l'avais interrompu...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen:... et je veux expliquer un peu. J'ai posé un problème qui, bien sûr, n'est pas relié à l'article 5, mais c'est quelque chose de très important, qui touche l'ensemble des articles qu'il nous reste. Le ministre était en train de répondre, mais il n'était pas en train de répondre aux réserves sérieuses et importantes que nous avons apportées aux articles qu'il nous reste à étudier. Pour permettre au ministre de répondre d'une façon intelligente et dans le sens même de nos revendications, je voulais simplement expliquer, de nouveau...

M. Tardif: J'ai très bien compris.

M. Scowen: ... nos réserves, parce que c'est clair que ce n'est pas relié à la question de droit au logement...

M. **Guay:** À l'ordre! À l'ordre!

M. **Scowen:** ... ni à la question des HLM...

M. Tardif: À l'ordre! M. le Président...

M. Scowen: ... ni à celle des nouveaux appartements. C'est relié à la nécessité de rendre obligatoire...

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

M. Tardif: À l'ordre!

M. Guay: À l'ordre!

(10 h 45)

Le **Président (M. Laberge):** À l'ordre! M. le député de Notre-Dame-de-Grâce! J'ai essayé de suivre, évidemment, le cheminement de l'intervention du ministre et il ne m'est pas paru qu'il était tout à fait irrégulier.

M. **Scowen:** Il comprend très bien ce qu'ils sont en train de faire.

Le Président (M. Laberge): Alors, laissez-le terminer, s'il vous plaît! M. le ministre, vous avez la parole. Enoncez votre point de vue.

M. **Tardif:** M. le Président, j'ai très bien compris, au contraire, le sens de l'intervention du député de Notre-Dame-de-Grâce...

M. Scowen: ... des HLM...

M. Tardif: ... qui essaie de faire croire que la loi introduit un contrôle universel. Ce n'est pas la loi qui fait ça. C'est ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce pense qu'il pourrait se produire, à supposer deux choses: soit que les gens aient un comportement entièrement différent de ce qu'ils ont eu avant que la loi existe, c'est-à-dire que tous les gens vont recourir systématiquement à la loi. Or, M. le Président... Je demanderais, s'il vous plaît, de ne pas être interrompu.

Actuellement, les locataires ont tous le droit d'avoir recours à la régie, 5% d'entre eux y ont recours. C'est donc dire que ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce craint, ce n'est pas ce que la loi permet. Elle permettait un recours de tous les gens avant, toute personne y a droit. Ce qu'il craint, c'est que la procédure — pas la loi, dit-il, quand il nous cite les articles 1658-15 et 83 — ait cet effet secondaire non souhaité par personne, je crois.

J'aimerais que le député de Notre-Dame-de-Grâce se donne la peine de prendre connaissance... Quand il dit que je n'ai pas tenu compte de ce facteur, d'abord, il m'accuse de deux choses que j'accepte difficilement. La première, c'est de ne pas avoir dévoilé en première lecture les critères sur lesquels seraient basées les augmentations. M. le Président, rien n'est plus faux; j'en ai fait état ici devant cette commission en deuxième lecture et aussi dans mon discours de deuxième lecture, en commission. S'ils ont été inclus dans la loi, les critères, c'est à la demande des gens qui sont venus ici, qui ont dit: On veut au moins que dans la loi soient compris les grands critères sur lesquels seront basées les augmentations. Et on les a inclus en deuxième lecture, dans la réimpression.

Deuxièmement, le député de Notre-Dame-de-Grâce part d'un projet de formulaire qui n'est pas dans la loi, qui n'a aucune force légale, qui est un document de travail que j'ai eu la prévenance de lui transmettre lors de l'étude article par article en deuxième lecture, pour dire: Si cela est suivi, ça aura cet effet d'inviter presque à des recours devant la régie. M. le Président, si le député de Notre-Dame-de-Grâce se donnait la peine de regarder les amendements, les papillons, à l'article 1651-4, je l'inviterais à regarder l'article 1651-4...

M. Scowen:...

M. Tardif:... deuxième paragraphe.

M. Scowen: Très bien, on va rentrer dans le débat.

M. Tardif: Le deuxième paragraphe de l'article 1651-4 disait: "Les avis donnés en vertu des articles 1658-1 à 1658-5, 1659-1 et 1660-1 doivent l'être selon la formule prescrite par règlement."

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Est-ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce a vu dans les papillons que ce paragraphe disparaissait? Oui. Alors, s'il a vu que le paragraphe disparaissait...

M. Scowen: Oui, et est-ce que le ministre a vu qu'il a ajouté les mêmes mots, exactement, à l'article 88 où ils n'étaient pas avant? Vous avez remplacé un article par un autre.

M. Alfred: M. le Président...

M. Tardif: M. le Président...

M. Scowen: Je ne suis pas aveugle, il faut lire les deux.

M. Tardif: Donc, voilà...

Le Président (M. Laberge): Messieurs, ce que je crains, c'est que si le ton est trop haut, vous ne vous rendiez pas à ce soir.

M. Tardif: M. le Président, voilà que le chat sort du sac. Vraiment, toute l'opposition du député de Notre-Dame-de-Grâce n'est donc pas dans la loi, mais dans la plomberie, dans la mécanique, dans les formulaires.

M. Scowen: On était contre l'article 1651-4, maintenant on est contre l'article 83 parce que

vous avez passé cet article d'un côté à l'autre, c'est clair.

M. Tardif: M. le Président, l'objection tient à une formule qui n'existe seulement pas.

M. Scowen: À deux articles.

M. Tardif: M. le Président, est-ce que je pourrais continuer?

Le Président (M. Laberge): Oui, d'ailleurs cet article 83 est suspendu.

M. Tardif: Toute l'objection du député de Notre-Dame-de-Grâce tient à l'existence d'une formule; je ne dirais même pas à l'existence, mais à un projet de formule qui lui avait été communiqué, qui n'existe plus d'ailleurs, suite en bonne partie à ses remarques. Le paragraphe qui permettait l'envoi d'avis obligatoires de cette nature est supprimé dans le projet de loi et ce qui est prévu à l'article 83, comme tel, c'est la possibilité pour les régisseurs de déterminer la forme ou la teneur... D'accord?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: De déterminer la forme ou la teneur des renseignements...

Une voix: ... la procédure exacte?

M. Tardif: C'est ça, c'est ça! Or, à ce moment-là, M. le Président, c'est en partie pour donner suite au voeu de l'Opposition et aussi suite à l'expérience vécue à la régie, qu'il nous apparaît qu'un minimum de renseignements doit être transmis au locataire par son propriétaire lorsque celui-ci veut une augmentation, qu'il veut modifier les conditions du contrat ou du bail qui les lie, parce que, actuellement, on a eu quand même des cas — et le député de Notre-Dame-de-Grâce a été le premier à nous dire — par exemple: "L'avis d'augmentation devrait comporter le montant précis en argent". N'est-ce pas que le député de Notre-Dame-de-Grâce se souvient de nous avoir dit ça? Bon! Et non pas seulement un pourcentage d'augmentation. Est-ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce se souvient de nous avoir dit ça?

M. Scowen: Oui, je me souviens parfaitement.

M. Tardif: Mais, alors, si, effectivement, la réglementation devait prévoir semblables renseignements, il faut que ce soit dit en quelque part, il faut qu'on ait le pouvoir de le prescrire. C'est ce que permet l'article 83. C'est ce que permet l'article 83, de prescrire le genre de choses dont le député de Notre-Dame-de-Grâce dit qu'elles devraient être prescrites, et d'éviter qu'un citoyen reçoive l'avis dont parlait à un moment donné le député de D'Arcy McGee, je crois. C'est le cas où un citoyen avait reçu un avis d'augmentation de loyer qui était libellé à peu près de la façon suivante: "Veuillez être informé que vous serez augmenté de pas moins de 8%". Le locataire s'est dit: 8%, ça se prend, ce n'est pas si mal. Il avait 30 jours pour en appeler, il ne l'a pas fait, mais il a eu une demande d'augmentation d'à peu près 15% ou 16%, c'est-à-dire le double. Mais l'avis disait: Pas moins de 8%. Ce genre d'abus, je pense que le député de Notre-Dame-de-Grâce n'est pas intéressé à le voir se répéter.

Je dis donc: Entre l'espèce de formulaire qui avait été conçu à l'origine par les fonctionnaires et, encore une fois, que j'avais transmis dès la deuxième lecture au député de Notre-Dame-de-Grâce, et cette simple mention obligatoire du type: Exiger d'un propriétaire qu'il spécifie le montant exact d'augmentation, entre ces deux extrêmes, de toute façon, même pour prévoir cette teneur minimale que veut le député, ça me prendrait le pouvoir de le faire. C'est ce qui est prévu à l'article 83. Mais il y a peut-être un certain nombre d'autres renseignements très élémentaires et c'est là-dessus, vraiment, qu'on pourrait discuter, sans donner dans la démagogie, sur ce que seraient ces renseignements de base qui devraient être exigés et demandés. Je suis d'accord que le projet de formulaire donné à l'époque au député était beaucoup trop exigeant, contraignant, tatillon, c'était une formule faite par des fonctionnaires pour des fonctionnaires, et il faudrait essayer de trouver autre chose. Je suis tout à fait d'accord, mais encore faut-il, indépendamment de cela, et même pour prévoir la seule chose que voulait à l'époque le député de Notre-Dame-de-Grâce... et je suis sûr que s'il se mettait au travail il arriverait à quelque chose qui serait peut-être plus long que la simple mention qu'il voulait voir, et c'est le pouvoir qu'on a ici, à l'article 83, qui est prévu, de la teneur des formules. Mais l'idée d'avoir une formule obligatoire est enlevée complètement. D'accord?

M. Scowen: Est-ce que je peux poser une question au ministre?

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

M. Scowen: Est-ce que c'est l'intention du ministre...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... dans la rédaction des articles, de rendre impossible l'usage d'un formulaire comme celui-ci ou un peu semblable à celui de la régie? Impossible? Est-ce que c'était son objectif quand il avait rédigé les amendements que nous avons reçus il y a dix jours...

M. Tardif: ... de rédiger...

M. Scowen: ... pour les articles 83 et 1652...

M. Tardif: Oui, M. le Président, ce formulaire-là...

M. Scowen: ... de rendre impossible?

M. Tardif: ... n'existera plus effectivement, il n'a jamais existé, de toute façon, ce n'est qu'un brouillon.

M. Scowen: Son existence est bien connue. Vous l'avez déposée un peu à tout le monde.

M. Tardif: M. le Président, il ne faudrait quand même pas...

M. Scowen: Je ne veux pas charrier, je veux poser la question...

M. Tardif: ... qu'on me tienne rigueur d'avoir eu la gentillesse de remettre à l'Opposition des documents de travail. Parce que...

M. Scowen: Oui, mais attendez, M. le ministre. Voici la question que je veux vous poser, sans charriage. Est-ce que votre intention est de rendre... Vous nous dites: On n'a pas l'intention de l'utiliser. Très bien, mais avez-vous l'intention de rédiger une loi qui aura pour effet de rendre impossible que la régie, d'ici un mois, un an, deux ans, puisse utiliser une telle chose? Si c'est votre intention, on n'a plus à argumenter avec vous; on veut simplement parler de rédaction, parce que nous sommes persuadés qu'avec les articles que vous avez proposés, c'est encore possible. Si nous avons un peu peur, c'est parce que nous avons vu le brouillon et vous avez dit: Ce sont les fonctionnaires qui l'ont rédigé. Mais, après tout, ce sont les fonctionnaires qui vont finalement diriger la régie, ils ont décidé, mais nous voulons que ce soit impossible qu'ils utilisent une telle chose.

Si vous nous dites, ce matin: Messieurs les députés, notre intention est de rendre impossible qu'on utilise une telle chose, on n'a plus beaucoup de problèmes.

M. Tardif: M. le Président, si c'est ça, on n'est pas tellement loin. Le député de Notre-Dame-de-Grâce dit: Si votre intention est de rendre impossible l'utilisation d'un tel document, on ne se chicanera plus. Moi, je vous dis: Notre intention, c'est de rendre possible le minimum de renseignements utiles qui doivent être transmis par un propriétaire à son locataire. D'accord? Pas par la négative. Alors, quelle est la nature de ces renseignements qui devraient être exigés dans un avis? Oublions pour l'instant l'existence d'un formulaire. Qu'est-ce qu'un propriétaire, qui veut modifier les conditions d'un bail, devrait transmettre à son locataire?

M. Scowen: J'ai une suggestion très claire qui pourrait être écrite dans une seule phrase de ce texte.

M. Tardif: C'est-à-dire?

M. Scowen: C'est-à-dire qu'il doit donner au locataire le loyer actuel et le nouveau loyer proposé; deux chiffres, $250, $275. Ce point, on peut l'insérer dans une seule phrase d'un article, on peut l'installer dans 1681-4 et c'est fini, c'est tout.

M. Tardif: M. le Président...

M. Scowen: Si c'était votre intention, vous aviez le moyen de le faire.

M. Tardif: C'est en substance ce que l'article 83 vise à permettre à la régie et le tout, sur approbation du ministre. Pourquoi sur approbation du ministre? Justement pour éviter qu'on en vienne à une formule trop bureaucratisée. Mais, à un moment donné, d'autres mentions pourraient être exigées. Mais je suis tout à fait d'accord qu'on est parti bien loin de l'existence de ce formulaire.

M. Scowen: Je répète que les articles 83 et 1658-15 permettent exactement de faire ce que nous avons dit depuis dix minutes et que le ministre ne veut pas faire. Alors, ou les amendements qu'il a proposés ne sont pas en accord avec ses désirs, avec ses idées exprimées très clairement, ou il y a quelque chose qui ne marche pas. Nous sommes obligés de fonctionner par rapport aux amendements que vous avez soumis il y a dix jours, après une élaboration aussi complète que possible, et vous revenez avec une loi qui permet exactement la même chose.

M. Tardif: M. le Président, si c'est ça, le problème à l'article 83, peut-on couvrir les autres articles? Ce n'est pas tout à fait exact, ce n'est pas aussi simple que le décrit le député de Notre-Dame-de-Grâce lorsqu'il dit que ça pourrait être seulement deux lignes, en disant que tout avis d'augmentation doit donner l'ancien montant et le nouveau montant. Parfois, ce n'est pas aussi simple que ça; parfois, l'avis d'augmentation s'accompagne d'une diminution de services; le propriétaire dit: Je ne loue plus le garage maintenant, j'en ai besoin, ou la piscine est fermée, les services de protection de l'environnement sont venus et ont décidé de fermer la piscine, etc. En d'autres termes, il y a d'autres conditions du bail qui peuvent être modifiées dans l'avis.

C'est la raison pour laquelle il pourrait être insuffisant de prescrire uniquement le montant. Je pourrais donner moult exemples, mais je suis tout à fait d'accord avec l'idée que nous ayons le minimum de renseignements qui devraient être exigés dans le cas d'un avis d'augmentation.

M. Scowen: J'espère que vous êtes d'accord, M. le ministre, que l'article, tel que soumis il y a dix jours, permet beaucoup plus que ça. C'est la cause et la nature de toutes nos interventions depuis maintenant une heure.

(11 heures)

M. Tardif: M. le Président, l'article 83 tel que refait, si on se done la peine de le relire, dit: "Sous réserve du paragraphe 6 de l'article 106, les régisseurs peuvent aussi, par règlement, déterminer la forme ou la teneur des avis, des demandes ou des

formules nécessaires..." La forme ou la teneur, n'est-ce pas?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: "... à l'application de la présente loi et des articles 1650 à 1665-6 du Code civil et en rendre l'utilisation obligatoire. Un tel règlement doit être approuvé par le ministre désigné avant sa publication".

M. le Président, cet article ne pouvant couvrir ce que devraient contenir tous les avis comme tels, il faut avoir un tel pouvoir, mais sans aller jusqu'à l'existence des renseignements qui sont exigés là.

M. Scowen: Vous avez cité l'article 83.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: À l'article 58.1, le locateur est obligé de donner un avis s'il veut augmenter le loyer. L'article 83 donne le droit à la régie de déterminer la forme et la teneur des avis. La teneur, c'est le contenu exact, n'est-ce pas?

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Je cite le petit Robert: "Le contenu exact nécessaire à l'application de la présente loi et des articles 1650 à 1665-6". C'est une série d'articles qui comprennent celui que je viens de citer, qui touchent les avis, et qui touchent aussi 1658-15, tous les critères, qui touchent le droit... En effet, la régie a le droit de prendre les critères visés à l'article 1658-15...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... et qui ne sont pas du tout acceptables pour nous, mais c'est une autre question. Ces critères ne sont pas acceptables parce qu'ils sont très incomplets. Elle peut les prendre, décider le contenu exact, qu'elle veut obliger chaque locateur à leur donner et démontrer aux locataires qu'ils sortent de ces critères. Elle peut utiliser les règlements du gouvernement visés à l'article 1658-15 et elle peut rendre obligatoire cet avis avec le contenu exact basé sur 1658-15. C'est clair.

M. Raynauld: M. le Président, je me demande si, de la façon dont la discussion est conduite à l'heure actuelle, on va continuer comme cela encore longtemps. Vous avez pris la peine de dire au départ que je n'avais pas droit de parler parce que vous donnez une interprétation à des remarques préliminaires qui ont été faites il y a deux semaines et vous comptez cela comme faisant partie des remarques préliminaires de ce matin. Je voudrais vous demander une directive. Est-ce que cela va durer toute la journée qu'on ne pourra pas parler?

M. Tardif: Non.

Le Président (M. Laberge): Je souhaite personnellement que non.

M. Raynauld: Je pense, M. le Président, que c'est le droit des membres d'une commission de pouvoir intervenir sur les sujets à mesure qu'ils se présentent et je n'ai pas envie de passer la journée ici à ne rien dire.

Le Président (M. Laberge): M. le député d'Outremont, pour les remarques que j'ai faites tout à l'heure, nous en étions aux remarques préliminaires. J'ai constaté, depuis ce moment-là, que le ministre et votre confrère interviennent sur deux articles en particulier. Et si vous me demandez la parole, ce sera une autre chose. C'est fort probable que j'aurai plus d'ouverture. Mais, personnellement, j'espère que nous revenions à l'étude article par article sur des points précis, parce que l'article 83 est le dixième article suspendu dans ma liste.

M. Tardif: M. le Président, avant que vous reconnaissiez le député d'Outremont, avec votre permission, je pense qu'au lieu de toutes ces palabres sur l'universalisation de la loi, si on en était arrivé précisément au libellé de l'article, on aurait peut-être pu se parler avant ou voir que ce que l'on brandissait comme une menace, comme le spectre d'un contrôle universel n'était, en réalité, qu'une hypothèse, une possibilité dans la mesure où tous les citoyens changeraient de comportement du jour au lendemain — ce qui n'est pas le cas — et dans l'hypothèse où, en plus de cela, le projet de formulaire présenté aux députés à l'époque aurait été utilisé. Ce n'est pas le cas, M. le Président.

N'en déplaise au député de Notre-Dame-de-Grâce, je ne veux pas prévoir ici la teneur de tous les avis. Il remarquera que les avis, ce sont des avis prévus à l'article 1650 et à l'article 1665-6. Exemple: Un avis de reprise de possession doit contenir un certain nombre de renseignements. On reprend possession pour une personne, etc. Est-ce qu'on va inclure dans la loi ici la nature de ce que devrait contenir un avis de reprise de possession, un avis d'éviction pour démolition, un avis de ceci, un avis de cela? On dit: La régie pourra le faire. À ce moment-là, cela devrait être sujet à l'approbation du ministre. J'ai été — je l'ai avoué — très sensible à l'argumentation du député de Notre-Dame-de-Grâce à cet effet, et il m'apparaît essentiel de minimiser tout cet aspect ou cette inflation réglementaire ou de formulaires, toute cette bureaucratie qui pourrait entourer la mise au point de ces formulaires de façon à ne contenir que le minimum des renseignements exigibles.

Si jamais — ce n'est pas dans la loi — le député, ou le ministre des Affaires municipales, ou le ministre responsable de l'habitation, s'embarquait à faire approuver des formulaires qui soient une source de tracasseries abusives et inutiles pour les citoyens, le député de Notre-Dame-de-Grâce aura beau jeu pour aller faire ses conférences de presse et dire: On a des formulaires qui

sont abusifs, mais, d'ici ce temps-là, ne charrions pas. Je suis conscient que ce qui était là, c'était vraiment ce que la machine avait conçu et pensé de mieux à l'époque dans l'optique d'avoir le maximum de renseignements. Là on se dit: Non, on pense qu'on pourrait fonctionner selon une approche beaucoup plus pondérée en réduisant ces renseignements, on ne peut pas les reproduire dans la loi.

J'arrête là, M. le Président, et je vous demanderais d'appeler les articles perdus.

Constitution et fonctions de la régie

Le Président (M. Laberge): Nous revenons à l'article 5. Les paragraphes 5 et 6 avaient été suspendus. Ici, je vous demande si cette modification à l'article 5 que j'ai sous les yeux disant: Les paragraphes 3, 5 et 6 sont supprimés, est toujours valable, et si, au paragraphe 4, le chiffre 4 est remplacé par le chiffre 3 et au paragraphe 7, le chiffre 7 est remplacé par l'article 4. Est-ce que cette demande-là est toujours valable, c'est-à-dire que les deux paragraphes qui avaient été suspendus seraient supprimés en renumérotant l'article 5? C'est toujours la demande en vigueur? Est-ce que cet article 5, où il y a les paragraphes 3, 5 et 6 qui sont supprimés, sera adopté?

M. Raynauld: M. le Président...

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

M. Raynauld: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): À vous la parole.

M. Raynauld: Depuis que des amendements ont été apportés, nous interprétons la philosophie générale du projet de loi comme allant à l'encontre du paragraphe 2 de cet article 5. Nous prétendons que la régie, suivant les modalités d'exercice de tous les articles qui ont été proposés et modifiés, ne favorise pas la conciliation entre les locateurs et les locataires. Nous prétendons, au contraire, que le projet de loi est ainsi fait que, même si on veut se cacher derrière des règlements, derrière la nécessité administrative de donner une certaine latitude à une régie, l'effet global de l'ensemble de ces mesures a pour effet d'instituer un contrôle universel et obligatoire.

M. Tardif: Pas encore?

M. Raynauld: Encore, M. le Président, et nous le dirons aussi longtemps que nous le voudrons, compte tenu des règlements de cette Assemblée. Nous pensons que l'application de cette loi aura pour effet d'instituer un contrôle universel et obligatoire des loyers au Québec.

Par conséquent, je crois qu'il est incohérent et incompatible d'avoir un article qui dit que la régie doit favoriser la conciliation entre locateurs et locataires lorsqu'en réalité on établit les règles suivant lesquelles chacun devra ajuster le loyer suivant les règlements qui seront adoptés par la régie. Je trouve...

M. Tardif: M. le Président, je ferai remarquer...

M. Raynauld: Est-ce que je pourrais terminer?

M. Tardif: ... que le député d'Outremont discute sur le paragraphe 2 de l'article 5 qui a déjà été adopté.

M. Raynauld: M. le Président, l'article 5 n'a pas été adopté.

M. Tardif: Non, mais le paragraphe 2 favorisant la conciliation a déjà été adopté.

M. Raynauld: Le paragraphe 2 n'a pas été adopté. On adopte les articles. On n'adopte pas les paragraphes.

M. **Tardif:** Oui, M. le Président.

M. **Guay:** Voyons donc.

Le Président (M. Laberge): Un instant.

M. Guay: Il va falloir encore lui acheter un livre de règlements!

Le Président (M. Laberge): À cet article, qui avait sept paragraphes, une demande a été faite de le scinder en pièces, en autant d'articles qu'il y avait de paragraphes, et il y a eu les paragraphes originaux 1, 2, 4 et 7 qui ont été adoptés; parmi les trois autres, le numéro 3 a été retiré dès le premier jour et les deux autres ont été suspendus. La demande du ministre, par la suite, a été qu'on retire ces deux paragraphes suspendus.

Évidemment, par le fait même, le paragraphe 2, favorisant la conciliation entre locateurs et locataires, a déjà été adopté.

M. **Tardif:** C'est un bel effort pour s'accrocher à un article.

M. **Scowen:** ... mais, si vous parlez de la réduction qui lui est conférée par la présente loi, parce que...

M. **Raynauld**: M. le Président, je pense que ce sont simplement des procédures pour tâcher de m'empêcher de parler sur cet article...

M. **Guay:** Le règlement a été adopté sous les libéraux.

M. **Tardif:** Le député d'Outremont nous avait dit avant cela: J'aimais cela aussi faire mon petit discours. On a dit: Allez-y, parce que là, il a voulu s'accrocher à un article qui est déjà adopté. C'est rien que cela.

M. **Raynauld:** Oui, M. le Président, parce que je n'ai pas pu faire les remarques que je voulais

faire. J'ai l'intention de les faire de toute façon et je pense que c'est une interprétation très étroite que de vouloir m'en tenir à la suppression d'un paragraphe à l'intérieur d'un article. Je pense que, pour être capable de comprendre la portée des amendements qui sont suggérés ici, il faut quand même être capable de lire l'article.

Je pense que je suis sur l'article. Je crois que ce que nous sommes en train de faire va à l'encontre des objectifs qui sont donnés à la régie par cet article 5 et je pense qu'il n'y a pas de meilleure confirmation de cela, de l'interprétation que nous donnons, que la réponse que le ministre a faite tout à l'heure, en disant qu'il n'y avait pas de contrôle universel et obligatoire dans ce projet de loi, parce que les immeubles de cinq ans de construction et moins n'étaient pas couverts et les HLM non plus. Je pense que, s'il voulait dire qu'il n'y avait pas de contrôle obligatoire, il aurait fallu qu'il parle des immeubles sur lesquels il y a des contrôles. Ce sont les immeubles qui ont cinq ans et plus d'âge. C'est de ceux-là que nous parlons.

On n'a entendu, de la part du ministre, aucune espèce de raison disant qu'il n'y aurait pas de contrôle obligatoire universel. Il nous dit seulement que la régie pourra adopter des règlements, que la régie a besoin de pouvoirs et que nous allons laisser à la régie la possibilité d'établir les contrôles, la teneur des avis et les règlements, conformément à d'autres articles...

M. Tardif: Correction, M. le Président: La régie n'établira pas les contrôles. La régie ne pourra prescrire que la teneur des formules. Ce n'est pas pareil, M. le Président. La régie ne pourra jamais instituer un système universel. D'ailleurs, la loi ne le fait pas, encore moins la régie. Là, il faudrait...

M. **Raynauld:** M. le Président, la loi le fait. Elle prévoit des critères qui sont à l'article 1658-15 dont la régie doit s'inspirer pour établir des règlements dont elle peut rendre l'application obligatoire. C'est exactement ce que dit l'article 83.

Par conséquent, le pouvoir existe et le gouvernement, à l'heure actuelle, par ce projet de loi, et le ministre savent très bien que la régie pourra faire les choses que le ministre dit ne pas vouloir. Ce n'est pas comme cela qu'on rédige les projets de loi. Quand on ne veut pas qu'une régie fasse des choses, on présente un projet de loi qui empêche des organismes administratifs de dépasser les intentions du ministre.

M. **Tardif:** Est-ce que le député d'Outremont me permet une question?

M. Raynauld: Si vous voulez.

M. Tardif: À défaut d'établir dans la loi des critères pour la fixation des loyers, comment la régie devrait-elle procéder?

M. Raynauld: Je ne comprends pas la question du ministre, M. le Président.

M. Tardif: Le député d'Outremont dit: La loi contient un certain nombre de critères dont la régie devra s'inspirer pour déterminer les loyers. Alors, si on ne les met pas dans la loi, s'il n'y a pas de critères, comment la régie va-t-elle fonctionner pour déterminer les augmentations de loyer?

M. Raynauld: M. le Président, nous avons toujours accepté que la régie, pour les fins internes de son administration, suive des critères. Nous n'avons pas d'objection à cela. Ce n'est pas le problème.

M. Tardif: Sauf que les citoyens qui sont venus en commission nous ont dit qu'ils aimeraient avoir une idée de ces critères, parce qu'après cela, cela leur permettra de les contester.

M. Raynauld: Certainement et nous avons été d'accord là-dessus. Ce n'est pas cela, le problème. (11 h 15)

M. Alfred: M. le Président!

Une voix: ... dans une loi...

M. Raynauld: Le problème n'est pas là. Le problème est le suivant. Si nous transmettons tous ces critères à tous les propriétaires et locataires suivant un avis venant de la régie et disant aux propriétaires qu'ils doivent suivre ces critères pour fixer les loyers, nous disons qu'on établit un contrôle obligatoire et universel. C'est la transmission et c'est l'utilisation par les propriétaires, par les agents eux-mêmes de critères administratifs de la régie pour ses fins propres qui transforment ce projet de loi en un projet de conciliation sur les loyers, en un projet de contrôle universel et obligatoire. C'est ce que le ministre ne comprend pas. Il y a une dynamique à toute cette opération, et lorsqu'on parle de critères en disant: Il nous fallait des critères, les gens nous ont proposé des critères; nous les avons mis dans la loi. Lorsqu'il a fait cette opération, il n'a pas pensé qu'il y avait un autre article aussi qui disait que la régie devrait donner des avis et qu'elle déterminerait la teneur de ces avis conformément à ces critères qui sont prévus ailleurs. C'est la somme de toutes ces modifications qui fait que le projet de loi est transformé dans son essence. C'est ce qu'il faut essayer de comprendre. C'est la somme et l'imbrication de tous ces articles qui font que l'effet global est différent de celui qui était proposé au départ.

C'est là-dessus que nous voulons intervenir pour montrer justement que ces avis dépassent de loin ce que nous sommes prêts à accepter. Ce n'était pas simplement pour nous opposer à des critères à être utilisés par la régie elle-même, mais c'est le passage de ces critères sur un marché, encore une fois, pour des fins d'administration interne à des fins de décision économique que la différence apparaît.

Par conséquent, c'est pour ces raisons que je pense avoir raison de dire, suivant cet article 5, qu'on n'a pas un projet de loi qui consiste à favoriser la conciliation entre les propriétaires et les locataires. Si je n'étais pas pris par la procédure, je pourrais même aller plus loin et je pourrais

même vous dire que ce qui serait compatible avec toute l'économie de la loi à l'article 5, serait de dire que la régie est en outre chargée de fixer les loyers. Ce serait là la logique de l'affaire. Évidemment, on ne peut pas proposer un amendement comme celui-là, parce qu'on serait obligé de voter pour, alors qu'on est contre, mais la logique de cet article 5...

M. Tardif: ... comprends bien...

M. Raynauld: C'est subtil un peu... C'est peut-être un peu trop subtil de dire ça.

M. Alfred: ... je vous comprends, M. le député de l'Opposition.

M. Guay: À part ça, ça va bien, ce matin? La santé est bonne?

M. Raynauld: Mais, si le ministre avait voulu être logique avec lui-même, il aurait remplacé le paragraphe 2 et il aurait dit: La régie est chargée de fixer les loyers au Québec. C'est ce qu'il aurait fallu dire. C'est dans ce sens-là que je dis qu'il y a une incompatibilité, il y a de l'incohérence dans ce projet de loi. Cela fait bien auprès de l'opinion publique; on continue à prétendre que la régie va favoriser la conciliation. La régie ne favorisera pas la conciliation. Il va y avoir moins de conciliation à l'avenir, à cause de l'application successive de différents amendements et de différents changements qui ont été apportés dans le projet de loi. Lorsque le ministre nous a dit tout à l'heure que c'était le même stock de logements, qu'on ne pouvait pas faire grand-chose là-dessus, je pense que ce n'est pas un argument.

C'est bien sûr qu'il s'agit toujours du même stock de logements. C'est bien sûr qu'il s'agit toujours de la même situation devant laquelle on se trouve. On se trouve devant des logements et on se trouve devant une situation où il faut, soit que le marché détermine quels vont être les loyers, soit que la régie les détermine elle-même. Ici, quand on dit que la régie va favoriser la conciliation entre les locateurs et les locataires, personnellement, je pense que c'est vraiment pour se gargariser de bonnes intentions quand, en réalité, le projet de loi va avoir l'effet contraire.

M. Guay: ... discours en deuxième lecture, c'est fini...

Le Président (M. Laberge): C'est pour cette raison que je...

M. Alfred: M. le Président, j'allais vous demander de demander au député de s'en tenir strictement aux articles et de ne pas faire de discours en deuxième lecture.

M. Tardif: Mais il a fait un bel effort pour tout rattacher au paragraphe 2 de l'article 5.

M. Raynauld: M. le Président, je pense avoir parlé sur l'article 5 et...

Une voix: Beaucoup...

M. Tardif: Il pense...

M. Alfred: C'est dubitatif...

M. **Scowen:** C'est sur le 5-5... C'est permis?

Le Président (M. Laberge): Il est suspendu. Maintenant, il y a déjà une proposition dans le but de le supprimer.

M. **Tardif:** Alors, là, M. le Président... C'est ça. Il est supprimé?

M. Raynauld: On a le droit de parler de la suppression d'un amendement?

M. Guay: Il est retiré.

M. Raynauld: Il y a quand même des limites.

M. Tardif: Il est retiré, il n'y a plus d'article.

M. Raynauld: On a le droit de parler là-dessus, c'est un amendement qui est apporté.

M. Guay: Non, il est retiré.

M. Tardif: En tout cas...

M. Raynauld: On a le droit de discuter sur un amendement!

M. Alfred: On ne peut pas parler sur l'absence d'un amendement.

M. Raynauld: C'est cela, l'amendement, il consiste à supprimer un paragraphe.

M. Guay: ... du ministre de retirer...

M. Tardif: On pourrait peut-être entendre le règlement, un bon jour.

M. Guay: Il n'aime pas appliquer les choses.

Le Président (M. Laberge): La proposition que j'ai ici est à l'effet de supprimer les paragraphes 3, 5 et 6. Le paragraphe 3 a déjà été supprimé et adopté comme suppression, le paragraphe 5 est suspendu. J'entends le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Merci, M. le Président. La question dans le cas du paragraphe 5 est très liée à la question concernant l'article 26. On a exprimé nos grandes réserves quant au lien direct entre le président et le ministre. On a exprimé nos désirs que ce soit normalisé et que le principe que la régie, comme telle, doive fournir au ministre les renseignements qu'il faut, que la régie doive être le corps corporatif, s'applique.

Nous avons proposé que le paragraphe 5 demeure et que l'article 26 soit rayé. Nous avons dit: Ce ne doit pas être le président qui a des liens

privilégiés alors que les autres régisseurs ne sont pas du tout conscients de ce qui se passe entre le ministre et le président, mais ce doit être normalisé. En effet, au paragraphe 5, vous avez fait un peu le contraire de ce que nous avions demandé, et c'est très lié aux autres articles qui vont suivre. Je pense qu'il s'impose que vous expliquiez pourquoi vous prévoyez la continuation de ce lien privilégié entre le président et le ministre, alors que les autres régisseurs ne sont pas du tout au courant de ce qui se passe entre le président et le ministre. C'est le contraire de ce que nous voulions, c'est le contraire de tout ce qui est normal dans les liens entre une régie et un ministre.

M. Tardif: M. le Président, contrairement à ce que laisse entendre le député de Notre-Dame-de-Grâce, précisément, les amendements ont tenté de faire écho à certaines de ces appréhensions. Le député de Notre-Dame-de-Grâce et l'Opposition ont dit: Il n'est pas bon que la fonction adjudicative, la fonction judiciaire se confonde avec la fonction administrative. Il n'est pas bon que les régisseurs appelés à rendre des décisions soient également appelés à jouer un rôle dans l'administration, à aider les citoyens à remplir les formulaires, conseiller le ministre, etc.

Je pense que c'était cela, essentiellement, cette séparation des pouvoirs entre le "judiciaire", entre guillemets dans ce cas-là, et l'administratif. Précisément, l'article 5 est l'article qui parle des pouvoirs de la régie. Donner à la régie le pouvoir de donner au ministre des avis sur toute question qu'il lui soumet, et d'analyser l'application de la présente loi aurait pu, à la limite, constituer une immixtion du pouvoir exécutif dans le "judiciaire" ou, à tout le moins, sinon une immixtion, en tout cas, un curieux mélange des deux. C'est la raison pour laquelle toutes ces fonctions qu'on pourrait appeler administratives, liées à la relation entre le "judiciaire" et l'exécutif, ont été éliminées de l'article 5. Ce n'est plus la régie comme telle, parce que la régie, c'est chacun de ses régisseurs; un régisseur siégeant, c'est la régie, et le ministre, dans ces cas, aurait pu demander à tel régisseur des renseignements à la limite.

À la place, effectivement on dit: Il y a un bonhomme qui est aux confins de tout cela, c'est le président de la régie. Il a les deux chapeaux. On est allé plus loin et on a précisé que, dans la délégation de pouvoirs qu'il fera aux deux vice-présidents, il y en aura un qui s'occupera de façon — on le verra plus loin — particulière de la gestion du personnel non judiciaire, non régisseur, et l'autre qui s'occupera des régisseurs.

Donc, au contraire, je dis: Les amendements apportés à l'article 5 visent à mieux maintenir cette séparation des pouvoirs, cette dichotomie entre l'exécutif et le judiciaire. La régie va donc remplir essentiellement sa fonction d'adjudication des affaires entre les citoyens, de conciliation et d'information. Je pense que ce n'est pas abusif, ce n'est pas outrepasser les tâches d'un organisme quasi judiciaire de lui dire: Vous allez renseigner le public. Mais en ce qui concerne les conseils à l'exécutif, au gouvernement, au ministre, là, c'est la raison pour laquelle on l'a enlevé et qu'on a donné cela spécifiquement au président.

M. **Scowen:** Vous avez bien saisi le problème qu'on a soulevé, mais vous n'avez pas choisi la solution qui, pour nous, est la seule à pouvoir régler le problème. Vous avez décidé, en effet, de renforcer davantage ce pouvoir unilatéral du président. Nous sommes persuadés que c'est une situation anormale de donner à une seule personne la responsabilité et le pouvoir de diriger une telle entreprise sans que son comportement soit surveillé, sans que cette personne soit obligée de rendre compte de ses actions sur une base régulière, mensuellement, envers une commission, une régie.

Normalement, pour nous, nous devons avoir un président avec un conseil d'administration, un groupe de régisseurs — on en a suggéré sept — qui peuvent surveiller et donner un peu d'aide au président. Vous avez, semble-t-il, choisi de retenir le principe que la régie sera composée d'au moins une cinquantaine de régisseurs.

M. Tardif: 35.

M. Scowen: Si vous commencez avec 35, je suis persuadé que ça va monter à 50 très vite. Même à 35, il est clair que 35 ne peuvent pas former un conseil d'administration. Alors, vous êtes allés à l'encontre de notre désir et le résultat, c'est que nous avons encore un président...

M. Tardif: Ce n'est pas une entreprise, M. le Président.

M. **Scowen:** C'est une régie.

M. Tardif: Le juge en chef de la Cour provinciale, le juge en chef de la Cour d'appel, le juge en chef de la Cour des sessions ne rendent pas des comptes à tous les mois aux autres juges qui seraient leur conseil d'administration. Je comprends le député de Notre-Dame-de-Grâce; c'est peut-être une bonne idée d'introduire à la longue des pratiques de l'entreprise privée dans la gestion gouvernementale, mais il ne faudrait tout de même pas commencer par les tribunaux.

M. Scowen: La Commission nationale de l'aménagement.

M. Guay: Ce n'est pas un tribunal.

M. Tardif: Ce n'est pas un tribunal.

M. Scowen: Celui-ci n'est pas un tribunal. C'est en partie un tribunal. C'est aussi une grosse machine administrative, avec le contrôle sur les démolitions, les reprises de possession, les HLM, les terrains pour maisons mobiles, etc. C'est une grosse entreprise. C'est aussi un tribunal. C'est un grand problème parce qu'on essaie de mêler les deux. C'est une grosse affaire administrative et,

pour moi et pour nous, il s'impose que le président soit doué d'un conseil d'administration qui peut l'aider dans ses fonctions. Ce n'est pas de l'entreprise...

M. Tardif: M. le Président, il y a une assemblée des régisseurs prévue dans la loi.

M. Scowen:... privée qu'on parle, on parle des régies normales qui ont pour but de faire les choses administratives. La Régie de l'assurance-maladie et la Régie de l'assurance automobile ont un conseil d'administration. Ce n'est pas l'entreprise privée; c'est un système...

M. Tardif: Ce ne sont pas des tribunaux. Ce n'est pas la même chose.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que votre conversation ne serait pas plus pratique à l'article 6? On est encore à l'article 5. Ou est-ce que vous pouvez m'indiquer comment ça se lie?
(11 h 30)

Si le député de Notre-Dame-de-Grâce voulait une direction collégiale, la réponse du gouvernement, c'est non. Deuxièmement, il y a l'assemblée des régisseurs qui va faire des règlements et l'assemblée des régisseurs comprend le président, les vice-présidents et les régisseurs qui vont se réunir. Mais de là à exiger du président qu'il se rapporte en quelque sorte à ses régisseurs; la réponse est non. Ce qui a été gardé, c'est le modèle des tribunaux présentement et c'est différent d'une régie du type assurance-maladie, assurance-santé et autres complètement, qui ne sont pas des organismes judiciaires.

M. Scowen: Mais vous avez mêlé les deux dans un même organisme, vous avez un tribunal et vous avez une régie administrative; vous avez les deux, et ils sont très...

M. Tardif: Mais, M. le Président, c'est le modèle qui existe présentement à la régie. C'est ainsi que ça fonctionne présentement, personne ne s'en plaint; cela a été adopté par le gouvernement antérieur.

M. Scowen: Est-ce que le ministre croit que la nouvelle régie n'est que la présente régie ou si le ministre va dire à tout le monde qu'il a fait un grand élargissement et amélioration?

M. Tardif: Amélioration, oui; mais essentiellement, c'est le même régime qu'actuellement pour ce qui est de la présidence. Quant à cette relation entre le président et les régisseurs, c'est la même chose.

M. Scowen: Mais on va élargir énormément le contrôle administratif de la régie. Alors sur l'article 5...

M. Tardif: Ce sera adopté sur division, j'imagine.

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 5, tel que modifié, adopté sur division. À l'article 6, j'ai en suspens une motion du député de Notre-Dame-de-Grâce qui proposait une modification à l'article 6 original. Je sais que cet article a été laissé en suspens pour étude; le ministre nous a présenté un nouvel article 6. Avant de parler du nouvel article, j'aimerais demander au député de Notre-Dame-de-Grâce s'il retire sa modification ou si on la laisse.

M. Scowen: Non.

M. Tardif: Quelle était la modification?

Le Président (M. Laberge): La modification était la suivante: "La régie est composée de sept régisseurs dont un président et deux vice-présidents nommés par le gouvernement pour un mandat d'au plus cinq ans, lequel est cependant renouvelable. Le gouvernement détermine la rémunération, les avantages sociaux et les autres conditions de travail des régisseurs.

Le gouvernement nomme en outre cinq juges et des commissaires en nombre suffisant pour entendre toute demande de la juridiction de la régie. Les commissaires sont nommés à titre permanent et le gouvernement détermine leur rémunération, leurs avantages sociaux et autres conditions de travail."

Cet article 6, le 4 septembre dernier, avait été jugé recevable par celui qui occupait mon poste alors, et il avait été suspendu.

M. Tardif: M. le Président, je croyais qu'on en avait disposé automatiquement tantôt.

Le seul point que je voudrais ajouter à l'intention du député de Notre-Dame-de-Grâce, c'est que, avec une telle formule, avec deux sortes de régisseurs; les régisseurs, régisseurs seulement, c'est-à-dire jugeant des causes, et des régisseurs administrateurs, en quelque sorte, dirigeant l'entreprise...

Ce qui est retenu, M. le Président, c'est la formule d'une direction présidentielle avec deux vice-présidents et la collégialité des régisseurs se donnant des règles de régie interne; mais c'est vrai que ce n'est pas la formule du conseil d'administration dans ce cas.

Que l'on me permette d'ajouter un mot sur le sens de l'amendement qu'on apporte ici à l'article 6. Dernière phrase: "Le gouvernement détermine la rémunération et les autres conditions de travail des régisseurs, selon qu'ils exercent leur fonction à temps complet ou à temps partiel."

Je vais expliquer pourquoi on apporte cet amendement. On ne veut pas que les régisseurs soient des régisseurs ad hoc, comme c'est le cas présentement. C'est clair; des gens qui ont déjà leur pratique et qui siègent une séance par semaine, pour qui ça constitue une façon d'arrondir les fins de mois, pour payer l'abonnement au club de golf.

M. Scowen: Je pense que c'est une grande injustice envers plusieurs des régisseurs qui ont agi d'une façon très responsable.

M. Tardif: Non, j'ai dit: Sur le plan financier; je n'ai pas dit de la façon dont ils jugent les causes. J'ai dit: Pour qui, sur le plan financier, ça peut constituer un travail d'appoint.

M. Scowen: Je doute énormément que la motivation des régisseurs soit celle que vous décrivez.

M. Tardif: Uniquement celle-là; peut-être que non.

M. Raynauld: Laissez-le aller, il va se couler comme il faut; il est en train d'insulter les gens qui travaillent à la régie.

M. Tardif: Non, il n'y a pas d'insulte là-dedans. J'ai dit: Pour qui, sur le plan financier, ça pouvait constituer une façon d'arrondir les fins de mois. Je le dis et je le maintiens, M. le Président.

Nous voulions avoir des gens qui fassent de l'application de cette loi leur chose. Cependant, depuis ce temps, il y a eu un rapport du Conseil du statut de la femme invitant tous les ministères et tous les organismes — j'espère que le député d'Outremont écoutera cet important aspect du rapport du Conseil du statut de la femme — tous les employeurs, gouvernement et entreprises privées, à faire preuve de plus de souplesse — non seulement les employeurs, mais les universités, les institutions d'enseignement — dans la possibilité de permettre aux femmes qui ne peuvent, pour toutes sortes de raisons, se détacher à temps plein, d'exercer...

M. Raynauld: ...

M. Tardif: Je m'excuse, M. le Président, est-ce que je pourrais continuer?

M. Guay: On vous a toujours qualifié d'homme de droite, on le constate encore une fois.

M. Tardif: M. le Président, est-ce que je pourrais continuer?

Le Président (M. Laberge): Oui.

M. Alfred: Du sexisme.

M. **Tardif:** Nous avons eu des représentations à l'effet...

M. Alfred: ...

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

M. Tardif: Nous avons eu des représentations à savoir qu'il pourrait être souhaitable de permettre d'occuper cette fonction à temps partiel. Ce qui nous apparaissait important, c'est qu'il n'y ait pas de conflit d'intérêts, donc, de ne pas permettre à des gens occupant déjà une autre fonction, par exemple, celle d'avocat avec bureau de pratique privée, d'agir comme régisseur. Mais une femme — et aussi un homme, parce qu'ici on n'impose pas de discrimination de sexe — avocate qui voudrait, qui pourrait se consacrer à mi-temps à un travail à la régie et qui n'exercerait pas une autre fonction ailleurs, la loi, maintenant, le permettrait, étant donné surtout que tout le monde a dit qu'il serait bon que ces gens-là puissent siéger le soir. On pourrait concevoir très bien qu'une personne veuille siéger cinq soirs par semaine, par exemple, ce qui serait l'équivalent de cinq demi-journées ou du demi-temps.

Donc, l'idée de l'article ici, M. le Président — et c'est dit ailleurs — c'est qu'ils ne peuvent exercer d'autres fonctions. C'est ce qui est dit ailleurs, à l'article 13, qui dit que les régisseurs exercent leur fonction... C'est le nouvel article 13, M. le Président, je m'excuse: "Les régisseurs doivent s'occuper exclusivement du travail de la Régie et des devoirs de leur fonction."

On se comprend bien. Il s'agit de permettre à des gens qui n'ont pas d'autre fonction ailleurs de travailler à la régie à temps partiel, et non pas de permettre le cumul des fonctions avec les possibilités de conflit d'intérêts et que, finalement, la fonction à la régie devienne quelque chose de marginal pour un bureau d'avocat fort occupé, par exemple.

C'est parti, d'une part, de cette sensibilisation à bon droit que les femmes et le Conseil du statut de la femme ont apportée à tout l'appareil gouvernemental, mais aussi cela reste quand même ouvert aux hommes. Il se pourrait qu'un jour, des individus, comme le député d'Outremont, décident de travailler à mi-temps.

Une voix: Il le fait déjà.

M. Alfred: Est-ce qu'il le fait déjà?

M. Tardif: Je n'irais pas jusqu'à dire que c'est déjà le cas, mais en tout cas. Donc, de travailler à mi-temps, et cet article le permettrait. Voilà, en gros, le sens de cet amendement.

M. **Scowen:** M. le Président, j'aurais des questions à poser sur cet amendement, mais je pense que nous sommes sur un autre amendement pour le moment.

Le Président (M. **Laberge):** Sur le vôtre, évidemment. On aura à en disposer avant d'étudier le nouvel article proposé par le ministre. M. le député d'Outremont.

M. Raynauld: M. le Président, je voudrais faire quelques observations sur l'amendement que nous avons proposé. Nous trouvons surprenant que la structure de la régie soit celle proposée par le gouvernement à l'heure actuelle. Ce n'est pas un problème aussi fondamental pour nous que

celui du contrôle des loyers, mais nous trouvons surprenant que le gouvernement n'ait pas proposé une structure de régie qui soit semblable à celle de régies existant au gouvernement, à l'heure actuelle. Il y a beaucoup d'organismes semi-administratifs, semi-judiciaires, qui existent et on n'en a vu aucun qui corresponde à la structure proposée.

M. Tardif: Oui, c'est l'actuelle Régie des loyers.

M. Raynauld: L'actuelle Régie des loyers, c'est dans un sens bien particulier, puisqu'il n'y a pas d'assemblée générale des régisseurs à la régie actuelle, à ma connaissance.

Je n'entrerai pas là-dedans, mais les régies qui existent actuellement ailleurs, la Commission des accidents du travail, la Société des alcools, la nouvelle Régie des loteries, fondée l'année passée, ce sont des régies qui ont un caractère administratif et qui ont aussi des fonctions quasi judiciaires. Dans le cas de ces régies, il y a un conseil d'administration.

M. Tardif: Ce sont des corporations, M. le Président. Elles gèrent. C'est comme une compagnie d'assurances.

M. Raynauld: Il y a toutes les sortes de statuts. Je n'ai pas fait le relevé de toutes les régies, mais, depuis trois ans que je suis ici, il y en a au moins trois ou quatre dont on a étudié le fonctionnement en commission parlementaire et, dans tous les cas, on nous a dit: Premièrement, ce que nous voulons changer comme gouvernement — nous avons appuyé le gouvernement là-dessus — c'est qu'il n'y ait plus de nominations à vie, qu'il n'y ait plus de nominations pour dix ans. On va tout rationaliser cela et on fera des nominations de cinq ans. Premier aspect.

M. Tardif: C'est cela.

M. Raynauld: Vous avez respecté cela aussi, mais les autres modalités sont toutes des modalités qui comportent un conseil d'administration, si on peut appeler cela ainsi, de cinq ou six personnes, mais non pas l'histoire de 35 personnes. Je n'ai jamais vu de régie formée de 35 membres.

M. Tardif: M. le Président, puis-je me permettre une question?

M. Raynauld: Non, M. le Président. Je voudrais pouvoir faire mes interventions sans être continuellement interrompu par une question, par une remarque désobligeante du député de Taschereau.

M. **Guay:** Pardon? Je n'ai rien dit.

M. Raynauld: Serait-il possible, M. le Président, de pouvoir parler? Quand même!

Le Président (M. **Laberge):** Allez-y. Allez-y. Allez-y. Allez-y, M. le député.

M. Alfred: M. le Président, question de règlement.

M. **Guay:** M. le Président, je ferai remarquer que je n'ai absolument rien dit. Le député d'Outremont...

M. Raynauld: Le député de Taschereau, M. le Président, a dit, il y a moins de trois minutes, que je travaillais à mi-temps ici à l'Assemblée nationale.

M. **Guay:** Non, j'ai posé une question au ministre.

M. **Raynauld:** Ce n'est pas désobligeant comme remarque, non, pas du tout.

Le Président (M. Laberge): Cela allait à l'encontre du règlement, en tout cas.

M. Guay: Si vous n'avez pas encore lu votre règlement après trois ans...

M. **Raynauld:** Actuellement, il n'a rien dit, il n'a rien dit non plus.

M. **Guay:** Quand on n'a pas lu son règlement après trois ans, on se fait poser des questions.

M. Raynauld: M. le Président, je voudrais avoir la liberté de faire mon intervention...

Le Président (M. **Laberge):** Je tiens à vous aider.

M. Raynauld: ... si c'était possible.

Je prétends que les régies que nous avons à l'heure actuelle au gouvernement du Québec sont des régies qui sont typiquement formées d'un conseil d'administration allant de quatre à cinq membres, mais que je n'en ai jamais vu de 35 membres. Je n'en ai jamais vu. Dans bien des cas, il y a effectivement un pouvoir donné au président de cette régie ou des régies qui sont prévues au Québec et ces pouvoirs nous les reconnaissons. Nous reconnaissons qu'il est normal qu'un président de régie ait des pouvoirs administratifs. Ce n'est pas cela que nous mettons en cause. Ce que nous mettons en cause à l'heure actuelle, c'est que nous formons juridiquement une corporation, une régie qui sera formée d'un nombre indéterminé de régisseurs, et nous trouvons que cette formule-là n'est pas aussi efficace, n'est pas une structure aussi recommandable et aussi souhaitable que celle qui a été adoptée pour toutes les autres régies que je connais.

Je sais bien qu'il n'y a aucune régie exactement semblable à une autre. Je ne voudrais pas m'éterniser là-dessus, c'est bien évident, mais il y a beaucoup de tribunaux mi-administratifs et judiciaires qui ont des mélanges de fonctions, mais je n'en connais pas où — on est intervenu depuis trois ans ici — on a une structure comme celle qui nous est proposée. L'objet de l'amendement que nous avions, c'était de nous rapprocher du genre

de structure qui existe ailleurs. C'était l'objet de l'amendement que nous avons proposé, que la régie soit formée d'un nombre déterminé de régisseurs, non pas une régie formée d'autant de membres que le gouvernement pourra penser en avoir besoin pour l'administration, mais d'une régie formée d'un nombre déterminé de régisseurs dans la loi, donc un président, deux vice-présidents — on ne changeait donc rien à cela — nommés aussi pour un mandat de cinq ans — on ne changeait rien à cela — et nous n'avons pas d'objection aux autre stipulations qui existent dans l'article.

L'avantage d'une structure comme celle-là, c'est que c'est une régie qui, à ce moment-là, aura des rapports avec le gouvernement et ce ne sera pas nécessairement et seulement le président de cette régie-là. Bien sûr, il faudra prévoir que le président devra avoir des pouvoirs administratifs comme ceux qui sont donnés à tout le monde, parfois au président exclusivement, parfois au président et aux vice-présidents, mais nous voulions nous rapprocher des structures des régies existantes.

(11 h 45)

Qu'on impose la restriction de travailler exclusivement pour les fins de la régie, sur ce sujet, je suis ambivalent en ce qui me concerne. J'ai l'impression qu'il aurait pu être avantageux, dans certains cas, d'avoir des régisseurs qui puissent se pencher sur certains dossiers plus particuliers ou qu'il aurait pu être avantageux de pouvoir engager quelqu'un à la pige, si on peut parler ainsi, d'engager ces gens parce qu'ils connaissent particulièrement bien la question qui leur est soumise, plutôt que de soumettre cela à des généralités que vont devenir nécessairement des gens qui sont engagés soit à temps plein, soit à temps partiel, mais aux fins exclusives de la régie.

En ce qui concerne le temps partiel, je trouve juste un peu rigolo que le ministre soit obligé de faire intervenir les considérations du Conseil du statut de la femme là-dedans. Je crois qu'il aurait pu penser à cela sans cela. Je ne pense pas qu'il s'agit de donner des privilèges à celui-ci ou celui-là. Je suis suffisamment antidiscriminatoire pour penser qu'on n'a pas besoin de faire intervenir des considérations comme celles-là, puisque, bien évidemment, le temps partiel pourrait s'appliquer tout autant à des hommes qu'à des femmes. Je ne vois pas pourquoi le ministre se sent obligé de dire que c'était pour favoriser une catégorie particulière de régisseurs qu'il avait à l'esprit, pour justifier l'amendement qu'il proposait.

Par conséquent — je ne m'oppose pas à cela du tout — je trouve que c'est une formule qui introduit de la flexibilité dans le système et je n'y ai pas d'objection du tout.

M. Tardif: M. le Président. J'écoutais attentivement le député d'Outremont et il a dit qu'il a assisté depuis trois ans à toutes sortes de commissions où il était question de régies et, dans celles-ci, il y avait des conseils d'administration. Je pense qu'il a raison. La seule chose, c'est que la langue française et la langue anglaise, à ce point de vue-là, recouvrent du titre "régie" ou de l'appellation "régie" plusieurs organismes qui n'ont rien de commun entre eux.

D'abord, les mots. Incidemment, si on veut parler au niveau du langage, on va remarquer qu'on retrouve dans les lois des régies, des offices, des sociétés, des commissions et des bureaux qui ont des pouvoirs extrêmement variés.

Deuxièmement, il y a des conseils. Alors, régies, offices, sociétés, commissions, bureaux, conseils, et j'en passe, tout cela étant parfois utilisé de façon interchangeable. Mais restons-en à ceux qui sont coiffés du titre de "régies". On se rend compte que ces organismes, si on les situe sur un continuum, regroupent, à un extrême du continuum, ce que j'appellerais une société d'État, qui pourrait très bien être une entreprise privée et, à la place, l'État a décidé de jouer un rôle là-dedans.

Le meilleur exemple est la Régie de l'assurance automobile. C'est une décision de l'État québécois d'investir ce domaine et il a donc créé une régie. Je cite l'article 4 du chapitre 67: "La régie est une corporation au sens du Code civil". La loi le dit ici. Cette régie est une corporation. Comme une corporation, elle est composée selon le modèle corporatif. C'est à un extrême du continuum. À l'autre extrême du continuum, l'exemple le plus pur de cela, c'est la Régie des loyers.

La Régie des loyers, elle, est essentiellement un organisme adjudicatif. Ce n'est pas un organisme comme la Régie des services publics ou la Régie des transports, qui décide d'émettre ou non des permis, d'accorder ou non une hausse du transport en commun à Montréal. La Régie des loyers, c'est un organisme qui fait du cas par cas, qui entend une plainte, qui entend une demande. C'est un tribunal au sens plein du mot. Elle est celle qui se situerait le plus à l'autre extrême du continuum par opposition aux organismes administratifs du type Régie de l'assurance-maladie.

M. le Président, je comprends que le député d'Outremont va nous dire: Vous auriez peut-être été mieux de trouver un autre nom que le mot "régie", si le mot "régie" recouvre une gamme aussi grande d'organismes d'État. Je conviens qu'au niveau du vocabulaire cela aurait pu être différent, mais la réalité est celle-là; présentement, cette appellation "régie" recouvre cette gamme très grande d'organismes qui vont depuis une corporation jusqu'à un tribunal. La régie, M. le Président, est essentiellement un tribunal qui fait du cas par cas.

M. le Président, ce n'est pas à moi que ça revient de le faire, mais nous pourrions imaginer très bien une refonte de nos tribunaux au Québec, de notre appareil judiciaire. Il y a déjà eu des études. D'ailleurs, l'ancien député d'Outremont s'était penché sur la question avec un livre blanc sur l'administration de la justice. J'inviterais l'actuel député d'Outremont, peut-être, à en prendre connaissance. Il y avait des idées fort valables là-dedans. L'actuel sous-ministre de la Justice a même écrit un livre sur les tribunaux administratifs,

M. le Président. Il y a de la réflexion qui se fait. Mais ce n'est pas au ministre des Affaires municipales, à l'occasion d'une loi sur une régie, de réformer l'ensemble de l'appareil judiciaire du Québec et de se poser la question: Est-ce qu'on devrait avoir au Québec un système de tribunaux administratifs comme c'est le cas dans d'autres pays?

M. le Président, puisque la Régie des loyers se situe à cet extrême du continuum parmi les organismes qui ont surtout une fonction, je dirais, quasi essentiellement adjudicative, elle prend son modèle des tribunaux judiciaires. Quel est ce modèle, M. le Président? Ce n'est pas un conseil d'administration. Le juge en chef de la Cour de bien-être social, de la Cour des sessions, de la Cour municipale, de la Cour supérieure, de la Cour d'appel et de la Cour suprême, c'est lui qui dirige la boîte. D'accord, les juges, collectivement, collégialement, peuvent se donner des règles de régie interne, des règles de fonctionnement interne, mais le modèle est essentiellement celui que l'on a ici. Qu'il faille se pencher sur le problème plus vaste d'une réforme des tribunaux, j'en saisirai volontiers mon collègue de la Justice, mais vous comprendrez que ce n'est pas à moi de le faire.

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

M. Raynauld: M. le Président, simplement une très courte remarque. La Régie des loteries et courses...

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld: ... où la situez-vous dans votre continuum?

M. Tardif: La Régie des loteries et courses...

M. Raynauld: Cette régie est essentiellement adjudicative également.

M. Tardif: Pas essentiellement, M. le Président. Bien non! Elle est aussi un organisme de perception, une source de revenus pour l'État. C'est aussi une "business", cette affaire, la loterie, Loto-Québec. Je m'excuse.

M. Raynauld: Non, il ne faut pas mêler Loto-Québec là-dedans. Loto-Québec est une société distincte de la Régie des loteries. C'est comme la Régie des alcools par rapport à la Société des alcools.

M. Tardif: Oui, d'accord.

M. Raynauld: Alors, il ne faut pas mêler ces deux choses. Je parle de la Régie des loteries et courses dont nous avons examiné le projet de loi il y a à peu près un an et demi. C'est un tribunal qui est fort semblable à celui de la Régie des loyers. Un tribunal? C'est adjudicatif, comme vous le dites.

M. Tardif: Oui, mais elle se prononce sur une demande d'un organisme, pas entre deux individus.

M. Raynauld: Si on veut, mais elle juge.

M. Tardif: Elle ne tranche pas entre deux individus.

M. Raynauld: Elle juge.

M. Tardif: Elle étudie une demande de la fédération des handicapés d'Outremont qui veut avoir un permis pour tenir une oeuvre de charité et distribuer des fonds. Elle étudie une demande d'un organisme sans but lucratif, mais ne tranche pas entre le député de Notre-Dame-de-Grâce et le député d'Outremont pour savoir lequel des deux devrait l'avoir sur son territoire, d'accord?

M. Raynauld: Dans le domaine des courses, c'est elle qui détermine tous les règlements. C'est elle qui détermine qui va être juge pour une course. C'est elle qui donne des permis aux promoteurs.

M. **Tardif:** Oui, mais...

M. Raynauld: Alors, c'est adjudicatif en grande partie.

M. **Tardif:** Je comprends. Elle a une fonction décisionnelle très grande. Elle adjuge. Elle décide si tel individu, tel groupe d'individus remplit les conditions. Mais elle ne tranche pas un litige entre deux parties devant elle, comme le fait un tribunal civil.

En ce sens-là, c'est un organisme administratif, c'est un appareil que le gouvernement s'est donné pour assurer aux citoyens et aux organismes qui s'adressent à lui qu'ils seront traités selon des règles du jeu qui s'apparentent à celles qu'on retrouve devant les tribunaux. Ce n'est pas un organisme qui va trancher entre deux personnes, laquelle aura le droit d'avoir un permis et laquelle n'aura pas le droit d'en avoir; il n'y a pas de dispute entre les deux, alors que la régie fait cela, la régie tranche ces questions. C'est là que je dis qu'elle s'apparente beaucoup plus à un tribunal.

Cela dit, c'est vrai qu'il y a une très grande variété. La régie se situe beaucoup plus près du côté des organismes proprement judiciaires.

M. Cordeau: M. le ministre, la régie, ici, aurait un côté administratif assez considérable.

M. Tardif: Comme tous les tribunaux doivent gérer les dossiers, tenir un greffe, etc., oui, c'est sûr qu'il y a une part de cela.

M. Cordeau: Et du personnel, tout ce qui regarde l'administration même, à la base de la régie. Il me semble qu'il y a beaucoup de soutien avant que...

M. Tardif: Enormément de soutien. C'est bien sûr que personne ne voit un juge seul siégeant sans son greffier, son huissier, sa sténographe et tout ce que ça prend, tout le cérémonial.

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

M. Scowen: M. le Président, je serais prêt à retirer l'amendement qu'on a proposé si le ministre était prêt à transformer cette régie de ce qu'elle est maintenant à ce qu'il vient de décrire, soit un tribunal de nature judiciaire pour régler les cas entre deux personnes, dans le même sens qu'une cour. Si le ministre est prêt à enlever le sous-paragraphe 1 de l'article 5, qui donne à la régie la juridiction et la responsabilité de faire la publicité... je sais très bien que le ministre a toujours dit que cet effort de publicité, d'information, de renseignement, doit être une partie importante de cette régie. S'il est prêt à mettre de côté l'idée de faire les études, s'il est prêt à mettre de côté l'idée, à l'article 83, que la régie doit déterminer les formes et les formules nécessaires pour tout ce qu'il y a d'administratif dans le domaine des relations locateur-locataire qui ne sont pas devant les tribunaux, mais qui sont là, à l'extérieur, dans le marché libre, comme les libéraux aiment le qualifier, s'il est prêt à dire: La nature de cette régie est selon ce que je viens de le décrire, je vais enlever les fonctions administratives, les fonctions outre celles d'un tribunal normal, j'accepte parfaitement que le format de la régie soit la collégialité qu'on voit dans une cour comme la Cour supérieure — je vais terminer — mais ce n'est pas le cas.

Actuellement, la commission des loyers, d'après vos chiffres, a un effectif de 337 personnes. Le ministre nous a dit qu'il prévoit 35 régisseurs au plus.

C'est très utile de voir les transcriptions des débats, parce qu'il y a trois semaines, c'était 30 personnes; c'est monté de 30 à 35 personnes dans une période de trois semaines; si vous faites une projection de ces chiffres, on sera certainement 50 personnes avant la fin de l'année. Quand même, c'est entre 30 et 40 personnes.

De toute façon, c'est une régie composée de 30 régisseurs, avec au moins, au point de départ, avec tout ce que vous allez prendre de la commission actuelle, 350 personnes, à peu près, c'est une "business" comme les autres. Il faut toutes sortes de choses qui n'ont rien à faire avec le cadre... le député d'Outremont et le député de Notre-Dame-de-Grâce l'ont dit tout à l'heure, c'est une grosse affaire administrative.

(12 heures)

C'est pourquoi, M. le Président, à moins que le ministre accepte d'agir d'une façon honnête et rendre la régie en conformité avec tout ce qu'il vient de décrire, s'il est prêt, je vais retirer mon amendement, mais sinon — M. le Président, je termine d'ici quinze minutes — s'il n'est pas prêt à le faire, je propose de façon très sérieuse qu'il repense à l'idée de donner au président, qui aura une grande responsabilité et une grande discrétion du quotidien dans l'administration d'une "business", parce que c'est une "business" que vous créez, un conseil d'administration qui peut surveiller un peu s'il commence à dépasser son mandat. Le conseil d'administration peut le rappeler à l'ordre. S'il a besoin des conseils de gens qui suivent le développement de la régie, il peut en avoir. C'est essentiel que ce conseil d'administration existe et ça n'existera pas dans le système que vous proposez.

Je demande donc au ministre s'il est prêt à rendre la régie en conformité avec sa description ou non.

M. Tardif: M. le Président, la réponse, c'est non. C'est clair et net.

M. Scowen: Bon! mon Dieu, on a perdu notre temps!

M. Tardif: La raison est la suivante, brièvement. Je pense et j'espère que le député de Notre-Dame-de-Grâce veut faire autre chose que de nous faire perdre du temps ici ce matin. J'ai dit que la régie était, si on mettait tous les organismes coiffés du titre de régie sur un continuum, celle qui se situait le plus à l'extrémité du continuum et qui l'apparente à un tribunal, mais je n'ai pas dit que c'était un tribunal qui ne faisait que de l'adjudication, ce n'est pas vrai. Je n'ai jamais dit ça. J'ai dit que c'était celle qui était la plus rapprochée de ça dans le spectre des régies.

Maintenant, que le député de Notre-Dame-de-Grâce, ancien propriétaire ou patron d'une entreprise privée...

M. Scowen: Ancien directeur du contrôle des prix.

M. Tardif: ... veuille s'opposer... Bon, d'accord.

M. Scowen: Une grande régie.

M. Tardif: Qu'il veuille s'opposer au fait que l'on demande à une régie, si adjudicative soit-elle, de renseigner les gens sur ce qu'elle fait et de faire des études statistiques sur la situation du logement, parce que certaines des décisions qu'elle devra rendre doivent tenir compte du taux de vacance des environs... Vous vous rappelez les articles que vous avez votés là-dessus? Que la commission a votés? Alors comment peut-elle rendre des décisions, tenant compte de la situation du logement dans les environs, si elle ne possède pas un minimum de statistiques. Cela ne veut pas dire nécessairement de les faire elle-même, ça peut vouloir dire de les faire colliger par des gens, obtenir ce qui existe déjà, compléter et publier un recueil des décisions.

M. le Président, je vous demande sans plus d'appeler l'article 5, qui a d'ailleurs déjà été adopté sur division. Je m'excuse. D'en venir à l'article 6.

Le Président (M. Laberge): On est là depuis longtemps.

M. Raynauld: On est rendu à l'article 6 depuis un bon moment, M. le Président.

M. Tardif: C'est parce que le député de Notre-Dame-de-Grâce était revenu à l'article 5...

M. Scowen: Je ne reviens pas à l'article 5...

M. Tardif: Non? Ah bon! Alors article 6 adopté sur division.

M. Scowen: Je dis... Excusez! J'ai simplement dit qu'on n'a jamais vu une Cour supérieure avoir la responsabilité de faire une campagne de publicité. À titre d'exemple. Je parle de façon très sérieuse. Je suis persuadé que l'objectif de cette régie est de faire beaucoup plus que ce qui est fait par un tribunal.

M. Alfred: Adopté sur division.

Le Président (M. Laberge): J'ai deux choses là...

M. Tardif: Je n'ai plus de commentaire, M. le Président, je vous demande d'appeler le vote là-dessus. On en a assez dit.

Le Président (M. Laberge): Article 6, ce que j'ai en main...

M. Raynauld: Une question sur l'amendement proposé par le député de Notre-Dame-de-Grâce...

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

M. Tardif: Rejeté, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): C'est ce que j'ai sous les yeux. C'est l'amendement du député de Notre-Dame-de-Grâce remplaçant le premier article et dont j'ai fait la lecture tout à l'heure, d'ailleurs. Je peux le relire de nouveau. L'article 6 se lirait comme suit: "La régie est composée de sept régisseurs dont un président, deux vice-présidents nommés par le gouvernement pour un mandat d'au plus cinq ans, lequel est cependant renouvelable. Le gouvernement détermine la rémunération, les avantages sociaux et les autres conditions de travail des régisseurs.

"Le gouvernement nomme en outre cinq juges et des commissaires en nombre suffisant pour entendre toute demande de la juridiction de la régie. Les commissaires sont nommés à titre permanent et le gouvernement détermine leur rémunération, leurs avantages sociaux et les autres conditions de travail." Cet article 6, remplaçant l'original, et présenté par le député de Notre-Dame-de-Grâce est-il adopté?

M. Alfred: Rejeté.

Le Président (M. Laberge): Il est rejeté sur division.

M. Scowen: Une décision très dangereuse.

Le Président (M. Laberge): En remplacement, j'ai un nouvel article 6 proposé par le ministre et qui se lit comme suit: "La régie est composée de régisseurs, dont un président et deux vice-présidents, nommés en nombre suffisant par le gouvernement pour un mandat d'au plus cinq ans. Le gouvernement détermine la rémunération et les autres conditions de travail des régisseurs, selon qu'ils exercent leurs fonctions à temps complet ou à temps partiel". Ce nouvel article 6 sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Raynauld: M. le Président.

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

M. Raynauld: Je voudrais parler sur l'article 6. Si je comprends bien la déclaration du ministre, la structure qui est proposée ici est une structure qui suit un modèle de tribunal, un modèle judiciaire, a-t-il dit tout à l'heure.

Je voudrais souligner une fois de plus que, même si c'est un modèle judiciaire, un modèle de tribunal, combien il peut être surprenant de trouver une régie composée d'un nombre de personnes qu'on ne connaît pas à l'avance. On propose ici une régie composée de régisseurs nommés en nombre suffisant par le gouvernement.

Franchement, je ne comprends pas l'intérêt d'une formule comme celle-là. Le ministre nous dit en même temps que, bien sûr, ça se rapproche des tribunaux, mais ce n'est pas un tribunal, ce n'est pas une Cour supérieure, c'est un tribunal administratif et, comme tribunal administratif, il s'occupe également de bien d'autres fonctions qui auraient pu justifier le ministre d'adopter une structure fixe dans la loi et ne pas nommer nécessairement toutes les personnes qui auront à travailler dans cette régie comme régisseurs, membres légaux de la régie.

Je ne comprends pas non plus ce qui l'amène, avec autant de persistance, à refuser une structure qui a été adoptée dans beaucoup d'autres cas qui ne sont pas identiques, mais dans beaucoup d'autres cas similaires. Il nous semble qu'avoir un peu de flexibilité quant aux régisseurs, quant au statut des gens qui sont là, aurait donné au ministre et au gouvernement la possibilité, par exemple, d'avoir différentes catégories de régisseurs. Nous, nous avions proposé des régisseurs et des commissaires; mais, dans ce cas-ci, on a une seule catégorie de personnel — si je puis dire — qui puisse rendre des décisions, ce sont ces régisseurs et ils sont automatiquement membres de la régie. Par conséquent, ils ont un certain statut qui leur est donné et je me demande s'il était nécessaire d'avoir une régie composée d'un

nombre aussi considérable que, disons, 30, 35 ou 40 régisseurs. Est-ce qu'il n'aurait pas été peu-être plus économique, peut-être plus efficace, comme structure de décision, d'avoir une régie qui aurait été formée d'un nombre beaucoup plus restreint de régisseurs, quitte à engager ensuite les régisseurs en nombre suffisant pour effectuer le travail?

À part l'identification de cette régie au modèle d'un tribunal, est-ce qu'il y a des raisons vraiment impératives qui font que le gouvernement devait absolument donner un statut de régisseur à 30 ou 35 personnes plutôt qu'à 6 ou 7, étant entendu qu'après ça ces régisseurs engageaient des employés? Il y en a déjà 300 et plus qui travaillent à la régie. Encore une fois, outre la structure d'une cour proprement dite, qu'est-ce qui faisait que le gouvernement trouvait vraiment insatisfaisant le genre de structure que nous avons proposé et qui se rapprochait des autres régies que nous connaissons?

M. Tardif: M. le Président.

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

M. Tardif: Si je comprends bien le député d'Outremont, cela tourne bien plus autour d'une question de nombre de régisseurs qu'autre chose.

Je ferai remarquer qu'à ce sujet, ce qui est prévu, une trentaine de personnes pour juger les causes qui seront de la compétence de la régie, est une diminution par rapport au nombre de personnes qui exercent des fonctions similaires présentement et qui totalisent 74 ou 75, mais qui n'agissent pas à temps plein.

Deuxièmement, quant au nombre, je rappellerai au député d'Outremont que la loi actuelle de la régie, qui a été amendée à quelques reprises par le gouvernement antérieur et par son prédécesseur, prévoit ceci, à l'article 2: "Une commission, désignée sous le nom de Commission des loyers, est instituée par la présente loi pour en surveiller l'application et exercer les autres pouvoirs qui lui sont attribués ci-après. Elle se compose de membres nommés en nombre suffisant par le lieutenant-gouverneur en conseil."

C'était purement discrétionnaire, non seulement quant au nombre, mais aussi quant aux qualités, quant à la formation, quant à l'expérience, quant à la durée. On était nommé selon le bon plaisir et "dénommé" également selon le bon plaisir.

Ici, M. le Président, les gens sont assurés d'une certaine inamovibilité pour une période de cinq ans. Les gens sont assurés de conditions de travail qui seront dans la réglementation et qui seront connues.

Comment a-t-on établi le nombre à 30 personnes? Ce n'est pas malin. On a le volume de causes qui sont entendues présentement, on sait que cela prend X séances de la part de nos 75 administrateurs actuels; certains sont fixes, d'autres sont itinérants sur le territoire, parce qu'il y a beaucoup d'endroits au Québec où on n'est pas justifié d'avoir quelqu'un à temps plein.

Nous l'avons donc établi en fonction de ce volume de travail actuel et du volume de travail prévu. Par exemple, on sait que, dorénavant, les litiges, les réclamations en dommages et intérêts entre propriétaires et locataires n'iront plus devant la Cour provinciale ou devant la Cour des petites créances. Cela pourra se faire à la régie. C'est un volume additionnel. C'est un volume qui va se traduire par une diminution du volume de travail à la Cour des petites créances, par exemple. C'est un transfert comme tel.

Loin de gonfler l'appareil, on part de 75 personnes exerçant leur fonction sur une base ad hoc, il est vrai, et on tombe à 30 personnes pour s'occuper à temps plein de faire l'adjudication des affaires. Je dis trente parce que c'est selon le volume de travail. On sait à peu près combien de temps on peut prendre pour entendre une cause. M. le Président, l'élément de souplesse que le député d'Outremont souhaitait dans la loi, avec la possibilité d'introduire le temps partiel, non seulement pour les femmes... J'ai parlé des femmes parce qu'il y a un rapport du Conseil du statut de la femme qui existe et il fait des recommandations dans ce sens-là. Je ne vois pas pourquoi on n'en tiendrait pas compte, entre autres. Je dis qu'on a là un élément de souplesse suffisant pour permettre de marcher, compte tenu de la flexibilité au point de vue des heures de session.

Sans plus, M. le Président, je vous demanderais d'appeler l'article 6 tel qu'amendé.

M. Raynauld: M. le Président...

M. Cordeau: J'aurais une question sur le même sujet.

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

M. Cordeau: Si j'ai bien compris, M. le ministre a dit que certains litiges qui devaient être jugés devant la Cour provinciale ou la Cour des petites créances pourraient maintenant aller devant la régie.

M. Tardif: Devront aller.

M. Cordeau: Devront aller. C'est cela que je voulais faire spécifier. Il me semblait que j'avais entendu "devrait".

M. Tardif: Ce qui touche au bail d'un logement est de la compétence de la Régie du logement.

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

M. Raynauld: M. le Président, je voulais souligner un autre aspect de cet article. Je pensais que le ministre aurait été sensible à l'argumentation que nous avons présentée. Il reste une chose, il reste un fait; c'est le gouvernement qui va nommer ces régisseurs-là, n'est-ce pas? On aurait peut-être pu penser que, compte tenu des allu-

sions que le ministre fait sur la façon dont ces choses-là se faisaient avant, il aurait été sensible au fait qu'il va en nommer 35 plutôt que d'en nommer 7 suivant notre proposition. Il aurait dû être sensible à cet argument-là. C'est un des objectifs de l'amendement que nous avions proposé, justement, de ne pas faire intervenir le gouvernement dans des nominations lorsque ce n'est pas nécessaire. Il aurait très bien pu les faire engager par la régie suivant les modalités de la fonction publique, plutôt que les nommer lui-même.

(12 h 15)

L'effet de cet article, c'est que le gouvernement conserve le pouvoir de nommer 35 personnes plutôt que 7. Je pense que ce n'est pas indifférent, même si l'article suivant — le ministre va sûrement y faire allusion — prévoit des procédures de nomination et de sélection. C'est cela aussi, l'effet de cet article-là.

M. Tardif: Mais, M. le Président, à l'heure actuelle, on part d'un régime purement discrétionnaire où des gens ont été nommés là pour des considérations pas toujours liées à la compétence, disons.

M. Raynauld: Ce n'est pas une justification pour être aussi discrétionnaire.

M. Tardif: L'article 7 prévoit précisément qu'il y aura maintenant un règlement déterminant les conditions d'admission. M. le Président, ce règlement, je l'ai dit ouvertement, il sera similaire à celui pour la nomination des juges présentement. Ce sera la même procédure qui sera suivie. M. le Président, l'article 6, tel qu'amendé, s'il vous plaît!

Le Président (M. Laberge): L'article 6?

M. Scowen: M. le Président, j'ai un bref commentaire à faire.

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

M. Scowen: L'amendement que propose le ministre lui redonne, si vous voulez, le droit de nommer les régisseurs qui vont exercer leurs fonctions à temps partiel.

M. Tardif: Parce que cela suppose que ce sera des gens... Il faut lire cela avec le nouvel article 13, M. le Président.

M. Scowen: Oui, je l'ai lu.

M. Tardif: Il faudra qu'ils ne fassent que cela.

M. Scowen: Mais l'article 6 prévoit la possibilité de nommer des régisseurs qui exerceront leurs fonctions à temps partiel.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: C'était toujours, d'après nous, une possibilité qui devait être permise par la régie. Quant à moi, je suis complètement d'accord que le ministre soit revenu à une situation qui existe aujourd'hui et qui est, pour moi, quelque chose qui a beaucoup de valeur.

Quant aux critères qu'il propose d'établir par l'article 13 — il a parlé des deux ensemble — pour ma part, j'ai des réserves quant à l'article 13, mais je pense qu'on aura l'occasion d'en discuter lors du débat sur l'article 13 et je ne veux pas retarder indûment l'adoption de l'article 6. L'article 6 est très bien, c'est une amélioration de ce que nous avions avant.

Le Président (M. Laberge): Le nouvel article 6 proposé par le ministre sera-t-il adopté?

M. **Raynauld:** Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. Les articles suivants: 7 et 8 sont adoptés. L'article 9 a été suspendu et j'ai ici un papillon qui dit: "Le président est en outre chargé de donner au ministre désigné, son avis sur toute question que celui-ci lui soumet, d'analyser les effets de l'application de la présente loi et de faire au ministre, les recommandations qu'il juge utiles."

M. Scowen: Nous sommes, M. le Président, devant un article qui démontre clairement un problème que nous avons soulevé tantôt, quant au pouvoir du président. Si je comprends bien le sens de cet article, le président aurait le droit, même la responsabilité de conseiller le ministre sur les sujets qui sont dans l'article et le président ne sera pas obligé d'informer les autres régisseurs des détails et de la nature des conseils qu'il donne au ministre. Ce sera un lien privilégié entre le président et le ministre. Les autres régisseurs n'auront pas le droit de savoir ce qui se passe entre le président et le ministre. Est-ce vrai?

M. Tardif: "Le Président, selon l'article 9, dirige la régie et il est responsable de son administration et de la direction générale de ses affaires". Alors, en tant que personne qui dirige la régie, c'est elle qui conseille le ministre, mais j'ai bien l'impression qu'il ne le fera pas sans consulter ses gens. Il y a une espèce de regroupement des régisseurs et, cette personne avec laquelle le ministre va communiquer, c'est le président. Le ministre ne commencera pas à communiquer avec chacun des régisseurs pour leur demander leur avis sur une question donnée.

M. Scowen: Le ministre n'a pas répondu à ma question. Alors, je vais la poser d'une autre façon.

M. Tardif: Non, c'est clair. J'ai compris. La réponse, c'est oui, il y a un interlocuteur, c'est le président, point.

M. Scowen: Est-ce que le ministre est prêt à ajouter un amendement à cet article qui aura pour

but de donner le droit aux régisseurs de connaître l'information qui est soumise par le président sur la régie au ministre ou s'il préfère que ce soit fait sur une base confidentielle, en secret, en cachette, entre le président et le ministre?

M. Tardif: M. le Président, les deux sont possibles. Le régisseur ou le président pourrait très bien me faire valoir ses commentaires sur tel régisseur en particulier, par exemple. Ce serait concevable. Cela pourrait se faire de façon confidentielle, comme il pourrait me faire valoir son avis sur l'opportunité ou non d'ouvrir un bureau dans telle région du Québec ou d'en fermer un autre, ou de le faire desservir par un autre.

M. le Président, je dis qu'il s'agit là du pouvoir d'un président ou du directeur de toute entreprise de communiquer à celui ou au ministre de tutelle et d'avoir cette relation entre les deux. Il n'y a pas de...

M. Scowen: Dans ce cas, je demande au ministre d'expliquer la contradiction qui me semble exister entre cette situation décrite à l'article 9. Ce que je vois aux articles 5 et 6, notamment que la régie est composée des régisseurs, en effet, les 30 ou 35 régisseurs sont la régie, c'est qu'à l'article 5, vous avez une liste assez importante des responsabilités de la juridiction de ces régisseurs, mais à l'article 9, vous donnez le droit au président seul de faire des rapports et des soumissions sur tout ce qui est à l'article 5, sans que les autres régisseurs, qui font partie même de cette régie, qui sont, en effet, cette régie, soient conscients de ce qui se passe. Moi, je vois une contradiction importante là-dedans.

M. Tardif: M. le Président, excusez-moi, il n'y a pas de contradiction. Si les régisseurs, comme corps, trouvent que le président n'a pas transmis au ministre leurs désirs, ils pourront sortir sur la place publique, comme corps, et dire: Nous, régisseurs de la Régie des loyers, croyons que le président a manqué lorsqu'il n'a pas transmis nos besoins les plus pressants au ministre des Affaires municipales. Ils iront sur la place publique. Il n'y a rien là, mais, M. le Président, je dis que le directeur de la boîte, jusqu'à nouvel ordre, ce sera le président de la régie, comme c'est avec le juge en chef de la Cour provinciale que le ministre de la Justice, s'il y a des problèmes reliés à la gestion de la Cour provinciale, transige et non pas avec chaque juge individuellement.

On a réclamé à cor et à cri, M. le Président, la séparation du judiciaire de l'exécutif.

M. Scowen: Vous avez refusé.

M. Tardif: Cet article le consacre, M. le Président.

M. Scowen: Mais c'est consacré dans un sous-article.

Très bien, je pense que je commence à comprendre.

Des voix: Bon!

M. Scowen: Vous allez demander à quelqu'un d'accepter d'être nommé régisseur...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... et d'exercer une juridiction dans le renseignement des locateurs...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... pour favoriser la conciliation, etc.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Mais, quand vous demanderez à ce régisseur d'accepter cette responsabilité, vous allez l'avertir que, dans ce domaine, le seul lien entre la régie et le ministre, ce ne sera pas lui; il n'aura pas le droit de parler directement au ministre — c'est la responsabilité du président — et s'il n'est pas d'accord avec les liens et les choses qu'il pense peuvent se passer entre le président et le ministre...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... vous suggérerez à cette personne, lors de sa nomination, d'aller, avec ses collègues, sur la place publique et critiquer le président et le ministre.

M. Tardif: ...

M. Scowen: Je pense que, sur le plan juridique, ce n'est pas une solution très forte, selon moi. Je le répète parce que je trouve qu'il y a une contradiction importante entre les responsabilités des régisseurs, visées à l'article 5, et le lien entre le président et le ministre, visé à l'article 9.

M. Alfred: M. le Président...

M. Scowen: Pour moi, M. le Président, le ministre n'a pas répondu à ce problème.

M. Tardif: M. le Président, pas d'autres commentaires. Vous pouvez appeler le vote, s'il vous plaît.

Le Président (M. Laberge): L'article 9, amendé par l'ajout d'un deuxième alinéa, est-il... — oui, on peut le faire comme ça — adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division.

Alors, article 9, composé de deux paragraphes, deux alinéas, adopté sur division.

L'article suivant, c'est l'article 21, qui est suspendu.

M. Tardif: Non, M. le Président, il y a l'article 11.

Le Président (M. Laberge): Excusez, j'ai un papillon à l'article 11, je le reconnais.

Une voix: Il avait été adopté?

Le Président (M. Laberge): Il avait été adopté, oui.

M. Tardif: L'article 11 est nouveau, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Il y a un nouvel article 11 qui intervient après l'article 10. Le nouvel article 11 se lit comme suit: "Le président ou le vice-président qu'il nomme à cette fin surveille et dirige le personnel de la régie." Ce nouvel article 11 sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Raynauld: M. le Président, une question, s'il vous plaît.

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

M. Raynauld: Est-ce que c'est exact si j'interprète l'amendement comme signifiant qu'on enlève l'article 11 tel que rédigé actuellement?

Le Président (M. Laberge): Excusez...

M. Tardif: L'article 11 actuel devient l'article 12, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): J'ai omis de continuer la lecture de mon papillon. L'article 11 est renuméroté 12 et l'article 12 sera supprimé.

M. Tardif: C'est l'article 12 qui est supprimé.

Le Président (M. Laberge): L'article 12 sera supprimé, selon la proposition du ministre.

M. Tardif: Si je peux expliquer brièvement, M. le Président...

M. Raynauld: C'est parce que, sur le papillon que nous avons, c'est le nouvel article 11 qui est écrit.

M. Tardif: Oui, c'est cela, c'est le nouvel article 11.

Le Président (M. Laberge): Mais vous n'avez pas la même rédaction que celle que j'ai ici. C'est ça qui est...

M. Tardif: Ah bon! L'article 10 qui est là demeure tel quel, le nouvel article 11, c'est: "Le président ou le vice-président qu'il nomme à cette fin surveille et dirige le personnel de la régie." L'article 11 est renuméroté 12 et l'article 12 disparaît.

Justement pour faire écho aux demandes de l'Opposition, l'article 12 disait: "Les vice-présidents exercent les fonctions que leur délègue le président." C'est l'actuel article 12. L'article 10, quant à lui, disait: "Le président ou le vice-président qu'il nomme à cette fin coordonne, répartit et surveille le travail des régisseurs qui, à cet égard, doivent se soumettre à ses ordres et à ses directives."

Dans le but de mieux démarquer le partage des fonctions adjudicatives et administratives, M. le Président, nous avons donc éliminé l'article 12, qui permettait tout cela, mais, dans le but de sécuriser l'Opposition, nous avons laissé l'article 10, qui dit: "Le président et le vice-président qu'il nomme à cette fin coordonnent le travail des régisseurs". C'est la fonction adjudicative. Il y aura donc un vice-président plus particulièrement responsable des régisseurs. Le pendant de cela, c'est que le président ou le vice-président qu'il nomme à cette fin surveille et dirige le personnel de la régie. Donc, c'est la partie administrative.

On a donc le président, les deux vice-présidents, l'un s'occupant des régisseurs, donc de la fonction adjudicative, et l'autre s'occupant de la fonction administrative. D'où, M. le Président, les articles 10 et 11, la suppression de l'article 12 et le renumérotage de l'article 11 qui devient l'article 12.

Le Président (M. Laberge): Ce nouvel article 11 et la renumérotation de l'article 11 qui devient 12 seront-ils adoptés?

M. Tardif: Adopté.

Une voix: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. L'ancien article 12 est supprimé. J'ai un papillon à l'article 13. Il faudrait rouvrir l'article 13 pour qu'il se lise dorénavant comme suit — même s'il avait été adopté, on le rouvre — "Les régisseurs doivent s'occuper exclusivement du travail de la régie et des devoirs de leurs fonctions." Ce nouvel article 13 sera-t-il adopté?

M. **Scowen:** Pas pour le moment.

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

M. **Scowen:** Est-ce que vous avez l'intention de continuer jusqu'à 12 h 30? C'est un article important et j'ai des choses à dire qui, je pense, peuvent persuader le ministre de modifier légèrement...

M. **Tardif:** Non. À quelle heure suspend-on les travaux? ...14 heures jusqu'à 18 heures et de 20 heures jusqu'à minuit, si vous êtes capables.

Le Président (M. Laberge): La commission suspend ses travaux jusqu'à 14 heures.

(Suspension de la séance à 12 h 31)

(Reprise de la séance à 14 heures)

Le Président (M. Laberge): La commission des affaires municipales reprend ses travaux sur l'étude du projet de loi no 107. Nous étions rendus à l'article 13 qui, après avoir été adopté au premier jour des délibérations, est rouvert pour être remplacé par un article proposé par le ministre et qui se lit comme suit: "Les régisseurs doivent s'occuper exclusivement du travail de la régie et des devoirs de leur fonction".

Sur cet article, le député de Notre-Dame-de-Grâce avait demandé la parole.

M. Scowen: Le ministre a trouvé de bonnes raisons de permettre à des personnes qui ne peuvent pas travailler à temps plein d'agir dans cette fonction de régisseur. Il a développé, on est d'accord, un système de sélection des régisseurs, à l'article 7, la possibilité de créer des réglementations pour un code de déontologie à l'article 8, et je pense que ce n'est pas nécessaire d'établir cette contrainte à l'article 13. On peut même la rayer. Il me semble que c'est bien sûr que l'exemple qu'il a cité de permettre à des femmes de travailler à temps partiel, c'est bien. Mais pour moi, si c'est soit un homme ou une femme qui veut travailler l'après-midi comme régisseur, si, le matin, il exerce un travail dans un autre domaine où il n'y a pas de conflit ou s'il travaille comme bénévole dans un domaine où il n'y a pas de conflit, ou s'il reste à la maison, où il n'y a pas de conflit, il n'y a pas grand différence.

En effet, si une personne est acceptable par rapport aux critères établis et n'a pas de conflit d'intérêts, je ne vois pas comment le ministre peut faire des distinctions entre une femme qui est à la maison le matin, une femme qui s'occupe de bénévolat le matin ou qui travaille dans un autre domaine où il n'y a aucune possibilité de conflit. Alors, je propose, pour faire suite à l'amendement très intelligent qu'a fait le ministre à l'article 11, qu'on raye simplement l'article 13 et qu'on laisse la nomination de régisseur par rapport aux critères et au code de déontologie qu'on va développer.

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

M. **Tardif:** Cet amendement à l'article 13 se veut un peu une solution de compromis, je pense, par rapport au régime actuel qui fait que les administrateurs sont d'abord des gens exerçant leur profession de notaire ou d'avocat à temps plein et siégeant, à la séance, à la Régie des loyers. Nous voulons des gens qui se consacrent exclusivement à l'exercice de leur tâche. La première version stipulait que ceci devait être à temps plein. Il nous a semblé qu'il était souhaitable de permettre non seulement aux femmes, mais aux autres gens de pouvoir le faire sur une autre base qu'à temps plein. Cela nous apparaît une solution mitoyenne entre ce qui était prévu, le régisseur à temps plein ne faisant que cela, et la situation présente.

M. le Président, ceci n'empêcherait pas des gens de faire du bénévolat notamment ou de rester à la maison, mais, effectivement, cela les empêcherait d'exercer une autre fonction. Bon nombre de lois qui ont trait à des régies contiennent des dispositions similaires.

Entre ces deux extrêmes, la situation présente et celle qui stipulait le temps plein, cela nous apparaît une solution fort acceptable, d'autant plus que le temps partiel pourrait être trois ou quatre jours par semaine — on ne le spécifie pas ici — et qui donne suffisamment de souplesse pour les personnes qui ne pourraient s'y consacrer à temps plein, mais, par ailleurs, qui veulent faire ce genre de travail.

M. **Scowen:** Si je comprends bien, une femme qui a une autre source de revenu ne peut pas devenir régisseur?

M. **Tardif:** Exercer une autre fonction, non. C'est vrai. Il leur faut s'occuper exclusivement du travail de la régie et des devoirs de leur fonction.

M. Scowen: Le ministre n'a pas répondu à mes critiques, sauf en disant que c'est fait ailleurs, mais j'espère qu'il a compris le sens de nos propositions. Il ne sera certainement pas obligé de répondre, mais, si c'est compris, on pourra passer à un autre sujet.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Ce nouvel article 13...

M. Scowen: Sur division.

M. Raynauld: M. le Président, s'il vous plaît, j'ai une question là-dessus.

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

(14 h 30)

M. Raynauld: Y a-t-il une raison pour laquelle le ministre n'a pas choisi, par exemple, de prendre des articles sur des conflits d'intérêts plutôt que celui-là? Au fond, ce qu'on veut éviter là, ce sont les conflits d'intérêts. Il y a beaucoup d'autres lois où les articles sont exprimés plutôt sous forme de restrictions quant aux conflits d'intérêts possibles, plutôt que de faire la loi sur un emploi exclusif, surtout lorsqu'on mentionne que c'est un emploi exclusif qui peut être à temps partiel.

M. Tardif: M. le Président, l'article sur les conflits d'intérêts, il y en a un, c'est l'article 16

qu'on a déjà adopté. Il dit: "Les régisseurs ne peuvent, sous peine de déchéance de leur charge, avoir un intérêt direct ou indirect dans une entreprise susceptible de mettre en conflit leurs intérêts personnels..." Là, on ne parle pas de cela, on parle d'un travail.

M. Raynauld: Mais, si c'est cela, pourquoi ne dit-on pas simplement que les régisseurs peuvent exercer leurs fonctions à temps complet ou à temps partiel?

M. Tardif: Oui, mais ceux qui le font à temps partiel ne pourront pas quand même exercer une autre fonction, un autre travail. C'est cela.

M. Raynauld: On pénalise les femmes qu'on voulait aider.

M. Tardif: Mais non. Si elles veulent travailler à temps plein, elles ont beau le faire.

M. Raynauld: Oui, mais c'est bien sûr qu'à temps partiel, il va y en avoir deux pour une, il va y avoir deux postes.

M. Tardif: Non, ou bien elles disposent de temps plein, auquel cas elles peuvent le consacrer entièrement à la régie; ou bien elles ne disposent que de temps partiel et, le cas échéant, elles pourront le faire.

Le Président (M. Laberge): Ce nouvel article 13 sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté, sur division.

Par la suite, nous avions — je ne sais pas si c'est toujours officiel — une proposition d'amendement à l'article 15, ajouter un alinéa.

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

Le Président (M. Laberge): J'ouvre l'article 15 pour ajouter après le paragraphe qui a été adopté un alinéa qui est le suivant: "Un régisseur visé dans l'article 7 peut être nommé de nouveau sans qu'il soit nécessaire de suivre la procédure de sélection prévue par cet article."

Est-ce que cet amendement ajoutant un nouvel alinéa à l'article 15 sera adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Est-ce que vous voulez expliquer vos arrière-pensées en ce domaine?

M. Tardif: Ceux qui se présentent pour la première fois devront subir une espèce de processus de jury de sélection, de concours en quelque sorte. Or, si quelqu'un a déjà été reconnu comme ayant les qualités requises, on ne voit pas pourquoi on exigerait de lui qu'il passe un nouveau concours. C'est tout.

M. Raynauld: Est-ce spécial à cette loi-ci? Est-il nécessaire de passer un article pour dire cela? Ce n'est pas prévu par la Fonction publique ou...

M. Tardif: Non, ce n'est prévu ailleurs.

M. Raynauld: Ailleurs, quelle est la règle?

M. Tardif: Dans le cas des juges, par exemple, ils sont nommés à vie, alors cela ne s'applique pas.

M. Raynauld: Mais dans le cas des tribunaux administratifs et de tous les autres, les régisseurs d'autres régies?

M. Tardif: C'est le seul cas où le gouvernement s'astreint à une procédure de sélection de ce type. Dans les autres cas, la nomination est faite par le lieutenant-gouverneur, sans cette procédure prévue à l'article 7. Nous disons: On prévoit une procédure de sélection qui s'applique une fois et un bonhomme qui a un mandat de cinq ans, par exemple, qui fait l'affaire et qui veut être renouvelé, on n'exigera pas de lui qu'il repasse la même procédure de sélection. C'est tout.

M. Raynauld: M. le Président, le ministre dit: C'est le seul cas où on prévoit une procédure. Est-ce qu'il n'est pas exact, dans les autres lois, que les procédures prévues sont les procédures normales de la Fonction publique?

M. Tardif: Ce ne sont pas des gens régis par la Loi de la fonction publique, M. le Président. Ce sont des régisseurs et ils ne sont pas nommés en vertu de la Loi de la fonction publique. Les privilèges sociaux qui sont ceux de la fonction publique, ils y ont droit, mais ils ne sont pas nommés en vertu de la Loi de la fonction publique.

M. Raynauld: C'est le seul cas où il y a une procédure de nomination prévue?

M. Tardif: Oui, de mémoire, à part les juges maintenant de la Cour provinciale, où le ministre de la Justice a établi une telle procédure également pour les juges. Ici, c'est la première fois également que le pouvoir exécutif, en quelque sorte, vient limiter son pouvoir absolu de nomination. À partir du moment où le pouvoir exécutif astreint la discrétion qu'il a de nommer des gens, bien, auparavant, comme je le dis, c'était sans limite. C'était vrai pour les juges, c'était vrai pour cela. Maintenant, il y a une procédure d'établie pour les juges, on en établit pour cela. C'est un précédent qu'on établit où, encore une fois, l'exécutif vient limiter, vient baliser son pouvoir discrétionnaire qu'il a de nommer des gens à des postes comme ceux-là.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que cette modification ajoutant un deuxième alinéa sera adoptée?

M. Raynauld: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Donc l'article 15, amendé, sera-t-il adopté? Adopté.

J'ai ici un papillon à l'article 21. L'article avait été suspendu. Je pense que j'ai même deux papillons. On va voir si c'est la même chose. Un se lit: "Modifier l'article 21 en remplaçant à la première ligne les mots "les membres du" par "le"; l'autre, c'est la rédaction nouvelle, tout simplement.

M. Tardif: C'est la rédaction nouvelle, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): C'est ça. Cela revient à la même chose.

M. Tardif: On l'a récrit, simplement.

Le Président (M. Laberge): Il a été récrit pour se lire: "Le personnel de la régie doit prêter son assistance pour la rédaction d'une demande à une personne qui la requiert". Est-ce que cet article 21, amendé, sera adopté?

M. Scowen: Le changement proposé par le ministre n'est pas du tout celui qu'on proposait à l'étude de cet article et, en effet, je n'en comprends pas exactement le sens. Peut-être peut-il expliquer...

M. Tardif: Oui, parce que, M. le Président, l'article, tel qu'il était libellé, disait: "Les membres du personnel de la régie..." Les membres de la régie, ce sont les régisseurs. On l'a vu, ils sont définis plus loin. Tandis que le personnel de la régie, c'est le personnel non régisseur, ce sont les fonctionnaires. On dit justement, à la suite des remarques de l'Opposition notamment: Ceux qui pourront aider le citoyen à remplir les demandes, ce ne sont pas ceux qui auront à les juger ultérieurement, mais bien les fonctionnaires. On parle du personnel de la régie et non pas des régisseurs. D'accord?

M. Scowen: Je pense que nos critiques, lors du premier déblayage de ces articles, étaient claires. Vous les avez rejetées pour de bonnes raisons et il n'est plus question de reprendre le débat, je pense. Vous avez compris et rejeté nos idées là-dessus.

M. Tardif: Bien non, au contraire. On les a retenues, parce qu'on dit qu'on a enlevé les "régisseurs". Ce ne sont plus les régisseurs qui donneront de l'aide aux gens pour remplir les formulaires sur des causes qu'ils auront à juger ultérieurement.

M. Scowen: Oui, mais ça, ce n'était pas le sens de nos critiques.

M. Tardif: Ah bon! Effectivement, M. le Président, c'est ce qu'on a retenu en essayant de faire cette dichotomie.

M. **Scowen:** Sur division.

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

Le Président (M. Laberge): Cet article 21, modifié, est adopté sur division. J'appelle l'article 26, qui était suspendu et pour lequel j'ai ici...

M. **Tardif:** Pas de modification, on le laisse tel quel, M. le Président.

Le Président (M. Laberge):... pour des exemples de régies... Ici, on dit tout simplement qu'il n'y a aucune modification à suggérer. Est-ce que les notes explicatives sont... C'est pour vous, ça.

M. Tardif: Ce qu'on voulait souligner, M. le Président, c'est que tous les organismes quasi judiciaires doivent fournir au ministre de tutelle, qui répond d'eux en Chambre, des renseignements sur leur fonctionnement, sur leurs activités. Les membres de cette commission m'ont posé des questions à plusieurs reprises sur le volume d'activités de la régie. Qu'est-ce que j'ai fait? Je me suis tourné de bord et j'ai demandé au président: Veuillez donc me fournir, monsieur, des tableaux, et j'en ai remis aux membres de cette commission. C'est ce que prévoit cet article.

M. Scowen: Mais, à nouveau, ce n'est pas le point qu'on a soulevé. Nous avons dit que ce devait être la commission, la régie qui fournit au ministre des renseignements ou des rapports que celui-ci requiert, non pas le président. Nous avons soulevé très clairement nos objections au fait qu'on enlève la connaissance des activités, entre le président de la régie et le ministre, des autres régisseurs qui ne sont pas capables de comprendre ce qui se passe dans une régie où ils ont une responsabilité très clairement définie dans les articles 5 et 6 du projet de loi. Le ministre comprend notre revendication, il la rejette, c'est clair.

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

M. Scowen: Parfait. Sur division.

Le Président (M. Laberge): L'article 26 qui était suspendu est adopté sur division. J'appelle l'article...

M. **Tardif:** Est-ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce est en train de me dire qu'il aimerait mieux que l'article 26 se lise: La régie fournit au ministre?

M. Scowen: C'était notre proposition, il y a deux semaines.

M. Tardif: C'est ça qu'on veut?

M. Scowen: Oui.

M. Raynauld: Cela reviendrait à la même chose.

M. Tardif: M. le Président, si c'est de nature à satisfaire la commission, "La régie fournit au ministre désigné..."; je n'ai pas d'objection.

M. Scowen: On a passé vingt minutes là-dessus il y a trois semaines, dix minutes ce matin.

M. Tardif: Est-ce que, sans autre débat, M. le Président — il a déjà été adopté — cela irait, "la régie"?

M. Scowen: Oui, la régie.

M. Tardif: Très bien, "la régie", M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Je n'ai pas encore prononcé les mots...

M. Tardif: De toute façon, c'est bien évident que le ministre n'ira pas voir chaque régisseur individuellement pour lui demander un rapport.

M. Scowen: Là n'est pas la question, mais les rapports qui sont fournis le sont par les régisseurs et sont à la disposition de tous les régisseurs; cela, c'est le point essentiel.

M. Raynauld: Le point important, c'est de faire la même chose à l'article 26 que ce qu'on fait à l'article 25. Il est évident que, comme c'est le président qui est responsable, c'est lui qui va le faire.

M. Tardif: M. le Président...

M. Raynauld: Je trouve que ce serait quand même mieux.

M. Tardif: Très bien, M. le Président, "La régie fournit au ministre".

M. Scowen: C'est cela qu'on voulait.

Le Président (M. Laberge): À l'article...

M. Scowen: Les conséquences de cela, c'est...

M. Tardif: ... je m'excuse, pour continuer, si vous me permettez...

M. Scowen: Oui, bien sûr.

M. Tardif: Le nouvel article 26 se lirait comme suit: "La régie fournit au ministre désigné tout renseignement et tout rapport que celui-ci requiert sur ses activités...

Le Président (M. Laberge): Ses...

M. Tardif: D'accord, et on enlève "de la régie".

Le Président (M. Laberge): Les trois derniers mots.

M. Tardif: Cela va? Acheté, vendu, adopté.

Le Président (M. Laberge): Je corrige. Le nouvel article 26...

M. Scowen: Je veux simplement rappeler au ministre que cela a été en effet le sujet d'un débat de quinze minutes ce matin. Je parlais de ce lien direct tantôt. C'est maintenant les régisseurs qui ont tous le droit de connaître les rapports qui sont faits par le président au ministre. Ce sera une collectivité qui va donner les renseignements dont le ministre a besoin.

M. Tardif: Quoiqu'il pourrait appartenir également au président de décider s'il veut transmettre aussi des données sur les activités de la régie.

Le Président (M. Laberge): Le nouvel article 26 se lirait comme suit: "La régie fournit au ministre désigné tout renseignement et tout rapport que celui-ci requiert sur ses activités." Cet article amendé est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Juridiction de la régie

Le Président (M. Laberge): Amendé et adopté. Au suivant. L'article 30 était suspendu, et j'ai une nouvelle rédaction qui est proposée...

M. Cordeau: À l'article 29 on a...

M. Scowen: On avait...

Le Président (M. Laberge): J'ai un papillon moi aussi, mais je crois qu'il a été mis de côté parce qu'il a été adopté sur division.

M. Tardif: L'article 29 a été adopté sur division. Il n'y a aucune modification. La raison pour laquelle il n'y a aucune modification c'est qu'on pense que l'objectif poursuivi par l'Opposition est inscrit dans le nouvel article 30.

Le Président (M. Laberge): L'article 30 sera remplacé par un nouvel article qui se lira comme suit: "Lorsqu'un régisseur entend et décide seul d'une demande, il doit être choisi parmi les juges ou les avocats." Ce nouvel article 30 sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Démolition d'un logement

Le Président (M. Laberge): Adopté. J'ai un papillon à l'article 33 qui était suspendu, qui consiste à remplacer l'article par le suivant: "33. Le locateur peut évincer le locataire pour démolir un logement.

Il doit lui donner un avis d'éviction:

premièrement: de six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de plus de six mois;

deuxièmement: de six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire si le bail est à durée indéterminée;

troisièmement: d'un mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de six mois ou moins.

"L'avis doit indiquer le motif et la date de l'éviction."

M. Tardif: C'est pour rejoindre les objections de l'Opposition, M. le Président, dans le cas des baux de moins d'un an.

Le Président (M. Laberge): Ce nouvel article 33 sera-t-il adopté? Adopté.

J'ai ici un papillon pour l'article 35, mais l'article 34 était suspendu. Est-ce qu'on a quelque chose à proposer?

M. Tardif: Non, il n'y a pas de modification.

(14 h 45)

Le Président (M. Laberge): Il n'y a pas de modification proposée à l'article 34 qui était suspendu. Est-ce que l'article 34 sera... Attendez, j'ai quelque chose ici. J'ai quand même eu, à l'article 34, une modification qui a été laissée en suspens. À l'article 34, on m'avait proposé de remplacer le deuxième alinéa par le suivant: "La demande d'un locataire bénéficie à tous les locataires qui ont reçu un avis et qui, au moment de la demande, n'ont pas quitté ou qui n'ont pas consenti par écrit à quitter les lieux." Le premier paragraphe demeure le même.

M. le ministre.

M. Tardif: Après consultation avec les légistes du comité de législation, il s'est trouvé que la formulation actuelle de l'article, quand on dit: "La demande d'un locataire bénéficie à tous les locataires qui ont reçu un avis d'éviction," pouvait inclure les cas soulevés précédemment par l'Opposition. Si la demande bénéficie à tous les locataires, c'est bien évident que le locataire qui est déjà déménagé, ou que ce n'est pas à son avantage de retourner sur les lieux parce qu'il y a des frais, etc. ne se prévaudra pas de ce bénéfice.

Alors, de l'avis des gens qui se sont penchés sur la rédaction, il semblait que ceci couvrait l'éventail des possibilités et que toute autre formulation ne venait que compliquer ce qu'on voulait atteindre par cet article.

Le Président (M. Laberge): C'est l'article 34. Des propos avaient été laissés en suspens. C'est la nouvelle rédaction. Est-ce qu'il y a des modifications?

M. Tardif: Non. Adopté, tel que dans la loi, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Adopté, tel que dans la loi.

M. Raynauld: Vous avez suggéré à plusieurs reprises de mettre 30 jours plutôt qu'un mois. Je suppose que les légistes ont décidé que le mois, c'était correct.

M. Tardif: Là-dessus, il semble que...

Le Président (M. Laberge): Adopté, tel que dans le projet de loi.

À l'article 35, il n'y a pas de remplacement... Cela reste en suspens. À l'article 35, c'est le papillon que vous avez pour une nouvelle rédaction. Nous remplaçons l'article 35 par le suivant:

"35. La régie autorise le locateur à évincer le locataire et à démolir le logement si elle est convaincue de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties." "Avant de se prononcer sur la demande, la régie considère l'état du logement, le préjudice causé au locataire, les besoins de logement dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du terrain et tout autre critère pertinent.

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

M. Raynauld: M. le Président, j'ai l'impression que vous n'avez pas lu le même texte que celui que nous avons.

Le Président (M. Laberge): Ce n'est pas celui-là?

M. Raynauld: Les conséquences. Voulez-vous relire le milieu du deuxième paragraphe, s'il vous plaît?

Le Président (M. Laberge): Je le relis: Après le mot "locataires", les mots "les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage,..." Je n'ai pas tout à fait...

M. Raynauld: "La trame urbaine", nous n'avons pas ces mots.

M. Tardif: C'est dans la deuxième série d'amendements qui vous avait été remise.

Le Président (M. Laberge): Il y a eu deux séries.

M. Tardif: Il y a eu deux séries d'amendements.

M. Scowen: Quel est-il, celui-là?

M. Tardif: Il n'est plus bon. C'est ce mercredi d'il y a deux semaines, alors que nous devions siéger et que nous avions fait livrer, à 20 heures, une

première série d'amendements qui avait été distribuée entre 18 heures et 20 heures, qui a été reformulée et redistribuée le lendemain midi, donc le jeudi.

Le Président (M. Laberge): L'étude de celui dont vous parlez ici avait été commencée et suspendue. Par la suite, on nous a remis une nouvelle rédaction.

M. Tardif: Évidemment, je ne suis pas un expert en tissage, mais lorsqu'on parle de la trame ou du tissu urbain, on entend par là cette espèce de continuité entre cette espèce de mélange qu'il peut y avoir dans un quartier, sur une rue, entre certains types de bâtiments à caractère résidentiel, résidentiel de type unifamilial, de maisons en rangée, de maisons de rapport, à caractère commercial et autres. C'est de cet ensemble dont, par analogie, les urbanistes parlent en disant: trame urbaine, tissu urbain. On saisit peut-être le sentiment, lorsqu'on prend une espèce de recul, il suffit, par exemple, de se promener du haut des airs pour avoir une idée de ce qu'on entend par cela.

M. Scowen: Nous avons écouté attentivement le ministre lors de la première étude de cet article. Nous avons suggéré que les critères, comme les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine — c'est nouveau, mais le sens est le même — et l'unité architecturale, ne sont pas la responsabilité d'une régie du logement. Nous avons clairement exprimé notre intérêt sur ces aspects de notre vie. Nous avons clairement exprimé le souhait qu'un jour nous puissions avoir une politique esthétique urbaine ou quelque chose qui nous permette de justifier de tels critères que nous pourrions établir et juger cas par cas.

Le ministre, dans ce cas-ci, avait indiqué clairement qu'il était d'accord avec nous, qu'il avait l'intention, à cause de notre opinion avec laquelle il était d'accord, d'enlever ces critères du projet de loi. Aujourd'hui, on se trouve devant les mêmes types de critères et ils sont renforcés.

Je propose un amendement à l'effet d'enlever de l'article 35... Est-ce le moment de proposer l'amendement?

Le Président (M. Laberge): Je vous écoute.

M. Scowen:... les mots "les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage".

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

M. Tardif: Si je me souviens bien le sens des remarques du député de Notre-Dame-de-Grâce, ce contre quoi il en avait, c'étaient ces notions d'esthétisme et d'apparence, parce que, disait-il, ce sont là des notions très subjectives et c'est peut-être abusif que de demander à une régie d'État, comme la Régie des loyers — je vous rappellerai qu'elle n'agit que lorsqu'il n'y a pas de règlement municipal; dès lors qu'il y a un règlement municipal, elle n'intervient pas — de se prononcer sur cette notion d'apparence architecturale et d'esthétisme ou de beauté. Je lui fais remarquer...

M. Scowen: La qualité de vie du voisinage.

M. Tardif: Je ne parle pas pour l'instant de la qualité de vie, je parle d'apparence et de beauté. M. le Président, j'ai réfléchi aux remarques du député de Notre-Dame-de-Grâce et de l'Opposition et on a enlevé cette référence à la beauté et à l'apparence, qui sont en effet peut-être des notions plus subjectives.

L'unité architecturale, M. le Président, ce n'est pas du tout subjectif comme c'est le cas pour la beauté, le caractère esthétique. N'importe qui, un enfant de septième année, lorsqu'on lui demande d'aligner les maisons sur une rue et qu'il en voit six à deux étages et une à quinze étages, pourrait nous dire qu'il n'y a pas d'unité architecturale sur cette rue. Ce n'est pas un critère d'appréciation quant à la beauté d'un immeuble ou sa valeur, encore une fois, sur le plan architectural.

Mais, pour l'unité du voisinage sur une rue, il suffit de penser comment des municipalités comme la ville de Québec, ici, d'ailleurs, à bon droit, tentent de s'assurer, avant de permettre de nouvelles constructions, que les nouveaux édifices auront un gabarit compatible avec l'ensemble des constructions existantes, de sorte que l'aspect éminemment subjectif de beauté, de caractère esthétique ou d'apparence a été enlevé. Là, on parle plutôt d'unité. L'unité, cela se conçoit, cela se voit. On ne dit pas: C'est beau ou c'est laid, mais on voit qu'il y a une certaine unité ou qu'il n'y en a pas. Cela se voit, cela s'apprécie, de façon beaucoup plus objective, beaucoup plus empirique.

Donc, là-dessus, M. le Président, on a fait droit à la requête de l'Opposition, de même que d'exiger de la régie qu'elle considère l'intérêt public et l'intérêt des parties. C'est le premier paragraphe.

Quant à la qualité de vie du voisinage, M. le Président, cela aussi, c'est quelque chose qui peut s'apprécier et qui n'est pas lié à des canons d'esthétisme qui se poseraient à un cours en histoire de l'art. Effectivement, le fait, pour un quartier, une rue, de voir la moitié de ses immeubles démolis et transformés en un terrain de stationnement peut drôlement perturber la qualité de vie dans un voisinage. Cela s'évalue, cela se mesure.

M. le Président, dire que la régie doit être complètement insensible à ces questions m'apparaît abusif. D'autre part — je le dis toujours — dès lors qu'on pense que l'organisme le mieux placé pour faire cela, c'est la municipalité, alors, c'est à la municipalité d'adopter des règlements pour le faire. À ce moment, la régie n'entrera pas du tout en cause.

Voilà pourquoi, M. le Président, avec la substitution que nous avons faite pour enlever ces critères d'appréciation, je pourrais comprendre que, dans le secteur de Milton Park à Montréal, on

peut s'interroger si les maisons victoriennes qu'on y retrouve sont esthétiquement belles et agréables à l'oeil.

(15 heures)

Mais, une chose est certaine, par exemple. C'est que, quand on regarde ces immeubles, sur la beauté desquels on ne se prononce pas, et les tours bâties dans le projet Concordia, on peut se rendre compte que l'unité n'est plus dans le coin. Je pense que cela m'apparaît assez élémentaire. C'est pourquoi on a tenté d'introduire quand même ces préoccupations, mais de façon moins subjective, en tout cas, que celles qui étaient là auparavant.

M. Scowen: Le ministre essaie de m'expliquer des choses élémentaires et je l'en remercie. J'ai une ou deux choses élémentaires à lui expliquer moi-même.

J'accepte que l'unité architecturale soit quelque chose qu'on perçoit probablement assez facilement, mais je pense que ce n'est pas un critère important pour déterminer si on doit démolir ou non. Je peux amener le ministre, par exemple, dans plusieurs quartiers de Montréal, non loin d'où j'habite moi-même, et je peux lui montrer toute une rue de taudis avec une unité architecturale remarquable. Ils doivent être démolis, tout l'ensemble...

M. **Tardif:** Pour rénover.

M. **Scowen:** Pour rénover, mais, pour la rue à laquelle je pense, l'unité architecturale est bonne et ils doivent quand même être démolis. Alors, ce n'est pas un critère. Du moment que vous avez vu quelque chose avec une certaine unité, vous êtes encore devant la question, à savoir si cette unité est une unité qu'on doit conserver ou non et, si vous dites oui, l'unité est quelque chose à rechercher...

M. Tardif: Non, je dis tout simplement que, parmi...

M. Scowen: Cela va de soi.

M. Tardif: ... les critères...

M. Scowen: Oui.

M. Tardif:... que la régie devra considérer, il y aura, entre autres, celui-là. Mais si, dans un projet...

M. Scowen: Merci.

M. Tardif: Excusez-moi, M. le Président, c'est simplement pour répondre à ça. Si, dans un projet d'ensemble, un propriétaire veut remplacer toute la rue du député de Notre-Dame-de-Grâce par des logements, disons, qui rempliront la fonction laissée vacante par ceux qui auront été démolis et, si ça se présente comme un tout, il présentera son dossier.

M. Scowen: Le deuxième point que je voulais soulever, c'est celui qui touche la qualité de vie. On était devant un exemple, je pense, quand on a parlé de ça; le député de Taschereau disait: Dans le quartier de la ville où j'habite, il y a des résidences de deux étages et je n'aimerais pas du tout voir une grande bâtisse de dix à quinze étages s'y installer.

D'après le député de Taschereau, la qualité de vie, c'est une qualité de vie de maisons à deux étages. Je crois que c'est possible. C'est son opinion et il l'a dit clairement. J'ai aussi donné l'opinion de Pierre Bourgault, qui a aussi une idée de ce qu'est pour lui, à Montréal, la qualité de vie. C'est quelque chose de très subjectif, quelque chose qui n'a rien à faire avec le problème important de donner à la population un logement de qualité acceptable, à un prix abordable, dans un quartier où elle veut vivre et pas trop loin du travail.

On entre ici dans une série de critères qui n'ont rien à faire avec la question de créer et de maintenir les logements, mais qui est une tout autre affaire. Nous répétons — cette fois, pour la dernière fois, parce que nos revendications du début du mois sont aussi bonnes et aussi fortes aujourd'hui — que c'est une erreur de demander à la régie de se mêler de ces affaires, à moins que le gouvernement du Québec — parce que les municipalités vont regarder ces critères quand elles adopteront leurs propres règlements — ne soit prêt à nous donner sa propre version nationale de ce qui est la qualité de la vie, qu'il ne soit prêt à demander à la population de payer la note pour maintenir partout cette qualité nationale de la vie dans chaque quartier et que les logements ne se fassent, où c'est possible, en tenant compte de ces choses. Faute de ces critères nationaux - je suis persuadé qu'ils ne peuvent pas exister — nous demandons que la Régie du logement s'occupe d'un problème qui est très urgent et très important; c'est de donner à la population des endroits où elle peut habiter.

M. **Tardif:** M. le Président, je ne veux pas allonger le débat là-dessus; je veux seulement répondre un mot. Un des graves problèmes que nous avons en matière de démolition, c'est qu'entre la démolition et la réutilisation du sol, par exemple, pour des fins d'habitation, il s'écoule parfois des mois, sinon des années, où on a des trous dans le tissu urbain, qui sont transformés en terrains de stationnement. Il faut penser à l'effet de délabrement qui est entraîné par un certain nombre de démolitions et d'immeubles barricadés. Juste pour donner un exemple, j'inviterais le député de Notre-Dame-de-Grâce, s'il en a le temps, à aller — là, c'est le gouvernement qui est en faute — dans la région de l'autoroute est-ouest, l'autoroute Ville-Marie où on a exproprié pour faire cette autoroute. Il se rendra compte de l'effet de délabrement que ceci a eu sur la qualité de vie du voisinage. Il pourra constater — et peut-être les compter — qu'il y a présentement, depuis ce temps, à part les immeubles qui ont été démolis, à peu près 400 maisons barricadées.

Je vous demande vraiment, à supposer qu'il reste, sur une rue, trois ou quatre maisons qui sont encore habitées, ce que ça peut donner comme environnement, en plus d'être des occasions pour les enfants de danger d'incendie, d'accident et autres, de voir justement cet effet délétère que peut avoir dans un milieu le fait qu'il commence à se faire de la démolition, ou encore qu'on commence à barricader des immeubles. Je pense que c'est une dimension dont la régie doit tenir compte, entre autres, parmi les autres facteurs. Ce n'est pas le seul, ce n'est pas un empêchement, mais elle doit tenir compte de cela pour la qualité de vie du voisinage. C'est tout ce qu'on dit.

Si elle décide, malgré cela, compte tenu des projets de réutilisation et tout, de donner le permis, elle le donne.

M. Scowen: Le problème de la condition de vie autour des autoroutes construites par le gouvernement après des expropriations du gouvernement ne sera pas réglé par une régie des loyers. C'est un autre problème gouvernemental qu'on doit régler. On doit en parler avec le ministre des Transports, mais ce n'est pas une question qui concerne la Régie du logement.

M. Tardif: Enfin, je donnais cela comme exemple de la détérioration de la qualité de vie.

M. Scowen: Oui, c'est un exemple.

M. Raynauld: J'aurais une question à poser, M. le Président. Le ministre nous assure que cet article, comme plusieurs autres dans cette section, ne s'applique pas dans les municipalités qui ont déjà adopté un règlement à cet effet. Pourquoi alors y a-t-il ce dernier paragraphe à l'article 35? Si la régie n'est pas habilitée à se prononcer dans ces cas, pourquoi ajouter que la régie ne peut autoriser la démolition d'un immeuble dont la démolition est déjà interdite par un règlement municipal?

M. Tardif: Actuellement, M. le Président, ce qui est prévu dans la loi, c'est que dès lors que la municipalité a adopté un règlement, c'est elle qui a la compétence voulue pour statuer sur cette démolition. Donc, la régie n'a plus de rôle à jouer. Cependant, pour que ce soit bien clair et pour que la régie ne soit pas perçue comme étant une instance d'appel d'une décision, on dit ici que s'il y a un règlement municipal qui interdit, il n'est pas question de pouvoir en appeler à la régie.

On me fait remarquer qu'en plus du pouvoir que confère aux municipalités la présente loi, la Loi sur les biens culturels, par exemple, permet aux municipalités, en attendant que la Commission des biens culturels se prononce sur une demande, d'interdire la démolition d'un immeuble. Il pourrait se trouver des cas où, sans avoir un règlement municipal, par exemple à Outremont — admettons que la ville d'Outremont n'a pas adopté de règlement municipal — il y ait une demande de démolition et une demande de classement à la Commission des biens culturels.

La municipalité a le pouvoir d'interdire la démolition pendant une période d'un an pendant laquelle la Commission des biens culturels statue sur le cas. Il ne faudrait pas, à ce moment, même s'il n'y a pas de règlement à Outremont, que quelqu'un s'en aille à la régie pour faire une demande de démolition puisque la municipalité aura, en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur les biens culturels, déjà mis un gel en quelque sorte. D'accord?

M. Raynauld: M. le Président, si c'est ça la réponse et l'explication, à ce moment-là je suis obligé de conclure que ce paragraphe-là devient opérant dans certains cas particuliers, si je comprends bien. Mais pourquoi avoir rédigé l'article de façon aussi négative? Parce que je pourrais le lire en sens inverse: La régie peut interdire la démolition d'un immeuble que la municipalité aurait autorisée.

M. Tardif: Non, c'est le contraire.

M. Raynauld: On dit simplement que la régie ne peut pas autoriser...

M. Tardif: Oui, la régie ne peut autoriser la démolition d'un immeuble dont la démolition est interdite par un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe 1d) de l'article 426 de la Loi des cités et villes.

M. Raynauld: Et si la municipalité a permis la démolition?

M. Tardif: Elle a lieu. C'est final. Ce n'est pas une démolition qui est décidée en vertu de cette loi-ci. Ce serait une démolition gelée.

M. Raynauld: Alors, pourquoi ne pas dire qu'il faut aussi que la régie suive la Loi sur les monuments historiques? On s'en reporte justement ici à des cas qui avaient été exclus à l'article 32. C'était déjà fait et on dit: À ce moment-là, la régie n'a pas d'affaire à ça.

M. Tardif: Ce n'est pas la même chose, M. le Président. À l'article 32, on dit: Lorsqu'une municipalité adopte un règlement pour régir les démolitions sur son territoire, — toutes les démolitions — la régie n'a pas d'affaire là. D'accord?

M. Raynauld: Oui.

M. Tardif: Ce qui est prévu à l'article 35, c'est le cas de la municipalité qui, sans avoir adopté un règlement en vertu de la loi 107, néanmoins refuse un permis de démolir parce qu'il y a une cause pendante devant la Commission des biens culturels. Étant donné qu'il n'y a pas de règlement municipal en matière de démolition, c'est la régie qui normalement aurait compétence pour l'accorder. On dit: Le décret de non-démolition pendant

un an continue de s'appliquer et il n'est pas question de s'adresser à la régie tant que la municipalité n'a pas disposé de ça avec le rapport de la Commission des biens culturels. D'accord?

M. Raynauld: Ce problème-là, je le laisse de côté parce que je n'y comprends rien. Je trouve que c'est une formulation "one-sided", comme on dit, mais je laisse ça de côté pour m'attacher à l'essentiel de ce paragraphe-là qui est, en réalité, le premier et le deuxième paragraphes. Je voudrais simplement faire quelques commentaires là-dessus. Je pense que l'effet de cet article sera d'interdire des démolitions, bien entendu, mais il ouvre aussi la possibilité de conduire à autant d'abus du côté des empêchements de démolition qu'il pouvait y en avoir jusqu'à maintenant en sens inverse.

Si je me fie à plusieurs autres exemples que j'ai vus dans la littérature, l'effet général de ce genre de restrictions, c'est de conduire non pas à la démolition, puisque cela est interdit, mais à des logements barricadés auxquels le ministre lui-même a fait allusion tout à l'heure. Je pense qu'il aurait fallu avoir un peu plus de souplesse; je ne voudrais pas dire cela car ce n'est pas de la souplesse qu'il faut dans un cas comme ça; il faut des critères plus restrictifs sur ce genre de décision.
(11 h 15)

On sait très bien que, si un propriétaire demande la démolition d'un immeuble et que ça lui est interdit, c'est probablement parce qu'il ne fait pas d'argent avec son immeuble, c'est probablement parce qu'il n'a pas les moyens de payer des impôts, parce qu'il n'a pas les moyens de rentabiliser son investissement. Ces interdictions conduisent, généralement, à d'autres décisions qui sont aussi, sinon plus déplorables que la démolition elle-même. Je pense que le ministre partage mon avis lorsqu'il démontre qu'une décision conduit à des réactions très négatives dans le voisinage.

C'est exact que lorsqu'un quartier commence à se détériorer, il y a un effet d'entraînement qui se produit et les interdictions de démolir ne vont pas résoudre ce genre de problème. Au contraire, cela va conduire à ce qu'on a vu, à ce qu'on voit encore dans certaines villes, en Europe en particulier, où il y a des rues entières de logements complètement barricadés.

Est-ce qu'il n'aurait pas été mieux de les démolir pour rentabiliser les investissements, fournir des logements aux gens, puisque la première condition de la qualité de logement, c'est encore d'en avoir? Lorsqu'on fait allusion à des démolitions qui ont eu lieu dans le passé, comme la Place Concordia — je ne veux pas me prononcer sur le fond de ce problème, parce que je ne le connais pas — je sais une chose, il y a plus de logements là qu'il y en avait avant. Je sais ça. Quand il y en a plus, j'ai un préjugé favorable en faveur de ce genre de décisions, parce qu'encore une fois, l'abondance et la production de logements, c'est la première condition de qualité de vie de logement, pour n'importe quelle société.

Si on empêche la production de logement, si on empêche de transformer des situations qui peuvent être déplorables à certains égards, on n'aboutit pas à l'objectif qu'on s'est donné, on aboutit à des situations qui peuvent être souvent pires que celles qu'on a voulu corriger au départ.

M. Tardif: M. le Président, en terminant, je voudrais seulement dire que nous avons, là-dessus, fait droit aux requêtes du monde municipal, l'Union des municipalités, l'Union des conseils de comté qui nous ont demandé d'être le premier niveau et même le seul niveau décisionnel en la matière, se disant les meilleurs juges de ce qu'ils voulaient voir ou ne pas voir dans leur territoire.

Les municipalités seront sensibles au genre de préoccupations que soulève le député d'Outremont et évalueront le bien, pour la communauté, de telles mesures et rendront une décision en pleine connaissance de cause. C'est pour cette raison que le monde municipal s'est déclaré satisfait des amendements et que la loi comporte, en quelque sorte, cette souplesse qui permet aux gens de se prononcer sur le genre de milieu dans lequel ils veulent vivre.

La meilleure façon de ne pas voir la régie intervenir, c'est que chaque municipalité ait son règlement et qu'elle décide elle-même de ses cas. Je les invite instamment à le faire d'ailleurs.

M. Raynauld: M. le Président, est-ce que je pourrais poser une question sur ce point très important? Est-ce que le fait de mettre un deuxième paragraphe, comme le 35, pour une municipalité, sa valeur indicative... est-ce que le règlement d'une municipalité en ce qui concerne le pouvoir de démolir les immeubles devra s'inspirer de ces critères, est-ce que cela a force de loi, dans une certaine mesure?

M. Tardif: Les mêmes critères se retrouvent dans les articles qui ont trait aux municipalités et existent présentement dans la charte de Montréal en ce qui concerne la façon dont elle décide de ces demandes. On n'est pas allé chercher des critères qui n'existaient pas, c'est ce que la ville de Montréal utilise, c'est ce qui nous semblait être le genre de considération à prendre en compte avant de se prononcer sur une telle décision.

M. Scowen: Une dernière question au ministre. Pourquoi, après que vous ayez établi cette liste, bien définie, de critères, avez-vous décidé d'ajouter, à la fin, "tout autre critère pertinent"?

M. Tardif: "Tout autre critère pertinent", M. le Président, encore une fois, la décision de démolir ou pas est une décision d'opportunité. J'imagine que s'il était démontré que d'autres critères que ceux-là pouvaient être utilisés, par exemple, au lieu d'avoir une série de logements en rangée, si on se proposait de faire des logements à plus forte densité, mais où il y aurait compensation par la création d'espaces de verdure, d'une piscine communautaire ou que sais-je, cela pourrait être un critère pertinent, mais qui n'est pas dans cette énumération.

M. Scowen: Mais si vous pouvez imaginer un tel critère, pourquoi ne pas spécifier: Tout autre critère pertinent?

M. Tardif: Justement, M. le Président, la liste pourrait être trop exhaustive des critères que la commission pourrait prendre en compte. Étant donné que des audiences sont prévues, cela pourrait d'ailleurs inclure aussi bien les représentations des locataires que celles des propriétaires. Un propriétaire pourrait se présenter à la régie avec une série d'arguments qui ne sont pas contenus dans la liste et cela pourrait être quand même pertinent. Cela s'applique aux deux parties.

Le Président (M. Laberge): Ce nouvel article 35 comprenant trois paragraphes sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. Du point de vue technique, je dirai donc qu'on retire l'article 35 original, ainsi que la modification qui avait été proposée antérieurement par le ministre, pour les remplacer par le nouvel article 35. Je pense que techniquement, on doit le dire.

C'est la même chose pour l'article 33. Lors de l'étude originale, on avait accepté et adopté un amendement qui ajoutait une phrase "et doit être donné selon la formule prescrite par règlement". Cela a été retiré. La proposition d'amendement du député de Notre-Dame-de-Grâce a aussi été retirée, après avoir été suspendue, puisqu'on a adopté un nouvel article qui répondait aux critères demandés. Cela a été adopté sur division.

M. **Scowen:** C'est bien cela. Cela ne répondait pas du tout à notre proposition, M. le Président. Au contraire.

Le Président (M. Laberge): Excusez. À l'article 34, la proposition originale présentée par le ministre a été retirée pour adopter l'article tel qu'au projet de loi. Techniquement, les choses sont faites.

Maintenant, nous passons à l'article 63. L'article 35 est adopté sur division. On a un amendement à l'article 63. L'article avait été adopté. C'est pour cela que je veux savoir si cet amendement tient toujours.

M. Tardif: Oui, M. le Président.

Procédure devant la régie

Le Président (M. Laberge): Donc, je rouvre l'article 63 pour un amendement. À l'article 63, dorénavant, le premier paragraphe est maintenu. On remplace le deuxième alinéa par le suivant: "Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins." Et on ajoute l'alinéa suivant: "Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial, de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction."

Cet article 63 rouvert et amendé sera-t-il adopté?

M. **Tardif:** Adopté.

Le Président (M. Laberge): L'article 63 amendé est adopté. J'appelle l'article 83. Nous avions suspendu l'article 83. L'amendement proposé consiste à remplacer le deuxième alinéa par le suivant: "Sous réserve du paragraphe 6 de l'article 106, les régisseurs peuvent aussi, par règlement, déterminer la forme et la teneur des avis, des demandes ou des formules nécessaires à l'application de la présente loi et des articles 1650 à 1665.6 du Code civil et en rendre l'utilisation obligatoire. Un tel règlement doit être approuvé par le ministre désigné avant sa publication". Le troisième alinéa subsiste. Cet amendement sera-t-il adopté?

M. Scowen: Puis-je proposer un sous-amendement à l'amendement du ministre?

M. Tardif: Je peux peut-être l'expliquer avant.

M. Scowen: Oui. Je vais le lire brièvement et je propose que la cinquième ligne de votre amendement soit changée et se lise: "et des articles 1650 à 1651-3 et 1651-5 à 1665-6."

M. Tardif: Voulez-vous répéter s'il vous plaît? 1650...

M. Scowen: À 1651-3 et 1651-5 à 1665-6. Cela aura pour effet de permettre au ministre d'être en concordance avec les déclarations de ce matin quant à son désir de ne pas créer un contrôle obligatoire du loyer au Québec avec les articles de la loi qui imposent ce contrôle du loyer. Je voyais aussi un amendement à proposer à l'article 1651-4 pour permettre à la régie d'obliger les locateurs à donner un minimum d'avis aux locataires. Avec ce sous-amendement, on peut régler la question. Si le ministre ne veut vraiment pas imposer un contrôle des loyers sur toutes les augmentations de loyer au Québec, on va le savoir dans les secondes qui viennent.

M. Tardif: C'est effrayant de dire cela.

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

M. Tardif: M. le Président, ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce suggère, c'est que, finalement, les régisseurs, les régisseurs collégialement, ne puissent déterminer la forme ou la teneur des avis dans d'autres cas que ceux des avis de reprise de possession ou de démolition, d'éviction. C'est à peu près tout. C'est cela qu'il nous propose en excluant un certain nombre d'articles.

M. Scowen: C'est cela. J'exclus un article, je m'excuse. J'exclus l'article 1651-4.

M. Tardif: Mais l'article 1651-4, M. le Président, comprend tous les avis prévus au Code civil.

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce est en train de nous dire, c'est que tous les avis prévus au Code civil, il n'est pas possible d'en prévoir la teneur minimale de ces avis. C'est cela qu'il est en train de nous dire.

(15 h 30)

M. Scowen: Ce qu'on va faire, dans le cas des augmentations de loyer, c'est qu'on va inscrire, dans le premier paragraphe de l'article 1651-4, la nécessité, l'obligation d'indiquer le loyer proposé, et le gouvernement aura le droit, par règlement, de recueillir les formules prescrites par règlement pour les autres.

M. Tardif: Je ne suis pas sûr que je comprends ce que veut dire le député de Notre-Dame-de-Grâce, à savoir: Bon, que le ministre s'amuse donc tant qu'il voudra à faire tous les formulaires qu'il veut, pourvu que sur celui, au moins, de la demande d'augmentation de loyer, on indique dans la loi ce qu'il devra contenir. Est-ce que c'est cela que je dois comprendre?

M. Scowen: En effet, ce que j'avais l'intention de proposer était un peu cela. Mais il faut que vous compreniez que les amendements que j'avais proposés à l'article 1651-4 étaient à deux volets. C'était, premièrement, d'obliger d'inscrire, au premier alinéa de l'article, un certain minimum de renseignements que le locateur doit fournir et, au deuxième alinéa de l'article 1651-4, de poser des questions précises là-dessus, parce qu'il y a une confusion dans ce deuxième alinéa entre les responsabilités de la régie et celles du gouvernement.

M. Tardif: M. le Président, c'est clair dans mon esprit et celui des membres de la commission que ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce propose, par suite de son amendement à l'article 83 et le renvoi qu'il fait à l'article 1651-4, c'est de dire: Bon, d'accord, la régie pourra faire des formulaires et en prescrire la teneur. Le ministre pourrait les approuver, sauf les demandes d'augmentation de loyer. On pense que les demandes d'augmentation de loyer devraient être prévues ailleurs et dans la loi. Ce devrait être la loi qui les prévoie et non pas le gouvernement, le ministre ou la régie. C'est cela?

M. Scowen: Oui, en effet.

M. Tardif: M. le Président, je ne peux pas ici, sur le coin de la table, accepter un tel amendement. Ce que je suggère, c'est que nous revenions sur cet article ultérieurement, que nous continuions à le garder en suspens, de façon à voir précisément s'il est possible d'atteindre une partie de l'objectif souhaité. Je ne suis pas sûr, encore une fois, que le député de Notre-Dame-de-Grâce, dès lors qu'il propose un tel amendement en disant: Bien, tout ce que l'avis d'augmentation pourra comporter, c'est l'ancien et le nouveau montant...

Comme je l'ai mentionné ce matin, il y a d'autres conditions du bail qui peuvent changer, quant aux services inclus ou non inclus, quant à la diminution ou l'augmentation de certains services, etc., quant à l'inclusion ou l'exclusion de la taxe d'eau, par exemple, dans le bail, bref, plusieurs conditions peuvent changer.

J'aimerais pouvoir regarder à deux fois si, en mettant dans la loi, uniquement ce qu'il suggère, finalement, cela ne vient pas paralyser l'action de la loi et de la régie comme telles. Alors, je vais regarder cela entre 18 heures et 20 heures et on en reparlera ce soir.

M. Scowen: Je vais parler un peu de ce que vous avez dit quand on arrivera à l'article 1651-4, parce que les idées que vous avez soulevées, surtout à l'article 1651-4, j'espère qu'on va y arriver avant 18 heures.

M. Tardif: M. le Président, un autre problème aussi, c'est que le type d'amendement que suggère le député de Notre-Dame-de-Grâce aurait bien plus sa place dans 1658 et suivants. Si on veut prévoir quelque part dans la loi, de façon précise, le type d'avis à envoyer à l'occasion d'une prolongation de bail, de l'augmentation et de la fixation de loyer, c'est dans la série 1658 et suivants.

M. Scowen: Je n'ose pas dire que la solution que nous proposons cet après-midi...

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: ... à 15 h 30, c'est la seule. Mais on essaie de nouveau d'expliquer nos soucis, nos réserves sur les articles tels qu'ils sont présentés, l'un après l'autre, à la première occasion. Si vous pouvez réaliser la même chose avec quelque chose qui se trouve plus loin dans le projet de loi, tant mieux.

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

M. Raynauld: M. le Président, avant de laisser cet article, est-ce que je pourrais poser une question? "Le règlement doit être approuvé par le ministre désigné avant sa publication". La première fois que j'avais lu ça, c'était avant sa nomination, mais, en tout cas! Le ministre désigné avant sa publication; j'avais lu "sa nomination".

M. Tardif: Ah bon!

M. Raynauld: Mais est-ce une exception à des règles générales que des règlements sont approuvés par le ministre? C'est par le lieutenant-gouverneur en conseil, d'habitude.

M. Tardif: Ah non! Votre voisin de gauche, le député de D'Arcy McGee, lorsqu'il a parrainé la

Loi sur l'évaluation foncière, s'est fait donner le pouvoir de faire des règlements, d'émettre des ordonnances et des décrets en matière d'évaluation, chose dont il n'a pas abusé, je dois en convenir...

M. Goldbloom: Merci!

M. Tardif: ...mais, qui ont pour effet de ne pas envoyer au cabinet, au Conseil des ministres un tas de choses qui, dorénavant, sont approuvées par le ministre.

M. Goldbloom: M. le Président, je voudrais rétablir les faits. Je n'ai pas été le parrain de la Loi sur l'évaluation foncière.

M. Tardif: Non?

M. Goldbloom: C'était mon prédécesseur.

Une voix: D'illustre mémoire.

M. Goldbloom: Une des premières tâches — et elle était lourde — que j'ai dû assumer quand je suis devenu ministre était celle de parrainer un projet de loi qui lui apportait des modifications et qui permettait à la loi de trouver son application pratique.

M. Tardif: Je remercie le député de D'Arcy McGee de sa correction, mais il reste que c'est une loi où on retrouve de tels pouvoirs de faire des décrets, des ordonnances ou des règlements accordés au ministre.

M. Scowen: Je peux donner au député d'Outremont un autre exemple, parce que j'ai été frappé personnellement par cette addition. C'est exactement de cette façon que le gouvernement de M. Trudeau a réglé le problème du contrôle des prix et des revenus à la Commission de lutte contre l'inflation. Il a donné à la commission le droit de faire des règlements, mais on a obligé la commission à les faire approuver par le Conseil des ministres avant qu'ils entrent en vigueur. Le but, c'était de nous obliger à faire des critères et à décider si ce serait six, sept ou cinq avec le ministre des Finances, M. Macdonald, avant de les écrire. En effet, le gouvernement voulait donner l'apparence d'indépendance à sa Commission de lutte contre l'inflation, mais il voulait contrôler lui-même, d'une façon très précise, par la voie du Conseil des ministres, l'augmentation des salaires et de prix qu'il voulait permettre. C'est avec cette phase précise qu'il l'a fait.

M. Tardif: Ce n'est pas le Conseil des ministres; c'est le ministre des Affaires municipales, dans ce cas-là, le ministre désigné.

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: M. le Président, écoutez! On parle d'un formulaire. On voit 25 ministres autour d'une table analyser un formulaire et l'approuver. Voyons donc, ce n'est pas sérieux, ça!

M. Raynauld: Ma question est la suivante: Est-ce que...

M. Scowen: M. Macdonald l'avait approuvé.

M. Raynauld: ... la règle générale au gouvernement du Québec, c'est de faire approuver les règlements en application des lois par le lieutenant-gouverneur en conseil ou par le ministre? C'est ça qu'est ma question.

M. Tardif: Cela dépend du type de règlements, monsieur.

M. Raynauld: Cela dépend du type de règlements; très bien, je vous remercie. C'est tout ce que je veux savoir.

M. Tardif: Voilà! Excellent! Bon! Alors, je vous dis que, de plus en plus, la tendance est d'enlever à ce qu'on appelait le lieutenant-gouverneur en conseil un paquet de choses.

M. Raynauld: Comme par hasard, ça commence ici.

M. Tardif: Ah bien non! Mais non.

M. Raynauld: Des ordonnances, ce ne sont pas des règlements. Une ordonnance, ce n'est pas un règlement; c'est un pouvoir de décision.

M. Guay: C'est encore pire.

M. **Scowen:** En effet!

M. Raynauld: Oui, cela peut être pire. Je ne le conteste pas.

M. **Scowen:** C'est le gouvernement, le ministre qui va décider si les loyers vont augmenter de 5% cette année, de 6%, de 8%, ce sont les faits.

M. **Tardif:** Non! Mais non!

M. **Raynauld:** C'est le ministre...

M. Tardif: Non, c'est le pouvoir de réglementer la formule, voyons donc, il ne faut pas charrier.

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

M. Cordeau: Est-ce que les règlements vont être...

M. Tardif: Une feuille 8 1/2 sur 11 ou 8 1/2 sur 14? Une formule en papier métrique ou en bleu ou jaune?

M. Cordeau: Est-ce que le citoyen...

M. Tardif: L'article 92 est suspendu pour l'instant, de toute façon.

M. Cordeau: J'aurais une question à poser concernant les règlements. Lorsqu'un règlement sera édicté, sera accepté par le ministre et publié dans la Gazette, est-ce que le citoyen pourra faire valoir une objection au règlement ou si, automatiquement, le règlement est adopté?

M. Tardif: Il est en vigueur dès lors de sa publication dans la Gazette, M. le Président, à moins que la loi ne stipule qu'il doit s'écouler deux mois entre la publication dans la Gazette et... Dans ce cas, la loi doit le stipuler, mais elle ne le stipule pas ici. Quand le ministre adoptera la formule en 8 1/2 sur 11 de couleur rose...

M. Cordeau: Ce n'est pas le temps... 8 1/2 sur 11, c'est le contenu ou...

M. Tardif: C'est cela ici, le pouvoir.

Le Président (M. Laberge): Ce que j'ai sous les yeux est un sous-amendement du député de Notre-Dame-de-Grâce qui consiste à remplacer les chiffres 1650 à 1665-6 par 1650 à 1651-3 et 1651-5 à 1665-6. Ce sous-amendement est suspendu et l'article 83 est aussi suspendu pour le moment.

Réglementation

Le prochain amendement que nous avons en main est à l'article 106. À cet article, le cinquième paragraphe a été adopté sur division, les sixième et septième adoptés, et le dernier paragraphe commençant par "Ces règlements" est adopté. Nous avions suspendu l'étude des paragraphes 1, 2, 3 et 4. C'est ce que nous avions déjà fait comme travail.

J'ai, comme modification — au paragraphe 3, ne rien modifier — une rédaction nouvelle des paragraphes 1, 2 et 4 dont je vous donne lecture. Remplacer les paragraphes 1, 2 et 4 par les suivants, donc relire l'article 106:

"Le gouvernement peut, par règlement:

1) établir pour les catégories de logements ou d'immeubles qu'il indique des exigences minimales concernant l'entretien, la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité d'un logement ou d'un immeuble comportant un logement;

2) préciser pour l'application de l'article 1652-8 du Code civil certains cas où un logement est impropre à l'habitation;

4) exempter en totalité ou en partie de l'application des critères prévus par les articles 1658-15 à 1658-17 du Code civil une catégorie de personnes, de baux ou de logements, ou leur rendre applicables des critères différents."

Ces modifications aux premier, deuxième et quatrième alinéas seront-elles adoptées?

M. Tardif: Adopté.

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

M. Scowen: Le deuxième alinéa, vous l'avez relié, comme on l'a suggéré, à l'article 1652-8, mais le premier, vous ne l'avez pas relié, comme nous l'avons suggéré, à l'article 1652. C'était là l'idée de notre intervention. On vous a demandé: Est-ce que ces exigences minimales d'habitabilité dans l'article 106.1 sont les mêmes que celles qui sont à l'article 1650-2? Vous avez dit: Je pense que oui, je vais l'étudier. Nous avons proposé que ce soit relié précisément, comme vous l'avez fait à l'alinéa 2 et qu'on dise en fait: l'habitabilité prévue par l'article, c'est 1652. Je pense que ça ne peut qu'apporter de la confusion s'il y a deux critères. *(15 h 45)*

M. Tardif: M. le Président, je m'excuse, je ne comprends pas.

M. Guay: L'article 1652 sans rien à côté.

M. Tardif: Je ne comprends pas. Est-ce que le député de Notre-Dame-de-Grâce voudrait nous expliquer cela. On a fait établir au paragraphe 1 qu'au lieu de dire: Les exigences minimales concernant l'entretien, etc, on dise: Etablir pour les catégories de logements ou d'immeubles qu'il indique... Par exemple, on pourrait dire: Les règlements prévus... le code d'habitabilité s'appliquera aux logements construits après telle date. C'est une pratique courante. La SCHL a fait ça pour ses programmes d'isolation. Les programmes PAQ, programmes d'amélioration de quartiers, se servent aussi parfois de critères géographiques ou de date de construction, de sorte que c'était l'idée, pour les catégories de logements ou d'immeubles qu'il indique, de rattacher cela à l'article 1652. Je ne comprends pas ce que veut le député de Notre-Dame-de-Grâce, je dois l'avouer.

M. Scowen: Je suis locateur, je suis obligé de maintenir le logement...

M. Tardif: De le livrer...

M. Scowen: ... de le livrer en bon état d'habitabilité.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Qu'est-ce que c'est? Alors je vais regarder les règlements du gouvernement, j'imagine que ce sera défini dans les règlements, c'est le même mot.

M. Tardif: On a déjà répondu à tout cela. Le député de Notre-Dame-de-Grâce s'était déclaré satisfait. Pour le député d'Outremont qui habite le Samuel-Holland — je ne sais pas s'il habite là - ...

M. Raynauld: Oui, encore.

M. Tardif: ... il me semble l'y avoir déjà vu en tout cas. Quand on dit, à l'article 1652: "Le locateur doit livrer et maintenir le logement en bon état d'habitabilité," pour lui qui paie $300 et plus par mois, cela inclut l'air climatisé, l'accès à la piscine, au gymnase, à la place de jogging, etc., de

sorte que c'est relié au type de logement, au bail signé et ce ne sont pas du tout les exigences minimales. Dans les exigences minimales contenues à l'article 106.1, il n'est pas question de piscine là-dedans, d'air climatisé et rien. On parle d'avoir un minimum d'un logement qui a de l'eau chaude, un bain et une douche. D'accord? J'avais expliqué cela dans le temps au député de Notre-Dame-de-Grâce et il m'avait dit que c'était clair.

M. Scowen: Oui, mais maintenant vous avez ajouté: Selon les catégories de logements ou d'immeubles qu'il indique.

Qu'est-ce que vous allez faire avec ces règlements?

M. Tardif: Que voulez-vous dire?

M. Scowen: Une fois établis.

M. Tardif: D'une part, on les établit et, à partir du moment où il est établi que, par exemple, dans une maison, dans un logement au sens de cette loi, il doit y avoir un bain ou une douche, un ou l'autre, c'est dans le code d'habitabilité, je prends ça comme exemple, disons que le règlement est promulgué et qu'il doit y avoir un bain ou une douche et qu'il n'y en a pas dans le logement, ni bain, ni douche, le locataire pourrait exiger...

M. Scowen: Pour moi, c'est un logement impropre à l'habitation...

M. Tardif: Non, pas nécessairement. Il pourrait être propre à l'habitation.

M. Scowen: Alors les règlements...

M. Tardif: Celui qui est impropre à l'habitation, je m'excuse, n'a pas d'eau du tout.

M. **Scowen:** ... que vous établissez à l'article 106.1 sont utilisés par rapport à quel article?

M. Tardif: Les règlements prévus à l'article 106.1...

M. **Scowen:** Dans quels articles du projet de loi 107?

M. Raynauld: Quels articles seront sujets à ces règlements-là?

M. Tardif: C'est l'article 1652-2, M. le Président, qui dit ceci: "Le locateur est tenu de se conformer aux obligations qui lui sont imposées par la loi ou par un règlement, municipal ou autre", mais qui a été modifié d'ailleurs. À ce moment-là, en vertu de l'article 1652-2, s'il y a un règlement municipal — s'il y en a un tant mieux — ou de la régie qui dit que tout logement digne de ce nom doit comporter ou bien un cabinet de douche ou bien une baignoire.

M. Scowen: Cette série de règlements à l'article 106.1 sont appliqués aux logements par l'article 1652-2 uniquement.

M. Tardif: Ils font partie du bail, c'est ça.

M. Scowen: C'est ça.

M. Tardif: C'est ça.

M. Raynauld: 1652-4.

M. Scowen: Ceux dans le paragraphe 2 sont liés avec l'article 1652-8. Vous avez dit clairement que les deux sont liés.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Mais, dans le premier, vous n'avez pas pris la peine de mentionner 1652-2.

... Ne commencez pas le paragraphe 1... Pourquoi, M. le ministre, ne commencez-vous pas le 106.1 avec l'expression, "précisé pour l'application de l'article 1652-2"?

M. Tardif: À moins qu'il n'y ait d'autres articles qui pourraient s'appliquer, c'est ce qu'on veut trouver.

M. Scowen: C'est la question que je posais.

M. Tardif: Il faudrait qu'il y ait d'autres articles qui pourraient faire référence à ce code minimal d'habitabilité.

M. Scowen: C'est ce que je demandais; quels sont les articles?

M. Tardif: C'est ce qu'on va vérifier.

Le Président (M. Laberge): Il y aura vérification.

M. Scowen: Oui, les deux-là.

M. Tardif: C'est ça, M. le Président, si on commence une énumération, le député d'Outremont a tout à fait raison de dire 1652-4; si on commence à énumérer et qu'on en oublie, on est mai pris.

Je me demande s'il y a intérêt à préciser ici que les règlements prévus là sont uniquement pour les fins de l'application de, par exemple... Le premier qui nous saute aux yeux, c'est l'article 1652-2, mais le député d'Outremont a tout à fait raison de dire: Cela lie également le locataire. Si ça lie le locataire, 1652-4 s'applique; ailleurs, il y a peut-être d'autres articles, alors...

M. Scowen: C'est simplement qu'à l'article 1652, on voit le mot "habitabilité" et vous avez dit: Dans ce cas, ça ne s'applique pas.

M. Tardif: Il me fait dire des choses que je n'ai pas dites. Cela peut s'appliquer, mais à autre chose, cela dépend du type de logement. Prenez

un logement qui répondrait juste aux normes d'habitabilité, pas plus, pas moins; il n'y a pas d'air climatisé, pas de piscine, rien. Mais l'article 1652 s'applique, d'accord? Mais si le bail comprend plus que ça, comprend toutes sortes d'avantages, etc., le locateur qui l'a loué avec une piscine et l'air climatisé, dans ce cas-là, doit le maintenir en bon état d'habitabilité, ça veut dire le maintenir en état, avec l'air climatisé qui fonctionne et la piscine et les services qui fonctionnent. Ce n'est pas uniquement le minimum de base.

M. Scowen: Je ne sais pas si c'est déraisonnable de chercher une certaine cohérence dans cette loi. À l'article 106.1, les exigences minimales concernent l'entretien, la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité. Alors, on cherche dans la loi où ce sera expliqué. À l'article 1652-2, on voit l'entretien, la sécurité, la salubrité. Article 1652-4, sécurité, salubrité; on cherche l'habitabilité, où est-ce que ça se trouve? Jusqu'ici, on le trouve à l'article 1652, mais vous avez dit que ça s'appliquerait peut-être dans quelques cas, mais pas toujours. Alors, pourquoi ces règlements, où est-ce qu'ils vont s'appliquer? C'est une question qui se justifie.

M. Tardif: Ils vont s'appliquer là. Tous les logements...

M. Scowen: Chaque fois qu'on voit le mot "habitabilité".

M. Guay: Ce ne sera pas exhaustif.

M. Tardif: Ils peuvent comprendre plus. Pour vous qui payez $500 par mois, l'habitabilité, c'est plus que le simple fait d'avoir une baignoire et une douche.

M. Scowen: Quand vous parlez des logements, je vous demande de parler des articles du projet de loi.

M. Tardif: Oui.

M. Guay: M. le Président, si on regarde la modification apportée à l'article 106.2 au lieu de dire: déterminer ce qui constitue un logement impropre à l'habitation, ce qui aurait voulu dire que le règlement aurait dû déterminer absolument tous les cas au complet, du logement le plus luxueux jusqu'au dernier taudis du Québec. On dit: Préciser, pour l'application, certains cas où un logement est impropre à l'habitation, ce qui inclut les articles 1652, 1652-2, 1652-4, 1652-7, 1652-8 et probablement d'autres ailleurs. Mais ce n'est pas nécessairement exhaustif. Il peut y avoir d'autres exigences quant à l'habitabilité.

Dans le cas que souligne le ministre, si effectivement quelqu'un loue un appartement dans un immeuble luxueux, où il s'attend à un certain nombre de choses qui, dans son esprit, font partie de l'habitabilité, qui peuvent être interprétées par le tribunal comme étant des éléments d'habitabilité, ces choses-là ne peuvent pas être prévues par la loi, mais peuvent effectivement exister quand même. Ce qui est prévu là, c'est un minimum. Mais ce ne sont pas tous les cas; cela ne couvre pas nécessairement de l'alpha à l'oméga de l'habitabilité au Québec.

M. Scowen: Vous êtes juriste, M. le député. Je vais poser la question une dernière fois. Quand vous vous donnez le droit d'écrire les règlements qui concernent l'habitabilité d'un logement, dans mon esprit, vous devez nous donner les articles — parce que le mot "habitabilité" a un sens juridique — où ce règlement sera appliqué. C'est la question que je pose.

Vous avez dit qu'il faut maintenir tous les logements en bon état d'habitabilité. Cela dépend de la qualité. Vous parlez de l'exemple du député d'Outremont. Mais moi je parle du projet de loi.

M. Guay: Et je vous réponds à cela que...

M. Scowen: Vous avez répondu. Dans ce cas-là, je laisse tomber l'affaire.

M. Guay: Quand, dans l'article 106.2, on précise certains cas où un logement est impropre à l'habitation, en d'autres mots, on fixe les conditions minimales en deçà desquelles aucun logement n'est habitable, où l'habitabilité ne s'applique pas. Cela ne veut pas dire que si on fixe les cas en deçà desquels un logement est impropre à l'habitation, on ne fixe pas nécessairement les cas en dessus desquels un logement peut quand même être impropre à l'habitation.

M. Scowen: Je suis maintenant le régisseur.

M. Guay: Oui.

M. Scowen: Et j'ai devant moi un règlement, soit le règlement sur l'habitabilité.

M. Guay: Oui.

M. Scowen: Selon les catégories de logements ou d'immeubles qu'il indique. Qu'est-ce que je vais faire avec? Il faut que je l'applique à certains articles de la loi où je trouve le mot "habitabilité". Je vous demande de me donner ces articles. Je pense qu'il n'y en a pas.

M. Guay: Il y en a cinq. J'en vois cinq tout de suite, même six.

M. Raynauld: À l'article 1652-2, le problème que soulève mon collègue...

M. Scowen: À l'article 1652-2, ce n'est pas cela, l'habitabilité n'apparaît pas.

M. Raynauld: L'habitabilité n'est pas là.

M. Guay: Ah bon!

M. Raynauld: C'est cela, le mot n'est pas là.

M. Scowen: Ce n'est pas dans l'article 1652-4. C'est nulle part.

M. Raynauld: On n'a pas la même formulation.

M. Scowen: D'après moi, cela ne se trouve nulle part, sauf peut-être dans l'article 1652. Et vous avez dit, pour l'article 1652, que ce n'est pas exactement la même habitabilité qui apparaît dans le sous-paragraphe 1.

Donc, je suis régisseur, et je cherche un article où je puis appliquer ce règlement d'habitabilité. Je cherche et je ne trouve pas.

M. Guay: Vous l'avez à l'article 1652 qui est un article général d'introduction aux articles 1652-1 et 1652-2.

M. Scowen: J'ai demandé au ministre, si c'est le seul article qui est touché par le règlement, de le préciser, comme il l'a précisé dans le cas de l'article 1652-8, dans le deuxième. Il a dit: Non, il y en a d'autres.

M. Guay: Si je comprends bien, c'est le mot "habitabilité" par rapport aux mots "propre à l'habitation".

M. Scowen: C'est une loi qu'on est en train de rédiger ici.

M. Tardif: Je vais vous dire bien franchement, M. le Président...

M. Raynauld: Ce sont deux cas bien différents. Si je comprends bien, "habitabilité" et "impropre à l'habitation", ce n'est pas la même chose.

M. Tardif: Non, quand c'est "impropre", il n'y a pas l'eau.

M. Raynauld: C'est cela. On parle ici d'habitabilité et mon collègue soulève le cas où on établit ici des exigences concernant l'habitabilité. Le seul endroit où on en parle dans le projet de loi, c'est à l'article 1652. Même l'article 1652-2 ne fait pas référence à l'habitabilité. L'article 1652-4, lui, c'est seulement deux choses: la sécurité et la salubrité. Et là, on n'a plus la sécurité et on n'a plus l'habitabilité.

M. Guay: Si je comprends bien, c'est le fait que l'habitabilité ne soit nulle part définie qui agace le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: C'est une loi.

M. Guay: Oui, je suis d'accord avec vous. En effet. Indéniablement. Là-dessus, on est d'accord.

M. Scowen: Mais il faut établir les règlements sur quelque chose, je pense.

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

M. **Cordeau:** Est-ce que, à l'article 1652-2, le mot "entretien '" a été biffé?

Le Président (M. **Laberge):** À l'article 1652-2?

M. Cordeau: Oui.

(16 heures)

Le Président (M. Laberge): Dans l'amendement qui remplaçait l'article original, au deuxième paragraphe, il est dit: "concernant l'entretien, la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité d'un logement ou d'un immeuble comportant un logement. Ces obligations font partie du bail". C'est adopté. Cela a été adopté le 20 septembre.

M. Cordeau: L'entretien.

Le Président (M. Laberge): Le mot "entretien" est inclus.

M. Cordeau: Merci.

Le Président (M. Laberge): Nous sommes toujours à l'article 106, paragraphe 1.

M. Tardif: C'est bien plus une question de sémantique qu'autre chose. S'il y avait un mot qui serait l'équivalent d'habitabilité...

M. Scowen: Je comprends avec difficulté que le ministre puisse me dire, dans le cas de l'étude article par article, qu'un mot qui ne tient pas à aucun article, c'est une question de sémantique. On est dans la sémantique; c'est de la sémantique, c'est une loi.

M. **Guay:** 106.1 et 1652 sont les deux endroits où on trouve le mot "habitabilité". Il y a donc un rapport entre les deux.

M. Scowen: L'article 1652?

M. Guay: Oui et l'article 106.1.

M. Scowen: L'article 106.1. J'ai alors dit au ministre qu'il doit, comme il l'a fait dans le paragraphe 2, commencer l'article 106.1 en disant: Préciser pour l'application de l'article 1652, etc. Il m'a dit: Non, M. Scowen, je ne veux pas, parce que le mot "habitabilité" dans l'article 1652 n'a pas le même sens que le mot "habitabilité" dans l'article 106.1, parce que je vous ai déjà expliqué...

M. Guay: Sauf que...

M. Scowen: Il a précisé dans l'amendement qu'il propose qu'il a l'intention de créer une espèce de réglementation d'habitabilité pour les catégories de logements ou d'immeubles qu'il indique, peut-être pour les luxueux, les moins luxueux. C'est pas mal lié à l'article 1652. Mais le ministre a insisté de nouveau pour dire, il y a vingt minutes, que le mot "habitabilité" qu'on voit à l'article 1652 n'est pas le même mot "habitabilité"

que celui qu'on voit à l'article 106.1. Je me dis: Pourquoi?

M. Tardif: M. le Président, je vais essayer de montrer que, même avec le libellé actuel, il n'y a pas d'ambiguïté. À l'article 106.1, on dit: "Le gouvernement peut, par règlement: établir des exigences minimales...", vraiment un plancher, par exemple, le fait d'avoir une baignoire ou une douche.

Ce que l'article 1652 prévoit, c'est que "le locateur doit livrer et maintenir le logement en bon état d'habitabilité". Le locateur doit donc maintenir au moins ce minimum-là, plus ce à quoi il s'est engagé par bail. Il a loué un logement dans des conditions X, tel que vu et visité. S'il s'est engagé par bail à fournir un garage, l'air climatisé, etc., cela comprend tout cela également. Le règlement prévu à l'article 106, ce sont les normes minimales. Mais le locateur qui, par bail, s'est engagé envers une personne à lui fournir tel logement à tel prix plus certaines choses, de toute évidence, car rien n'empêche les parties de s'entendre pour plus que le minimum prévu par le règlement, doit maintenir ce logement dans cet état d'habitabilité comme tel. Si c'est le terme qu'on n'aime pas, on pourra essayer de se casser la tête et dire: Le logement en bon état d'habitation ou je ne sais pas quoi. Même là, cela ne se dit pas. Pour ma part, je ne vois pas d'incompatibilité. L'article 1652 inclut les normes minimales et plus. C'est quoi, ce plus? C'est ce sur quoi le locataire et le locateur se sont entendus.

M. Scowen: Est-ce que vous vous trouvez parfaitement satisfait avec votre explication?

M. Tardif: Je ne le sais pas. J'ai beau retourner cela de bord, cela m'apparaît...

M. Scowen: Si c'est oui, c'est votre projet de loi. Je trouve que c'est une rédaction malhabile. Si vous êtes encore satisfait, je ne veux pas continuer là-dessus; je me suis exprimé et vous allez l'adopter.

Le Président (M. Laberge): Le premier paragraphe de l'article 106, amendé par les mots "pour les catégories de logements ou d'immeubles qu'il indique..."

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Le reste de l'article, étant à peu près semblable, est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. L'article 106.2 sans changement, adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 106.4 modifié, adopté?

M. Tardif: L'article 106.3 reste tel quel.

Le Président (M. Laberge): L'article 106.3 n'était pas adopté. Alors, on va vous demander s'il est adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 106.4 modifié, adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Tardif: Donc, l'article 106 est adopté?

Le Président (M. Laberge): À l'article 106, les autres parties ayant été adoptées...

M. Scowen: L'article 106.3 n'était pas adopté. On nous a donné un papillon qui dit...

Le Président (M. Laberge): Qui dit qu'il n'y a pas de modifications à cet article.

M. Scowen: ... qu'on a proposé que ces critères sont de l'application, uniquement dans le cas de fixation d'un loyer par la régie. On a suggéré que l'usage de ces critères sera limité à la régie et non pas pour les fins générales et universelles. Nous répétons que c'est une autre indication du ministre, parmi d'autres, qu'il a l'intention d'imposer ces critères à tous les loyers du Québec, sinon, pourquoi ne pas ajouter "à la fixation ou à la révision d'un loyer par la régie"?

M. Tardif: M. le Président, à l'article, à 1658, il est dit au paragraphe 15: Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision, détermine le loyer exigé conformément au règlement, compte tenu de...

Donc, on dit déjà que c'est le tribunal qui décide — ce n'est pas le gouvernement — des demandes de fixation. Alors, je ne vois pourquoi on répéterait à l'article 106.3: déterminer des règles de mise en application des critères prévus pour les fins de la régie, parce que pour les fins de 1658-15, on dit bien que c'est du tribunal ou de la régie.

M. Scowen: Mais on a soulevé déjà le fait que la régie à 83, etc., a le droit de déterminer la forme et la teneur des formules nécessaires à l'application de la présente loi et des articles 1650 à 1665-6, incluant 1658-15.

M. Tardif: Mais ce n'est pas la même chose, M. le Président. Déterminer les formulaires, de dire que le citoyen Scowen qui veut envoyer un avis

d'augmentation au citoyen Tardif, devra le faire, en disant: Voici, votre loyer de l'année passée était tant et, cette année, je vous demande tant, c'est une chose. Deuxièmement, celui d'appliquer des critères d'augmentation, c'est-à-dire qu'est-ce qu'on va prendre en compte? Exemple, comptes de taxes municipales, de chauffage, d'électricité, d'huile, etc., c'est une autre affaire. Ce n'est pas prévu à l'article 83 du tout, M. le Président.

M. Scowen: Oui, c'est prévu.

M. Tardif: Non, M. le Président. L'article 83 ne parle que de formulaires. Les critères, c'est à l'article 106, M. le Président.

M. Scowen: Je m'excuse, mais je ne vois pas le mot "formulaire" à l'article 83.

M. Tardif: Bien, "de formules".

M. Scowen: Une formule, ce n'est pas un formulaire.

M. Tardif: C'est la même chose, M. le Président.

M. Scowen: Non; une formule, c'est un modèle qui contient les termes exacts, formels dans lesquels un acte doit être conçu, réalisé, rédigé. Cela peut inclure même des pourcentages...

M. Tardif: La formule magique. Mais, M. le Président, je comprendrais l'hésitation du député au niveau de la sémantique...

M. Scowen: Même le ministre pensait qu'il y avait un formulaire là-dedans.

M. Tardif: ... mais il reste que les critères prévus pour la détermination du loyer aux articles 1658-15 et 1658-18 sont définis par règlement du gouvernement et non pas par la régie. Ce qui est prévu à l'article 83 — il est suspendu et si ce n'est pas assez clair, on va le regarder — c'est uniquement la question de la paperasse. Point.

M. Scowen: Le ministre peut régler le problème en apportant un amendement à 83...

M. Tardif: On va le regarder.

M. Scowen:... mais il peut aussi le régler avec un amendement à 106.3, s'il veut le régler.

M. Tardif: Là, on a pensé regarder 83. Alors, pour moi, en tout cas, à 106.3, il n'y a pas de problème.

Le Président (M. Laberge): L'article 106, paragraphe 4, amendé.

M. Scowen: Le 4 ou le **3?**

Le Président (M. Laberge): On est au **4.**

M. Scowen: Le 4.

M. Tardif: 3 a été adopté.

Le Président (M. **Laberge):** 3 a été adopté.

M. Scowen: Sur division.

M. Tardif: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Oui, vous me l'avez spécifié. D'accord.

M. Tardif: 4 adopté.

Le Président (M. Laberge): 4 adopté?

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Amendé et adopté sur division.

M. Tardif: En anglais, ils parlent de "form"...

Le Président (M. Laberge): Le paragraphe 4 est adopté sur division.

(16 h 15)

M. Scowen: 4? Attendez. Je pense que...

Une voix: D'accord.

M. Scowen: Non, 4 est adopté.

Le Président (M. Laberge): ... décision...

M. Scowen: Non, 4 est adopté.

Le Président (M. Laberge): 4 est adopté, pas de division. C'est 3 qui était adopté sur division, parfait!

M. Tardif: M. le Président, puis-je vous soumettre respectueusement une requête que nous prenions un petit cinq minutes, histoire...

Le Président (M. Laberge): Me permettriez-vous simplement une chose, à savoir que nous disions maintenant, au grand bonheur de tous, que l'article 106 est adopté sur division?

M. Tardif: Oui, M. le Président, au grand bonheur de tous.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division et suspension pour cinq minutes.

Suspension à 16 h 18

Reprise à 16 h 25

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

La commission des affaires municipales reprend ses travaux sur l'étude du projet de loi no

107. Nous avons adopté l'article 106, nous en sommes à l'étude de l'article 109, paragraphe par paragraphe.

Dispositions modifiant le Code civil

Nous avions suspendu l'article 1651-2; un amendement présenté par le député de Notre-Dame-de-Grâce le 11 septembre dernier a été discuté et suspendu pour étude. J'ai donc dit que, le 11 septembre dernier, à l'article 1651-2, le député de Notre-Dame-de-Grâce avait proposé un amendement pour remplacer le premier paragraphe. Je ferai la lecture de cet amendement, parce que ça fait déjà longtemps: "Le locateur doit, avant la conclusion d'un bail, remettre au nouveau locataire un écrit indiquant le loyer moyen payé au cours des douze mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période." Cet amendement a été partiellement discuté et suspendu pour étude, et l'article a été suspendu.

Est-ce que les membres de la commission veulent disposer d'une façon ou d'une autre de cet amendement au premier paragraphe?

M. Scowen: C'est en effet à peu près ce que nous avons proposé.

M. Tardif: C'est cela, M. le Président, au lieu de remettre, à l'article 1651-2, dans les dix jours...

Le Président (M. Laberge): L'ancien paragraphe.

M. Tardif: ... c'est lors de la signature du bail, en effet.

Le Président (M. Laberge): "... précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période." Ce remplacement du premier paragraphe est adopté. Le deuxième paragraphe demeurait le même...

M. Scowen: Le point qu'on a soulevé, je pense que le ministre n'a pas réglé le problème. C'est relié à...

M. Tardif: L'article 1658-10. Voilà, monsieur. L'article 1658-10 disait: "Le nouveau locataire peut, dans les deux mois du début du bail, s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer s'il paie un loyer mensuel supérieur au loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le bail". D'accord? Ce qu'on a fait, M. le Président? On a fait deux choses. On a modifié l'article 1651-2 pour dire que la copie du bail payé par l'ancien locataire ne doit pas être remise dans les dix jours de la conclusion du bail, mais bien lors de la conclusion du bail, premièrement. Deuxièmement, dans le nouveau libellé de l'article 1658-10 on ne donne plus ce délai de deux mois pour en appeler. On dit: Un nouveau locataire peut, dans les dix jours de la conclusion du bail, ou si le locateur ne lui remet pas l'écrit dans les deux mois - parce que s'il ne l'a pas eu, il faut qu'il y ait quand même un délai — s'adresser à la régie. À ce moment-là, il n'y a plus de délai de deux mois comme avant. Pourquoi garde-t-on les dix jours dans ces cas-là? C'est qu'on rend cela conforme à la Loi de la protection du consommateur qui prévoit — je m'excuse auprès du député de Notre-Dame-de-Grâce s'il n'a pas les derniers libellés —...

M. Scowen: C'est ça.

M. Tardif: Je ne sais pas si le député de Saint-Hyacinthe a également le dernier jeu de ces articles. On peut peut-être lui remettre également... Certains recoupent ceux que vous avez déjà. D'accord? C'est tout, M. le Président.

M. Scowen: Vous allez dans une direction mais je pose de nouveau la question. Avant de signer le bail, le nouveau locataire connaît le bail antérieur qui a été payé.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Il est conscient. Il signe le bail. Pourquoi donnez-vous de nouveau dix jours au cours desquels il peut avoir une arrière-pensée?

M. Tardif: Ce n'est pas une arrière-pensée. On ne lui donne pas dix jours pour avoir une arrière-pensée. On lui donne dix jours exactement comme la Loi de la protection du consommateur les donne présentement au consommateur pour résilier tout contrat qui a été signé. C'est tout.

(16 h 30)

Une voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): C'était l'autre article. L'article 1651-2, premier paragraphe...

M. Goldbloom: M. le Président, les deux sont quand même liés ensemble.

Le Président (M. Laberge): Ils sont liés?

M. Goldbloom: Les articles 1651-2 et 1658-10.

M. Tardif: D'accord, c'est ça.

Le Président (M. Laberge): Pour ma part, je ne veux pas qu'on adopte...

M. Tardif: Auparavant, la situation telle qu'elle existait dans le projet de loi ou telle qu'elle existe présentement. C'est dans la loi actuelle que le locataire peut, dans les deux mois qui suivent son entrée dans le logement, en appeler. Pourquoi le législateur, à l'époque, avait-il mis deux mois? J'imagine que c'est parce que ça pouvait prendre ce temps au locataire pour savoir ce que payait l'ancien locataire et, vraiment, ce qui s'est fait. Maintenant, on dit: Lors de la conclusion du bail, le propriétaire doit lui donner un écrit. Le propriétaire lui donne effectivement un écrit et, à l'examen de cet écrit, tout a l'air conforme et il

signe ce bail. Subséquemment, il peut se rendre compte, par exemple, imaginons la réforme de la fiscalité municipale qui entraîne l'abolition des surtaxes sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, de $0.60 des $100 pour la communauté et autres, je passe rapidement, au plan des taxes n'entraîne pas d'augmentation, mais même une diminution. À ce moment-là, après avoir connaissance de ça, ça lui prend un certain temps, dix jours, pour se rendre compte qu'effectivement, au chapitre des taxes, il n'y a pas eu d'augmentation; il y a eu diminution.

Ce qu'on fait, c'est que le délai de deux mois qui paraissait abusif, on l'élimine, sauf s'il n'y a pas eu d'écrit; s'il n'y a pas eu d'écrit, il reste là. Mais, s'il y en a eu un, on lui donne ce que la Loi sur la protection du consommateur prévoit dans les cas de résiliation de contrat, c'est-à-dire dix jours.

M. Scowen: C'est ce que je pensais que j'avais entendu. Je pense qu'il y a une certaine concordance si vous avez dit, à l'article 1658-10, qu'un nouveau locataire peut, dans les dix jours de la signature du bail, le résilier pour je ne sais pas quelles raisons. Mais pourquoi l'idée de s'adresser à la régie pour une nouvelle fixation de loyer? Dans le cas de la Loi sur la protection du consommateur, il n'est pas permis d'aller à une régie pour fixer le coût de sa voiture, de sa machine à laver. C'est simplement pour résilier le contrat. Je n'étais pas là lors du débat sur la loi du consommateur, mais il me semble que cela n'a rien à faire avec une fixation de bail par la Régie des loyers.

M. Tardif: M. le Président, ce n'est pas la même chose. Le consommateur peut peut-être annuler un contrat sans que ce soit trop conséquent, mais un bail, ce n'est pas la même chose, ni pour lui, ni pour le propriétaire. S'il a déjà emménagé dans l'immeuble, par exemple, ça pourrait entraîner des dépenses considérables. Au lieu de ça, il s'adresse à la régie pour faire fixer le taux.

M. Scowen: Il sait, lors de la signature du bail, le loyer qui était payé. Dans dix jours, ce n'est pas possible qu'un nouveau fait puisse arriver.

M. Tardif: Alors, il n'y en aura pas.

M. Scowen: Pourquoi lui donner la possibilité de s'adresser à la régie pour une nouvelle fixation de loyer? Quelle est la logique là-dedans? En dix jours, il ne va pas mieux connaître les faits qu'il les a connus au moment où il a signé le bail.

M. Tardif: Oui, M. le Président, c'est vrai qu'il les connaît, c'est tout à fait vrai. Il sait que l'ancien locataire payait $100 par mois et il a consenti à payer un loyer de $150 par mois parce que le propriétaire lui a fait valoir qu'il a fait des réparations considérables à l'immeuble, qu'il a fait ceci, qu'il a fait ça. Il se rend compte subséquemment, au cours des dix jours, qu'il n'y a rien de cela de fait, que la piscine ne fonctionne pas encore, qu'il n'y a pas d'eau dedans, etc.

Mais il pourrait y avoir d'autres raisons, même si le locataire a, de bonne foi, signé le bail avec le nouveau loyer demandé, d'en appeler et on lui donne à cette fin ce délai de dix jours qui semblait cohérent avec le reste de la législation sur la protection du consommateur.

M. Scowen: Ce n'est pas cohérent avec la législation, pour les raisons que j'ai indiquées. Le nombre de dix jours est cohérent, mais le recours n'est pas le même.

M. Tardif: Au lieu de l'annuler, M. le Président, on demande à un organisme de modifier une condition du bail. C'est cela.

M. Goldbloom: M. le Président.

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

M. Goldbloom: Je pense que le problème se présentera d'une façon plus claire quand nous serons rendus à l'article 1658-10. Les explications que nous donne le ministre actuellement ne sont pas exprimées aussi clairement dans le texte du présent article.

Pour l'instant cependant, puisque nous sommes à l'article 1651-2, j'aimerais demander au ministre pourquoi il a choisi l'expression "lors de la conclusion du bail" au lieu de choisir peut-être "avant la signature du bail"?

M. Tardif: Parce que des baux verbaux existent encore. Ils sont encore permis.

M. Goldbloom: D'accord.

Le Président (M. Laberge): J'ai deux choses sous les yeux. J'ai fait lecture tout à l'heure de la proposition du député de Notre-Dame-de-Grâce, fait le 11 septembre 1979, discutée et suspendue, pour remplacer le premier paragraphe.

Et j'ai aussi, en contrepartie, la proposition du ministre de récrire l'article. Je pense que nous devrions d'abord disposer de la proposition du député de Notre-Dame-de-Grâce ou il peut la retirer si la nouvelle proposition fait son affaire.

M. Scowen: D'accord, je la retire.

Le Président (M. Laberge): Retirée. Est-ce que le nouvel article 1651-2 amendé sera adopté?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté, le 2 octobre.

À l'article 1651-4, nous avions discuté d'un amendement qui se lisait: "Les avis donnés en vertu des articles 1658-1, 1659-1 et 1660-1 doivent l'être selon la formule prescrite par règlement." Cet amendement devait remplacer le deuxième alinéa de l'article 1651-4. Il a été discuté, suspendu et on me présente un deuxième amendement qui dit de supprimer ce deuxième alinéa. On peut dis-

poser des deux en même temps, la suspension n'ayant pas à être votée, puisqu'on recommande maintenant de le biffer.

M. Tardif: Je suis d'accord pour supprimer le deuxième alinéa de l'article 1651-4.

M. Scowen: Oui, je pense qu'on était tous d'accord sur le dédoublement...

Le Président (M. Laberge): Le deuxième alinéa de l'article 1651-4 est donc retiré.

M. Scowen: Même le Parti québécois ne peut pas admettre un tel dédoublement de règlement.

Le Président (M. Laberge): Retiré. L'article 1651-4 amendé sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Amendé.

M. Scowen: Non.

Le Président (M. Laberge): Ce n'est pas encore adopté. C'est ce que je vous demande. Alors l'article 1651-4 est à l'étude, le deuxième alinéa étant retiré.

M. Scowen: Ce qu'on veut proposer au ministre, c'est qu'il ajoute à ce paragraphe une clause dans le sens que je lui ai indiqué ce matin, d'une façon officieuse, indiquant que cet avis doit indiquer le loyer actuel en dollars et le nouveau loyer proposé. C'est relié, comme tout le monde le sait maintenant, je l'espère, à l'article 83, etc. C'est le noeud du problème.

Le ministre a dit: Oui, c'est une idée, mais c'est plus compliqué que cela. Il y a des diminutions de services ou des augmentations de services ou d'autres choses qui peuvent se produire. Je suis prêt à accepter qu'il est certainement possible que toutes les exigences ne soient pas couvertes parfaitement par un tel avis qui est très simple et qui exigera seulement que deux choses soient données: le loyer actuel et le nouveau loyer. Mais je persiste à croire qu'il existe des choses dans les relations entre locateurs et locataires qu'il n'est pas nécessaire d'inscrire sur des formulaires, qu'on peut laisser le soin aux deux parties de régler elles-mêmes. On étend énormément la réglementation, le contrôle, la surveillance, le soin qu'on apporte aux parties.

Pour ma part, je crois que le moindre des maux dans ce cas-là, pour le moment, parce qu'on entreprend pas mal avec ce projet de loi, c'est de dire: C'est bien sûr que vous pouvez avoir des diminutions de services. Vous avez la loi. Vous avez la régie. Vous avez de la publicité. Vous avez toutes sortes de choses pour vous protéger. La seule chose qu'on va demander pour le moment, c'est que le locataire soit avisé de son nouveau loyer dans des termes absolus et finals, $250 par mois. Après, il aura toute l'opportunité nécessaire de discuter avec le locateur de l'état de la piscine ou du fait que le garage promis au deuxième étage était, en effet, au troisième étage. Le locateur peut dire: Vous devez vous rendre compte que j'ai installé un nouveau toit. Toutes ces choses-là ne doivent pas à ce moment-ci — et j'espère qu'elles ne le seront jamais — être rédigées, inscrites dans un formulaire créé par des fonctionnaires qui sont très capables, très conscients, mais qui ont tendance à vouloir tout réglementer et tout inscrire sur un formulaire.

Je propose, M. le Président, qu'on ajoute à l'article 1651-4 une obligation de la part du propriétaire d'inscrire clairement le loyer augmenté qu'il demande. J'espère que le locataire sera conscient des services qui sont diminués. S'il n'en est pas conscient, on peut présumer qu'ils ne sont pas diminués. Ils pourront continuer de faire leur négociation comme ils le font aujourd'hui. Je propose que cette addition soit liée à la proposition de rayer le contrôle de l'article 83.

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

M. Tardif: M. le Président, j'ai dit que j'allais examiner une dernière fois la suggestion du député de Notre-Dame-de-Grâce, mais je soumets que ce n'est pas à l'article 1651-4 qu'on doit faire cela. L'article 1651-4 dit tout simplement que tous les avis reliés au bail d'un logement, quels qu'ils soient, doivent être donnés par écrit, à tel endroit et dans telle langue. Cela n'a rien à faire avec la teneur comme telle. J'ai consenti à suspendre l'article 83 pour justement regarder cela, mais je pense que, indépendamment de ce qu'on décidera pour l'article 83, on peut adopter l'article 1651-4 qui n'a rien à faire avec la teneur comme telle qui sera prévue à l'article 83.

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

M. Raynauld: M. le Président, j'ai tendance à croire que le ministre a raison en ce qui concerne l'article tel qu'il est rédigé. Pour l'aider dans les réflexions qu'il s'est engagé à faire ce soir, je pensais qu'une façon de contourner la difficulté qu'il soulève, soit qu'on ne peut pas inscrire dans un projet de loi un avis qui comporterait seulement des indications du loyer passé et du loyer prochain.

(16 h 45)

On pourrait limiter la portée de cet avis en disant quelque chose comme ceci: Que l'avis portant sur l'augmentation du loyer ne devrait comporter que... laissant ouvertes les possibilités que cet avis puisse comporter autre chose à propos d'autres choses que l'augmentation du loyer. Il y a un bail écrit qui est prévu à l'article 1651-1. Alors, l'avis ne peut pas remplacer un bail.

À ce moment, ce que nous recherchons, c'est que, si c'est exact que le ministre recherche une formule de façon à éviter que la régie, par règlement et à l'avenir, adopte des formules comme celles qui ont été discutées ici, comportant toutes

les augmentations permises de loyer et que ce soit donné aux locataires, une façon de faire cela, c'est de dire qu'en ce qui concerne l'augmentation de loyer, l'avis devra comporter telle chose ou telle chose, laissant, encore une fois, une porte ouverte pour tous les autres aspects sur lesquels je suis assez d'accord avec le ministre quand il dit que ce n'est pas aussi simple que cela.

Je comprends qu'il puisse y avoir d'autres aspects.

M. Tardif: M. le Président, c'est précisément pour cela que j'ai gardé l'article 83 ouvert et que, subséquemment, lorsque nous arriverons à la section 1658, on pourra regarder s'il n'y a pas un endroit plus opportun, à supposer qu'on décide de faire droit à cette requête, de le faire soit à l'article 83, soit à la série 1658, mais je maintiens qu'à l'article 1651-4, ce n'est pas la place souhaitable.

Pour l'instant, je demanderais donc qu'on adopte l'article 1651-4. Je vous ai dit que je vais regarder cela pour l'article 83 et on regardera peut-être même à l'article 1658 s'il n'y a pas un endroit plus approprié, à supposer qu'on décide de circonscrire les avis d'augmentation, pour donner certaines indications quant à la teneur de ces avis. D'accord?

Le Président (M. Laberge): L'article 1651-4 est amendé par le retrait du deuxième alinéa; cet article amendé sera-t-il adopté?

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. Nous en sommes à l'article 1651 dont tout a été adopté. L'article 1652-2 a été adopté le 20 septembre avec une nouvelle rédaction. 1652-7 a été adopté...

Une voix: ... M. le Président.

Le Président (M. Laberge): C'est cela. L'article 1652-8 a été adopté.

M. Tardif: L'article 1652-9 aussi. L'article 1652-10 aussi. L'article 1652-11 aussi. On était rendu à l'article 1656.

Le Président (M. Laberge): Nous en sommes à...

M. Raynauld: Est-ce que l'article 1652-9 a été adopté? J'ai un point d'interrogation à côté.

Le Président (M. Laberge): L'article 1652-9 a été adopté. Il y avait eu une proposition qui avait été jugée irrecevable. Maintenant, il y a eu une modification par la suite, en changeant les mots "avant ou" et cela a été adopté le 11 septembre. Alors, c'est de l'histoire.

Maintenant, l'article 1656, je crois. L'article 1656 est le premier qui est en suspens. À l'article 1656, nous avons une nouvelle rédaction, pour remplacer cet article suspendu. "Remplacer le premier alinéa par: 1656. Outre l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent, des dommages-intérêts, la résiliation du bail si l'inexécution de l'obligation lui cause un préjudice sérieux, ou la diminution du loyer, le locataire peut demander, en cas d'inexécution d'une obligation par le locateur, l'autorisation de retenir le loyer afin d'exécuter ou de faire exécuter lui-même l'obligation. Les articles 1613 à 1615 s'appliquent à cette dernière demande". Le deuxième alinéa demeure le même.

M. Tardif: Adopté? Article 1656, adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1656 est adopté. J'appelle l'article 1656-1 qui était...

M. Tardif: Il a été adopté, M. le Président.

Le Président (M. Laberge):... attendez! Il était suspendu...

M. Tardif: Ah bon! Il reste tel quel.

Le Président (M. Laberge): ... et le papillon que j'ai ne mentionne pas de modification. Est-ce que cet article 1656-1, page 28, sera adopté?

M. Scowen: Attendez juste une minute, s'il vous plaît!

Le Président (M. Laberge): Oui, je vous laisse le temps.

M. Raynauld: M. le Président, est-ce qu'on avait convenu d'apporter un amendement, par rapport au texte qui est écrit?

M. Tardif: Je pense, M. le Président, que c'est à l'article 1656-4 qu'on a retenu la suggestion de l'Opposition. Si vous voulez regarder les amendements qu'on vous a remis, concernant le dépôt du loyer, d'accord?

À l'article 1656-4, on dit, aux trois dernières lignes à la fin: Le fait pour un locataire de fréquemment retarder le paiement du loyer ou le déposer sans motif valable peut constituer un préjudice sérieux. D'accord?

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 1656-1, tel quel au projet de loi, sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. L'article 1656-3 avait été...

M. Tardif: L'article 1656-2...

Le Président (M. Laberge): L'article 1656-2, un instant! L'article 1656-2, oui. On demande de modifier l'article. L'article 1656-2 se lirait dorénavant comme suit: "Lorsque le locataire demande la résiliation du bail, le tribunal peut le résilier

immédiatement ou ordonner au locateur d'exécuter son obligation dans le délai qu'il détermine".

"Si le locateur ne se conforme pas à l'ordonnance, le tribunal doit, à la demande du locataire, résilier le bail".

Le présent article 1656-2 deviendrait l'article 1656-3; le présent article 1656-3 serait renuméroté 1656-4; l'article 1656-4 actuel, renuméroté 1656-5, et l'article 1656-5 devient 1656-6.

M. Tardif: L'idée de ça, M. le Président, c'était de faire le pendant à ce que nous avions déjà, à savoir qu'au lieu de procéder immédiatement à la résiliation, on pouvait, en quelque sorte, donner l'occasion aux parties — dans ce cas-là, le locateur — de remédier au problème et que le bail pourrait continuer à courir. On avait ça déjà dans d'autres articles, pour le locataire notamment, lorsqu'il n'obtempérait pas aux conditions du bail, que le tribunal pouvait émettre, à son endroit, une ordonnance avant de l'évincer. Alors, on dit: Pourquoi n'aurait-on pas aussi, vis-à-vis du locateur, la même possibilité pour lui de se conformer à une ordonnance et, ainsi, quand même, continuer d'avoir un logement habité et de percevoir un loyer. Donc, on a fait droit à cette requête et on l'a mis. D'accord?

M. Raynauld: M. le Président, je n'ai pas nécessairement d'objection à cela, mais je note que par rapport à l'article original...

Le Président (M. Laberge): Je m'excuse, mais on doit dire que c'est un nouvel article 1656-2 qui ne remplace rien.

M. Raynauld: L'article 1656-2 demeure?

M. **Tardif:** Oui, il devient 1656-3.

Le Président (M. Laberge): Les paragraphes 2, 3, 4 et 5 demeurent, mais sont renumérotés. On insère, entre les articles 1656-1 et 1656-2, un nouvel article, et on est obligé de faire une renumérotation.

M. Raynauld: C'est curieux parce que...

Le Président (M. Laberge): Alors, ça ne remplace rien.

M. Raynauld: ... l'article 1656-2 prévoyait déjà le pouvoir d'ordonnance.

M. Tardif: Oui, mais c'était uniquement lorsqu'il y avait menace à la santé ou à la sécurité. Je vais prendre un exemple, s'il me le permet encore: le député d'Outremont demeure dans un immeuble qui comporte l'air climatisé et l'air climatisé ne fonctionne pas. Cela fait partie d'une des conditions du bail et il demande la résiliation du bail pour ça. Ce qui était prévu auparavant, c'est que vous aviez le droit de demander la résiliation du bail et le tribunal n'avait le choix que de vous l'accorder si, effectivement, vous faisiez la preuve que cette condition du bail n'était pas respectée.

Ce que le nouvel article 1656-2 permet, c'est que le tribunal peut ordonner au locateur, en l'occurrence, de voir à réparer ou à faire fonctionner, par exemple, l'air climatisé. S'il se conforme, vous continuez de demeurer sur les lieux. C'est tout ce que permet l'article 1656-2 qui n'était pas là avant. D'accord?

M. Scowen: L'ancien article 1656-2 qui est maintenant l'article 1656-3, l'objet de cet article est très difficile à comprendre, par rapport à ce que nous avons à l'article 1652-8. Mais je pense qu'on a déjà adopté cet article.

Le Président (M. Laberge): Le nouvel article 1656-2 sera-t-il adopté?

Une voix: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté, et les renumérotations, évidemment, sont adoptées aussi.

L'ancien article 1656-3 devenu l'article 1656-4, qui est en suspens, on me propose de le remplacer par le suivant:

"1656-4. Outre l'exécution en nature de l'obligation dans les cas qui le permettent ou des dommages-intérêts, le locateur peut demander en cas d'inexécution d'une obligation par le locataire la résiliation du bail, si l'inexécution cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres occupants de l'immeuble, ou si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

"Le fait pour un locataire de fréquemment retarder le paiement du loyer ou le déposer sans motif valable peut constituer un préjudice sérieux".

M. Raynauld: M. le Président, avant d'aller sur le fond, il me semble qu'au point de vue du français, on serait mieux d'écrire "de retarder fréquemment" plutôt que "de fréquemment retarder"; les adverbes, on met cela après le verbe, d'habitude.

M. Scowen: Cela dépend si M. le député de D'Arcy McGee est d'accord ou non.

M. Goldbloom: Je suis d'accord avec mon collègue.

M. Tardif: M. le Président, je serais d'accord avec le député d'Outremont si l'adverbe "fréquemment" ne s'appliquait qu'au retard dans le paiement du loyer, mais l'adverbe "fréquemment" s'applique également au fait de déposer sans motif valable, aux deux choses. D'accord?

M. Raynauld: De fréquemment retarder le paiement du loyer et de déposer...

M. Scowen: Que pense le député de D'Arcy McGee?

M. Tardif: De toute façon, répéter l'adverbe, ce n'était pas plus élégant.

M. Scowen: Je pense qu'en effet, c'est correct.

Le Président (M. Laberge): Compte tenu de la sémantique, est-ce que ce nouvel article sera adopté? Adopté.

(17 heures)

Le fait d'avoir adopté ce nouvel article 1656-4 aura pour effet que le député de Notre-Dame-de-Grâce aura retiré l'amendement qu'il avait proposé, je crois, à l'ancien article 1656-3 devenu 1656-4.

M. Scowen: Oui.

Le Président (M. Laberge): Retiré. Je dois disposer des bouts de papier que j'ai ici. Nous passons à l'article 1658-6 qui est en suspens. Nous avons des suggestions de n'y apporter aucune modification.

M. Scowen: C'est un article très idéologique, un point brûlant entre les locateurs et les locataires. Je dois vous dire franchement que personnellement je trouve qu'il n'y a rien d'idéologique là-dedans. C'est plutôt une question d'efficacité et d'esprit de conciliation. Le processus qui va suivre maintenant... Je pense que c'est assez important de consacrer quelques minutes à cet article parce que je suis persuadé que si ce projet de loi est finalement adopté, ce sera un changement très marqué.

Aujourd'hui, c'est le locataire, à peu près 5% des locataires qui s'adressent à la régie. Il y a donc 50 000 ou 60 000 demandes par année, et, pour ces fins, nous avons un personnel de 300 personnes et 22 régisseurs. J'imagine que ces personnes travaillent aussi vite que possible.

Quand le ministre a proposé de tourner, si vous voulez, le fardeau, dans la réimpression, c'était fait dans le cadre de toute une série de mesures, d'actions qu'il a décrites dans son discours en deuxième lecture, qui proposait le formulaire qu'il essaie maintenant peut-être de retirer légèrement. Les bureaux de quartier, les conciliateurs, etc. C'était avec l'idée que finalement, à la base, la grande majorité de ces cas seront réglés par le moyen d'un formulaire, d'une série de critères standard, précisés et chiffrés, qui vont avoir pour effet de donner, à la dernière ligne, un taux d'augmentation permis et, dans la plupart des cas, un recours devant la régie ne sera pas nécessaire parce que les formules de la régie seront accessibles à la population. Donc, la grande majorité de la population n'aura pas intérêt — soit locateur, soit locataire — d'avoir recours à la régie parce qu'elle saura que le formulaire en question comprenait en effet une décision rendue un peu à l'avance par la régie.

Dans mon esprit cette décision de changer le fardeau du locateur et du locataire a été suggérée dans le cadre de ce système global. Maintenant, si le ministre accepte — et j'ai l'impression qu'il n'a encore décidé - que l'avis qui sera donné au locataire sera le plus simple possible et avec une information minimale pour permettre au marché de fonctionner.

J'ai l'impression que ce changement du fardeau, dans le contexte du libre marché, peut amener une diminution de la conciliation sur place et une augmentation sensible, même importante des appels devant la régie. Je peux imaginer, par exemple, et je vais poser la question au ministre, parce que j'espère qu'il a déjà fait au moins un minimum de recherches et qu'il a déjà établi des précisions assez précises sur le pourcentage des appels qu'on va avoir l'an prochain, par rapport aux cinq ou six qu'on réalise avec le système actuel...

Mon impression, c'est que si le ministre laisse, comme il a peut-être l'intention de le faire, le marché fluctuer, dans le cas de la grande majorité, avec un minimum d'information, d'augmentation en dollars, peut-être un ou deux autres éléments, la tendance sera, pour le locataire, de dire: Écoutez, je vais aller à la pêche. Il demande 20%, c'est lui qui est obligé de faire l'appel; je vais dire non, qu'il fasse son affaire, je ne peux pas perdre. Cela aura pour effet, en conséquence, de créer des situations où les propriétaires vont commencer à dire: Je vais parler officieusement avec mes locataires et je vais demander 7%, officieusement, et s'ils acceptent, je vais leur donner quelque chose par écrit et je vais leur indiquer que je pense que j'ai probablement droit à 8%.

Je soulève cette hypothèse, simplement pour vous dire que vous êtes en train de créer une dynamique un peu différente de celle qui existe aujourd'hui, avec ce changement. Mon opinion, c'est que je ne serais pas étonné de voir le pourcentage des appels devant la régie augmenter trois ou quatre fois — 400% d'augmentation — avec très peu d'effets sur les résultats finals, sauf l'emploi de 1200 personnes à la régie, à comparer avec 300 maintenant. Les résultats, les montants accordés seront à peu près les mêmes; la justice rendue envers les locataires et locateurs sera à peu près semblable, les augmentations ne seront pas plus élevées ou moins élevées qu'avant.

La méfiance à l'égard du gouvernement, qui est responsable de cet état de choses, quand les locataires réaliseront que ce changement de fardeau n'amène pas de bénéfices réels, dans le sens des augmentations permises, va provoquer une certaine critique, une certaine méfiance envers le gouvernement, envers le nouveau projet de loi, envers la nouvelle régie, à savoir que ce sera excellent pour la création d'emplois, pour le régisseur et le personnel, mais sans grand effet réel, sauf cette augmentation du personnel à la régie.

Avec ces commentaires généraux, je veux demander au ministre qu'il donne, premièrement, ses prévisions sur le pourcentage des baux qui seront appelés devant la régie en 1980, la première année de mise en marche de ce projet de loi, le pourcentage comparé à disons 5% cette année. Quel sera le pourcentage l'an prochain? Est-ce qu'il a prévu l'augmentation de personnel à un

niveau comparable? Est-ce qu'il a pensé, est-ce qu'il a des réflexions à nous donner sur les autres changements de la dynamique qui sera créée par ce changement important?

M. Tardif: M. le Président, je dois d'abord dire que le pourcentage ou le volume des affaires traitées devant la régie est un phénomène qui, de toute façon, fluctue indépendamment des changements ou de l'absence de changements dans la législation.

Par exemple, cette année, la régie a passablement moins de demandes de fixation que l'année dernière ou il y a deux ans. Et, pourtant, la loi était la même. Ce qui fait la différence, ce sont évidemment les taux de vacance plus élevés dans certains secteurs, dans certains sous-marchés de l'habitation. On l'a vu, j'ai donné des chiffres à l'Opposition quant au type de logements, dans des studios, de logements de construction récente, dans des ensembles immobiliers d'une certaine taille. Il y a même une corrélation directement proportionnelle entre la taille des immeubles et le taux de vacance. Tout cela pour dire que ces demandes de fixation devant la régie peuvent fluctuer en fonction de critères qui sont tout à fait étrangers à ce qui est introduit par l'article 1658-6.

Deuxièmement, M. le Président, le député de Notre-Dame-de-Grâce dit: L'inversion du fardeau de la démarche — incidemment, nous préférons parler de partage du fardeau de la démarche — qu'il comprenait dans un contexte où des formulaires très détaillés existaient, qui pouvaient permettre aux personnes en présence de faire elles-mêmes les calculs, n'est plus aussi nécessaire maintenant qu'il pourrait être prévu un formulaire comprenant beaucoup moins de renseignements spécifiques que ce qui avait été pensé à l'origine dans un document de travail que je lui ai remis et qu'il a cité encore ce matin.

Or, M. le Président, je pense que, nonobstant la teneur des avis — je ne parle pas de l'emploi d'un formulaire officiel — le député de Notre-Dame-de-Grâce a tout à fait raison lorsqu'il dit que ce nouveau partage du fardeau de la démarche va introduire une nouvelle dynamique dans les relations entre locataires et locateurs.

Prenons le scénario actuel. Imaginons que l'ensemble des renseignements disponibles aux parties est équivalent à ce qu'il est présentement et que, dans la situation actuelle, le locataire reçoit de son propriétaire un avis d'augmentation. Dans la loi actuelle, le locataire n'est même pas tenu de se tourner de bord, d'aller voir son propriétaire et de discuter de l'augmentation avec lui. Il peut s'adresser directement à la régie pour dire: J'ai reçu un avis d'augmentation de mon propriétaire. Je la trouve trop élevée et je vous demande de procéder à une fixation. La régie convoque donc les deux parties, entend la cause et rend une décision. Et la première fois qu'ils se parlent ou sont mis face à face suite à cette augmentation, c'est lorsqu'ils se trouvent devant la régie.

Ce que nous faisons avec cet amendement à l'article 1658-6, indépendamment encore de l'emploi de formulaires précis ou plus ou moins détaillés, c'est dire, d'une part, à 1658-5 — et cela est important — que "le locataire doit, dans le mois de la réception de l'avis prévu par l'article 1658-1 — c'est-à-dire l'avis d'augmentation — aviser le locateur qu'il quitte le logement ou refuse l'augmentation ou la modification demandée, sinon il est réputé avoir accepté le nouveau loyer ou les nouvelles conditions".

Donc, on oblige le locataire à se manifester s'il n'est pas d'accord. S'il est d'accord, aucun problème. S'il ne se manifeste pas, c'est qu'il accepte. Qui ne dit mot consent. S'il n'est pas d'accord, on l'oblige à se manifester auprès de son propriétaire au lieu de s'adresser directement à la régie. On vient donc d'établir forcément une occasion d'échanges, de contacts entre les deux, pour qu'il puisse au moins signifier pourquoi il refuse, et pourquoi il refuse, ce qui donne l'occasion au propriétaire... Pardon?

(17 h 15)

M. Scowen: Je veux simplement vous poser une question. Il me semble que la situation que vous décrivez... Aujourd'hui, si le locataire ne veut pas l'accepter, il n'est pas obligé de parler avec le propriétaire, mais il est obligé de faire une démarche compliquée...

M. Tardif: À la régie.

M. Scowen: ... et difficile.

M. Tardif: C'est cela. Elle est de moins en moins difficile.

M. Scowen: L'an prochain, le geste qu'il sera obligé de faire sera de dire tout simplement: Non. À moins que je vous comprenne mal, je ne vois pas comment un tel changement, soit, au lieu de l'obliger à faire quelque chose de très compliqué l'obliger à faire quelque chose de très simple, dire "non", va favoriser la conciliation.

M. Tardif: M. le Président, là-dessus, je pourrais peut-être dissiper une ambiguïté. S'adresser à la régie, ce n'est pas quelque chose de très compliqué. Il suffit que le locataire prenne un bout de papier et s'adresse à la régie par courrier en disant: J'ai eu une demande d'augmentation de mon propriétaire. Je paie tant. Il m'a demandé tant. Je demande à la régie de statuer là-dessus. Ce n'est pas une procédure plus compliquée que celle qui va consister à prendre un autre bout de papier et de dire: ...

M. Scowen: Je vais vous interrompre pour une dernière fois, mais je veux simplement vous rappeler que la grande majorité des groupements de locataires qui sont venus devant nous pendant les auditions parlaient de la complexité pour les gens ordinaires de s'adresser à la régie et disaient même que c'était la raison pour laquelle il y avait un taux infime d'appels.

M. Tardif: M. le Président, je dis: Tant mieux si la loi vient "décomplexifier" une procédure qui, à tort, était considérée comme étant compliquée pour un nombre X de citoyens. Ce que la loi prévoit actuellement, c'est que le citoyen peut s'adresser à la régie. Il n'est pas nécessaire qu'il se présente en personne, il peut le faire par écrit. Au lieu de cela, au lieu de s'adresser à la régie et de demander immédiatement l'intervention d'un tiers — à cela, les gens de l'Opposition devraient être sensibles — on va justement faire jouer la loi de l'offre et de la demande. Il va s'adresser à son demandeur, son locateur pour dire: Je n'accepte pas cela. Il va demander des explications. Ils vont se parler. À ce moment-là, le propriétaire peut effectivement faire ce qu'a décrit le député de Notre-Dame-de-Grâce, dire: D'accord, je vous ai demandé 20%, mais je serais prêt à régler pour 10% ou 8%. Ils peuvent s'entendre, mais si le propriétaire ne veut pas modifier sa demande initiale et la croit justifiée, par écrit, de la même manière, sans plus de formalités, il s'adresse à la régie et demande une fixation. Ce faisant, il le fait non seulement pour ce locataire-là, mais pour tous ceux de son immeuble ou de ses immeubles à qui il aurait demandé une telle augmentation. Sur le plan de la démarche pour le propriétaire, surtout lorsqu'on parle du propriétaire qui pourrait avoir plus d'un logement, celui-ci, au lieu d'être amené individuellement par plusieurs locataires devant la régie, pourrait demander à la régie de procéder à une fixation pour ceux de ses locataires qui n'ont pas accepté l'augmentation demandée.

Je maintiens que, nonobstant la profusion ou l'absence de profusion de formules compliquées de calcul, c'est vrai que les amendements à la loi actuelle par les articles 1658-5 et 1658-6 établissent une nouvelle dynamique, une dynamique qui invite, qui donne une occasion aux parties de se parler avant de faire intervenir un tiers. Je pense que cela est de nature à éliminer des interventions de la régie qui autrement, peut-être, auraient eu lieu dans le contexte de la loi actuelle. À tout événement, nous avons effectivement procédé à diverses consultations.

Quant à l'impact de cette mesure, il ne semble pas que ce partage du fardeau, l'obligation pour le locataire de se manifester à son propriétaire et l'obligation pour le propriétaire de se manifester à la régie, doive, toutes choses étant égales, par ailleurs: stock de logements, taux de vacance, etc., entraîner un achalandage beaucoup plus considérable devant la régie.

M. Scowen: Pour résumer, si je comprends bien, vous prévoyez que toutes les autres conditions sont à peu près semblables. En 1980, le pourcentage d'appels devant la régie, avec ce nouveau système, sera à peu près le même que celui de cette année, les autres conditions étant égales.

M. Tardif: Les consultations faites ne nous permettent pas d'anticiper un achalandage tellement plus considérable devant la régie, dont le volume de travail, de toute façon, est influencé par des facteurs qui ne sont pas liés à cette inversion du fardeau de la démarche. En d'autres termes, des gens qui, dans le système actuel, veulent s'entendre entre eux, peuvent le faire et, dans le nouveau système, les gens qui voudront s'entendre entre eux pourront le faire également. Ce que nous faisons par ces changements, c'est leur donner une occasion de plus de se parler avant de s'adresser à un tiers ou à un arbitre.

M. Scowen: Dans cet esprit, si je comprends bien, vous allez donner un budget à la nouvelle régie, pour le personnel, pour 1980, à peu près semblable à celui qui existe aujourd'hui pour les fins de fixation des loyers. Vous ne prévoyez pas la nécessité d'augmenter le personnel de la régie simplement parce que vous prévoyez plus de cas.

M. Tardif: Pas à cause de l'inversion ou du partage du fardeau de la démarche. Il y a du personnel supplémentaire de prévu, c'est vrai, mais parce que la Régie des loyers va prendre toutes les causes des Petites créances. Il faut quand même penser qu'à l'heure actuelle, le propriétaire qui veut demander l'éviction d'un locataire parce que celui-ci endommage son immeuble doit s'adresser à la régie pour la demande d'éviction et à la Cour provinciale pour les dommages qu'il pourrait vouloir réclamer.

Tout sera combiné à la régie. Il y a des matières nouvelles qui vont à la régie. Je pense aux démolitions, qui ne sont pas dans la loi, actuellement, et qui peuvent venir ajouter au volume de travail, indépendamment de cette mesure.

M. Scowen: Une autre question. Quelle est la position d'une demande d'augmentation de loyer faite avant le 31 décembre, avant que cette loi soit en vigueur, pour un bail qui se termine dans les trois premiers mois, par exemple, de 1980?

M. Tardif: Je m'excuse, je n'ai pas compris le sens de la question.

M. Scowen: Est-il possible qu'on connaisse, en partie à cause de l'article 1658-6, mais en partie à cause des autres articles qu'on va discuter tantôt, une demande accrue pour des augmentations de loyer avant que la nouvelle loi soit mise en vigueur? Est-ce que vous avez des prévisions? Normalement, quand on installe un système un peu plus serré comme cela, on ne donne pas un avis de trois ou quatre mois, d'un côté ou de l'autre, de ce qu'on a l'intention de faire.

M. Tardif: M. le Président, d'accord. Mais la loi actuelle existe jusqu'à ce que l'autre entre en vigueur. Actuellement, le locataire qui se fait demander une augmentation, a le droit d'en appeler devant la régie. Il est toujours celui qui accepte ou refuse les modifications que le propriétaire veut apporter aux conditions du bail. Il est donc celui qui accepte ou qui refuse.

La différence, c'est qu'avant, il signifiait son refus directement à un tiers, à un arbitre, quel-

qu'un de l'extérieur. Maintenant, il signifie son refus au propriétaire. C'est tout.

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

M. Raynauld: M. le Président, je peux reprendre juste au point où cela a été laissé. Je pense que si on voulait que le locataire s'adresse au locateur, d'abord, ce qui est une bonne suggestion, à mon sens, ce qui est une bonne procédure pour favoriser la conciliation, on pourrait laisser l'article 1658-5 comme il est.

Ceci n'entraîne absolument pas l'obligation de changer le fardeau de la démarche dont nous parlons à l'article 1658-6, parce qu'il serait encore possible de dire au locataire: Avant de donner votre avis à la régie, vous allez le donner au propriétaire pour lui parler, et que ce serait encore à lui à se présenter à la régie s'il n'était pas satisfait de l'entente à laquelle il voulait parvenir. Il me semble que lier ces deux choses est une façon de dorer la pilule sur le changement du fardeau de la démarche. Le fardeau de la démarche pouvait rester le même, tout en imposant l'obligation au locataire de parler davantage à son propriétaire. Par conséquent, on ne peut pas justifier le changement de la démarche en disant: Voyez, par rapport à la situation actuelle, le locataire va davantage chercher à concilier ses vues avec celles de son propriétaire, puisqu'on aurait pu le faire et conserver la même démarche suivante, celle consistant à s'adresser au tribunal.

Évidemment, il y a une autre conséquence très importante aussi du changement de la démarche. C'est que, à venir jusqu'à maintenant, l'augmentation de loyer prenait effet immédiatement lorsque le propriétaire avisait le locataire, indépendamment des démarches ultérieures. Tandis qu'aujourd'hui, en vertu du nouveau projet de loi, c'est le bail qui est prolongé de façon automatique, aux conditions antérieures. C'est seulement après que le propriétaire aura obtenu de la régie la permission d'augmenter que le loyer sera ajusté.

Il y a deux éléments là qui sont extrêmement importants quant à ce déplacement dans l'ordre suivant lequel les procédures sont faites.

M. Tardif: M. le Président...

M. Raynauld: Bien, c'est comme ça que je lis l'article 1658-6.

M. **Tardif:** ... je voudrais faire une correction. Sur ce plan, ce n'est pas changé du tout.

M. Raynauld: M. le Président, je lis l'article 1658-6...

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld: ...et il est indiqué là...

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld: ... que le locateur peut s'adresser au tribunal "pour faire statuer sur la durée ou la modification du bail, sinon le bail est prolongé de plein droit".

M. Tardif: C'est ça.

M. Raynauld: Cela, ça veut dire aux conditions antérieures.

M. Tardif: C'est ça.

M. Raynauld: Tandis que dans la situation actuelle, le propriétaire dit: Le loyer augmente de $30 au 1er juillet. À ce moment-là, le locataire s'en va à la régie — le locataire à l'heure actuelle, oui, s'en va à la régie...

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld:... et là, il passe à la régie le 1er août.

M. Tardif: Oui.

M. Raynauld: Le 1er juillet, l'augmentation a eu lieu.

M. Tardif: Non, M. le Président.

M. Raynauld: Elle n'a pas eu lieu?

M. Tardif: Non, dès qu'il y a une demande, le bail est gelé à l'ancien loyer. Cependant, la décision de la régie est rétroactive à la date de l'entrée en vigueur du bail. Donc, sur ce plan-là, c'est...

M. **Raynauld:** Très bien! Je retire cette dernière observation. C'est quand même curieux.

M. Tardif: Le fait de loger une demande gèle le tout, mais la fixation est rétroactive au début du bail.

M. Raynauld: Oui, **ça, ça va...**

M. Tardif: Ce sera vrai dans les deux cas.

M. Raynauld: Ce sera la même chose dans ce cas-ci. Ce sera rétroactif aussi. Bon! Je retire donc cette dernière observation si c'est comme ça.

J'en demeure donc à la première où je ne fais simplement que répéter ce que j'ai dit tout à l'heure, à savoir que c'est le locateur maintenant qui doit faire la démarche et qu'on ne peut pas justifier ce changement de démarche simplement par cette volonté, bien légitime, de vouloir favoriser la conciliation. Par conséquent, on est obligé de chercher d'autres raisons pour faire ce changement. Je n'en ai pas vu, sauf, évidemment, celle qui consiste simplement à dire: Si on met plus de pression sur le propriétaire, peut-être que le propriétaire sera davantage disposé à faire des

compromis envers son locataire. Je ne sais pas si c'est une façon bien légitime de procéder.

Le deuxième point que je voulais soulever, c'est l'effet, justement, l'impact que ça peut avoir, ça, sur les demandes.

(17 h 30)

Pour ma part, il me semble qu'il y a deux solutions qu'on peut envisager à cet égard. La première, c'est qu'effectivement, il n'y a pas plus de demandes qui vont à la régie, mais, suivant un modèle où il pourrait y avoir des augmentations de loyer beaucoup plus générales que les augmentations de loyer qu'on avait pu connaître jusqu'à maintenant. Dans l'hypothèse suivante où le locataire se dit: De toute façon, maintenant, le propriétaire connaît à l'avance les décisions de la régie quant à son augmentation, par conséquent, ce n'est pas la peine de m'opposer parce que je vais perdre du temps, être obligé de me présenter devant la régie, même si c'est le locateur qui est obligé d'y aller en premier lieu. On peut imaginer une situation comme celle-là où les demandes devant la régie ne seront pas plus nombreuses, mais où l'impact sur le loyer peut être quand même très significatif.

La deuxième hypothèse, c'est celle où, effectivement, parce qu'on a déplacé le fardeau de la démarche, il peut y avoir une augmentation considérable des demandes devant la régie. Je pense que le ministre a répondu tout à l'heure en disant qu'il avait procédé à des consultations. L'impression que nous avons — on n'a pas fait d'enquête approfondie là-dessus, on n'a pas vraiment de base pour en juger — c'est que la deuxième hypothèse est la plus vraisemblable à ce stade-ci. Puisqu'on se trouve à avoir déplacé le fardeau de la démarche, on devrait employer cette expression au sens littéral du terme. Avant cela, il y avait un fardeau qui était davantage sur le locataire qui ne voulait pas accepter l'augmentation, et aujourd'hui le fardeau est davantage sur les épaules du propriétaire, même si dans les deux cas le ministre peut prétendre que ce n'est pas très compliqué d'envoyer une lettre à la régie. Il reste que la lettre ne vient pas de la même personne, et il reste aussi que la façon dont ces choses vont se passer va être bien différente de la situation actuelle.

Ce qu'on peut se demander, c'est quelles ont été les raisons pour vouloir changer une situation à laquelle les gens s'étaient plus ou moins habitués depuis un certain nombre d'années, ou est-ce qu'il a eu des abus de ce côté? Est-ce que les locataires trouvaient que c'était vraiment injuste envers eux d'avoir à envoyer la lettre à la régie pour vouloir changer une situation? Si cette situation était jugée satisfaisante, je ne vois pas pourquoi on la changerait; si elle n'était pas satisfaisante, ça veut dire qu'il va y avoir des impacts.

M. Tardif: M. le Président, d'abord c'est vrai qu'il y a une catégorie de locataires pour qui s'adresser à la régie, même si ça veut dire remplir un bout de papier, ça représente une montagne. Je pense à je ne sais pas combien de centaines et de milliers de chambreurs, par exemple, pour qui on peut légiférer tous ensemble ici, tant que nous sommes, à la journée longue, à la soirée longue et à la nuit longue, alors qu'ils ne sauront même pas qu'une loi les protège et qu'ils peuvent s'adresser à un tribunal, alors que le propriétaire de la maison de chambres est drôlement mieux équipé pour s'adresser à un tribunal en la matière.

Deuxièmement, M. le Président — là-dessus, le député d'Outremont n'était pas présent à la commission parlementaire — il y a aussi des propriétaires qui sont venus — et il y en avait un assez important, le propriétaire de l'ensemble à l'Île-des-Soeurs — qui nous ont dit: Nous autres, on a 3000 locataires et on a réussi à s'entendre, l'année dernière, avec à peu près 1200 d'entre eux. On a même négocié collectivement un bail avec à peu près 1200 locataires, et il y en a un certain nombre d'autres avec lesquels on ne s'est pas entendus. Dans ces cas-là, au lieu d'avoir chacun de ces locataires qui s'adresse à la régie individuellement, une fois qu'on ne s'est pas entendus avec eux, on aimerait pouvoir présenter nos chiffres, nos bilans, nos états, et obtenir une fixation pour l'ensemble au complet.

C'est pour cela que je dis qu'il y aura des choses qui vont s'annuler, finalement. Il y aura peut-être plus de cas visés, mais à l'occasion ou à l'intérieur d'une seule cause comme telle. Je pense que cette inversion, ce partage du fardeau peut faciliter la tâche à certains locataires parmi les plus démunis, pour qui c'est peut-être beaucoup plus facile de signifier effectivement leur refus à leur propriétaire qu'à une régie d'État.

Pour le propriétaire c'est quand même passablement moins compliqué, surtout que si on simplifie la procédure au point de rendre le recours très facile et non pas exiger qu'on se déplace et qu'on aille à la régie et que, d'autre part, dès lors qu'on possède un certain nombre d'unités de logements, de permettre une fixation plus regroupée pour ceux avec lesquels il n'y a pas eu possibilité de s'entendre.

Voilà, M. le Président, les motifs qui nous ont amenés à adopter cette position face à l'initiative de la démarche à la régie comme telle. Vous vous rappellerez qu'il y a un bail, un contrat entre les parties. Une des parties, qui s'appelle le propriétaire, veut en changer les conditions. Il s'adresse à son locataire et lui fait part de son intention. On exige du locataire qu'il manifeste son accord ou son refus. S'il ne dit rien c'est qu'il accepte. S'il manifeste son refus, il le manifeste à celui qui lui demande, et celui qui le demande peut décider de modifier sa demande ou encore de s'adresser à un arbitre. C'est le sens de l'article qui m'apparaît, pour toutes ces raisons, constituer une amélioration par rapport à la situation actuelle.

Le Président (M. Laberge): Cet article 1658-6 sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Scowen: M. le Président, nous n'avons pas accès à toutes les informations, toutes les don-

nées pour faire les prévisions qu'a faites le ministre sur le nombre de cas qui sont portés en appel. Mais si on accepte sa prévision que ce ne sera pas augmenté, pour nous, cela veut dire que les revendications des locataires qui n'avaient pas un accès facile à la régie, à cause de la complexité du problème, si, d'après le ministre, ce changement du fardeau n'aura pas pour effet d'augmenter le nombre, je pense qu'au nom des locataires nous sommes obligés de l'adopter sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. Cet article 1658-6 est adopté sur division. J'appelle l'article 1658-10 qui est en suspens et pour lequel nous avons un projet de remplacement de l'article. L'article 1658-10 se lira dorénavant comme suit: "Un nouveau locataire peut, dans les dix jours de la conclusion du bail ou si le locateur ne remet pas l'écrit prévu par l'article 1651-2 dans le délai indiqué, dans les deux mois du début du bail, s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer un loyer mensuel supérieur au loyer le plus bas payé au cours des douze mois qui précédaient le début du bail, sauf si ce loyer a été fixé par le tribunal". Ce nouvel article 1658-10 sera-t-il adopté?

Une voix: Adopté.

M. Goldbloom: M. le Président...

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

M. Goldbloom: Vous vous rappellerez que nous avons fait allusion à cet article quand nous avons examiné l'article 1651-2, et que le député de Notre-Dame-de-Grâce a dit au ministre: "Par l'article 1651-2 vous obligez le propriétaire à remettre au nouveau locataire un écrit indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal etc." Et a dit: "Cette exigence créée par l'article 1651-2 fait que le nouveau locataire, au moment de la signature du bail, est déjà au courant du loyer le plus bas payé au cours de l'année précédente.

Donc, a dit le député de Notre-Dame-de-Grâce, il est difficile de voir l'utilité de l'article 1658-10 qui dit que le locataire, ayant signé le bail, en toute connaissance de cause, aurait dans les dix jours de la conclusion de ce bail, "s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer s'il paie un loyer mensuel supérieur au loyer le plus bas payé au cours des douze mois qui précédaient le début du bail, sauf si ce loyer a été fixé par le tribunal".

Le ministre nous a offert des explications. Il a dit, peut-être que le nouveau locataire découvrira, dans les dix jours, que le propriétaire a eu l'avantage d'une baisse de ses taxes foncières, donc, qu'il n'avait pas besoin d'un loyer aussi élevé, qu'il n'avait donc pas droit, suivant la philosophie de la loi, de ce nouveau projet de loi, à un loyer aussi élevé.

Mais, M. le Président, l'article n'en parle pas. L'article ne demande pas à la régie, au tribunal, d'effectuer une révision du loyer en fonction d'une baisse des taxes foncières ou d'une diminution d'autres coûts. L'article ne parle que du loyer mensuel le plus bas payé au cours des douze mois précédents, ce dont le locataire a déjà été au courant au moment de la conclusion du bail, en vertu de l'article 1651-2.

M. Tardif: M. le Président, l'article 1658-10, qu'il faut lire, en effet, avec l'article 1651-2, implique que l'on connaisse les mécanismes de fixation d'un nouveau bail, que l'on retrouve d'ailleurs à 1658-15. Ce n'est peut-être pas inutile de le regarder rapidement. "Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément au règlement, compte tenu: 1° du loyer payé pour ce logement à la fin du bail; 2° des variations de loyer survenues pour ce logement au cours des douze mois précédant la fin du bail; 3° de la part du loyer de ce logement dans l'ensemble des revenus de l'immeuble", cela, c'est important, "4° de la variation des coûts d'opération de l'immeuble; 5° des réparations et améliorations majeures faites à l'immeuble ou au logement et des nouveaux services; 6° de la variation des conditions économiques qui concernent le financement et la valeur des logements; et 7° d'une diminution de l'entretien général de l'immeuble ou la qualité des services, le cas échéant".

Alors, M. le Président, le nouveau locataire se présente et effectivement, sait, par le propriétaire, que le loyer, l'année dernière, était de $200 et qu'il se fait demander $300. Il pose peut-être des questions pour savoir pourquoi $100 d'augmentation, alors, le propriétaire dit: il y a les taxes, l'assurance, le chauffage, l'huile, l'électricité, et j'ai fait des réparations, j'ai fait ci et j'ai fait ça. À ce moment-là, le locataire peut être d'accord avec le nouveau loyer demandé si tout ça est vrai et a été vérifié.

M. le Président, ici, je dis qu'il faut tenir compte de la méthode de fixation et des critères utilisés. Ces critères sont énumérés. Vous regardez l'ensemble de l'économie de la loi; ils sont énumérés à l'article 1658-15. Le locataire n'a pas nécessairement, au moment où, à neuf heures du soir, il visite un local qui lui semble beau effectivement et il signe un bail, les renseignements suffisants pour lui permettre d'apprécier si ce loyer augmenté de $100, par exemple, ici, c'est-à-dire de 50%, est justifié, compte tenu de tout ce que le propriétaire lui a déclaré.

À ce moment-là, il peut — et on revient d'une situation où il y avait deux mois de délai d'appel — garder un délai de dix jours, qui est équivalent à celui que la Loi de la protection du consommateur accorde...

(17 h 45)

M. Goldbloom: M. le Président, l'explication donnée par le ministre est parfaitement claire, sauf que ce n'est pas ce que dit l'article 1658-10. Si l'article 1658-10 se lisait comme suit — et je l'exprimerai dans un instant - l'explication du ministre serait valable: Un nouveau locataire peut, dans les dix jours de la conclusion du bail, ou si le locateur ne remet pas l'écrit prévu par l'article

1651-2 dans le délai indiqué, dans les deux mois du début du bail, s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer, suivant l'article 1658-15. Là, l'explication du ministre serait valable.

Mais ce n'est pas ce que dit l'article. L'article ne fait allusion qu'à un seul critère, une seule base de révision. Ce n'est pas toute l'économie de la loi qui est invoquée. Le seul article qui est mentionné est l'article 1651-2. Après cela, on revient avec ce seul critère: Quel était le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédents? Il n'y a aucune allusion à l'article 1658-15.

M. Raynauld: M. le Président.

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

M. Raynauld: À moins que le ministre ne veuille répondre tout de suite.

M. Tardif: M. le Président, d'une part, c'est dit à l'article 1658-15. L'article 1658-15 contient tous les critères dont la régie doit tenir compte. Et la régie ne se prononce pas sur le loyer de" base, le loyer qui devrait être exigé pour un immeuble. Elle tient pour acquis que les immeubles de moins de cinq ans étant exemptés, le loyer librement négocié entre les parties est le loyer juste et équitable. Elle ne se prononce que sur les augmentations de loyer. Ces augmentations sont déterminées à partir d'un prix plancher. Le prix plancher est celui du bail précédent, ou celui fixé par la régie. C'est cela.

On dit ici: Le loyer plancher, c'est le plus bas payé au cours des douze derniers mois. Et maintenant, la régie va devoir partir de ce plancher et évaluer, à la lumière de l'article 1658-15, les facteurs d'augmentation en conséquence. C'est tout.

M. Goldbloom: M. le Président, je voudrais que vous compreniez parfaitement que je ne suis pas préoccupé ici par une idéologie, par une philosophie; je suis préoccupé par le texte de la loi. Je regarde l'article 1658-15 et je vois que "le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément au règlement", compte tenu d'une série de critères. Je trouve que cela est parfaitement logique.

Sans revoir tout le projet de loi, je sais qu'il y a des articles qui définissent les conditions dans lesquelles le locataire peut demander au tribunal d'agir en vertu de l'article 1658-15. Je prétends que l'article 1658-10 est restrictif et n'accorde pas au tribunal le pouvoir d'agir avec toute la largeur que lui accorde l'article 1658-15, mais le limite à ce seul critère du loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédents. C'est explicité de cette façon-là.

Puisque le ministre a fait adopter par cette commission l'article 1651-2 qui dit que le locataire doit être informé de ce loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédents avant la conclusion du bail, il me semble que l'article 1658-10 doit vouloir dire plus que simplement: Il y a un recours si le propriétaire a trompé le nouveau locataire.

Si, dans l'esprit du ministre, le but de l'article 1658-10 est un pendant à celui de la Loi sur la protection du consommateur, c'est-à-dire de fournir un délai relativement court après la signature d'un contrat pour permettre la résiliation d'un contrat ou un appel à un tribunal, si le locataire dans ce cas ou le client croit avoir été en quelque sorte induit en erreur et amené à payer trop cher, j'aimerais faire une suggestion au ministre: Qu'il laisse tomber les quatre dernières lignes de l'article...

M. **Tardif:** Je suis très bien, M. le Président. J'essaie de devancer les désirs du député de D'Arcy McGee.

M. **Goldbloom:** ... et qu'il mette un point à la fin de la cinquième ligne, après le mot "loyer". Là, il me semble qu'il n'y aurait pas de restrictions et que le tribunal saisi, dans les dix jours de la conclusion d'un bail, d'une requête pour la révision du loyer, effectuerait cette révision, en vertu de l'article 1658-15.

M. **Tardif:** Alors, ce que le député de D'Arcy McGee nous demande, c'est qu'il pourrait y avoir appel devant la régie par un nouveau locataire, dans le cas d'un loyer qui pourrait même être inférieur au loyer antérieur, ou même du même montant. Bien oui! Un locataire paie $200 de loyer et le propriétaire dit: L'ancien locataire payait $200. Je vous demande $200, la même chose. Mais ce qu'il ne lui dit pas, c'est que dorénavant il devra assumer la taxe d'eau, le chauffage, ceci et cela. Donc, le loyer est le même.

Ce que le député de D'Arcy McGee est en train de nous dire, c'est que c'est non seulement lorsque le loyer est plus haut, mais d'éliminer ces quatre lignes et de s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer, quitte à ajouter selon l'article 1658-15 — cela m'apparaît même redondant, là — et éliminer les quatre lignes, peu importe le quantum. C'est cela?

M. Goldbloom: M. le Président, ce que j'essaie de faire, c'est d'amener le ministre — c'est lui qui a fourni les explications sur 1651-2 et 1658-10 - à reproduire dans le texte de la loi, les explications qu'il a données. S'il ne veut pas le faire, cela ne me dérange pas.

Je prétends que dans ce cas, l'article 1658-10 est inutile, parce que si le locataire a eu les yeux et les oreilles ouverts, il a été saisi en vertu de 1651-2 du loyer le plus bas payé auparavant. Donc, il a signé en connaissance de cause. Donc, pour quelle raison lui donnerait-on un recours devant le tribunal? Il a signé en connaissance de cause. Quand nous avons demandé des explications au ministre, celles-ci n'ont pas porté sur le loyer le plus bas payé dans les douze mois précédents. Les explications du ministre ont porté sur d'autres choses, des choses auxquelles l'article ne fait pas allusion. C'est tout ce que je dis.

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

M. **Cordeau:** Est-ce à dire maintenant, que lorsqu'un locataire aura signé son bail, en connaissance de cause, en connaissant le prix du loyer que le locataire précédent payait et s'il y a augmentation de $5 ou de $2 de loyer supérieure au loyer que le locataire précédent payait, il peut recourir à la régie pour la fixation... C'est l'esprit de...

M. Tardif: L'esprit de 1658-10, c'est lorsqu'il y avait une augmentation, effectivement.

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

M. Tardif: S'il n'y avait pas d'augmentation, il n'y avait aucun recours.

M. Cordeau: Non.

M. Tardif: Mais dès qu'il y avait un recours possible, les critères qui s'appliquent, ce sont ceux de 1658-15, d'accord?

M. Cordeau: Parfait! Mais vous savez qu'avec les associations de locataires — je les admets et c'est bien — ils vont faire de la publicité, eux aussi, et vont dire... Ils peuvent, à un moment donné, partir demain matin et dire: Si vous payez plus cher pour le loyer que le locataire précédent payait, allez devant la régie pour fixer le loyer. Maintenant, devant la régie — ça peut augmenter le nombre de causes — est-ce que celle-ci ne peut accorder que l'augmentation demandée par le propriétaire ou, à ce moment-là, si le propriétaire est obligé... Supposons que l'ancien locataire payait $200 et le propriétaire demande $210. Le type dit: Je paie plus cher; je vais devant la régie. Devant la régie, il faut que le propriétaire démontre qu'il a eu une augmentation de coûts de $10. S'il commence à remplir le formulaire pour justifier sa demande et qu'il découvre, à ce moment-là, que ce n'est pas $10, mais $12 ou $13 qu'il aurait dû demander devant les coûts réels de son administration ou de l'administration de son immeuble, est-ce que la régie, à ce moment-là, pourra augmenter le loyer qui, originairement... demander au locataire, soit $213, au lieu de $210?

Le Président (M. **Laberge):** En attendant la réponse du ministre.

M. Goldbloom: M. le Président, je pense que je commence à comprendre un peu là ou le ministre veut en venir. Le ministre dit ceci: Il est vrai que le locataire a signé le bail en toute connaissance de cause, c'est-à-dire connaissant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédents. Il a quand même accepté de payer un loyer plus élevé. Mais, dit le ministre, peut-être qu'il découvrira, dans les dix jours, que cette augmentation n'était pas justifiée, parce que les divers éléments énumérés à l'article 1658-15 n'avaient pas été portés à son attention; il les a découverts plus tard.

Le ministre prétend que la rédaction actuelle dit, sans allusion spécifique à l'article 1658-15, que si le nouveau locataire a accepté de payer un loyer plus élevé que celui qui avait été le plus bas pendant les douze mois précédents, mais trouve par la suite qu'il a été en quelque sorte induit en erreur, qu'il a été soumis à une hausse injustifiée par rapport à ce loyer précédent, il devrait pouvoir s'adresser au tribunal dans ce cas.

Je trouve que la rédaction n'est pas parfaitement claire à cet égard. Si le ministre veut que dans un tel cas le tribunal se préoccupe des critères énumérés à l'article 1658-15, il serait préférable d'inclure dans l'article 1658-10 une allusion à l'article 1658-15 pour qu'il soit clair que le tribunal doive tenir compte de tous ces critères.

M. Tardif: M. le Président, il est 17 h 58, avec votre permission, peut-être qu'on pourrait suspendre nos travaux jusqu'à 20 heures, ce qui me donnerait deux heures, entre autres, pour réfléchir, en plus de l'article 83, sur le libellé de l'article 1658-10. Finalement, faire sauter les quatre dernières lignes, on ouvre toute grande la porte à la possibilité de recours.

M. Raynauld: Il faut supprimer l'article.

M. Tardif: Non, là, c'est aller trop loin. Mais entre cela, il faut essayer de trouver quelque chose; on va regarder.

(18 heures)

M. **Scowen:** Juste un élément à ajouter aux paroles de mon collègue. Si vous terminez où on est supposé terminer, il y a quand même cette question de fixation des loyers. Il est possible que ce serait mieux pour les deux parties de changer la résiliation du bail. Vous avez cité l'exemple de personnes qui sont déjà installées dans l'appartement, oui, c'est une possibilité, mais de temps en temps, vous pouvez trouver une personne qui vit dans le même esprit que la Loi sur la protection du consommateur... Je comprends maintenant des choses que je n'avais pas encore comprises il y a dix jours, et maintenant, je veux résilier le bail. C'est une possibilité et c'est plus dans l'esprit de...

M. Tardif: Offrir les deux possibilités, soit faire réviser, soit faire résilier, c'est ça? On pourra regarder ça aussi.

Le Président (M. Laberge): Nous sommes à l'étude de l'article 1658-10. Nous suspendons nos travaux jusqu'à 20 heures.

Suspension de la séance à 18 h 2

Reprise de la séance à 20 h 17

Le Président (M. Laberge): La commission parlementaire des affaires municipales qui étudie le projet de loi no 107 reprend ses travaux où nous

les avons laissés à 18 heures, c'est-à-dire à l'étude de l'article 1658-10.

M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, concernant ce qui se passe pour l'article 83, où on a réussi à trouver un texte qui peut essayer de rejoindre les objectifs visés par le député de Notre-Dame-de-Grâce, dans le cas de l'article 1658-10, il semble, après consultation avec les légistes, qu'il est inutile de faire référence à l'article 1658-15, parce que, là, il faudrait le faire pour à peu près une douzaine d'articles, puisqu'il y a à peu près une douzaine d'endroits dans la loi où on parle de fixation; donc, il faudrait toujours référer à l'article 1658-15.

Deuxièmement, certains libellés proposés ouvrent une porte encore beaucoup plus grande qu'ils permettent finalement de faire réviser le nouveau loyer, qu'il soit plus haut, le même ou plus bas que l'ancien.

Troisièmement, toujours après consultation avec les légistes, dans le cas du nouveau locataire qui se voit demander le même loyer que l'ancien, $200 par mois, sauf que cette fois, il a à payer la taxe d'eau, ce qui n'était pas le cas avant, de l'avis des légistes la jurisprudence a déjà interprété ça comme une augmentation de loyer, de toute façon, et c'est pris en compte. De sorte, qu'il me semble que ce libellé qui existe présentement dans la loi, deux mois, a couvert l'éventail des cas par le passé et qu'on ne devrait pas changer ça.

M. Raynauld: M. le Président, peut-être que Victor va réagir.

M. Goldbloom: M. le Président, j'aimerais réagir parce que moi aussi, de mon côté, j'ai réfléchi pendant l'intervalle sur cet article. Il me semble que, dans l'économie de ce projet de loi qui veut établir une protection plus précise, plus étanche pour le locataire... je pourrais, surtout si le député de Taschereau était parmi nous — ah le voilà — reprendre une expression qui lui est chère (tout en lui souhaitant bon appétit) celle de fétichisme, et dire qu'autant le gouvernement, les ministériels laissent entendre que l'Opposition officielle est atteinte de fétichisme, et que son fétiche est l'entreprise privée, autant le parti ministériel est atteint d'un fétichisme qui en est le pendant et son fétiche, c'est la sainteté du locataire. Le locataire est nécessairement un saint et le propriétaire est nécessairement un méchant. Il faut protéger le premier contre le deuxième à tout prix.

M. le Président, ma réflexion, qui n'est pas uniquement la mienne, qui n'est même pas surtout la mienne parce que j'en ai discuté avec mon collègue d'Outremont, est la suivante: Il y a un certain principe fondamental dans notre jurisprudence; c'est que, si deux personnes concluent entre elles un contrat et que ce contrat est signé de part et d'autre de bonne foi et en connaissance de cause, si ce contrat ne contrevient pas aux statuts, il doit être respecté. Nous avons maintenant, avec la Loi sur la protection du consommateur et avec ce projet de loi, une tendance à dire: Oui, un contrat entre deux personnes, qui est légal et qui a été conclu en connaissance de cause des deux côtés, c'est une chose à être respectée, mais... Et le "mais" devient de plus en plus important avec la présentation de projets de loi par le gouvernement.

J'aimerais, M. le Président, parce que j'ai déjà fait un peu de plagiat, arrêter là et demander à mon collègue d'Outremont d'aller plus loin et de développer ce point de vue. Le projet de loi m'embête de plus en plus, plus je pense à cet article en particulier.

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

M. Raynauld: M. le Président, je pense que mon collègue a déjà dit l'essentiel des réflexions effectivement qui sont survenues à l'heure du dîner, mais j'ajouterai les choses suivantes: Je pense qu'il est à peu près impossible d'améliorer cet article 1658-10 et je pense que la seule solution qui serait acceptable serait de le supprimer. La suppression de cet article ne mettrait pas en cause l'essentiel du projet de loi, loin de là. Mais je ne vois pas vraiment pourquoi on introduit une possibilité comme celle-là lorsqu'il s'agit d'un nouveau locataire, lorsqu'il s'agit d'un contrat signé entre deux personnes en toute connaissance de cause. Je vois cela vraiment comme un guet-apens, comme une espèce de piège que l'on tend.

Je pourrais dramatiser cela un peu. Je vois facilement des situations comme la suivante où un locataire se présenterait pour obtenir un logement. Ce locataire a vraiment besoin d'un logement. Il est très heureux du logement qu'on lui offre. Il peut même être suffisamment intéressé par ce logement pour vraiment dire au propriétaire à quel point il le veut, cet appartement-là. On pense toujours à la situation inverse où ce sont les propriétaires qui essaient d'imposer des conditions à leurs locataires, mais il y a peut-être autant de cas où ce sont les locataires qui ont des besoins, qui ont besoin de se loger, qui ont besoin de trouver un logement. Ils en trouvent un à leur goût et, là, en toute connaissance de cause, ils signent un bail.

Là, on dit, dix jours après ou en dedans de dix jours, le locataire pourra dénoncer le bail qu'il vient de faire, qu'il a pu faire même en suppliant le propriétaire de lui laisser le logement en question, même si le loyer est plus élevé que ce que le locataire antérieur payait. Il va entrer, peut-être plus ou moins de bonne foi, en contact avec le propriétaire, signer un bail et le dénoncer en dedans de dix jours. Je me demande ce qu'il pourrait invoquer, mais enfin. Est-ce qu'il y a eu une mauvaise foi de la part du propriétaire? Est-ce qu'on devra prouver cela? Même pas.

Autrement dit, il se prévaut d'un article qui n'a pas été fait pour lui. On dit: Le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédents. C'est

fait pour les gens qui peuvent être dans une situation où le propriétaire exploite les circonstances et pour éviter qu'un propriétaire ait tendance à expulser des gens ou à ne pas être satisfait de certains locataires, en pensant qu'il pourrait peut-être augmenter le loyer s'il y avait un nouveau locataire.

Cet article est une espèce d'article où on dit: On va fermer toutes les soupapes qui pourraient exister quelque part. C'est dans ce sens que je dis que c'est un guet-apens, un piège pour le propriétaire.

On se dit, quand on lit ce projet de loi, que ce n'est pas le droit au logement que nous mettons en évidence ici, c'est le droit à l'occupation d'un logement donné. Or, l'avantage que le propriétaire peut avoir de se débarrasser d'un locataire, c'est justement pour pouvoir augmenter le loyer vis-à-vis d'un nouveau locataire. C'est cela, la soupape. Le propriétaire va se dire: Si je pouvais avoir un nouveau locataire, je pourrais lui imposer un loyer plus élevé, parce que je ne peux pas le faire avec un locataire qui est déjà là.

Donc, on l'introduit à l'article 1658-10 et, à ce moment, on dit: On ferme le robinet. On enlève la possibilité que le propriétaire puisse se départir d'un locataire donné et essayer de profiter de la situation dans un certain sens. On introduit cet article qui est punitif. Je dirai que, dans tous ces cas, on sait ce qui arrivera. Il va avoir du marché parallèle. Il va avoir toutes sortes de combines qui vont se passer en dehors des voies officielles pour contourner un article comme celui-là.

Dans ce sens, je dis que c'est un piège. Si on a à l'esprit, comme apparemment le ministre l'avait à l'esprit au départ, que c'était en concordance, somme toute, avec la Loi sur la protection du consommateur, à ce moment, je dis: Cette loi, qu'on l'accepte ou qu'on ne l'accepte pas, c'est actuellement dans nos lois. Effectivement, on permet à un acheteur qui a changé d'idée de dénoncer un contrat qu'il a signé. Dans ce cas, c'est pour cela que mon collègue de Notre-Dame-de-Grâce avait dit: Si c'est cela, l'intention, qu'on ne permette pas de réviser le loyer. Qu'on permette au locataire de résilier son bail, de la même façon qu'on résilie un achat que l'on fait, parce que...

M. Tardif: ... il vient de déménager.

M. Raynauld: On ne sait pas s'il est rendu dedans. Il signe un contrat, un bail. On ne sait pas s'il est là, mais je dis: Ce n'est pas nous qui avons soulevé ça; c'est le ministre qui a dit: Les dix jours, par rapport aux deux mois qu'on a changés, c'est pour être en concordance avec la Loi sur la protection du consommateur. On dit que, dans la Loi sur la protection du consommateur, on ne change pas les termes du contrat. L'acheteur ne dit pas: Le propriétaire va baisser son prix pour que je garde mon affaire. Il dit simplement: J'ai changé d'idée pour toutes sortes de bonnes ou de mauvaises raisons et, à ce moment, la vente n'a pas lieu.

(20 h 30)

Ici, est-ce ça qu'on a à l'esprit, est-ce qu'on veut couvrir de telles possibilités? Dans le cas de la protection du consommateur, on nous parle de vente sous pression; je pense que, dans ce cas-ci, ça ne se pose pas. Il pouvait y avoir des justifications à cette Loi sur la protection du consommateur. Mais la concordance exacte, ce serait de donner la possibilité de résilier le bail, de sorte que le propriétaire se dirait: Je signe mon bail, mais il y a dix jours en suspens; aussi longtemps que ce délai ne sera pas dépassé, ce ne sera pas confirmé.

Ce qu'on propose ici, ce n'est pas ça. Le propriétaire ne peut pas s'en sortir. Dans le cas d'une résiliation de bail, il pourrait louer à quelqu'un d'autre, de la même façon que, si un vendeur vend quelque chose à un consommateur et que la vente n'a pas lieu, il a encore le produit et il peut le vendre à une autre personne. À ce moment, il y a quand même une certaine équivalence dans le fardeau des conséquences de ces lois; dans ce cas-ci, il n'y en a pas. Il y a un locataire qui signe de bonne ou de mauvaise foi un bail; dans dix jours, le propriétaire ne peut plus résilier le bail. Il ne peut que se faire imposer une décision. Le locataire était au fait au préalable, il connaissait les conditions dans lesquelles il a signé son bail et il fait réviser immédiatement les conditions du bail.

Donc, je trouve qu'il y a seulement une solution dans un cas comme celui-là, soit de supprimer cet article. Évidemment, compte tenu des circonstances dans lesquelles nous nous trouvons, je suppose que ça équivaudra simplement à dire qu'on votera contre.

M. Tardif: M. le Président, je voudrais apporter des nuances. Le député d'Outremont dit: On introduit un nouvel article qui ouvre un recours qui n'existait pas. Or, ce n'est pas ça du tout. L'article 29b de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires dit ceci: "Nul ne peut, sans l'autorisation de l'administrateur, exiger d'un nouveau locataire ou d'un sous-locataire un loyer supérieur au loyer le plus bas qui était en vigueur au cours des douze mois qui précédaient le commencement du bail ou de la sous-location, et calculé sur une base mensuelle. Toutefois, il peut être exigé le plus haut loyer en vigueur au cours de ces douze mois si celui-ci avait été fixé par l'administrateur.

Toute personne qui paie un loyer exigé en contravention du premier alinéa peut, dans les soixante jours de la date à laquelle le bail ou la sous-location commence, demander la réduction de son loyer au niveau prévu par ledit alinéa. L'administrateur fixe alors le loyer comme s'il s'agissait d'une demande de fixation de loyer prévue par l'article 19a."

M. le Président, cet article 29b, comme on le voit, indique clairement qu'on n'introduit pas un nouveau recours. Deuxièmement, cet article existe, avec, évidemment, des amendements au cours des années, depuis 1951; ce n'est donc pas nouveau, on n'introduit pas quelque chose de neuf. Ce qu'on fait, au contraire, on resserre les

délais; ce n'est pas deux mois, c'est dix jours après. En ce sens, on les aligne sur la Loi de la protection du consommateur.

Ici, surtout que nous avons fait droit à la demande de l'Opposition qui nous paraissait justifiée à l'article 1651-2 d'exiger la remise de l'écrit au moment de la conclusion du bail, on évite, je pense, ce genre de situation; on réduit la possibilité, mais le droit d'appel existera toujours, mais dans un cadre très restreint qui est celui prévu par cet article.

M. le Président, effectivement, je ne crois pas qu'il serait souhaitable d'éliminer cet article puisqu'on sait par expérience que c'est parfois à l'occasion d'un changement de locataire que des augmentations plus fortes qui ne pourraient être autrement justifiées sont demandées.

Le Président (M. Laberge): Cet article 1658-10 modifié sera-t-il adopté?

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division.

J'appelle l'article 1658-14, qui est suspendu et auquel article on avait proposé, dans la quatrième ligne, de remplacer "du bail" par les mots "de la sous-location". Quant au reste, il semble être demeuré de même.

M. **Tardif:** C'est cela.

M. **Scowen:** En effet, si je comprends bien, c'est une protection du sous-locataire envers le locataire. J'aimerais demander au ministre... Si je me rappelle bien, il existe un article, dans le projet de loi, qui dit que le locateur a le droit de résilier le bail s'il y a une sous-location qui s'étend sur une période de plus d'un an ou quelque chose de semblable. Je n'ai pas trouvé cela.

M. Tardif: Oui, c'est l'article 1658-2: "Le locateur peut éviter la prolongation du bail si le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze mois consécutifs et s'il en avise le locataire et le sous-locataire".

M. Scowen: D'accord, merci.

M. Tardif: Adopté?

M. Scowen: En ce qui me concerne...

M. Raynauld: Est-ce qu'on est à douze mois, un mois, deux mois ou dix jours? Dans le projet de loi, c'était deux mois.

M. Tardif: L'article 1658-14, c'était deux mois.

M. Raynauld: J'ai un mois ici.

M. Tardif: Où ça?

M. Raynauld: Dans le texte que j'ai, c'est un mois.

M. Scowen: Un mois a été changé pour deux mois.

M. Raynauld: C'est maintenant deux mois?

M. Scowen: Dans le projet de loi, c'est deux mois. Cela a été changé à un mois et cela a été rechangé ensuite.

M. **Tardif:** C'était une erreur dans la transcription.

M. Scowen: Mais on avait un papillon qui disait un mois.

M. Raynauld: Je l'ai, mais je voulais savoir lequel est le bon.

M. Scowen: C'est deux mois.

M. Tardif: C'est deux mois.

Le Président (M. Laberge): Je ne l'ai plus.

M. Scowen: Pourquoi le ministre a-t-il décidé de ne pas exiger la même règle d'un locataire envers un sous-locataire qu'il exige entre un locateur et un locataire? Cela veut dire que, pour une sous-location, le locataire serait obligé de révéler le loyer.

M. Tardif: Parce que dans ce cas-là il n'y a pas obligation pour le locataire de révéler au sous-locataire le montant du bail.

M. Scowen: J'imaginais que c'était la réponse. C'est un cas assez spécial parce que souvent vous avez un appartement non meublé qui est sous-loué meublé. La question que je pose est la suivante: S'il n'y a pas obligation de la part du locataire de révéler le loyer au sous-locataire, comment peut-on comprendre le sens de cet article? Comment peut-il espérer savoir le montant du loyer et le vérifier?

M. Tardif: Cet article reprend la loi actuelle à ce sujet-là, justement à cause des conditions changeantes par rapport au bail initial. C'est la même situation qui prévaut actuellement dans le cas des locataires; ceux-ci pouvaient, jusqu'à l'amendement qu'on vient d'adopter, dans les deux mois, s'adresser à la régie pour faire déterminer si le loyer qu'ils paient est trop élevé par rapport à celui qui était payé antérieurement. Actuellement, c'est de cette façon qu'agissent tous les locataires.

M. **Scowen:** Oui, je ne veux pas défendre toute la loi actuelle. Je trouve un peu bizarre l'existence d'une loi qui ne donne aucun moyen légal pour un sous-locataire de percevoir le loyer payé par le locataire, mais s'il peut par hasard, de façon officieuse, par espionnage, je ne sais pas trop comment, découvrir ce fait, il a ensuite le droit de faire appel à un tribunal juridique. C'est un peu bizarre.

Non, c'est très bizarre.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-14, remplacé par la nouvelle rédaction, sera-t-il adopté?

M. Scowen: Le droit d'aller au tribunal, que le tribunal insiste pour qu'il donne les détails.

M. Tardif: En un sens, le sous-locataire peut toujours envoyer un subpoena au propriétaire pour lui demander de venir témoigner à l'audition quant au loyer qui avait été conclu avec le locataire.

M. Scowen: Est-ce que le locateur sera obligé de donner cette information?

M. Tardif: S'il y a un subpoena, oui, ça fait partie des renseignements qui peuvent être exigés.

M. Scowen: Oui, mais est-ce que c'est l'objectif... Ce n'est pas du tout clair. Si c'est le cas, vous pouvez dire qu'à la demande d'un sous-locataire le locateur est obligé de donner tous les renseignements sur le bail original, pour que ce soit rendu clair. Mais si vous donnez le droit à une personne de s'adresser au tribunal pour régler une question qui touche le loyer, sans que vous lui donniez le moyen d'avoir l'information dont elle a besoin, l'essentiel...

M. Tardif: C'est, à cet égard, M. le Président, encore une fois, la même situation que présentement, avec cette différence cependant que, dans le cas de la sous-location, une personne peut très bien avoir loué un logement non meublé, décidé de prendre une année sabbatique, s'en aller à l'extérieur et louer le logement, cette fois, à un taux, à un prix qui comprend à la fois le paiement du loyer pour le logement nu et un montant X pour les meubles. Ceci peut donc amener des conditions totalement différentes de celles conclues à l'origine.

Mais, le sous-locataire pourra toujours demander à la régie, de toute façon, lorsqu'on dit: S'il établit qu'il paie un loyer beaucoup trop élevé, demander à la régie, dis-je, d'envoyer un subpoena au propriétaire pour faire établir quel était le loyer payé antérieurement.

M. Scowen: Je m'excuse, M. le ministre. Ce n'est pas le sens de la loi. Il faut d'abord établir qu'il paie un loyer mensuel supérieur. C'est cela. Il ne peut pas s'adresser au tribunal à moins qu'il ait établi qu'il paie ce loyer mensuel. Il ne peut pas s'adresser au tribunal pour l'établir. Vous avez dit, et je l'accepte, que c'est quelque chose qui existe dans la loi actuelle. C'est dans la loi actuelle, vous l'avez dit un peu comme défense, mais, si on était ici pour défendre la loi actuelle, on n'aurait pas besoin du projet 107.

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: Pour moi, ou on peut le rayer complètement parce que cela ne fait pas grand-chose, ou on doit lui donner les moyens de s'informer.

M. Cordeau: Pourquoi ne pas inclure dans la loi la spécification que le locataire devra dévoiler le prix qu'il paie au sous-locataire? S'ils chargent pour les meubles, c'est une charge à part.

M. Tardif: C'est qu'il y a aussi une situation où un locataire entre dans un immeuble ou est là depuis un certain temps, ne sait pas nécessairement quel était le loyer payé par le locataire antérieur et sous-loue cet immeuble; il n'est pas nécessairement en mesure de fournir les renseignements sur le loyer plus bas payé au cours des douze derniers mois. Seule la régie pourrait faire déterminer ce loyer en faisant venir le propriétaire.

M. Scowen: Si je vous comprends, il est possible que le locataire ne connaisse pas son loyer.

M. Tardif: Le locataire qui aurait loué un immeuble à compter du 1er juillet.

M. Scowen: Non, le locataire, pas le sous-locataire.

M. Tardif: Le locataire qui a loué un immeuble à compter du 1er juillet, l'occupe pendant trois mois. Au bout de trois mois, il a une mutation ou il s'en va en voyage, il sous-loue son immeuble. Il n'est pas nécessairement en mesure, ce locataire, de faire état, à l'intention du sous-locataire, du loyer plus bas au cours des douze derniers mois. Il ne peut faire état que de son loyer actuel.

M. Scowen: Non, mais, avant qu'il ait signé le bail par rapport à je ne sais trop quel article, il connaît le loyer payé pour les...
(20 h 45)

M. Tardif: Cela serait dans l'avenir, mais tous ceux qui habitent des logements présentement ne savent pas nécessairement quel était le bail payé par le locataire.

M. Scowen: Transitoire.

M. Tardif: Il peut y avoir une période transitoire.

M. Scowen: Il faut avoir des articles transitoires à la fin du projet de loi, mais nous ne sommes pas dans le transitoire ici. Je ne sais pas trop quoi faire.

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

M. Cordeau: M. le ministre, pourquoi ne pas inclure dans le projet de loi la spécification que le locataire qui a accepté le prix de son loyer, parce qu'il est déjà dans l'appartement depuis trois mois, ne devrait pas dévoiler le prix qu'il paie actuellement au sous-locataire?

M. Tardif: Me permettez-vous un moment, s'il vous plaît?

M. Cordeau: Oui.

M. Scowen: Me permettez-vous de proposer quelque chose?

Le Président (M. Laberge): Je ne sais pas si le ministre a une réponse aux deux questions qui lui ont été posées.

M. Tardif: J'essayais de regarder, M. le Président, l'article 1651-2. On y dit que "le locateur doit, dans les dix jours du début du bail, remettre au nouveau locataire un écrit indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail." La question que j'ai posée à nos légistes: Est-il possible de dire: remettre au nouveau locataire ou au sous-locataire un écrit indiquant, etc.? Il se peut que le locataire ne soit pas en mesure d'indiquer le loyer payé au cours des douze mois précédents si lui-même n'était pas le locataire de cet immeuble-là au cours des douze mois précédents. On ne peut donc pas assimiler, dans ce cas-là, le nouveau locataire à un sous-locataire.

M. Cordeau: Oui, mais, M. le ministre...

M. Tardif: Oui.

M. Cordeau: ... lorsque le type sous-loue son logis, lorsqu'il l'habite depuis trois mois, il a convenu avec son locateur du prix du loyer, il avait été avisé auparavant du prix qui était exigé du locataire et il n'a pas été devant la régie pour se plaindre de l'augmentation du locateur. Le sous-locataire ne devrait payer que le prix que le locataire paie.

M. Tardif: Pas nécessairement, M. le Président. Encore une fois, je donne un exemple. Je loue un logement dans la très belle municipalité de Saint-Hyacinthe que représente le député. Je loue ce logement non meublé à un montant X et, subséquemment, je le meuble et je m'en vais en année sabbatique ou en vacances pendant un an et je décide de sous-louer pendant dix mois ce logement-là meublé. À ce moment-là, il est normal que le loyer exigé tienne compte non seulement du bail initial que le locataire original avait négocié, mais également d'un supplément ou que je laisse mes meubles et tout, ce qui est parfois la situation dans le cas de la sous-location.

M. Cordeau: Le sous-locataire irait devant la régie pour faire évaluer le loyer qu'il devrait payer pour la location des meubles?

M. Tardif: Cela pourrait, entre autres, être un élément ici.

M. Scowen: M. le ministre, je pense que c'est très justifié de demander au locataire d'informer le sous-locataire d'un loyer payé non meublé et de lui dire: Je pais $150 non meublé. Voici une attestation. C'est très bien meublé, je veux $250. La personne sera en mesure d'évaluer cette offre. Elle peut avoir le loyer de base. Elle peut garder les meubles et décider si cela fait son affaire. Je pense franchement qu'on doit rayer l'article ou qu'on doit ajouter à l'article 1651-2, comme vous l'avez suggéré...

M. Tardif: M. le Président, la situation que j'ai décrite est une possibilité, mais ce n'est pas la seule. Il y a aussi la situation du propriétaire qui, pour éviter de tomber sous le coup de la loi, s'entend avec un de ses copains pour lui louer un logement qui vaut $300 à $500. Ce copain se tourne de bord et loue le même logement à $550. À ce moment, si on ne tient compte que du loyer contenu dans le bail initial signé entre un locataire et le propriétaire pour dire: C'est celui-là qui devrait servir de base et non pas le loyer le plus bas au cours des douze derniers mois, on pourrait arriver à ces situations de combine où il suffit qu'on s'entende avec quelqu'un qui se tourne de bord et sous-loue et, à ce moment, donc, éviter de tomber sous le coup de la loi.

M. Scowen: Dans ce cas, je suggère que nous mettions une certaine force à l'article 1658-14. Si notre objectif est de protéger ce troisième locataire que vous avez mentionné, il faudrait dire à l'article 1658-14 qu'un sous-locataire peut s'adresser au tribunal pour lui demander de lui donner tous les renseignements sur les loyers payés par le locataire et le premier sous-locataire aussi; les deux. Dans ce cas, il a le droit de s'adresser à la régie pour avoir toutes les informations.

M. Tardif: C'est ce qu'il y a ici.

M. Scowen: Non, si je suis de près les mots, d'après l'article 1658-14, il est obligé d'établir qu'il paie un loyer mensuel supérieur au loyer le plus bas, etc., avant qu'il puisse s'adresser à la régie.

M. Tardif: Ce sont les règles de preuve habituelles qui s'appliquent dans ce cas, M. le Président. Ce n'est pas, encore une fois, un article de droit nouveau. Le sous-locataire qui a l'impression qu'une combine du type de celle que j'ai décrite est présente fait une demande à la régie. Une fois rendu là, il demande l'émission d'un subpoena pour faire comparaître les personnes pour établir le montant qui était effectivement payé ou exigé antérieurement. C'est la seule façon de procéder.

M. Scowen: Ce que vous nous avez décrit, c'est le sens de cet article?

M. Tardif: C'est le sens de cet article.

M. Scowen: S'il a l'impression qu'il paie plus qu'il doit payer, il a le droit d'aller à la régie et de dire: Je veux savoir tous les faits.

M. Tardif: De faire une demande. Il devra en faire la preuve en faisant assigner des témoins, oui.

M. Scowen: J'ai l'impression, mais je ne peux pas le prouver et je demande que la régie établisse les faits. Est-ce que c'est le sens de l'article?

M. Tardif: Non, il devra le prouver à l'aide de ses témoins, faire assigner des gens pour qu'ils viennent faire état de la situation. Toute personne peut faire une demande devant les tribunaux et décider d'intenter des poursuites contre quiconque. Vous devez quand même faire la preuve, une fois rendu devant le tribunal, en assignant des témoins. Alors, c'est la même situation, là.

M. Scowen: Je ne veux pas passer la nuit sur cet article, mais je veux comprendre. Si je comprends l'esprit de l'affaire, le locataire ou le sous-locataire qui n'est pas content n'a pas le droit de savoir les faits avant qu'il puisse trouver les témoins, qui ne seront certainement pas le locataire ni le propriétaire, pour lui donner certaines indications que probablement il paie un peu trop. Alors, je ne comprends pas l'esprit de la loi qui oblige une personne à chercher, par une tierce partie, un fait qui est connu et que l'esprit de cette loi demande de dévoiler à n'importe qui.

M. Cordeau: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): Après, M. le député.

M. Tardif: C'est que l'autre solution, M. le Président, serait de créer une espèce de lien de droit entre le propriétaire — qu'on appelle le locateur - et le sous-locataire, alors qu'en réalité il n'y en a pas entre les deux. Il y a un lien entre le locateur et le locataire et entre le locataire et le sous-locataire. Ce que vous nous demandez là presque, c'est d'établir un lien entre le locateur original et le sous-locataire. Il peut y avoir dans un logement différentes façons d'évaluer ça. Lorsqu'il reçoit le compte d'eau et qu'il se rend compte que le compte d'eau établi en fonction de la valeur locative n'a aucune commune mesure avec ce qu'il paie, le locataire peut s'adresser à la régie, faire une demande, auquel cas, encore une fois, selon les règles de preuve habituelles, il peut assigner des témoins pour faire état de la situation. Il semble que ce soit la seule façon de contourner la difficulté de cette relation à trois, locateur, locataire et sous-locataire.

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

M. Cordeau: Actuellement, la loi oblige le locateur à dévoiler au locataire éventuel le prix que payait le dernier locataire. Pourquoi ne pas inclure dans la loi une disposition ou disant que le locataire doit dévoiler le prix qu'il paie au sous-locataire? Il n'aurait pas besoin d'aller devant la régie et d'envoyer des subpoena pour savoir le prix.

M. Tardif: Oui, mais le prix qu'il paie peut avoir été concocté de connivence entre le locateur et le locataire et ne pas être le critère de base. Il suffirait, pour contourner la loi, que je vous loue mon immeuble en entier et que vous vous tourniez de bord et le sous-louiez pour échapper à l'emprise de la loi complètement. D'accord?

Le Président (M. Laberge): Cet article 1658-14 sera-t-il adopté avec la modification?

M. Scowen: Sur division.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division. J'appelle l'article 1658-15 qui est en suspens. On me suggère qu'il n'y a aucune modification. L'article 1658-15 sera-t-il adopté?

M. Scowen: M. le Président...

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

M. Scowen: ... cet article a une certaine importance. Premièrement, nous croyons que ces critères ne doivent pas être explicités dans un projet de loi comme celui-ci. C'est un élément qui a été ajouté lors de la réimpression. Si c'est simplement pour expliquer au locateur et au locataire les critères qui sont utilisés par la régie dans son ordinateur, je pense qu'il y a d'autres moyens de le faire; les critères peuvent changer d'une année à l'autre; leur importance peut changer et quelques critères peuvent même être rayés.

Mais, si le ministre a l'intention d'inscrire une telle liste de critères dans la loi, je pense qu'il y a d'autres critères qui sont absolument essentiels à ajouter. Le premier et de loin le plus important, c'est le taux de rendement de l'immeuble dans l'année de base.

(21 heures)

Il est clair que c'est un élément très, très important, le système de contrôle qui est visé par cet article, le système qu'on appelle le "cost pass through" (je ne connais pas l'expression française). C'est un système qui a pour effet de perpétuer un taux de rendement excessif ou un taux de rendement totalement insuffisant pour maintenir le bâtiment, l'immeuble, et pour assurer que l'entretien sera fait. À titre d'exemple, si un propriétaire, à l'année de base qui sera, d'ici l'adoption de cette loi, l'année 1979, si je comprends bien, avait un rendement de 50%, ces critères lui permettraient de maintenir ce taux de rendement de 50% jusqu'à ce que cette loi soit changée. S'il avait une situation de perte de 50%, avec ces critères, il devrait continuer de subir ces pertes.

Ce qui va arriver dans la réalité des choses, c'est que les propriétaires qui font de grands profits ne comparaîtront jamais devant la régie parce qu'ils seront toujours contents de faire le

"cost pass through" chaque année, mais ceux qui subissent des pertes vont se présenter devant la régie pour une espèce de dispense spéciale, ce qu'on appelle "low base relief", et la régie sera obligée de faire l'un ou l'autre: Ou de donner une certaine augmentation supplémentaire pour que ces gens puissent atteindre un niveau de profit, ou elle devra accepter que les gens soient obligés de demeurer dans une condition de perte pour le bâtiment avec toutes les conséquences qui en découleront pour l'entretien pendant un nombre d'années indéfini.

Il est impossible, si vous voulez vraiment vous lancer dans une liste de critères, de ne pas tenir compte de celui-ci, et nous en avons d'autres qui sont aussi importants que celui-là, mais je le souligne à titre d'exemple parce que c'est un exemple clé. Quand vous essayerez de développer une base pour ces critères, je vous assure que vous serez obligé de décider quel est le taux de rendement justifiable sur le plan social et économique, et c'est pas mal difficile.

Nous sommes prêts à proposer des amendements détaillés sur cet article, mais, avant de commencer, je vais demander au ministre s'il ne serait pas mieux de revenir aux idées de la première impression du projet de loi et laisser ces critères à l'intérieur de la régie si, chaque année, il veut exiger que la régie explique dans un formulaire le système actuel qu'elle utilise pour les appels. Allez-y, vous en avez déjà fait, ce n'est pas mal, c'est un système qui permet aux gens de comprendre un peu mieux ce qui se passe, mais pour moi cela ne doit pas être établi ainsi dans un article de projet de loi. Avant de proposer des amendements, d'autres critères à ajouter, je vais demander au ministre s'il peut envisager que ce soit rayé.

M. Tardif: Face aux remarques du député de Notre-Dame-de-Grâce, je me pose des questions.

Effectivement, dans le projet de loi no 107, en première version, l'article 1658-15 avait trois lignes: "Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément aux règlements." Et il y avait évidemment l'article 106 qui parlait de règlements qui pouvaient être faits pour déterminer la méthode de fixation des loyers.

En commission parlementaire, différents groupes sont venus se faire entendre qui ont dit: Oh! c'est un peu arbitraire de laisser ainsi sans autre spécification que ce sera conformément aux règlements. Des règlements ça n'exige que l'approbation du gouvernement. Nous aimerions mieux avoir dans la loi au moins les grandes lignes.

Alors, nous avons regardé le paragraphe e) de l'article 31 de la loi actuelle, la loi de conciliation qui dit ceci, parmi les pouvoirs de la régie, et je cite — pardon, pas de la régie, du lieutenant-gouverneur en conseil: Le lieutenant-gouverneur en conseil peut adopter des règlements pour e) établir une méthode de fixation du loyer d'un local d'habitation en tenant compte du loyer payé à la fin du bail, des revenus de l'immeuble dans lequel est situé le local d'habitation, des variations des coûts de l'opération de l'immeuble, des réparations, améliorations majeures et des nouveaux services, de l'impact de la variation du taux d'intérêt hypothécaire du marché sur la valeur des immeubles ou de toute autre circonstance susceptible de concourir à la fixation d'un loyer juste et raisonnable.

Donc, M. le Président, dans un premier temps, dans la première version de la loi 107 on dit: Demande de fixation conformément aux règlements, sans donner d'indication. Des groupes sont venus en commission nous dire: Ce n'est pas assez précis, on veut que vous nous donniez au moins les grands critères, les grands paramètres qui vont vous servir à déterminer ces règlements-là et on veut que ce soit dans la loi. Nous nous sommes efforcés dans la loi d'énumérer les sept points qui sont là, qui reprennent en substance la loi actuelle et là le député de Notre-Dame-de-Grâce nous dit: Bien non! j'aime autant que ce ne soit pas dans la loi, j'aime autant qu'une fois par année la régie puisse réviser ses critères ou le gouvernement, mais qu'on ne le mette pas dans la loi.

Je vous remercie beaucoup de faire confiance à l'exécutif. On a déjà eu des cas ici où l'Opposition se plaignait de l'inflation réglementaire et de la législation déléguée et disait: Non, cela devrait être dans la loi, le législateur devrait décider en tout cas des grandes lignes de la loi. C'est ce qu'on a tenté de faire ici dans l'article 107.

Je ne dis pas qu'on a énuméré nécessairement tous les articles, tous les facteurs. Là-dessus, je ferai remarquer au député de Notre-Dame-de-Grâce qu'il a adopté tantôt l'article 106, paragraphe 4, et je lis: Le gouvernement peut, par règlement — on a dit au paragraphe 2, je m'excuse, mais il y a un paragraphe qui dit: Etablir les critères d'appréciation, c'est le paragraphe 3 — exempter, en totalité ou en partie, de l'application des critères prévus par les articles 1658-15 à 1658-17 du Code civil, une catégorie de personnes, de baux ou de logements, ou leur rendre applicables des critères différents.

Donc, il y a une souplesse qui est introduite dans cet article, mais au moins les acteurs, les intervenants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, sauront que ce n'est pas tout à fait de façon purement arbitraire, sans aucun lien ou contact avec la réalité, que ces méthodes de fixation seront obtenues.

M. Scowen: Premièrement, je pense que ce n'est pas un argument valable de dire qu'on a fait suite aux revendications qu'on a entendues lors des auditions publiques parce qu'on a entendu toutes sortes de revendications de tout le monde et c'est clair qu'on a été obligé de choisir celles qui nous paraissent avoir une certaine qualité. On en a rejeté beaucoup aussi. Est-ce une bonne idée ou non?

Il y a plusieurs raisons que le ministre n'a pas touchées. Premièrement, je suis de plus en plus persuadé du début de l'installation d'un contrôle

des loyers sur l'ensemble des loyers au Québec, je le répète pour la nième fois. Même si le ministre n'a pas l'intention de le faire ce soir ou demain, c'est clair que l'établissement de tels critères, dans une loi du Québec, aura pour effet d'établir les critères, non seulement pour les cas d'appel devant la régie, mais pour toutes les augmentations de loyer au Québec.

Si nous voulons nous lancer dans cette affaire, nous devons accepter que nous sommes "playing with dynamite"; c'est impossible d'établir une liste de critères complète.

Pour moi, les personnes qui ont demandé que ce soit inscrit dans une loi n'avaient aucune appréciation des conséquences qui pouvaient découler d'une telle affaire pour tout le monde.

M. Tardif: Puis-je poser une question au député de Notre-Dame-de-Grâce?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Je veux m'assurer que je comprends bien son opposition à l'énumération qui est là. Est-ce que c'est parce qu'il nous dit que ces critères ne sont pas exhaustifs?

M. Scowen: Oui, c'est une raison. Une deuxième raison...

M. Tardif: À ce moment-là, on pourrait ajouter, à l'article 1815, un huitièmement: Et tout autre critère prévu par règlement.

M. Scowen: J'avais l'intention de le suggérer, mais après qu'on en ajoute un ou deux autres qui sont aussi essentiels que ceux que vous avez déjà et un neuvième ou dixième qui dira: Tout autre critère pertinent.

Mais je me demande, quand on est rendu à dix, le dixième, c'est...

M. Tardif: On est mieux de ne pas en avoir.

M. Scowen: ... tout autre critère pertinent, si nous aurons ajouté quelque chose au bonheur des Québécois. Je ne pense pas. Nous aurons donné aux gens de la régie les cas d'appel; c'est ce qui est visé à l'article 1658-15: "Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer...". C'est très spécifique, c'est pour les fins d'une révision devant la régie, un appel. Ces mêmes critères, à cause des liens entre les articles différents, deviendront de plus en plus les critères établis pour toutes les fixations de loyer au Québec.

Si c'est pour les fins du tribunal, dans les cas d'appel, que la régie installe une série de dix critères, qu'elle les établisse chaque année, chacun d'une façon assez équilibrée, et qu'elle agisse en fonction. Mais dans les cas d'appel.

Le Président (M. Laberge): M. le député d'Outremont, vous avez demandé la parole.

M. Raynauld: Oui, M. le Président, je ne suis pas très optimiste lorsque je fais face à des situations comme celles-ci, à un article comme celui-ci. Je ne pense pas qu'il soit possible de faire des miracles et de transformer en bonne chose ce qui est irrémédiablement mauvais au départ. Les contrôles de loyer sont des contrôles qui ne peuvent pas, par nature, être maintenus de façon permanente. (21 h 15)

On pourra user de toute l'imagination qu'on aura, et je connais des experts dans ce domaine qui ont beaucoup d'imagination, qui vont pouvoir trouver des formules, mais toutes ces formules seront toujours des pis-aller parce qu'il y a une chose qu'on n'est pas capable de prévoir, c'est la demande des consommateurs pour le produit en question. On ne peut pas prévoir d'avance quel va être le genre de logement que tout à coup une partie de la population préférera à une autre catégorie de logement. Il y a un adage à cet égard qui s'applique bien dans les circonstances; on peut toujours empêcher un cheval de boire, mais on ne le force pas à boire. C'est cela qui est la difficulté essentielle d'un système de contrôles: à la longue, il est inévitable que ces contrôles conduisent à des distorsions majeures sur le marché, ou bien que ces contrôles deviennent inopérants. Là on cherche des substituts à une situation de marché qui, elle, reflète justement les préférences des gens, la consommation des gens; qui reflète également les conditions économiques générales. Ces substituts sont des substituts qui sont inadéquats, où on ne pourra jamais retrouver ou reproduire les conditions du marché.

Il est inévitable, à mon avis, que l'on se penche sur des critères comme ceux-là, mais on va examiner ces critères de tous les côtés, sous toutes les coutures et on va toujours s'apercevoir finalement que les critères que nous avons là sont inadéquats. Ce sont des critères qui ne peuvent être maintenus longtemps. Il n'y a rien de plus significatif que de dire une chose comme celle-là. Cela veut dire quoi? Cela veut dire que si on maintient les contrôles pendant une courte période de temps, le pis-aller finalement ne sera pas complètement désastreux, mais que si en longue période on ne peut les maintenir, c'est parce qu'ils ne fonctionnent pas, même en courte période, mais qu'on les tolère en courte période. Là on a imaginé, la régie a appliqué jusqu'à maintenant des critères suivant lesquels on permet au propriétaire de passer au locataire les augmentations de coûts qu'il subit. Comme mon collègue de Notre-Dame-de-Grâce l'a dit tout à l'heure, cette méthode est une méthode bien connue. C'est une méthode qui ne tient pas compte du rendement sur le capital des investisseurs. Cela ne tient pas compte non plus des changements qui se produisent dans la demande. C'est une méthode qui, à courte période, peut même être très favorable au propriétaire selon les conditions de la conjoncture, alors que l'on veut aider le locataire.

C'est une méthode qui, dans d'autres situations de conjoncture, va se retourner contre les locataires par comparaison à une situation de marché où les propriétaires seraient incapables de passer aux locataires les augmentations de coûts auxquels ils font face. Encore une fois, on pourra

toujours imaginer des soi-disant améliorations à la formule. On pourra introduire de nouveaux critères à mesure qu'on va avancer, à mesure que l'imagination nous permettra d'en trouver, mais je ne pense pas qu'avec une situation comme celle-là on change le fond des choses, qui est qu'avec un système comme celui-là, à la longue — on ne sait pas quand; cela peut prendre cinq ans, cela peut prendre dix ans — la qualité et l'abondance des logements au Québec vont diminuer, les prix vont monter, et qu'étant actuellement un peuple de locataires, on va le rester. Je ne pense pas qu'il y ait de solution dans ce projet de loi qui soit de nature à améliorer la situation au Québec de quelque façon que ce soit.

Si on doit se rabattre sur des critères comme ceux-là, je pense qu'on a avantage à leur laisser une grande souplesse afin qu'avec cette mauvaise chose, on ne soit pas pris jusqu'aux tripes ou les pieds dans le ciment. Je pense qu'on doit être — si on doit avoir de ces critères — pour des critères relativement nombreux, des critères qui vont laisser la porte ouverte à des interprétations de la part de la Régie du logement.

Bien sûr, ce n'est pas de gaieté de coeur que l'on peut accepter une chose comme celle-là. À première vue, j'aime mieux des projets de loi explicites que des projets de loi où on ne dit rien et où on fait la même chose.

Par contre, lorsqu'on se met à faire des listes de critères et qu'on veut que ces critères soient appliqués, je pense qu'il faut laisser certaines fenêtres ouvertes sur d'autres considérations. Il y en a une en particulier qui me frappe, qui n'est pas là-dedans, mais qu'il me paraîtrait nécessaire d'introduire à un moment donné dans cette appréciation de la situation du logement; c'est le taux de vacance, par exemple, qui refléterait au moins en partie l'état de la demande sur un marché. Les taux de vacance étant donnés par catégories ou types de logements, il serait possible à la régie de s'adapter aux situations à mesure qu'elles apparaîtraient aux régisseurs et ce serait probablement un contrôle moins nuisible que si on n'en tient pas compte du tout.

Mais, encore une fois, on nous demande d'essayer de corriger une situation et, au départ, de notre côté, nous n'acceptons pas ce besoin de contrôle. Est-il possible, à partir d'une situation de fait où on dit qu'il va y avoir un contrôle, de faire mieux ou de faire pire? Probablement qu'il est possible de faire un peu mieux que pire. À ce moment-là, je pense que l'approche générale que j'aurais serait de laisser les portes ouvertes, soit en ajoutant une expression comme "et tout autre critère pertinent", soit en ajoutant spécifiquement les taux de vacance. Mon collègue a mentionné de prendre en considération les rendements sur le capital investi. Si on ne veut pas que les logements soient tous barricadés dans le bas de la ville pendant cinq ans ou pendant dix ans, il va peut-être falloir tenir compte de cela aussi, parce que les propriétaires vont abandonner les logements lorsqu'ils feront des pertes. S'ils ne peuvent pas se débarrasser des gens et qu'ils ne peuvent rien faire, c'est cela qu'ils vont faire.

M. Tardif: Si je peux poser une question au député d'Outremont: la prise en considération du taux de vacance, qu'est-ce que cela viendrait faire dans la méthode de fixation?

M. Raynauld: Cela viendrait pondérer.

M. Tardif: En période de rareté, la régie permettrait-elle une augmentation plus forte? Est-ce cela que vous voulez dire, M. le député d'Outremont?

M. Raynauld: C'est cela. C'est cela, exactement. Dans les périodes où ils sont abondants...

M. Scowen: Dans les périodes où il y a un taux de vacance élevé, vous allez exiger que les augmentations soient très faibles.

M. Raynauld: ... comme maintenant, elles seraient moins élevées.

M. Tardif: Ce mécanisme-là va se faire de toute façon indépendamment de la régie à partir du moment où les propriétaires, sachant présentement que des taux de vacance pour certaines catégories de logements sont élevés, justement ne demandent pas d'augmentation ou en demandent une très faible. Cela se fait de toute façon, indépendamment de la méthode de fixation.

M. Raynauld: Ce que j'essaie de dire, c'est que, si la régie ne tient pas compte des taux de vacance, avec l'application de ces critères-là, elle va autoriser des augmentations de loyer excessives. C'est cela qu'on essaie d'expliquer. Les taux de vacance sont élevés. Il n'y a pas de pénurie. Là, la régie dit: On applique simplement l'augmentation des coûts et on permet aux propriétaires de le faire. Je dis que, par rapport à une situation de marché, on augmente les loyers. On ne les diminue pas; on les augmente au-delà de ce qu'ils seraient sans cela.

M. Tardif: M. le Président, je pense, pour faire droit à ce que le député d'Outremont a commencé à nous dire, il y aurait la possibilité d'ajouter à l'article 1658-15 un huitièmement qui serait: "tout autre critère prévu par règlement". Dans ce cas-là, cela donnerait suffisamment de souplesse pour introduire dans le règlement d'autres critères que ceux énumérés dans les sept qui sont là. Néanmoins, cela donnerait au citoyen, fût-il propriétaire ou locataire, une indication de ce dont la régie tient compte dans la détermination d'un loyer. Je pense qu'on pourrait laisser la nomenclature actuelle et ajouter un huitièmement à titre indicatif de ce qui est considéré.

M. Scowen: M. le Président, je veux proposer un amendement qui dépasse légèrement celui du ministre, parce que nous croyons qu'il y a au moins trois critères qui doivent être explicités et dont la régie doit être obligée de tenir compte si elle veut rendre justice aux deux parties.

M. Tardif: Aux deux autres qui n'entrent pas dans "tout autre critère pertinent"?

M. Scowen: Non, alors, vous pouvez dire "tout critère pertinent" et ne pas en avoir du tout, mais vous l'obligez qu'il tienne compte...

M. Tardif: Est-ce que je peux demander brièvement, sans qu'on entre dans des débats, quels sont les deux autres?

M. Scowen: Pour que ce soit le plus bref possible, je vais proposer un amendement.

Le Président (M. Laberge): Je vais l'entendre.

M. Scowen: À l'article 1658-15, qu'on ajoute les sous-paragraphes suivants — si les mots que j'ai choisis ne sont pas à votre satisfaction, j'espère que vous n'hésiterez pas à les améliorer — 8) le taux de rendement de l'immeuble; 9) le taux de vacance dans le quartier; 10) le loyer moyen pour les logements d'une qualité équivalente dans le quartier; 11) tout autre critère pertinent. Je pense qu'à 8) on a déjà assez expliqué qu'il est essentiel qu'on tienne compte du taux de rendement. Dans le cas de 9), le taux de vacance dans le quartier, mon collègue a déjà souligné l'importance que cela peut avoir pour les locataires quand il existe un taux de vacance élevé, et pour les locateurs quand il existe une pénurie de logements. À 10), le loyer moyen pour les logements d'une qualité équivalente dans le quartier, c'est un critère qu'on ajoute, surtout pour les fins des immeubles où vous avez une grande quantité de logements de qualité semblable, mais avec des loyers différents. Vous pouvez avoir un immeuble de 100 logements avec 50 de deux pièces et demie avec un loyer de $150, parce qu'il existe depuis des années, et un autre de $250, parce que c'est le taux actuel du marché pour un appartement de deux pièces et demie dans le quartier.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce, je m'excuse, vous avez fait lecture de vos amendements suggérés. Maintenant, pourriez-vous les porter à ma connaissance, pour que je puisse les noter?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: M. le Président, vous permettez une question?

M. Scowen: Oui.

M. Tardif: Lorsqu'on indexe la valeur de l'immeuble, puisque c'est cela qu'on fait, on se trouve à indexer le taux de rendement également. Il me semble que c'est déjà compris, non?

M. Raynauld: C'est le taux du financement selon...

M. Tardif: Non, pas juste le financement.

M. Scowen: Ce n'est pas une question d'indexer le rendement.

M. Tardif: La valeur des logements.

M. Scowen: Vous parlez des critères du taux de rendement?

M. Tardif: Au point 6, la variation des conditions économiques qui concernent le financement et la valeur des logements.

M. Scowen: Non, l'exemple est un peu dans l'esprit de ce que vous avez appelé dans la réglementation le prix de faveur, mais dans un sens élargi. Imaginez-vous un appartement — cela existe partout — où vous avez deux pièces et demie avec un loyer de $150, un autre identique à $200 et un troisième identique à $225. Normalement, quand le propriétaire d'un tel bloc d'appartements songe à fixer le loyer pour la prochaine année, il demande une augmentation plus élevée à ceux qui paient $150, comparé à celui qui paie $225. Votre système, et vous croyez que c'est un grand avantage, c'est que le propriétaire peut aller devant la régie et avoir le droit d'augmenter tous les logements dans le bloc d'appartements par le même pourcentage, soit 6%.

Mais ce sera souvent une injustice pour ceux qui paient le loyer qui est le loyer normal, compétitif dans le quartier pour 1980 et cela peut être favorable de façon injuste pour les autres, pour quelqu'un qui paie un loyer qui est peut-être inférieur de 65% pour le même logement.

*(21 h **30**)*

Alors, à moins que nous ayons un critère qui a pour effet de permettre des ajustements à l'intérieur d'un logement, on va certainement nuire à quelques locataires qui seront obligés de payer des augmentations plus élevées, alors que d'autres ne seront pas obligés de payer des augmentations pour rendre le prix de leur logement concurrentiel sur le marché dans le quartier, ce qui va perpétuer des distorsions.

M. Tardif: M. le Président, vous me le permettez?

M. Scowen: C'est un critère important; ce n'est pas le seul, mais c'est un critère dont ils doivent tenir compte.

M. Tardif: J'ai entendu, depuis un mois, l'Opposition me vanter les mérites de la libre négociation entre les parties et me dire de laisser jouer l'offre et la demande. Or, M. le Président, justement, si, pour demeurer à Outremont, je suis prêt à payer le prix, je veux me rapprocher de ce secteur. Peu importe si je sais que, dans l'immeuble, il y a peut-être d'autres gens qui paient $200, moi, je suis prêt à payer $250 pour m'en aller là, je veux le faire. Pourquoi donc, l'année suivante, la régie, fixant le loyer pour cet immeuble, augmenterait-elle plus l'autre citoyen qui était là depuis X années à $200 et moins celui qui en paie

plus, puisqu'il a librement négocié ce bail? Il me semble que ça va à l'encontre de tout ce que vous nous avez dit depuis un mois.

M. Scowen: C'est parce que je m'explique très mal; je vais essayer de nouveau. Est-ce que vous me le permettez?

M. Tardif: Je vais vous faire une proposition. On va revenir au libellé de 1658-15, tel qu'il était dans la première version: "Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément au règlement." Point!

Le Président (M. Laberge): J'ai maintenant sous les yeux un projet de modification à l'article 1658-15.

M. Cordeau: Le règlement contiendra probablement toutes ces normes; ça va être exactement pareil, que ce soit dans la loi ou que ce soit à l'extérieur. Si les gens lisent la loi, ils disent: Il n'y a rien de spécifié dans la loi.

M. Scowen: Le ministre prévoit que c'est le règlement du gouvernement?

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Ce n'est pas le règlement de la régie?

M. Tardif: Non.

M. Scowen: Le ministre ou le Conseil des ministres va établir chaque année les critères qui seront utilisés par la régie pour les appels?

M. Tardif: C'est ça.

M. Scowen: Actuellement, si je comprends bien, ces critères qui existent aujourd'hui sont développés par la commission elle-même avec une surveillance, une approbation ou quelque chose du genre.

M. Tardif: Même pas. La loi prévoyait l'adoption d'un règlement, mais il n'a jamais été adopté.

M. Scowen: Je trouve que c'est beaucoup mieux comme ça.

Le Président (M. Laberge): J'ai sous les yeux un amendement à l'article 1658-15 qui se lit comme suit: "Ajouter, à la fin de l'article, les paragraphes suivants: 8° le taux de rendement de l'immeuble;

9° le taux de vacance dans le quartier;

10° le loyer moyen pour les logements d'une qualité équivalente dans le quartier..."

M. Tardif: M. le Président, vous lisez tout ça pour rien. Vous en faites la lecture quand même?

Le Président (M. Laberge): Il va falloir qu'on en dispose.

"11° tout autre critère pertinent".

J'ai reçu votre amendement, sans me prononcer et je vous ai laissé discuter dessus. Il faut biffer, à la fin du sixième alinéa, le mot "et" et remplacer à la fin du septième alinéa le point par un point-virgule. Vous pourrez en disposer ensuite.

M. Scowen: Je suis prêt, quant à moi du moins, à retirer ces amendements à la condition que le ministre propose celui qu'il vient de suggérer. Je pense que c'est un élément très important ici et votre proposition est très inattendue; je trouve personnellement qu'elle ne crée pas de problème, mais j'aimerais suspendre deux ou trois minutes pour discuter avec mes collègues de ses implications, parce que c'est très important. Si je pouvais avoir la permission de discuter avec mes collègues trois minutes, je l'apprécierais.

Le Président (M. Laberge): Nous suspendons les travaux pour quelques minutes.

(Suspension de la séance à 21 h 40)

(Reprise de la séance à 21 h 44)

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

La commission reprend ses travaux. On m'informe que le député de Notre-Dame-de-Grâce qui proposait d'ajouter quatre paragraphes à l'article, lequel amendement j'ai reçu, retire maintenant cet amendement.

M. Tardif: Face au retrait de l'amendement du député de Notre-Dame-de-Grâce, je veux m'assurer, parce que j'ai eu des échos divergents de l'autre côté de la table, est-ce qu'on préfère ajouter un huitièmement avec tout autre critère pertinent ou ne pas mentionner de critères du tout?

(21 h 45)

M. Cordeau: Ajouter un huitièmement, tel que suggéré par M. le député.

M. Scowen: Je pense que la suggestion que le ministre avait faite juste avant que je demande une suspension était celle qui avait causé la suspension.

M. Tardif: J'avais cru entendre d'autres hypothèses également, M. le Président. Non?

M. Scowen: Je suis persuadé que vous n'avez rien entendu pendant la suspension.

M. Tardif: C'était peut-être avant, par le député de Saint-Hyacinthe, entre autres. Je n'ai pas d'objection à enlever ces critères et revenir au

libellé, tel qu'il était dans la première version du projet de loi no 107.

Le Président (M. Laberge): Autrement dit...

M. Tardif: "Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément aux règlements."

Le Président (M. Laberge): Et tout ce qui suit est biffé.

M. Tardif: Oui. "Aux règlements", mettez-le au pluriel, M. le Président, puisqu'il y a des règlements qui peuvent être faits en vertu de l'article 106-3 et d'autres en vertu de l'article 106-4 selon les catégories d'immeubles. D'accord?

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-15 se lira maintenant: "Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément aux règlements." Tout ce qui suit a été biffé.

M. Tardif: Cet amendement à l'article 1658-15 va nous obliger à revenir en arrière dans un moment, pas tout de suite parce qu'ils sont en train de l'écrire, aux articles 106-3 et 106-4 où on faisait référence aux critères prévus par les articles 1658-15. Comme il n'y aura plus de critères, il s'agit donc de modifier le libellé, et ils sont en train d'écrire cela. M. le Président, je vous inviterais à continuer, cela va bien.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-15 modifié sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. Cordeau: Sur division.

M. Scowen: Abstention.

Le Président (M. Laberge): Adopté sur division avec une abstention.

M. Tardif: C'est fort. Bien, l'article 1658-17.

Le Président (M. Laberge): Ceci est noté.

M. Guay: Une ou trois abstentions?

Le Président (M. Laberge): Une, j'ai noté au singulier. L'article 1658-17 est appelé.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): À l'ordre, messieurs! L'article 1658-17 sans modification est appelé.

M. Tardif: Adopté.

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

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

M. Raynauld: ... critères pour le réajustement mais il n'y a plus de critère pour l'ajustement, mais il y en a pour le réajustement.

M. Tardif: Cela est pour les gens qui ont signé des baux à longue durée et qui conviennent entre eux que si les taxes augmentent de tant, etc. Un bail de cinq ans, par exemple.

Le Président (M. Laberge): Nous passons à l'article 1659-7 qui était en suspens.

M. Cordeau: L'article 1658-17?

Le Président (M. Laberge): 1658-17, un instant.

M. Tardif: On vient de l'adopter.

M. Cordeau: J'avais une question concernant ce que vous dites dans l'article 1658-17: "Le tribunal saisi d'une demande de réajustement du loyer en vertu de l'article 1658-13 détermine le loyer exigible conformément aux règlements, compte tenu..." Il y a quatre articles. Est-ce à dire qu'il peut y avoir aussi d'autres considérations qui peuvent être prises, à l'exclusion de ces quatre-là?

M. Tardif: Celles sur lesquelles les parties auraient décidé de s'entendre. Imaginons des parties qui signeraient un bail de cinq ans, huit ans, dix ans, qui conviendraient entre elles qu'il y aurait un ajustement automatique, une clause escalatoire de... pour permettre un ajustement, celles-là seraient prises en compte notamment. D'accord?

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-17 demeure adopté, la réponse ayant été donnée. J'appelle l'article 1659-7 qui est en suspens et pour lequel j'ai un papillon...

M. Cordeau: À l'article 1658-21 est-ce qu'il y a des amendements?

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-21 a été adopté, je peux vous dire quand, même.

M. Cordeau: J'ai oublié de l'indiquer, je m'excuse.

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-21 adopté sur division le 20 septembre.

Ajoutez l'article suivant, 1659-7, c'est un ajout.

Une voix: Seize quoi?

Le Président (M. Laberge): Article 1659-7, c'est un ajout qui se lit comme suit: "Lorsque le tribunal autorise la reprise de possession, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables. Il peut notamment imposer au locateur

de payer au locataire une indemnité égale à ses frais de déménagement." Le présent article, 1659-7 deviendrait 1659-8, lequel article est en suspens.

Une voix: Adopté.

Le **Président** (M. **Laberge):** Le nouvel article 1659-7 est-il adopté?

Nouvel article 1659-7 adopté sur division.

M. Tardif: L'article 1659-7 devient l'article 1659-8.

Le Président (M. Laberge): L'article 1659-8 qui est en suspens, sera-t-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

M. **Scowen:** En effet, c'était en suspens à cause de la question posée par un député, réglée par...

M. **Tardif:** L'article 1659-7.

M: **Scowen:** ... l'article 1659-7. D'accord.

Le Président (M. Laberge): Article 1659-8. Adopté. Article 1661, remplacer le premier alinéa par le suivant, est-ce que c'est... On avait adopté 1660, pardon...

M. Tardif: Article 1661, c'est une nouvelle rédaction du premier alinéa, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Cela a été adopté.

M. Tardif: Cela a été adopté?

Le Président (M. Laberge): C'est ce que je vérifie, adopté le 20 septembre.

M. Tardif: On a simplement fait la correction de l'alinéa. Adopté. C'est vrai, d'ailleurs, c'est marqué adopté.

Le Président (M. Laberge): Moi aussi, je l'ai, ce ne sera pas long.

M. Tardif: C'est la partie de ces articles que le député de Notre-Dame-de-Grâce nous avait permis d'adopter la semaine dernière.

Le Président (M. Laberge): Article 1659. Adopté. Article 1661. Adopté.

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Tous les articles...

M. Tardif: C'est cela. La série 1660.

Le Président (M. Laberge): Attendez, à l'article 1660 ici, en passant, j'ai 1660-5 qui est en suspens dans mon cahier.

M. Scowen: Vous n'êtes pas rendu à 1660-15?

Le Président (M. Laberge): 1660-5.

M. Tardif: M. le Président, cela a été adopté. On l'avait gardé en suspens pour voir, pour dire: Pourquoi l'article 1659-7 ne s'applique-t-il pas également, je pense, mais finalement, on l'a réglé en ajoutant un autre alinéa à 1659-6 tantôt, ou un nouveau 1659-7.

Le Président (M. Laberge): À ce moment, on pourrait l'adopter parce que dans mon cahier il est en suspens. Article 1660-5 adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Raynauld: On a trouvé la solution en adoptant le nouvel article 1659-7. À ce moment, il faudrait mettre 1659-7.

M. Tardif: Non. **M.** le Président, la question qui avait été posée à l'époque par le député de Rosemont, c'est-à-dire qu'on disait que les articles 1659-5 et 1659-6 s'appliquent en faisant des adaptations requises à la présente section, sauf qu'on n'a plus besoin de parler de l'application des articles 1659-5 et 1659-6 ici, M. le Président, puisqu'on a fait un libellé particulier pour les cas de reprise de possession à 1659-7, et cela ne s'applique pas au cas de changement d'affectation.

Le Président (M. Laberge): C'est très ardu. Cela devient très ardu.

M. Tardif: C'est parce qu'ils sont en train de rédiger d'autres articles, des amendements à 106. À un moment donné, on nous dit que 1660-5, M. le député de Rosemont, avait été laissé en suspens à votre demande afin de voir si aux articles 1659-5 et 1659-6 à cette nomenclature prévue à 1660-5, on n'avait pas ajouté l'article 1659-7 qui s'applique en faisant les adaptations requises à la présente section. Alors, 1659-5, c'est "ne reprend pas possession", c'est la reconduction du bail. 1659-6, c'est "peut être loué", etc., "ne peut sans l'autorisation du tribunal"... Là il y avait la question à 1659-7 et 1659-8: devaient-ils s'appliquer mutatis mutandis aux dispositions touchant les subdivisions au changement d'affectation d'un logement?

M. Scowen: Le point qui a été soulevé à l'époque, c'était que, dans le cas de reprise de possession, c'était pour le bénéfice personnel...

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen:... et, pour les autres, c'était plutôt pour le bien public.

M. **Tardif:** Cela ne s'applique pas, de sorte que l'article 1660-5, ainsi que je l'avais répondu spontanément, M. le Président, ne s'applique pas.

Le Président (M. Laberge): L'article 1660-5 demeurera tel quel. Adopté. C'est cela, cela ne s'applique pas.

M. Paquette: Je pense qu'on a l'article 1660-4 qui couvre le même genre de préoccupation, mais en faisant les distinctions qui s'imposent, parce que ce n'est pas le même genre de reprise de possession.

Le Président (M. Laberge): L'article 1660-5 demeurera tel quel. Adopté. On peut passer à...

M. Tardif: L'article 1664-7, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): C'est déjà adopté. C'est ce que j'ai sous les yeux. J'ai deux séries d'amendements et il y en a la moitié d'adoptés, tant mieux. L'article 1664-7. Nous y arrivons. Un instant!

M. Tardif: L'article 1664-7.

Le Président (M. Laberge): L'article 1664-7 qui était déjà adopté, il faudrait l'ouvrir.

M. Tardif: Il était déjà adopté.

Le Président (M. Laberge): Attendez.

M. Tardif: Oui, c'est un amendement de concordance, puisqu'on a dit qu'il n'y a plus de formule prescrite, n'est-ce pas? On a enlevé le deuxième paragraphe de l'article 1651-4 qui disait que des avis devaient être envoyés selon les formules dessinées ou prescrites. S'il n'y en a plus, "est inopposable au destinataire un avis prévu par le présent chapitre s'il n'est pas conforme au règlement". Le règlement pourrait dire au moins que l'avis doit prévoir la teneur et non pas la formule. D'accord? C'est un amendement de concordance.

Le Président (M. **Laberge):** L'article 1664-7 est rouvert. Une nouvelle formulation dit ceci: "est inopposable au destinataire un avis prévu par le présent chapitre s'il n'est pas conforme au règlement."

M. Tardif: Adopté.

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

M. Tardif: La série 1600 est finie, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Le nouvel article est adopté.

M. Tardif: Article 110.

M. Guay: ... à l'horizon.

M. Scowen: Avez-vous adopté cette page?

M. Raynauld: Cette page-là a-t-elle été adoptée, M. le Président?

M. Tardif: Quels numéros?

M. Raynauld: Les articles 1653, 1654-1, 1656. Il y a toute une série...

Le Président (M. Laberge): Cela n'est pas fait, je les ai comme derniers...

M. Raynauld: Les amendements de concordance, je pense qu'ils n'ont pas été adoptés.

Le Président (M. Laberge): On y arrive.

M. Tardif: On n'est pas rendu là, M. le Président, c'est une série d'amendements bien plus de forme, par souci d'uniformité, d'un article à l'autre qu'on va adopter...

M. Raynauld: De forme, oui.

Le Président (M. Laberge): L'article 1665-6 a été adopté, cela va.

Dispositions pénales

À l'article 110, c'est une nouvelle rédaction qu'on nous propose ici, n'est-ce pas?

M. Tardif: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Alors, l'article 110 était adopté. Nous le rouvrons pour de nouvelles concordances, je crois.

M. Tardif: Je pense qu'il y a juste un numéro de différence, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): "Quiconque refuse de se conformer...", 1656.

M. Tardif: "Autres que celles prévues par les articles 1656-2 ou 1656-6 du Code civil".

Le Président (M. Laberge): Il y a le deuxième paragraphe aussi où on dit, "par l'article 1656-3 au lieu de 1656-2"?

Une voix: C'est cela.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que ce nouvel article 110, changeant certains numéros...

M. Scowen: C'est quoi, l'article 1656-6?

(22 heures)

M. Tardif: L'article 1656-6, M. le Président, c'est l'article qui traite... Vous vous souviendrez tantôt qu'on a ajouté un article entre le 1656-1 dans le texte que vous avez et le 1656-2 pour dire que, dans certains cas de non-exécution des obligations, la régie pouvait émettre une ordonnance de voir à se conformer avant de résilier le bail. L'article 1656-5 actuel était renuméroté 1656-6. Ce n'est pas changé comme tel pour cela, mais, étant donné qu'on donne le pouvoir à la régie d'émettre une ordonnance ici, il faut qu'elle ait le pouvoir de la faire observer. D'accord?

M. Scowen: D'accord.

Le Président (M. Laberge): C'est l'objectif du nouvel article 110. Ce nouvel article 110 est adopté.

Dispositions diverses

Maintenant, j'ai un papillon pour l'article 123.

M. Scowen: Non, c'est adopté, je pense.

Le Président (M. Laberge): Un instant, je vais vérifier pour voir s'il n'y a pas d'erreur.

M. Scowen: C'est la partie des HLM.

Le Président (M. Laberge): Un instant, parce que j'en ai tellement.

M. Scowen: Ce sont toutes vos listes, registres et...

Le Président (M. Laberge): Oui, pardon, l'article 123 a été adopté.

M. Tardif: M. le Président, on peut peut-être commencer par l'article 106 étant donné que ça fait suite à la décision toute récente et toute fraîche encore d'éliminer les critères à 1658-15, pour dire ceci à 106 où il est suggéré de remplacer le paragraphe 3 par: "établir, pour les catégories de personnes, de baux ou de logements ou de terrains destinés à l'installation de maisons mobiles qu'il détermine, les critères de fixation ou de révision de loyer et leurs règles de mise en application".

C'est qu'à ce moment les paragraphes 3 et 4 sont fusionnés, il n'y a donc plus de paragraphe 4 à l'article 106. À 106-3 on disait: "déterminer des règles de mise en application des critères prévus par les articles 1658-15 à 1658-18 du Code civil pour la fixation de la révision d'un loyer;

"4. exempter, en totalité ou en partie, de l'application des articles 1658-15 à 1656-17 du Code civil, les catégories de personnes, de baux ou de logements, ou leur rendre applicables des critères différents". D'accord?

Alors, il y a un seul paragraphe qui fusionne ces deux-là, qui ne fait plus référence aux critères prévus à l'article 1658-15 parce qu'il n'y en a plus. Je vous lis le nouveau libellé, vous l'avez devant les yeux: Il est suggéré de remplacer le paragraphe 3 par:

"3) établir pour les catégories de personnes, de baux, de logements ou de terrains destinés à l'installation d'une maison mobile, qu'il détermine, les critères de fixation ou de révision du loyer et leurs règles de mise en application." Vous ne l'avez pas, **M.** le Président?

Le Président (M. Laberge): Cela n'a pas été porté à ma connaissance.

M. Tardif: On s'excuse infiniment, sauf que si je vous le donne, je ne l'aurai plus.

Le Président (M. Laberge): Le président est le plus mal servi ici.

M. Tardif: À ce moment-là, le paragraphe 4 est supprimé, le paragraphe 5 devient 4, le paragraphe 6 devient 5. Quant au paragraphe 7, il est remplacé, c'est une correction technique. On dit: "Sous réserve de l'article 83, prescrire ce qui doit être prescrit par règlement en vertu de la présente loi et des articles 1650 à 1665-6 du Code civil", au lieu des mots "du présent titre". D'accord? Est-ce que c'est clair?

M. Scowen: C'est clair.

Le Président (M. Laberge): J'ai manqué la dernière phrase. Au lieu du présent titre, dites-vous?

M. Tardif: Oui. À la toute fin du paragraphe 7, M. le Président, au lieu d'être "du présent titre", c'est "en vertu de la présente loi et des articles 1650 à 1665-6 du Code civil."

Le Président (M. Laberge): Ah bon! C'est ce qui est écrit au paragraphe 6, c'est le nouveau paragraphe 6.

M. Tardif: C'est cela. Alors, l'article 106 tel que modifié.

Le Président (M. Laberge): Comme tout le monde a cet amendement apporté à l'article 106 sous les yeux, est-ce que, tel qu'il a été lu, il sera adopté? D'abord, étant donné que l'article avait été adopté sur division, je rouvre l'article pour qu'on puisse retravailler dessus et je demande si cet article 106 modifié sera adopté.

M. Scowen: Un instant, s'il vous plaît. J'ai une question à poser. Ce n'est pas une question sur l'intention du ministre, mais c'est concernant le choix des mots. À l'article 1658-15, on parle d'un "tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer".

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: C'était clair, cette fixation relevait exclusivement d'une demande devant le tribunal, "le tribunal saisi d'une demande de fixation (...) de loyer..."

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: Quand on arrive à l'article 106-3, vous avez utilisé les mêmes mots, mais pas à l'intérieur de cette expression "le tribunal saisi d'une demande". À moins que je ne comprenne pas, il est possible que la fixation ou la révision de loyer, à l'article 106-3, puisse être une fixation de loyer non seulement pour les fins d'un tribunal saisi d'une demande, mais pour un contrôle général.

M. Tardif: Non, mais...

M. Scowen: Vous ne comprenez pas? Ce que je lis dans l'article 106-3, c'est que le gouvernement peut, par règlements, établir pour la fixation de loyers les règles applicables et...

M. Tardif: Et c'est la régie qui doit appliquer ces règles-là.

M. Scowen: Jusqu'ici, dans le paragraphe 3 avant, ça touchait précisément l'article 1658-15 qui était très précis; c'était pour les cas devant le tribunal. C'est beaucoup plus large maintenant dans l'article 106-3 parce que ce n'est pas lié avec un tribunal saisi d'une demande, mais ça peut s'appliquer pour la fixation globale de tous les loyers de toutes les maisons mobiles, de tous les logements à travers le Québec. Je pense que ce n'était pas votre intention, mais il s'impose que vous ne liiez pas le paragraphe 3 avec l'article 1658-15. À cause de ça, vous devez le lier avec l'expression "le tribunal saisi d'une demande". Sinon, vous donnez au gouvernement le droit de fixer tous les loyers au Québec.

M. Tardif: ...

M. Scowen: Dans l'article actuel vous dites: 1658-15 à 1658-18. Alors, je pense que c'est un peu élargi parce que vous êtes maintenant dans les maisons mobiles, mais pour moi c'est une autre affaire. Si vous...

M. Raynauld: Pour les fins des articles 1658-15 à 1658-18 comme c'était avant.

M. Tardif: M. le Président, actuellement... On va les laisser regarder ça, suspendez l'article quelques instants et on va continuer.

Le Président (M. **Laberge):** L'article 106 est suspendu pour quelques moments. Est-ce que nous pouvons passer à l'article 83?

M. Tardif: Avant d'aller à l'article 83, je pense qu'on pourrait s'éviter beaucoup beaucoup de discussions si nous abordions l'article 1658-1.

Le Président (M. Laberge): Je suis tout à fait d'accord. J'ai sous les yeux l'article 1658-1...

M. Tardif: L'article 1658-1...

Le Président (M. Laberge):... où on demande d'ajouter l'alinéa suivant...

M. Tardif: "L'avis d'augmentation de loyer doit indiquer le loyer actuel et le nouveau loyer exprimé en dollars, la date à laquelle l'augmentation' prend effet et, le cas échéant, la durée proposée pour la prolongation du bail".

Le Président (M. Laberge): L'article 1658-1 a été adopté, nous le rouvrons donc pour y ajouter cet alinéa. Discussion.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Deuxième alinéa adopté et article amendé adopté.

(22 h 15)

M. Tardif: Nous pouvons donc, M. le Président, aller à l'article 83 maintenant. Nous suggérons, à l'article 83, de remplacer le deuxième alinéa par le suivant. Je vais commencer par lire le premier tel qu'il est actuellement: "À une assemblée convoquée par le président, les régisseurs peuvent, à la majorité, adopter les règlements de procédure jugés nécessaires." Suit le deuxième qui est remplacé: "Sous réserve du paragraphe 6 de l'article 106..." Je soumets respectueusement qu'il y aura une concordance à faire là, si je ne me trompe pas.

M. Scowen: C'est le nouvel article 6 ou le vieil article 6?

M. Tardif: "Sous réserve du paragraphe 6 de l'article 106 — ce sera sans aucun doute sous réserve du paragraphe 5 de l'article 106, sujet à vérification — les régisseurs peuvent aussi, par règlement, déterminer la forme ou la teneur des avis, autres que celui prévu par l'article 1658-1 du Code civil, des demandes ou des formules nécessaires à l'application de la présente loi et des articles 1650 à 1665-6 du Code civil et en rendre l'utilisation obligatoire. Un tel règlement doit être approuvé par le ministre désigné avant sa publication". C'est clair?

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Ce nouveau deuxième alinéa, qui remplace celui qui avait été laissé en suspens cet après-midi, est donc adopté. L'article 83 modifié selon la dernière version est-il adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Tardif: Il y a, évidemment, le troisième alinéa qui demeure, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Oui. Le premier alinéa demeure. Le deuxième est selon la dernière rédaction que j'ai sous les yeux.

M. Tardif: La dernière rédaction, mais corrigée, sous réserve du paragraphe 5 de l'article 106. Vous avez ça, M. le Président? À l'article 83, voulez-vous corriger? Sous réserve du paragraphe 5 de l'article 106.

Le Président (M. Laberge): Du paragraphe 5.

M. Tardif: Oui, parce qu'on vient de changer la numérotation à 106.

Le Président (M. Laberge): Excusez. Modification: le chiffre 6, dans la première ligne, est remplacé par le chiffre 5.

M. Tardif: C'est ça.

Le Président (M. Laberge): C'est adopté. L'article modifié est adopté. On va finir par se comprendre.

M. Tardif: Je reviens à l'article 106, M. le Président. Pour satisfaire les députés, je vais proposer que le troisième paragraphe de l'article 106 se lise comme suit: 3... Vous avez trouvé l'article 106, M. le Président?

Le Président (M. Laberge): Je cherche à quelle page.

M. Tardif: Ici, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Pour aller en concordance avec mon volume, allez, allez.

M. Tardif: Faire précéder le libellé actuel du membre de phrase suivant: "Pour l'application des articles 1658-15 à 1658-17, établir pour les catégories..."

Le Président (M. Laberge): Au troisième paragraphe?

M. Scowen: 1658-15 à 1658-18.

M. Tardif: 1658-17.

M. Scowen: 1658-17.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: D'accord, sauf que...

M. Tardif: Ce sont les trois articles qui commencent par "le tribunal saisi d'une demande, le tribunal saisi d'une demande, le tribunal saisi d'une demande."

M. Scowen: Ces articles sont applicables à des terrains destinés à l'installation de maisons mobiles?

M. Tardif: Oui. D'accord?

M. Scowen: C'est simplement que je ne suis pas habitué de voir...

M. Tardif: Donc, M. le Président, je vais vous remettre ma copie trois fois corrigée.

Le Président (M. Laberge): C'est ça. "Pour l'application des articles 1658-15 à 1658-17', et le texte continue. Et 1658-17, établir.

Est-ce que cet amendement, ce nouveau troisième alinéa remplaçant les alinéas 3 et 4 anciens est adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Tardif: M. le Président...

Le Président (M. Laberge): Maintenant, le nouvel alinéa 6 est-il aussi adopté?

M. Tardif: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté.

M. Tardif: Avec la renumérotation.

Le Président (M. Laberge): Renumérotation en conséquence. L'article 106 modifié est adopté selon le papillon.

M. Tardif: M. le Président, à 132, voici le nouveau libellé proposé qui a été remis d'ailleurs à l'Opposition. Le deuxième alinéa de 132 serait remplacé par le suivant: "Si les délais accordés aux locataires par la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires pour répondre à un avis visé dans le premier alinéa ne sont pas expirés et si le locataire n'a pas répondu à cet avis, les dispositions de la présente loi s'appliquent". Ce n'est pas: Il doit se conformer, mais ce sont les deux parties qui doivent se conformer. Au lieu de dire: Les deux parties... D'accord? Adopté?

Le Président (M. Laberge): À 132, remplacer le deuxième alinéa.

M. **Tardif:** Adopté.

Le Président (M. Laberge): Amendement adopté. Article 132 modifié adopté.

M. Tardif: Maintenant, M. le Président, il y a une série d'amendements aux articles 1653, 1654-1, 1656, 1657-3, 1657-4, 1658-8, 1658-19, 1661-3, 1661-4 qui visent à ajouter et à supprimer des expressions comme au moins, etc., et donc à simplifier la langue.

Le Président (M. Laberge): C'est tous du même...

M. **Tardif:** C'est cela. M. le Président, des amendements de forme. Enfin, M. le Président, j'ai ici une autre série d'amendements d'une page, deux pages, trois pages, quatre pages, cinq pages...

Le Président (M. Laberge): Est-ce qu'on peut adopter cette série d'amendements qui remplace les mots "au moins" par "de" dans une série d'articles qui sont mentionnés? Adopté? Adopté.

M. Tardif: Adopté. M. le Président...

Le Président (M. **Laberge):** Ne me faites pas mourir avant la fin.

M. Tardif:... cette série d'amendements qu'on vient de m'apporter résulte de la nouvelle codification des statuts qu'on appelle improprement les

statuts refondus ou les Lois du Québec, nouvelle édition, qui suppose qu'on doive modifier la loi, toutes les références aux autres lois. Au lieu du chapitre untel des Lois de, cela deviendra le chapitre untel des Lois de, etc. Évidemment, il s'agit d'amendements de concordance rendus nécessaires par la suite de l'entrée en vigueur des Lois refondues du Québec et avec lesquels les légistes...

Le Président (M. Laberge): La nouvelle numérotation.

M. Tardif: La loi sera imprimée avec la nouvelle numérotation.

M. Scowen: Ce ne sont pas des changements qui ont pour but d'installer le contrôle des loyers universel.

M. Tardif: Non, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que vous voulez porter ces amendements à ma connaissance?

M. Tardif: Je porte ces amendements à votre connaissance, M. le Président.

Le Président (M. Laberge): Est-ce que je dois en faire lecture?

M. Tardif: Vous êtes dispensé d'en faire lecture.

Le Président (M. Laberge): Vous voulez simplement que je les signe.

M. Raynauld: Cela en prendrait peut-être une copie quand même.

M. Scowen: Ce serait peut-être une bonne idée.

Le Président (M. Laberge): Oui, c'est disponible. Suspension pour quelques instants.

Suspension de la séance à 22 h 25

Reprise de la séance à 22 h 26

Le Président (M. Laberge): La commission reprend ses travaux. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, en attendant qu'on revienne de la photocopie avec cette dernière série d'amendements purement techniques, je tiens à remercier les membres de cette commission pour le sérieux qu'ils ont mis à l'étude de ce projet de loi que nous avons tous tenté d'améliorer par rapport à cet ensemble plus ou moins hétéroclite de dispositions adoptées sur une période de bientôt presque 28 ans.

J'espère qu'on n'aura pas à rouvrir cette loi-là avant un bon moment et que non seulement tous ceux qui auront à travailler avec, mais tous ceux qui auront à vivre avec pourront se rendre compte que les amendements apportés sont venus simplifier un certain nombre de choses et assurer cet équilibre que nous avons cru de notre devoir de rechercher dans ces relations entre locataires et locateurs.

Sans plus de commentaires, j'attends cette copie pour que nous puissions tous nous retirer après je ne sais pas combien d'heures de session. Est-ce que c'est colligé, le nombre d'heures?

Le Président (M. Laberge): C'est colligé, mais je ne l'ai pas sous les yeux. Je sais que c'est la septième journée complète que nous siégeons. Je peux tout de même vous proposer qu'on fasse une motion d'adopter les titres. Le titre du projet de loi qui se lit: "Loi instituant la Régie..." C'est de bonne mise généralement. Est-ce que le titre sera adopté?

M. Scowen: Adopté.

Une voix: Est-ce qu'on est obligé de faire cela?

Le Président (M. Laberge): Ordinairement, oui. Je soumets à votre considération la motion du ministre; c'est un amendement global qui est porté à notre attention de renuméroter selon la nouvelle numérotation légale au Québec.

M. Scowen: Adopté.

Le Président (M. Laberge): Adopté. Cette numérotation était adoptée. Le projet de loi no 107 a été adopté avec des modifications, sur division parfois, à l'unanimité ou accord à d'autres tantôt. Je demande au rapporteur de faire rapport en temps et lieu à l'Assemblée nationale.

M. Scowen: Est-ce que vous me permettriez, M. le Président, de remercier le ministre de la considération qu'il a apportée à nos suggestions? Je veux aussi signaler le dévouement évident de votre personnel, qui a été omniprésent et omniefficace et vite avec les changements et les suggestions. Cela a été ma première expérience comme responsable pour l'Opposition dans un projet de loi. J'espère qu'ils ne sont pas tous aussi compliqués que celui-ci. Si c'est le cas, je vais demander à M. Ryan de me laisser siéger à l'autre bout. C'était une expérience intéressante et j'apprécie beaucoup votre collaboration.

(22 h 30)

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

M. Cordeau: Je crois que M. le ministre vient de remplir une des promesses qu'il avait faites ou un de ses engagements. Lorsqu'on avait étudié, il y a quelques années, la loi de conciliation, il nous avait dit qu'à un moment donné il apporterait un

projet de loi global. Bien sûr que j'espère que ce projet de loi recevra l'assentiment de tout le monde. On n'est pas d'accord sur certains principes, mais, par contre, c'est certainement une amélioration. Je voudrais aussi souligner l'ouverture d'esprit du ministre, parce que je crois qu'il a apporté plusieurs amendements à son projet de loi initial. Je veux également souligner le bon travail de ses aides, parce qu'ils ont été très efficaces.

M. Tardif: M. le Président...

M. Guay: Je veux juste signaler, M. le Président, que nous avons tous été obligés, de par nos fonctions, à assister à la commission parlementaire, tant le personnel derrière le ministre que tous les membres autour de cette table.

Il y a quelqu'un qui a assisté purement volontairement à presque tous nos travaux et qui doit mériter un prix de patience, à tout le moins, et qui représentait le public, M. Caron, qui a été ici depuis le tout début.

M. Tardif: En effet. Il y a une personne qu'on n'a pas mentionnée, et en plus de M. Caron, c'est le président de notre commission, qui n'a pas eu nécessairement la tâche facile, pas tellement à cause des prises de bec et des questions de règlement, mais bien à la suite des séries d'amendements et de renvois qui ont été notés là. Alors, à lui et tout le personnel de l'Assemblée nationale, qui vont devoir ramasser tout ça, nos plus vives sympathies.

Sur ce concert d'éloges et sur cette copie de la série des amendements, il nous reste à souhaiter au député de Notre-Dame-de-Grâce un bon voyage à Washington.

Le Président (M. Laberge): Messieurs, il m'a fait grand plaisir de présider vos travaux; ça a été une expérience très enrichissante pour moi aussi. Je vous remercie beaucoup. Bonsoir tout le monde.

Cette commission ajourne ses travaux sine die.

Fin de la séance à 22 h 33

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