



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

PREMIÈRE SESSION

TRENTE TROISIÈME LEGISLATURE

## Journal des débats

### Commissions parlementaires

---

Commission permanente de l'aménagement et des équipements

Étude détaillée des projets de loi  
76 — Loi sur le camionnage (3) et  
87 — Loi modifiant la Loi sur la Régie du  
logement et le Code civil (5)

Le mercredi 9 décembre 1987 - No 102

**Président : M. Pierre Lorrain**

---

**QUÉBEC**

## Débats de l'Assemblée nationale

### Table des matières

Projet de loi 76 - Loi sur le camionnage	CAE-5949
Dispositions diverses et transitoires (suite)	CAE-5949
Projet de loi 87 - Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil	CAE-5964
Loi sur la Régie du logement (suite)	CAE-5964
Dispositions pénales (suite)	CAE-5964
Annexes	CAE-5974
Code civil	CAE-5987
Les réparations	CAE-5987
Reprise de possession	CAE-6012
Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée (suite)	CAE-6014
Conclusions	CAE-6023

### Intervenants

M. Jean-Guy Saint-Roch, président

M. Marc-Yvan Côté

M. Jean Garon

M. Hubert Desbiens

Mme Madeleine Bélanger

M. Georges Vaillancourt

M. Robert Thérien

M. Robert Middlemiss

M. Henri Paradis

M. André Bourbeau

M. Roger Paré

M. Francis Dufour

\* M. Michel Drolet, ministère des Transports

\* Mme Nicole Archambault, Régie du logement

\* Mme Louise Thibault, idem

\* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 9 décembre 1987

Étude détaillée des projets de loi 76 et 87

(Onze heures vingt-six minutes)

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

Projet de loi 76

La commission de l'aménagement et des équipements reprend maintenant ses travaux pour poursuivre l'étude du projet de loi 76, Loi sur le camionnage. S'il y a consentement, nous avons maintenant le papillon pour l'article 125 qui avait été laissé en suspens. Alors, je vais appeler de nouveau l'article 125.

M. Garon: Pourvoir l'amendement.

Dispositions diverses et  
transitoires (suite)

M. Côté (Charlesbourg): Oui, d'accord. Pour se rendre à la demande du député de Lévis, remplacer dans l'article 125 du projet de loi les mots "au ministre dans l'année qui suit" par les mots ", dans les quatre mois qui suivent la fin de l'année, au ministre qui dépose ce rapport à l'Assemblée nationale le mois suivant".

M. Garon: Est-ce que je pourrais en avoir une copie, s'il vous plaît?

M. Côté (Charlesbourg): C'est pour faire suite à votre demande, hier, que le rapport annuel préparé dans ce cadre-là soit déposé le plus rapidement possible à l'Assemblée. On a dit quatre mois hier, plus un mois de transmission pour le déposer à l'Assemblée.

Le Président (M. Saint-Roch): Des questions sur l'amendement?

M. Garon: Non, mais j'essaye de le comprendre. Vous remplacez, à l'article 125 du projet de loi, les mots "au ministre dans l'année qui suit" par les mots ", dans les quatre mois qui suivent la fin de l'année, au ministre qui dépose ce rapport à l'Assemblée nationale le mois suivant".

Normalement, la formule usuelle, c'est "dans les quinze jours".

M. Côté (Charlesbourg): Non, non.

M. Garon: Ce n'est pas dans le mois.

M. Côté (Charlesbourg): Je n'ai pas de problème avec cela, moi, vous savez. Dans les quinze jours suivants, il n'y a rien là.

M. Garon: Bien, je vais faire un sous-amendement pour amender ce bout-là, pour être dans

les formes.

Le Président (M. Saint-Roch): Alors, je vais prendre le premier amendement.

M. Garon: Je vais accepter l'amendement, mais je vais proposer un sous-amendement.

M. Côté (Charlesbourg): Je pourrais considérer, M. le Président, que c'est dans les quinze jours.

M. Garon: Oui, mais là il ne sera pas rédigé. On pourrait faire des erreurs.

Une voix: Corrigez-le.

M. Garon: On en discutera avec l'amendement sous les yeux.

M. Côté (Charlesbourg): On pourrait relire l'amendement. Remplacer, dans l'article 125 du projet de loi, les mots "au ministre dans l'année qui suit" par les mots ", dans les quatre mois qui suivent la fin de l'année, au ministre qui dépose ce rapport à l'Assemblée nationale dans les quinze jours suivants."

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce qu'il y a des questions sur l'amendement?

M. Garon: Non, je vais avoir des commentaires.,

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce qu'il y a des interventions, M. le député de Lévis?

M. Garon: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'amendement est adopté?

M. Garon: Non, je vais parier un peu sur l'amendement.

Le Président (M. Saint-Roch): Je vous reconnais, M. le député de Lévis.

M. Garon: M. le Président, je pense que cet amendement est important. Autrement, si on avait laissé un mois, cela aurait voulu dire que le rapport aurait été présenté au ministre à la fin d'avril et déposé à la fin de mai. Ensuite, on entre dans la session intensive, au mois de juin. Cela veut dire, au fond, qu'avec les procédures de la session intensive il est à peu près impossible de pouvoir faire des commentaires ou de pouvoir analyser. L'Assemblée nationale est saisie théoriquement mais, comme les règles de procédure habituelles ne s'appliquent pas au cours du mois de juin ou au cours du mois de décembre, à

ce moment-là il y a un dépôt mais, dans le brouhaha de la fin de session, le rapport perd de son importance et le public n'est pas informé. Dans les fins de session, vous savez comme moi que les rapports des commissions parlementaires arrivent sous forme de galées parfois quelques semaines plus tard. Il y a des commissions dont on ne reçoit même pas les galées. C'est très long. Cela dépend de la directive qui est donnée à ce moment-là par le leader du gouvernement. Il y a des journées où on siège à l'Assemblée nationale et où des commissions parlementaires ne sont même pas entendues par la presse.

Habituellement, je fais partie des commissions parlementaires qu'on envoie dans le 101-B; je ne sais pas si c'est parce que le président de la commission ne s'affirme pas assez auprès de son leader. Par exemple, la commission du budget et de l'administration a l'insigne honneur d'être envoyée dans le placard du 101-B régulièrement, de sorte que la presse ne peut pas entendre, sur les "perroquets", ce qui se dit devant cette commission. Les enregistrements qui se font à la salle 101-B ne sont pas diffusés auprès des journalistes. Ce sont la salle de l'ancien Conseil législatif - le salon rouge - la salle Louis-Joseph-Papineau et la salle Louis-Hippolyte-Lafontaine dont les débats sont diffusés immédiatement dans les locaux des médias.

Il est très important que, sur le plan de la procédure, ces rapports soient diffusés en temps utile parce que les travaux ne sont pas suivis. Il ne faut pas se faire d'illusions, actuellement une commission parlementaire comme la nôtre est à peine suivie. Il y a trop de choses qui se passent en même temps et les journalistes ne peuvent pas se diviser en plusieurs parties et suivre tous les travaux des différentes commissions parlementaires. On assiste, par exemple, à des commissions parlementaires dont les galées sont corrigées, imprimées et expédiées parfois plusieurs semaines plus tard. Je serais curieux de savoir à quelle époque on reçoit, par exemple, les commissions parlementaires qui ont siégé au cours des mois de décembre et de juin. Des fois on reçoit des papiers, les transcriptions officielles corrigées, plusieurs semaines plus tard. Alors, comme certains journaux ou certains moyens de communication n'ont pas plus... Je pense qu'il n'y en a aucun qui a plus de trois journalistes, de sorte que les travaux des commissions qui ne sont pas choisies ne sont pas couverts. Il arrive, M. le Président, que ces personnes viennent faire un tour. Comme on l'a vu depuis le début de notre commission qui siège depuis lundi, il y a un journaliste de La Presse canadienne, M. Delisle, qui est venu faire un petit tour. Il est resté peut-être dix minutes à un quart d'heure et il est allé vaquer à d'autres occupations en fonction des affectations qu'il a eues de son chef de pupitre.

Alors, vous comprendrez, M. le Président, que dans ces conditions l'amendement disant que les travaux de la Commission des transports du

Québec va présenter son rapport dans les quatre mois est important parce que les quatre mois de la fin de l'année, cela veut dire au plus tard à la fin d'avril. Ensuite, après la fin d'avril, le ministre devra déposer dans les quinze jours. Cela nous mène à la mi-mai. Il y a au moins une période de quinze jours qui peut faire l'objet de débats ou qui reçoit davantage l'attention de ceux qui doivent couvrir les événements publics.

Vous savez que dans les commissions parlementaires, dans tous ces organismes, il y a une procédure très stricte qui est suivie même si, pour les gens de l'extérieur, cela a l'air d'un brouhaha. Il y a des ententes qui sont prises, qui sont respectées parfois et qui, souvent, ne le sont pas. À ce moment-là, il est à peu près impossible de faire respecter ces ententes qui ne sont pas respectées lorsqu'il n'y a pas d'ordre formel de la Chambre. Trop souvent, on est obligé de se fier sur la parole de ceux qui nous la donnent pour dire qu'il va arriver telle chose à tel moment ou à telle heure même si, ensuite, on se rend compte que cela se passe différemment.

Je vais vous donner un exemple. J'avais été avisé que je n'aurais pas de commission parlementaire aujourd'hui. J'ai organisé ma journée en tenant compte du fait que je n'aurais pas de commission parlementaire, et là je me retrouve en commission parlementaire ce matin. Alors, c'est indicatif, M. le Président, qu'il est très important d'avoir des textes écrits, de ne pas seulement se fier à ce que les gens nous disent parce que, de bonne foi ou autrement, cela peut être des propos mal interprétés ou mal formulés. Je pense que la meilleure façon de procéder, c'est de suivre le règlement et d'aller le plus, comme on disait autrefois... Me Rémiard se rappelle sûrement quand on disait d'y aller par le livre, "by the book". Alors, personne ne se trompait parce que le livre était connu de tous et, en y allant par le livre, les gens connaissent les règles du jeu. Alors que, par consentement, parfois on s'imagine faire des consentements où il semble qu'il n'y en ait pas eu, ou encore des consentements ont été exprimés et, pour une raison ou pour une autre, on se retrouve devant une application différente de ce qu'on avait appris sur la façon dont les choses se dérouleraient.

M. le Président, je sais à quel point, comme président, votre fonction est de faire respecter le règlement, de faire respecter les règles du jeu et vous savez comme moi que la meilleure façon pour que les choses se passent correctement, c'est qu'elles soient rédigées correctement. C'est pour cela qu'il ne faut pas faire d'imprécisions. Il faut que les textes soient précis. Dans la formule que l'on vient de dégager, que l'on vient de proposer comme amendement, je voulais absolument que ce soit quinze jours plutôt qu'un mois. Si cela avait été un mois cela aurait été... Encore là, même en fonction des règles du jeu de l'ensemble du règlement, l'objectif recherché

n'aurait pas été nécessairement atteint. Le cadre dans lequel tout cela se serait déroulé n'aurait pas pu être véritablement pratiqué, même si le ministre des Transports responsable de l'application de la loi l'avait voulu. Pour des raisons supérieures, pour d'autres motifs, les gens auraient pu dire qu'ils avaient besoin d'autre chose. C'est pour cela que les ententes verbales sont toujours dangereuses. Le ministre peut changer, la personne qui fait les ententes peut être soumise à d'autres conditions. Il peut arriver toute sorte de choses. À ce moment-là, on se retrouve devant des situations qui n'ont pas été recherchées.

Quelqu'un peut vous dire: Le ministre m'a donné sa parole, ou telle personne m'a donné sa parole. Sauf que, quand arrivent d'autres décisions, la personne peut ne pas être là. La personne qui lui succède peut dire: Je ne suis pas au courant de cela. J'ai vu souvent des situations où vous avez eu une entente avec quelqu'un, et, une fois que vous voulez faire respecter l'entente, celle-ci - sinon la personne - se déguise en courant d'air. Vous n'êtes pas plus avancé que s'il n'y avait pas eu d'entente ou de consentement.

C'est pourquoi, M. le Président, les gens prudents - on ne l'est jamais assez... Je m'aperçois que je me fais encore prendre des fois au jeu de la confiance, alors qu'on ne devrait pas faire confiance dans les choses publiques. On devrait toujours aller par le livre et faire en sorte que les écrits constatent, de façon formelle, toutes les choses qu'on veut voir appliquées. Je suis persuadé que le conseiller du ministre, un avocat qui a de longues années d'expérience, et ceux qui l'entourent savent que, même si on a le meilleur droit et qu'on n'est pas capable de le prouver, c'est comme si on n'en avait pas. Il faut toujours se mettre dans des conditions pour offrir la meilleure preuve possible. D'ailleurs, il y a un texte dans le projet de loi qu'on vient d'adopter stipulant que la preuve doit être la meilleure dans les circonstances et que, s'il y a une preuve écrite, c'est elle qui va prédominer. Mais, quand il n'y a pas de preuve écrite, souvent on est incapable de faire une preuve ou encore, s'il s'agit de ce que certains appellent des paroles verbales, quand il s'agit de mots, on peut toujours dire qu'on a mal compris, que c'était des constatations verbales. Souvent, devant des accords verbaux, les parties sont mal placées et ne peuvent pas prouver leurs droits.

Le conseiller du ministre ne lui conseillerait pas de faire des accords verbaux. Il lui dira toujours de faire des accords écrits, pour qu'ils soient facilement prouvables. Tandis que, ici au Parlement, on fonctionne très souvent avec des accords verbaux. Il arrive, à l'occasion, qu'on se fasse prendre.

(11 h 45)

M. le Président, je remercie le secrétaire de me donner la copie écrite de l'amendement.

Encore là, c'était par largeur d'esprit que j'avais commencé le débat avant d'avoir eu cette copie. J'aurais dû attendre cette copie avant de commencer mon propos, puisque les amendements, normalement, doivent être présentés par écrit et les amendements ne sont pas des amendements verbaux. La plus grande prudence aurait voulu que je reçoive d'abord le texte écrit pour qu'on fonctionne avec celui-ci. Je ne voulais pas faire cette insulte au ministre puisqu'il avait eu la gentillesse de me montrer le texte et, l'ayant vu, je ne pouvais pas et ne voulais pas supposer que ce ne serait pas le même texte dont on me remettrait un peu plus tard la copie. C'est pourquoi j'ai commencé à discuter de l'amendement avant même d'avoir eu un texte permanent entre les mains et seulement en avoir vu, pendant quelques secondes, le libellé qui correspondait à ce qui était indiqué. Mais je voulais dans mon argumentation, faire valoir le point pour le ministre qui a souligné à plusieurs reprises au cours de nos dernières heures de délibération qu'il n'était pas juriste. Actuellement, il est dans une position de force pour faire entériner ses paroles, ses consentements verbaux, beaucoup plus que je le suis. Comme ministre fort du gouvernement, quand il veut mettre en oeuvre ce dont il a parlé, il a des moyens très forts dont je ne dispose pas, dont j'ai déjà disposé mais dont je ne dispose plus maintenant. Je dois me contenter toujours de la bonne foi et je dois vous dire que la bonne foi, même si elle doit être supposée - en droit on doit supposer la bonne foi de chacun - dans les jours, dans les temps qui passent la bonne foi n'est pas la marchandise la plus courante. Trop souvent il faut être dos au mur de peur de se faire attaquer de front et d'arrière. C'est pourquoi je veux m'en tenir davantage à des textes écrits parce que des expériences très récentes m'indiquent qu'encore là, même en vieillissant, on devient... souvent on ramollit, on devient confiant et on ne devrait pas l'être. Il faut toujours agir avec la plus grande prudence. Je ne veux pas dire de ne pas agir. Je me rappelle le père Georges-Henri Lévesque, mon professeur en sciences sociales, dans le dernier cours qu'il a donné qui s'appelait Morale et techniques de l'action, il nous disait: L'homme prudent ce n'est pas celui qui n'agit pas, c'est celui qui agit mais qui prend toutes les précautions pour que son action se fasse de la façon dont il l'a prévue et pour que les objectifs recherchés soient réalisés.

Alors, M. le Président, je viens de voir arriver le député de Desbiens - de Dubuc, pardon - un jour ce sera peut-être le comté de Desbiens, représenté par un dénommé Dubuc. Je voudrais dire qu'il s'agit d'un amendement dont on a discuté hier, le député de Dubuc était ici présent et, avant qu'il arrive, le ministre a déposé un amendement qui allait dans le sens des propos que nous avons tenus hier mais il avait mis "le mois suivant" et nous avons dû faire des

changements pour indiquer "dans les quinze jours suivants". Alors, le rapport terminé en fin d'année, pour les années 1988, 1989 et 1990, sera remis dans les quatre mois, c'est-à-dire au plus tard à la fin d'avril de l'année suivante, et le ministre devra déposer à l'Assemblée nationale dans les quinze jours qui suivent plutôt que dans le mois qui suit, c'est-à-dire au plus tard à la mi-mai plutôt qu'à la fin de mai, pour qu'il puisse y avoir une période de quinze jours et en dehors du brouhaha de la fin de session du mois de juin. Alors, je suis persuadé que le député de Dubuc va vouloir commenter ces dispositions importantes pour la publicité des débats, la publicité des rapports et pour l'information du public puisqu'on dit qu'une démocratie fonctionne bien lorsque les gens sont bien informés et que la publication des choses publiques est bien faite. Mais il arrive souvent que les choses publiques ne sont pas rapportées comme elles devraient l'être, que le tout est escamoté.

Je sais gré au ministre d'avoir... Jusqu'à maintenant, je ne connaissais pas beaucoup le ministre. Je le connaissais comme quelqu'un qui était malin. Maintenant qu'il est au pouvoir, il est beaucoup moins prompt et il accepte de rendre publics des documents, assez facilement plutôt qu'avec réticence. Je lui sais gré de cette attitude qui n'est pas la marque de commerce de tous les ministres avec lesquels on doit travailler. Alors, je dois vous dire que j'ai l'intention, personnellement, de concourir à l'adoption de cet amendement,

**Le Président (M. Saint-Roch):** Je vous remercie, M. le député de Lévis. Je m'excuse, M. le député de Dubuc. En respectant, comme le député de Lévis l'a fortement suggéré dans son exposé, l'alternance, M. le ministre, est-ce qu'il y a des commentaires à l'exposé de M. le député?

**M. Côté (Charlesbourg):** M. le Président, nous avons agréé à l'essentiel de la demande du député de Lévis, quant au dépôt et à la publication, et nous avons acquiescé aussi à la réduction du délai d'un mois à quinze jours. Je pense qu'on répond à l'essence de la demande, même presque en totalité, du député de Lévis. Pas de commentaires.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le ministre. M. le député de Dubuc.

**M. Desbiens:** M. le Président, c'est uniquement pour souligner l'importance, d'une part, de la tenue des commissions parlementaires, de l'étude article par article des projets de lois. Cela permet à tout le monde de mieux saisir la portée exacte des projets et aussi de souligner le rôle positif de l'Opposition qui met en éclairage certaines situations et, finalement, assure au ministre de repartir avec une loi qui est encore meilleure et améliorée. Évidemment, je trouve

très sage que le ministre ait accepté ces amendements auxquels je concours, de toute évidence.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le député de Dubuc. Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Garon:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Lévis.

**M. Garon:** Je voudrais présenter un autre amendement, M. le Président, qui ajouterait un deuxième alinéa à l'article 125. Je vais remettre la rédaction au secrétaire. À l'article 125, ajouter un deuxième alinéa, qui se lirait comme suit: Le ministre pourra demander en cours d'année à la commission des renseignements particuliers qu'il souhaite voir écrits au rapport. On voit cette disposition, habituellement, où un ministre peut demander dans un rapport des renseignements. Si vous voulez me donner quelques secondes, je vais le rédiger pour qu'on puisse en donner des copies à chacun.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'attends votre texte, M. le député de Lévis.

La commission suspend ses travaux pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 56)

(Reprise à 12 heures)

**Le Président (M. Saint-Roch):** À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. M. le député de Lévis.

**M. Garon:** Alors, l'amendement pourrait se lire comme suit: À l'article 125, ajouter un deuxième alinéa, ouvrez les guillemets "Le ministre pourra demander en cours d'année à la commission d'examiner une question particulière et de fournir les renseignements indiqués dans le rapport à remettre."

**Une voix:** Merci.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Votre amendement est recevable, M. le député de Lévis.

**M. Garon:** M. le Président, le but de l'amendement est de permettre plus de souplesse au ministre. C'est habituellement une disposition que l'on trouve dans les projets de loi, mais peut-être pas rédigée dans les termes exacts que j'ai soumis. Il m'est apparu évident, en revoyant l'article, qu'il y avait une lacune et qu'il fallait permettre au ministre, comme il s'agit d'un rapport où on va vouloir analyser le fonctionnement, les dispositions de la loi. de voir quels

sont les changements qui pourraient être apportés. On a vu, entre la troisième et la quatrième année de l'entrée en vigueur de la loi... Le ministre pourra avoir à demander que certaines questions soient analysées par la commission.

**M. Côté (Charlesbourg):** Adopté.

**M. Garon:** Il faut, à ce moment-là, faire en sorte que ces possibilités soient analysées et qu'elles soient contenues dans un rapport.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Lévis, je m'excuse, j'aurais besoin d'une directive de votre part. Est-ce que vous désirez écouler vos 20 minutes sur votre amendement? M. le ministre a signifié son intention d'accepter et d'adopter votre amendement.

**M. Garon:** Le ministre ne peut pas faire cela car il n'a pas la parole, c'est moi qui ai la parole. Alors, comme j'ai...

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, je vous demande une directive, M. le député de Lévis.

**M. Garon:** ...la parole, il faut que je donne mon explication sur mon amendement pour ceux qui vont vouloir savoir pourquoi tel amendement a été ajouté, quelles sont les raisons qui ont motivé l'ajout de cet amendement. Alors, je n'ai pas l'intention de prendre nécessairement tout mon droit de parole parce que l'amendement parle plus par lui-même que l'amendement précédent qui, lui, devait tenir compte d'un contexte.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, si c'est le cas, M. le député de Lévis, vous pouvez poursuivre.

**M. Garon:** Alors, M. le Président, ce que je veux essentiellement indiquer, c'est qu'il est important de donner au ministre le pouvoir de demander des renseignements additionnels. Comme il s'agit d'un article dont les effets vont durer pendant trois ans; il faut que le ministre puisse demander des renseignements en cours d'année, si on l'avise, par exemple, que telle question devrait être étudiée et qu'il serait pertinent de demander à la commission d'étudier telle ou telle question et de répondre à l'examen de cette question dans un rapport. Il est évident que c'est beaucoup plus fort pour le ministre s'il a demandé des renseignements à une commission qui les fournit dans un rapport; il y a le caractère de publicité, d'engagement et de liberté qu'on trouve beaucoup plus dans un rapport de cette nature que dans un rapport privé, qui ne sera pas mis en question. Or, comme il s'agit d'un rapport qui va être remis à l'Assemblée nationale, toute question posée par le ministre à la commission va avoir un effet beaucoup plus grand parce qu'on va permettre, à ce moment-là,

à la commission d'étudier cette question et de la soumettre à l'analyse publique des députés de l'Assemblée nationale, qui vont pouvoir lire ce rapport et en discuter.

Alors, c'est pourquoi, M. le Président, j'ai présenté cet amendement pour permettre une plus grande latitude au ministre.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le député de Lévis. M. le ministre.

**M. Côté (Charlesbourg):** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, est-ce que l'amendement proposé par le député de Lévis est adopté?

**M. Garon:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Adopté. Est-ce que l'article 125 tel qu'amendé est adopté?

**M. Garon:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Or, nous allons maintenant poursuivre et reprendre les discussions à l'article 126. Est-ce qu'il y a des interventions à l'article 126?

**M. Garon:** Pour moi, il va y avoir des interventions et il va y avoir des amendements aussi, je pense bien, éventuellement. Nous avons commencé à analyser l'article 126 hier et nous avons constaté que le ministre n'avait pas besoin d'une telle disposition puisqu'on comprend qu'il y a déjà sept membres dont le mandat est terminé et sept membres dont le mandat n'est pas terminé mais dont le mandat se termine à brève échéance. Cela veut dire qu'en réduisant la commission de quatorze membres à neuf membres le ministre a, actuellement, toute la latitude de renouveler ou de ne pas renouveler les membres dont le mandat est échu ou de les remplacer par des gens dont il va renouveler le mandat, ou des personnes qui vont être nommées à nouveau. Pour les autres personnes dont le mandat n'est pas terminé et qui se termine, on me dit qu'il y en a un en juin 1988, deux en janvier 1989 et deux en 1990... Cela veut dire qu'à peu près tous les mandats sont venus à échéance dans les deux ans, y compris les sept membres qui restent, dont le mandat n'est pas encore échu. Nous estimons que le ministre n'a pas besoin d'une disposition aussi rigoureuse. Il référerait à une situation de 1981, hier. Mais est-ce que la situation de 1981 était identique? Je ne le sais pas. Est-ce que, à ce moment-là, les membres étaient nommés pour cinq ans, dix ans? Je sais qu'à ce moment-là il y a plusieurs organismes dont le mandat était de dix ans, de sorte qu'il est possible qu'en 1981... J'aimerais le savoir, je vais le demander comme information au ministre. En 1981, le mandat des membres de la commis-

sion était-il de cinq ans ou de dix ans, en vertu de la loi?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Vous pouvez poursuivre, M. le député de Lévis.

**M. Garon:** Je pose des questions. Il ne veut pas répondre?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Non, mais vous avez fait appel, M. le député de Lévis, au respect intégral du règlement dans votre long plaidoyer au début du sous-amendement de l'article 125.

**M. Garon:** Oui, mais mes 20 minutes peuvent se prendre en une ou plusieurs parties, justement en vertu du règlement. Je ne suis pas obligé de prendre mes 20 minutes d'une claque.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Oui, mais, monsieur...

**M. Garon:** Je peux prendre 30 secondes, 30 secondes, 30 secondes.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Je suis d'accord avec vous, M. le député de Lévis, pour autant que quelqu'un se manifeste pour prendre la parole ou qui l'indique. Sinon, vous utilisez vos 20 minutes et quelqu'un répond à la question...

**M. Garon:** Je n'ai pas eu de réponse. Je pose une question. Le ministre dit: Je refuse d'y répondre ou j'y réponds. C'est lui qui décide, mais...

**M. Côté (Charlesbourg):** J'y répondrai dans ma propre période de 20 minutes.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Les indications que j'ai, M. le député de Lévis, sont que M. le ministre prend avis de vos questions et il vous répondra lors de sa période de 20 minutes qu'il a en droit de réplique, à la suite de votre intervention. Je me dois de faire reconnaître le droit de parole et d'interpréter le règlement. M. le député de Lévis, vous pouvez poursuivre.

**M. Garon:** M. le Président, je vais immédiatement présenter un amendement, puisque le ministre ne veut pas me donner d'indication quant à la question que je lui pose. Je vais faire un amendement immédiatement, ce qui va nous permettre de procéder plus rapidement.

Alors, je vous demanderais, à l'article...

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que je peux recevoir votre amendement?

**M. Garon:** Oui. À l'article 126, rayez le deuxième alinéa...

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, M. le député de Lévis, je me dois aussi de vous signaler, dans le respect de vos droits, que le temps que vous prenez à rédiger vos amendements est considéré dans le temps de parole de l'article.

**M. Garon:** Il n'y a pas de problème.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Je vous remercie, M. le député de Lévis.

**M. Garon:** Alors, si vous voulez suspendre, je vais l'écrire correctement, sur mon temps. Est-ce que vous voulez?

Je vais l'écrire sur mon temps, il n'y a pas de problème. Le consentement, on n'en a pas besoin.  
(12 h 15)

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'amendement de M. le député de Lévis se lit comme ceci: À l'article 126, supprimer le deuxième alinéa.

L'amendement de M. le député de Lévis est recevable. M. le député de Lévis.

**M. Garon:** M. le Président, comme il y a déjà sept membres à la commission dont le mandat est expiré, avec le premier alinéa qui dit que les membres de la commission dont le mandat est expiré à la date de l'entrée en vigueur de l'article 110 doivent cesser leurs fonctions à cette date et que l'article 100 doit entrer en vigueur le 1er janvier 1988, cela veut dire qu'à toutes fins utiles il y aura sept postes de comblés et deux qui ne seront pas comblés. Il y aura donc sept postes de comblés sur neuf et deux à combler, et le deuxième alinéa, qui, au fond, donne au gouvernement la possibilité de faire disparaître les autres postes, est abusif. Les gens ont été nommés régulièrement, ils occupent leurs fonctions et leur mandat est régulier. Le ministre n'a pas besoin de supprimer quatorze postes; s'il veut réduire le nombre de postes de la commission de quatorze à neuf, le premier alinéa de l'article lui suffit amplement.

Alors, c'est le but de l'amendement que je lui ai présenté, pour qu'il y ait seulement l'amendement nécessaire et qu'il se retrouve compris à l'article 126.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le député de Lévis. M. le ministre.

**M. Côté (Charlesbourg):** M. le Président, je pense qu'hier soir on a eu l'occasion d'expliquer les raisons pour lesquelles cette disposition est là, telle quelle. Quant à nous, c'est tout ce que nous avons à dire, pour le moment, en souhaitant le vote sur l'amendement le plus rapidement possible.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement? M. le député de Lévis.



M. Garon: M. le Président, quand on dit: "Les membres de la commission dont le mandat n'est pas expiré à cette date le demeurent pour la durée déterminée par le gouvernement", le gouvernement essaie de se faire donner par l'Assemblée nationale un pouvoir qu'il a déjà exercé en vertu de la loi. Le ministre ne nous indique aucune raison de faire abolir des fonctions, c'est-à-dire de donner le pouvoir au gouvernement de ne pas respecter les mandats qui ont déjà été consentis à des membres de la commission. Le ministre ne donne aucun argument, sauf qu'il dit sans le dire - c'est comme cela qu'il faut interpréter ses propos - que tous les postes de la commission doivent expirer sur le bon vouloir du gouvernement alors que, en vertu de la loi, il y a des gens qui ont été nommés à ces fonctions et dont le mandat n'est pas expiré. Il m'apparaît irrégulier que le gouvernement veuille présenter une disposition dans une loi qui aura pour effet de ne pas permettre aux membres de la commission de terminer leur mandat, sans raison aucune.

Un gouvernement est lié par les mandats qu'il a donnés. Normalement, le gouvernement ne peut pas ne pas respecter ses mandats. Parce que, si le gouvernement, d'une façon, ne respecte pas ses mandats, c'est que la crédibilité du gouvernement dans son ensemble va être mise en cause et il va arriver que des gens qu'on voudrait avoir à des fonctions importantes au gouvernement ne voudront pas les assumer parce qu'ils se diront que le gouvernement, quand il nomme quelqu'un à des fonctions pour une durée déterminée, ne respecte pas, par la suite, ses engagements. Je pense que ce n'est pas une question de parti politique, c'est une question de crédibilité du gouvernement dans le cadre des mandats qu'il confie à des fonctionnaires ou à des gens qu'il affecte à des fonctions.

Quand on affecte des gens à des fonctions, pour une période donnée, habituellement, il ne s'agit pas de gens qui commencent une carrière, mais de gens qui sont en plein milieu dans leur carrière. On leur fait abandonner d'autres fonctions pour leur demander de venir rendre service au gouvernement, et le gouvernement, après cela, va mettre des dispositions dans la loi pour dire qu'on ne respecte pas ces engagements-là, on ne respecte pas ces mandats et on va pouvoir faire ce qu'on veut. Imaginez quelle crédibilité ils auraient s'il fallait nommer les juges de cette façon. Il faut bien savoir qu'à la Commission des transports du Québec ce sont des gens qui assument des fonctions quasi judiciaires, administratives. -

S'il fallait nommer les juges de cette façon, M. le Président, quelle crédibilité auraient les Juges? Il ne s'agit pas de n'importe quelle fonction. Il ne s'agit pas d'une fonction administrative. Il s'agit d'une fonction quasi judiciaire et il va y avoir une épée de Damoclès sur la tête des gens de cette commission, pour leur dire: En tout temps, le gouvernement va pouvoir

résilier vos fonctions et vous congédier. Si le gouvernement inscrit dans des lois des périodes de temps pour des mandats, c'est justement pour faire en sorte que les gens sachent qu'ils sont là pour une période de temps, qu'ils ont toute la liberté d'esprit que le mandat d'un certain nombre d'années leur donne. On a vu, dans certaines dispositions, que les mandats étaient de cinq ou de dix ans, justement pour garder cette liberté.

Dans le cas des juges, cela va plus loin encore, M. le Président. Ils sont nommés à vie, jusqu'à leur retraite, à un âge avancé. Pourquoi?

Une voix: 75 ans.

M. Garon: Pardon? 75 ans, oui. Pour justement que le juge ne soit pas l'objet de pressions, ne soit pas l'objet de manipulations, ne soit pas l'objet de menaces s'il voyait son mandat se terminer et pour qu'il ait toute la liberté d'esprit, pour faire en sorte que son mandat soit bien fait. Alors, dans ce cas-ci, la disposition que nous voulons faire rayer, si elle était maintenue, voudrait dire que le mandat peut expirer quand le gouvernement va le décider. Comment voulez-vous que des gens rendent des jugements avec la quiétude d'esprit, quand ils sont obligés de penser à leur propre situation, à leur propre emploi? Comment vont-ils pouvoir rendre des décisions en se disant que, s'ils rendent telle décision, ils pourraient déplaire aux ministres, ils pourraient déplaire au gouvernement? S'ils ont entendu dire que le souhait du gouvernement va dans telle direction, alors, s'ils rendent telle décision, ils risquent de mettre en cause leur propre sécurité et leur propre emploi.  
(12 h 30)

Vous comprendrez, M. le Président, que ce ne sont pas des conditions très faciles pour les gens qui vont exercer des fonctions quasi judiciaires et que toutes les dispositions de notre droit vont exactement dans le sens contraire, non pas dans le sens de donner de l'insécurité à ceux qui assument des fonctions quasi judiciaires, au contraire, les conditions leur donnent un maximum de sécurité pour qu'ils aient tous la quiétude d'esprit nécessaire pour assumer ces fonctions.

C'est pourquoi, M. le Président, il m'apparaît important que cet alinéa soit rayé pour que l'article 126 reste dans sa teneur. Il m'apparaît important que les gens dont le mandat est expiré cessent d'exercer leurs fonctions, ce qui nous apparaît correct puisque leur mandat est terminé et ils ne s'attendaient pas nécessairement à un renouvellement. Tandis que, dans le cas du deuxième alinéa: "Les membres de la commission dont le mandat n'est pas expiré à cette date, " eux devraient pouvoir terminer leur mandat pour que la crédibilité du gouvernement soit intacte et le sens de la responsabilité du gouvernement vis-à-vis des personnes qui assu-

ment des mandats quasi judiciaires soit totale. Si les gens rendent des décisions qui ne plaisent pas au ministre et au gouvernement, mais qui, dans leur esprit, sont les décisions qui doivent être rendues, qu'ils ne s'attendent pas à être pénalisés afin qu'ils n'aient pas peur d'être pénalisés et qu'ils puissent exercer leurs fonctions avec toute la quiétude d'esprit qui leur est nécessaire. Ce sont des dispositions fondamentales.

M. le Président, il n'y a pas beaucoup de dispositions dans notre droit qui sont aussi fondamentales que celles-là. Ce sont des dispositions qui assurent la permanence de la fonction judiciaire, une certaine permanence de la fonction judiciaire ou quasi judiciaire. Ces quelques dispositions font en sorte que ceux qui se présentent devant la commission sont assurés au maximum que ceux qui vont rendre des décisions n'ont pas peur d'être bousculés et de rendre les meilleures décisions sans pression d'aucune sorte. Autrement, il peut bien arriver que, devant la commission, il soit indiqué que le gouvernement ou le ministre souhaiterait que la décision aille dans tel sens.

Vous savez que ces messages peuvent passer très facilement. Il faut que les dirigeants d'une commission soient au-dessus de tout soupçon pour que la justice - on dit que la justice doit respecter le droit, mais aussi l'apparence de droit. Dans un système judiciaire ou quasi judiciaire où les gens n'auraient pas confiance que ceux qui rendent des décisions ont toute la latitude d'esprit sans être assujettis aux menaces, menaces qui peuvent être de toute nature... Cela peut être des pressions trop fortes exercées sur le ministre, cela pourrait être des groupes trop puissants qui feront des pressions en tel sens, et ceux qui ne feront pas partie des groupes puissants pourraient se trouver dans la position de dire: De toute façon, on n'aura pas justice parce que les groupes qu'on va affronter devant la commission ne vont pas dans le sens de notre force. Nous devons affronter des groupes trop puissants.

Prenons, par exemple, les transporteurs d'automobiles. On sait que, de tout temps, ceux qui font le transport d'automobiles ont été choisis par les expéditeurs de l'Ontario et ils ont choisi des gens de l'Ontario. Les gens de l'Ontario partent avec leurs camions pour venir chercher des véhicules qui vont être déchargés à Charny. Imaginez-vous si le transport à partir de Charny à destination du Lac-Saint-Jean, du Bas-Saint-Laurent ou de la vallée de la Matapédia appartient aux gens de l'Ontario! On sait les principaux points de débarquement des automobiles qui viennent de l'Ontario vers le Québec par le train. À partir de la ligne principale, elles sont transportées vers des points plus locaux, plus régionaux. On sait que depuis tant d'années ce sont les transporteurs de l'Ontario qui exercent un quasi-monopole sur ces fonctions de transport d'automobiles. Alors, c'est le consom-

mateur qui paie. Quand vous voyez une facture d'automobile, on marque: tel prix, transport en sus. Il serait peut-être normal que ce soit le client qui choisisse le transport pour les mêmes raisons qu'on a indiquées dans le passé, pour l'urgence et la nécessité de desservir selon les méthodes souhaitées. Ce n'est pas seulement le manufacturier qui a un mot à dire, mais aussi le consommateur ou l'acheteur. Il faudrait que les gens puissent le faire, que les Québécois qui vont vouloir avoir des permis puissent dire: Normalement, ce transport nous appartient. Il s'agit de 160 000 000 \$ de transport d'automobiles, à ce qu'on me dit.

Si, par ailleurs, ils arrivent devant la commission, se disant d'avance que le lobby des transporteurs de l'Ontario est tellement puissant que, historiquement, ce sont les gens de l'Ontario qui ont fait le transport, même à partir de points de débarquement de chemins de fer situés au Québec, à ce moment-là, M. le Président, il est important que les gens qui veulent faire ce combat devant la commission, qui veulent présenter une cause équitable, qui s'attendent à avoir justice, qui s'attendent que la question soit tranchée dans le sens de l'économie, de l'emploi et du maximum de retombées économiques chez nous puissent savoir que la commission n'est pas dans une position où ses membres peuvent en tout temps partir et ne peuvent pas prendre une décision sans avoir peur pour leur propre emploi de commissaire.

Cette disposition est fondamentale. J'aimerais que le ministre ne la prenne pas à la légère et qu'il ne puisse pas se reposer sur une situation en disant: En 1981, une disposition semblable avait été adoptée. Cela peut être dans une situation complètement différente. J'ai posé des questions au ministre là-dessus. Il n'a pas voulu me répondre directement. On peut se retrouver devant des situations qui ne sont pas nécessairement recherchées. Je dis au ministre qu'il a été compréhensif sur plusieurs projets de loi jusqu'à maintenant, mais il semble se raidir un peu. Il a été compréhensif sur plusieurs projets de loi. Il doit continuer à être compréhensif parce que c'est important.

Quand quelqu'un occupe la fonction de ministre, il veut laisser le meilleur héritage possible; il veut que sa période soit considérée comme historiquement la meilleure dans son domaine. Je suis persuadé que le ministre, qui travaille très fort, souhaite qu'un jour on dise qu'il a été un des meilleurs ministres, peut-être le meilleur ministre des Transports que le Québec ait connu. Il travaille pour prendre des décisions qui ne sont pas toujours faciles. Il ne faudrait pas, parce qu'il y a une telle condition dans le projet de loi, qu'elle entache la crédibilité de la commission. Je dis au ministre: Un alinéa comme l'alinéa 2 de l'article 126 va entacher la crédibilité de la commission parce qu'elle ne gardera pas la quiétude d'esprit. Pourquoi faire cela alors que, sur les sept membres dont le mandat n'est

pas terminé, un va terminer en 1988, deux en 1989, deux en 1990? Cela veut dire, à toutes fins utiles, au cours des deux ans et demi qui viennent, que presque tous les mandats auront été expirés, à ce qu'on nous a dit, à l'exception de deux.

M. le Président, je sais que vous êtes en train de lire les pages du règlement. Vous pouvez demander si j'ai fini ma plaidoirie. Les termes que j'ai employés pour convaincre le ministre me semblent suffisamment convaincants. J'aimerais beaucoup que le ministre acquiesce à notre demande. Cela irait dans le sens d'une bonification du projet de loi. Souvent, les ministres sont bien plus mal pris qu'autrement pour nommer des nouveaux commissaires. Je ne dis pas qu'il n'y en a pas qui sont suggérés de tous bords, de tous côtés, mais trouver de bons commissaires, ce n'est pas toujours facile. Sept commissaires ont terminé leur mandat, sept n'ont pas terminé. Le ministre a toute la marge de manoeuvre, sans le deuxième alinéa de l'article 126. Je souhaite qu'il acquiesce à notre demande et n'entache pas la crédibilité de la commission et qu'il accepte de supprimer le deuxième alinéa de l'article 126, ce qui lui permettrait de démontrer, encore une fois, l'ouverture d'esprit dont il aime se réclamer. Je suis à même de constater depuis le mois d'août dernier, à travailler avec lui, qu'il est possible de faire un travail constructif à l'Opposition plutôt qu'un travail stérile.

Il est malheureux que le ministre et moi devions nous retrouver dans des ententes qui, parfois, sont en dehors de nous-mêmes. J'ai remarqué que, chaque fois que nous avons discuté des choses, cela a été beaucoup plus facile dans l'avenir. Il sera plus facile de procéder en nous entendant sur notre façon de procéder en dehors des stratégies incompréhensibles, inconnues et impénétrables situées à d'autres niveaux. Je vous remercie, M. le Président.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Je vous remercie, M. le député de Lévis. Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'amendement de l'article 126?

**M. Côté (Charlesbourg):** Très brièvement, M. le Président. Hier soir, j'ai eu l'occasion, puisqu'il était 23 h 30, d'expliquer les motifs qui font que nous reconduisons dans ce projet de loi les articles 36 et 37 du chapitre VIII, adopté en 1981, du ministère des Transports. Je comprends les motifs de fond qui poussent le député de Lévis à poser certaines questions. Probablement qu'ils étaient partagés par l'Opposition à l'époque, en 1981. Ma connaissance du milieu parlementaire et mon sens du parlementarisme me poussent à dire que cela devait être à peu près les mêmes mots aux mêmes fauteuils, mais vous n'avez pas la même personne, ni le même parti. Malgré tout cela, celui qui, aujourd'hui, se retrouve dans le fauteuil de l'Opposition, quand

il était au pouvoir, a quand même fait adopter au chapitre VIII de 1981, aux articles 36 et 37, la mesure qui est là. J'imagine qu'à l'époque les raisons qui avaient été évoquées par le gouvernement pour les adopter étaient suffisantes pour répondre à toutes les questions qu'a pu se poser le député de Lévis quant aux possibilités d'application et d'interprétation, quant à la quiétude d'esprit des commissaires qui, éventuellement, devraient siéger en toute quiétude. C'est l'objectif que tout le monde recherche. Dans ce sens-là, compte tenu d'autres possibilités d'interprétation... On a vu, dans le cas de Mme Cuerrier, que ce n'était pas toujours très clair. Mme Cuerrier a fait valoir ses droits et, finalement, elle est encore commissaire. Le droit fait en sorte qu'elle est là et tant mieux pour elle.

Ce que nous faisons ici, c'est que nous reproduisons l'article tel qu'adopté par le gouvernement précédent, en 1981, et il sera appliqué avec autant de parcimonie, autant de sens de justice qu'il l'a été par ceux qui l'ont adopté en 1981 et qui ont eu à l'appliquer de 1981 à 1985.

Dans ce sens-là, cela ne vise nullement à brimer quelqu'un dans ses droits. Je comprends qu'il puisse y avoir une liste de commissaires qui termineront en juin 1988, en 1989 et 1990. J'ai expliqué hier une des raisons purement hypothétiques. En termes de volume de travail, à la Commission des transports, il n'y a rien qui nous dit que dans un an, un an et demi, compte tenu de l'amendement qu'a fait adopter le député de Lévis à l'article précédent sur le fait que le ministre peut demander au président de la Commission des transports de lui faire un rapport sur un certain état de situation... Il peut bien arriver, dans ces rapports, que le président me signale qu'avec neuf commissaires il y en a beaucoup trop pour faire le travail et que l'on puisse en réduire ainsi le nombre sans être obligés d'amender la loi, en mettant fin à certains mandats.

Cela ne veut pas dire que ce serait le cas, mais cela pourrait être une des recommandations de la part du président de la Commission des transports du Québec.

Dans ce sens-là, M. le Président, nous serions prêts à voter immédiatement sur l'amendement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'amendement proposé par... M. le député de Dubuc.

M. Desbiens: Il y a plusieurs ministères qui ont des commissions comme cela. Est-ce que le même genre d'article existe ailleurs qu'au ministère des Transports? (12 h 45)

**M. Côté (Charlesbourg):** Je ne peux pas répondre de manière exhaustive, mais cela existe dans d'autres. Je ne peux pas vous dire que cela existe dans tous les cas, mais cela existe dans d'autres cas. Quant à nous, notre intention,

c'était de reproduire ce qui existe déjà à la Commission des transports.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Y a-t-il d'autres interventions? Est-ce que l'amendement proposé par M. le député de Lévis à l'article 126 est adopté?

**M. Côté (Charlesbourg):** Vote, M. le Président.

**Une voix:** Adopté.

**M. Garon:** On demande un vote nominal.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, M. le secrétaire?

**Le Secrétaire:** Oui, M. le Président. Pour ou en faveur de l'amendement. M. Côté (Charlesbourg)?

**M. Côté (Charlesbourg):** Si cela ne vous fait rien, "pour" ou "en faveur", on va avoir des problèmes! Contre.

**Le Secrétaire:** Je m'excuse.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Côté (Charlesbourg):** C'est probablement l'émotion du premier vote. Contre.

**Le Secrétaire:** Mme Bélanger (Mégantic-Compton)?

**Mme Bélanger:** Contre.

**Le Secrétaire:** M. Vaillancourt (Orford)?

M. Vaillancourt: Contre.

**Le Secrétaire:** M. Thérien (Rousseau)?

M. Thérien: Contre.

**Le Secrétaire:** M. Middlemiss (Pontiac)?

**M. Middlemiss:** Contre.

**Le Secrétaire:** M. Paradis (Matapédia)?

**M. Paradis (Matapédia):** Contre.

**Le Secrétaire:** M. Garon (Lévis)?

**M. Garon:** En faveur.

**Le Secrétaire:** M. Desbiens (Dubuc)?

**M. Desbiens:** Pour et en faveur.

**M. Côté (Charlesbourg):** Cela fait deux votes!

**Le Secrétaire:** M. Saint-Roch (Drummond)?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Abstention, M. le secrétaire.

**M. Garon:** C'est là un geste d'une grande sagesse.

**Le Secrétaire:** Six contre, deux pour.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'amendement est donc rejeté. Nous revenons à l'article 126. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Je vous rappelle, M. le député de Lévis, qu'il vous reste une minute vingt.

**M. Garon:** Il me reste une minute vingt.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Oui, sur l'article 126.

**M. Garon:** Parce que c'est le temps de rédaction des amendements, je suppose?

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Lévis, votre plaidoyer formidable m'a influencé, l'amendement de l'article 125, sur le respect de nos règlements et nos procédures; c'est pour cela que je vous avais demandé la directive...

**M. Garon:** Non, non...

**Le Président (M. Saint-Roch):** ...sur l'article 126. Alors, je me dois...

**M. Garon:** Je pense qu'il est...

**Le Président (M. Saint-Roch):** ...par suite de vos convictions et de votre plaidoyer si brillamment fait, d'exécuter. Je reconnais M. le député de Lévis, pour une minute et vingt.

**M. Garon:** Je dois dire que les présidents font l'un ou l'autre: ils comptent le temps pris pour la rédaction d'un amendement ou bien ils suspendent la commission. Mais, les règles du jeu étant déterminées, on peut jouer d'une façon ou de l'autre. Il s'agit que les règles du jeu soient déterminées.

Alors, M. le Président, à propos du règlement à l'article 126, j'avais posé des questions au ministre, mais il n'a pas répondu. J'avais demandé si, en 1980 ou en 1981, ou dans d'autres cas... Je sais que ses conseillers juridiques lui ont dit qu'il est arrivé que ces dispositions étaient adoptées. Cela peut arriver dans certains cas où c'est nécessaire et où il n'y a pas la marge de manœuvre mais là le ministre est dans une situation où il a la marge de manœuvre. Par exemple, par suite de la fusion de deux organismes, il va y avoir moins de monde s'il y a seulement un organisme. Là, la marge de manœuvre est nécessaire à cause des mandats qui

ne sont pas expirés, qui sont plus nombreux que les postes à combler.

Dans ce cas-ci, le ministre a la marge de manoeuvre puisque, sur quatorze personnes, il y en a déjà sept dont le mandat est expiré. Alors, si le mandat est expiré dans sept cas, il n'a pas besoin de faire expirer ceux des autres pour pouvoir fonctionner. Il y a déjà même deux postes de vacants et la plupart des autres postes vont devenir vacants en l'espace de douze ou treize mois; trois postes vont devenir vacants. Alors, cela donne une très grande marge de manoeuvre et, pour les fins de continuité, il n'est pas mauvais, à ce moment-là, qu'on puisse compter sur un certain nombre de commissaires qui sont déjà en place. J'estime, M. le Président, qu'il n'est pas nécessaire d'avoir les dispositions que l'on trouve dans l'article que propose le ministre, il serait peut-être possible de présenter un autre amendement qui serait moins radical que de rayer le deuxième aliéna et de faire en sorte que la marge de manoeuvre du ministre soit plus grande sans être aussi large que celle qui est mentionnée ici. Mais, à ce moment-là, il faudrait que le ministre nous indique ce qu'il souhaite lui-même pour que ça ne soit pas un mandat faisant en sorte qu'il n'y ait plus de mandat pour quatorze personnes. Si le ministre voulait restreindre de lui-même la portée du deuxième alinéa de l'article 126, à ce moment-là, il pourrait peut-être atteindre les fins qu'il recherche. Mais on ne l'a su à aucun moment, à part de savoir qu'il veut avoir, à toutes fins utiles, quatorze personnes sans mandat, avoir la possibilité d'avoir quatorze personnes sans mandat pour recommencer complètement à zéro. Je pense que ce n'est pas sage de faire ça avec des personnes qui assument des fonctions quasi judiciaires.

Si le ministre le faisait avec des sous-ministres, des sous-ministres adjoints, ça c'est une autre affaire parce qu'il peut faire des réaffectations, tout ça.

Le Président (M. Saint-Roch): Votre temps est écoulé, M. le député de Lévis.

M. Garon: Mon temps est écoulé. J'arrête de parler.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le ministre.

M. Côté (Charlesbourg): M. le Président, une question a été posée. Est-ce qu'on se retrouve dans une situation similaire à celle de 1981 par rapport à aujourd'hui? Ce n'est pas moi qui vais commencer à cacher des situations ou des faits pour tenter de passer un article. J'ai dit qu'on se retrouvait avec le chapitre VIII des lois de 1981. Aux articles 36 et 37, on reproduisait exactement le même paragraphe dans le même esprit. Je vais répondre très honnêtement au député de Lévis qu'après une vérification

sommaire il s'avère que sa question sur la durée du mandat est effectivement un mandat qui était de dix ans au lieu d'un mandat de cinq ans. Alors, c'est ça. L'esprit de la loi est toujours le même. Quant à nous, M. le Président, nous sommes disposés, à ce moment-ci, à prendre le vote sur l'article.

M. Garon: Vous n'avez pas répondu à la question. Vous avez dit que vous répondriez. En 1980-1981, c'était quoi le...

M. Côté (Charlesbourg): Oui, c'était dix ans. De ramener de dix ans à cinq ans. Non, non, je l'ai dit.

M. Garon: Plusieurs personnes avaient un mandat qui n'était pas terminé. Il n'y avait pas de marge de manoeuvre pour faire ça, j'imagine.

M. Côté (Charlesbourg): Non. Mais, au-delà de ça, le nombre de commissaires passait de 18 à 14.

M. Garon: Oui, mais il y avait des mandats plus longs. Là, ils sont finis.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce qu'il y a d'autres interventions.

Une voix: Non.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'article 126 est adopté?

M. Garon: Un vote nominal.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le secrétaire.

Le Secrétaire: Sur l'article 126. Pour ou contre l'adoption. M. Côté (Charlesbourg)?

M. Côté (Charlesbourg): Pour.

Le Secrétaire: Mme Bélanger (Mégantic-Compton)?

Mme Bélanger: Pour.

Le Secrétaire: M. Vaillancourt (Orford)?

M. Vaillancourt: Pour.

Le Secrétaire: M. Thérien (Rousseau)?

M. Thérien: Pour.

Le Secrétaire: M. Middlemiss (Pontiac)?

M. Middlemiss: Pour.

Le Secrétaire: M. Paradis (Matapédia)?

**M. Paradis (Matapédia):** Pour.

**Le Secrétaire:** M. Garon (Lévis)?

**M. Garon:** Contre.

**Le Secrétaire:** M. Oesbiens (Dubuc)?

**M. Desbiens:** Contre.

**Le Secrétaire:** M. Saint-Roch (Drummond)?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Abstention, M. le secrétaire.

Le Secrétaire:	Pour:	6
	Contre:	2

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, l'article 126 étant maintenant adopté, j'appelle l'article 127 et nous avons un papillon.

**M. Côté (Charlesbourg):** Remplacer le deuxième alinéa de l'article 127 du projet de loi par le suivant: 11 en est de même de tout premier règlement modifiant ou abrogeant un règlement pris en vertu de la Loi sur les transports ou une ordonnance visée au deuxième alinéa de l'article 89 de cette loi pour assurer la concordance des dispositions réglementaires prises en vertu de cette loi avec la présente loi et ses règlements."

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des interventions sur l'amendement?

**M. Côté (Charlesbourg):** Le commentaire est le suivant...

**M. Garon:** Est-ce que le ministre peut nous présenter son amendement, on va pouvoir un peu...

**M. Côté (Charlesbourg):** Dans les commentaires qu'on me fournit, c'est une... La modification proposée au deuxième alinéa précise le cas du règlement d'abrogation et améliore la rédaction, M. Drolet.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. Drolet.

**M. Drolet (Michel):** Le texte proposé par le projet de loi dans le deuxième alinéa de l'article 127 ne traite que des premiers règlements qui modifient un règlement adopté en vertu de la Loi sur les transports. Or, dans les documents qui vous ont été transmis, vous pourriez constater qu'il y a au moins quatre règlements d'abrogation. Ces règlements-là, aussi, devraient pouvoir, en tant que premiers règlements de concordance, ne pas devoir être publiés en préprojets à *Ea Gazette officielle*.

**M. Garon:** Oui, vous présentez ça comme un

règlement de concordance, mais la loi ne dit pas ça. Ah oui! la loi le dit ici. Seul le deuxième alinéa le dit.

**M. Drolet:** C'est exact. Il en est de même...

**M. Garon:** Seulement dans ces cas-là.

**M. Drolet:** "Il en est de même de tout premier règlement modifiant..." Or, il y a aussi les règlements d'abrogation.

**M. Garon:** Oui, mais c'est seulement pour le deuxième alinéa qu'on parle de concordance. Pour le premier alinéa, on ne parle pas de concordance.

**M. Drolet:** Il n'y a pas de modification au premier alinéa.

**M. Garon:** Pardon?

**M. Drolet:** C'est qu'on remplace uniquement le deuxième alinéa dans l'amendement proposé.

**M. Garon:** Non. Dans ce que vous proposez, il s'agit de concordance seulement là, à cet endroit-là.

**M. Drolet:** C'est exact.

**M. Garon:** Dans votre amendement. Pour cela, il n'y a pas d'objection.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Garon:** L'amendement au deuxième alinéa est adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, l'amendement est adopté. Nous en revenons à l'article 127, tel qu'amendé.

**M. Garon:** À l'article 127, M. le Président, je ne vois pas trop pourquoi - je comprends que le ministre va nous dire que c'est parce qu'il est pressé par le temps - on dit: Tout premier règlement qui pourra être édicté par le gouvernement en vertu de l'article 79 pourra l'être, sans qu'un projet de ce règlement ne soit publié à la *Gazette officielle du Québec*". Je sais que, quand le ministre de la Justice avait présenté sa Loi sur les règlements, j'étais un de ceux qui lui disaient: Présentez une Loi sur les règlements pour des méthodes de publication, de consultation et vous serez le premier à ne pas la respecter et à passer votre temps à permettre des exceptions, parce que vous ne serez pas capable d'administrer une telle loi.

Cela paraissait bien de faire une loi avec des délais de publication de 45 jours, de la consultation, etc. Sauf que je me rappelle mon discours. Et à tel point que le ministre de la

Justice avait voulu envoyer les huissiers pour aller me chercher pour que je vienne voter sur son projet de loi. Ceux qui se rappellent, en Chambre, cela avait duré quasiment cinq ou dix minutes. Le ministre de la Justice voulait m'obliger à voter de force, manu militari, parce que je lui avais dit que son projet de loi n'était pas mauvais, sauf qu'il ne l'appliquerait pas, qu'il ne serait pas applicable et qu'il ne fonctionnerait pas. De sorte qu'on se retrouverait avec toutes sortes de mesures d'exception. Alors, pourquoi voter une loi de principe alors que les principes se trouveront dans la théorie, mais les avantages dans les exceptions? Cela n'a pas de bon sens. Le jupon dépasse. J'ai dit, à ce moment-là, au ministre de la Justice: Cela ne vous donne rien de présenter une telle loi qui paraît bien, mais qui ne sera pas appliquée.

Vous voyez cela déjà tout de suite. Le projet qu'on a devant les yeux est une exception à la Loi sur les règlements pour faire en sorte que le règlement de l'article 79 - c'est un règlement adopté par le gouvernement en vertu de l'article 79 - ne puisse pas, M. le Président, être publié à la **Gazette officielle** pour consultation, être là pendant 45 jours et permettre à tout le monde de connaître le règlement. D'autant plus qu'il s'agit d'un premier règlement qui va affecter toute l'industrie du camionnage, qu'il s'agit d'une harmonisation avec le gouvernement fédéral et que le gouvernement fédéral, lui non plus, n'a pas encore publié ses règlements. À ce que je sache, la loi vient d'être adoptée. La loi a été déposée en mai ou juin 1986 et adoptée au mois d'août 1987. Elle a été quinze mois dans le décor. Les règlements doivent sortir incessamment, pour être en vigueur le 1er janvier. Le ministre, lui, a déposé sa loi seulement le 12 novembre 1987. Là, on est rendu au 8 décembre et il est impatient de voir sa loi adoptée le plus rapidement possible, alors qu'il s'agit de quelque chose de neuf. On dit, à plusieurs endroits, qu'il s'agit de droit nouveau. Les explications qui nous ont été données par les avocats nous disent: On est dans le domaine du droit nouveau. À plus forte raison, d'agir avec prudence et que les règlements de publication s'appliquent.

M. le Président, on vous demande que les règlements ne s'appliquent pas, alors que la population, les gens concernés, les milliers d'entreprises qui vont être touchées par un tel règlement, par une telle loi, n'auront eu qu'une période de temps très courte. À toutes fins utiles, ils n'auront pas véritablement eu le temps d'être au courant de ce qui se passe.

Le ministre nous a proposé un projet, Je ne le blâme pas, à part cela. Il a une ouverture d'esprit en proposant un projet qui n'est pas final. Il le dit lui-même: son projet n'est pas final. On n'a pas voulu en abuser non plus et on a travaillé de bonne foi avec lui dans le cadre d'un projet de règlement. Mais même son projet n'est pas fini. On est rendu au 6 décembre. Les

gens de l'Industrie vont voir arriver sur leur tête, au 1er janvier 1988, une loi et un règlement qu'ils n'auront pu discuter d'aucune façon, qu'ils n'auront pas connus et qui n'auront pas été publiés à la **Gazette officielle**. Vous comprenez, M. le Président, que ce n'est pas normal.

Or, comme il est 13 heures, M. le Président, je vais demander l'ajournement de la séance.

**M. Côté (Charlesbourg):** M. le Président.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre.

(13 heures)

**M. Côté (Charlesbourg):** Est-ce que je pourrais proposer au député de Lévis, avec son consentement, qu'on poursuive un certain temps dans le but de terminer comme on est à la phase finale de l'adoption le projet de loi article par article?

**M. Garon:** Cela ne donnera rien au ministre. Au fond, si on revient demain ou vendredi, comme il voudra, son projet de loi va être adopté pour l'ajournement de la session de la même façon.

**M. Côté (Charlesbourg):** Ce peut être ce soir.

**M. Garon:** Cela peut être ce soir. Mais je pense que ce n'est pas en travaillant de cette façon que le ministre... Il y a des délais qu'il faut respecter. Il y a des ententes... En tout cas, il n'y a plus d'entente possible apparemment. Cela marche sur le pilote automatique. Je pense que ce n'est pas la meilleure façon de procéder. Le ministre a adopté, dans un temps qui n'est pas très long, trois projets de loi en commission parlementaire. On a essayé de collaborer au maximum, mais...

**M. Côté (Charlesbourg):** S'il y en a un qui n'a pas de leçon de collaboration à recevoir de ce temps-là, c'est bien le ministre des Transports actuel. Je pense que j'ai fait tout ce qui était humainement possible et vous l'avez reconnu à plusieurs occasions.

**M. Garon:** Oui.

**M. Côté (Charlesbourg):** Je vous ai fourni tout ce qui était susceptible de vous aider, j'ai accepté à plusieurs occasions des amendements que je jugeais fondés par la présentation que vous avez justifiée; je vous ai fourni les règlements, comme vous l'avez dit tantôt, qui ne sont pas finals, mais qui sont dans une phase finale, pour vous donner une idée du type d'orientation qu'on prend. Je pense avoir démontré une ouverture d'esprit assez large. Vous l'avez dit et admis à plusieurs reprises aussi.

Mon but n'est pas de pousser sur le rouleau

Mon but n'est pas de pousser sur le rouleau pour qu'on adopte absolument, mais, dans l'état actuel des choses, il nous reste quelques articles. J'aurais espéré ce matin, dans l'heure et demie qui nous était impartie, pouvoir le faire. Ce dont je me rends compte, c'est que ce sont des facteurs extérieurs à la bonne entente et à la bonne discussion qu'on a eues jusqu'à maintenant qui font en sorte qu'on ne peut pas finir. Vous l'avez un peu signalé et effleuré à l'occasion, j'ai pu le lire à travers les propos du député de Lévis.

Il y a un certain nombre d'articles qui sont suspendus uniquement pour le vote. Il reste quelques articles en discussion et on pourrait facilement...

M. Garon: Il y en a d'autres qui ne sont pas suspendus pour le vote.

M. Côté (Charlesbourg): Oui, d'accord. Je comprends. Il y a...

Le Président (M. Saint-Roch): En récapitulation, nous avons les articles 3, 10, 14 et 15 de suspendus pour le vote. L'article 20, paragraphes 6° et 7°, et l'article 87 sont en suspens. Nous avons deux articles en suspens pour discussion.

M. Garon: Il y a l'article 79.8° aussi.

Une voix: Pardon?

M. Garon: J'ai ici l'article 79.8°.

M. Côté (Charlesbourg): Non.

Le Président (M. Saint-Roch): Non.

M. Garon: On y est revenus?

Le Président (M. Saint-Roch): On y est revenus. Il a été...

M. Côté (Charlesbourg): On y est revenus.

Le Président (M. Saint-Roch): ...amendé. Cela a été adopté. Ce sont les articles qui nous restent à l'heure actuelle, soit quatre pour le vote et deux pour...

M. Côté (Charlesbourg): Il reste les articles 127 et 128. Finalement, il y a un de ces articles où je me rends à la demande du député de Lévis où on s'est entendus qu'il y ait des articles qui ne seraient promulgués que dans la mesure où on a une commission parlementaire ici et à partir du moment où l'Ontario s'embarque. Je ne sais pas ce que je peux donner de plus au député de Lévis pour qu'on puisse conclure d'une manière qui soit à la hauteur de tout ce qu'on a fait pendant cette commission quant aux articles. Il y a d'autres problèmes extérieurs qui viennent troubler la quiétude de nos rapports et l'ouver-

ture d'esprit de part et d'autre. Je ne voudrais pas que le projet de loi en soit entaché.

M. Garon: Non, mais il y a une chose qui est claire, par exemple. On m'avait dit qu'il n'y aurait pas de commission parlementaire aujourd'hui là-dessus. Le ministre espérait très peu qu'on finisse hier soir. Il m'a dit...

M. Côté (Charlesbourg): J'ai même offert...

M. Garon: Comme on a procédé avec diligence, il a vu qu'il restait seulement quelques articles, il veut "bulldozer". Alors que, s'il était resté 30 articles, il n'aurait pas pensé du tout à "bulldozer" aujourd'hui.

M. Côté (Charlesbourg): Absolument pas.

M. Garon: Parce qu'on a trop collaboré, il semble que...

M. Côté (Charlesbourg): Non, je pense que...

M. Garon: Non, c'est une leçon que je prends,

M. Côté (Charlesbourg): Non. Je m'excuse. Il y a peut-être des ententes que le député de Lévis a eues avec quelqu'un d'autre, mais ce n'est pas avec moi. J'ai respecté les ententes que le député de Lévis a eues avec moi. Le député de Lévis peut le confirmer.

M. Garon: Oui.

M. Côté (Charlesbourg): Dans mon idée, il ne s'agit pas de "bulldozer". Au contraire...

M. Garon: Je n'en ai pas pris.

M. Côté (Charlesbourg): ...tout ce que je...

M. Garon: On m'a avisé...

M. Côté (Charlesbourg): Au contraire, vous avez proposé un amendement ce matin pour ramener d'un mois à quinze jours le dépôt à l'Assemblée. Cela a pris 20 minutes et on a dit oui. Ce n'est pas du "bulldozage". Je pense que cela ne ressemble pas à du "bulldozage" du tout. Ce n'est pas l'esprit du "bulldozage". Je pense que, dans un délai normal, on peut compléter le plus vite possible ce qui nous reste à faire. Quand c'est fini, c'est fini et on passe à d'autres étapes. C'est un peu cela que je souhaitais. Il reste quatre articles pour lesquels on a seulement à prendre le vote et c'est un, deux, trois, quatre.

M. Garon: Oui, mais vous savez...

M. Côté (Charlesbourg): Il reste...



**M. Garon:**... que l'article 20, paragraphe 7°, est très important.

**M. Côté (Charlesbourg):** Les paragraphes 6° et 7°.

**M. Garon:** Il s'agit d'une industrie de 160 000 000 \$ pour le Québec...

**M. Côté (Charlesbourg):** Oui, mais il reste...

**M. Garon:**... qui est actuellement entre les mains de l'Ontario.

**M. Côté (Charlesbourg):** Il reste les articles 20, 6° et 20, 7°, 87, 127 et 128. Il reste, à vrai dire, quatre articles dont l'article 127 qui deviendra 173, 1°, c'est un peu à la demande et pour calmer les inquiétudes du député de Lévis qu'on le fait. Alors, qu'est-ce que vous voulez que je vous donne de plus?

**M. Garon:** Je voulais dire qu'en procédant trop rapidement je pense que vous n'aidez pas à l'approbation de l'article 20, paragraphe 6° ou 7°, sur le transport des véhicules automobiles au Québec.

**M. Côté (Charlesbourg):** Au contraire. Dans l'état actuel du dossier, il est important que la Commission des transports du Québec puisse procéder le plus rapidement possible pour donner un permis au requérant dans la mesure où elle juge qu'elle peut le donner parce qu'il remplit les conditions.

Dans l'état actuel du dossier, vous le connaissez encore mieux que moi pour en avoir discuté hier, publiquement et en privé, ce n'est pas dans deux semaines qu'il doit se régler. C'est maintenant. S'il ne se règle pas maintenant, l'objectif et les buts souhaités par le député de Lévis risquent très certainement d'avoir l'effet contraire. Dans la mesure où, effectivement, il y a cet article 20, paragraphes 6° et 7° à régler, je pense que c'est à l'avantage de tout le monde qu'on le règle le plus rapidement possible. Si on peut le faire aujourd'hui...

**M. Garon:** Ce que je ne comprends pas, je vais vous dire une chose. Je vais poser la question directement. On ne devait pas procéder avant demain, de la part de la commission parlementaire, c'est ce qu'on m'a dit aujourd'hui.

On sait que l'entente sur le libre-échange va devenir publique demain. Pourquoi voulez-vous procéder absolument ce soir? Cela me paraît curieux.

**M. Côté (Charlesbourg):** Non. Il n'y a aucun lien, dans mon esprit, entre ce que nous faisons aujourd'hui...

**M. Garon:** C'est seulement mardi qu'on a appris que ce serait finalisé.

**M. Côté (Charlesbourg):** On m'a toujours dit qu'on siégeait ce matin. C'est à ma grande surprise, et le député de Lévis s'en est rendu compte à 11 h 30... Il est arrivé un peu marabout. Ce n'était pas son humeur des derniers jours. C'est là que j'ai appris, à ma grande surprise, qu'il y avait soi-disant des ententes ailleurs selon lesquelles on ne devait pas siéger ce matin. Je pense que ma réaction a été très claire. J'ai été étonné. Pour moi, il a toujours été question de siéger.

Ce n'est pas un reproche que je fais au député de Lévis. Si on avait occupé tout le temps, mais on l'a fait avec diligence, on aurait probablement fini à ce moment-ci.

**M. Garon:** Il est très important... Je vous ai dit que je ne voulais pas bloquer votre projet de loi. On a avancé correctement. Je pense que vous voyez où on est rendus. Normalement, vous avez de bonnes chances de voir votre projet de loi adopté avant l'ajournement.

Par ailleurs, l'entente sur le libre-échange va être rendue publique.

**M. Côté (Charlesbourg):** Elle ne sera pas rendue publique demain.

**M. Garon:** Bien oui.

**M. Côté (Charlesbourg):** Non. Il faut faire attention. Les textes vont être disponibles pour les provinces demain. Cela ne veut pas dire que les textes vont être rendus publics. Cela ne veut pas nécessairement dire cela.

**M. Garon:** Normalement, vous en aurez et nous en aurons des copies demain.

**M. Côté (Charlesbourg):** Cela ne veut pas dire que les textes vont être rendus publics. Il ne faut pas tenir pour acquis que les textes vont être rendus publics demain,

**M. Garon:** À une question que j'ai posée au ministre du Commerce extérieur au début de la semaine, il m'a lui-même répondu que Je pourrais lire l'entente en même temps que lui jeudi. Je suis obligé de prendre sa parole en vertu du règlement. J'ai pris sa parole que je pourrais lire l'entente jeudi. Je me dis: Qu'est-ce que cela donne au ministre de vouloir... Alors que vous dites...

**M. Côté (Charlesbourg):** On s'en pose des questions. Je vais vous en poser une, moi.

**M. Garon:** Quoi?

**M. Côté (Charlesbourg):** Est-ce que le député de Lévis ne veut pas adopter les articles avant même d'avoir pris connaissance de l'entente? Est-ce que c'est cela?

**M. Garon:** Je n'avais même pas besoin de me poser la question parce qu'on m'a dit qu'on ne siègerait pas mercredi. Alors, j'ai dit: On est rendus à tel stade mardi soir. On ne siègera pas avant jeudi ou vendredi. À ce moment-là, on va avoir le temps de prendre connaissance des ententes et tout va arriver correctement. Si les ententes rendent nécessaires certains amendements, on va être encore dans l'ordre des choses. Alors, pourquoi brusquer cela et vouloir adopter cela ce soir? Cela ne vous donne rien de plus au point de vue de l'adoption du projet de loi avant Noël.

**M. Côté (Charlesbourg):** Tout simplement, il y a une question d'organisation des travaux, pas seulement des travaux de la commission, des miens aussi. Je pense que ce n'est pas au député de Lévis que je vais apprendre comment cela se passe dans les ministères et qu'à l'occasion il faut être là, surtout dans un ministère comme celui des Transports. Alors, c'est une question d'organisation d'horaires.

**M. Garon:** Vous savez comme moi que le vendredi, habituellement, les partis cherchent plutôt à avoir des gens de la région de Québec. Vous êtes de la région de Québec. Je suis de la région de Québec.

**M. Côté (Charlesbourg):** Dois-je comprendre que, si cela ne siègeait pas mercredi, cela siègerait jeudi?

**M. Garon:** Ce serait encore mieux vendredi, parce qu'on est tous les deux de la région de Québec. Ils vont chercher surtout à avoir des gens de la région de Québec.

**M. Côté (Charlesbourg):** J'ai déjà un vendredi qui est très bien occupé et je ne peux pas être occupé par autre chose que ce que j'ai déjà planifié.

**M. Garon:** Moi, je l'avais gardé libre pour vous.

**M. Côté (Charlesbourg):** - On pourra se rencontrer quand même, pour parler d'autre chose.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, est-ce qu'il y a consentement pour continuer les travaux?

**M. Garon:** On ajourne.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Vous ne donnez pas votre consentement, M. le député de Lévis?

**M. Garon:** Non. On ajourne.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, la

commission suspend ses travaux jusqu'à 15 heures.

(Suspension de la séance à 13 h 11)

(Reprise à 15 h 21)

### Projet de loi 87

**Le Président (M. Saint-Roch):** À l'ordre, s'il vous plaît!

La commission de l'aménagement et des équipements reprend ses travaux pour poursuivre l'étude du projet de loi 87, Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil. Au moment de l'ajournement de nos travaux, nous en étions à l'article 4.

Est-ce qu'il y a des remplacements, M. le secrétaire?

**Le Secrétaire:** Oui, M. le Président. M. Parent (Bertrand) sera remplacé par M. Paré (Shefford).

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le secrétaire. Alors, nous en étions à l'article 4 et la parole était à M. le député de Shefford.

### Loi sur la Régie du logement (suite)

#### Dispositions pénales (suite)

**M. Paré:** Merci, M. le Président. Elle était et elle n'était plus au député de Shefford, si je me rappelle bien. J'avais posé une question au ministre concernant le harcèlement et j'avais conclu en disant: J'attends la réponse et on devra attendre à la prochaine rencontre. La question, je la répète de façon très courte, de façon à me garder du temps pour revenir sur ce sujet qui m'intéresse grandement, c'est: Est-ce que, dans l'esprit du ministre, l'achat du droit de départ par un locateur est considéré comme du harcèlement?

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre.

**M. Bourbeau:** M. le Président, c'est une question piégée que me pose le député de Shefford. Est-ce que le fait pour un propriétaire de négocier l'achat du droit du locataire, son droit au maintien dans les lieux, peut constituer du harcèlement? Je pense que c'est une question de fait. Il faut examiner les circonstances qui entourent l'achat par le propriétaire du droit du locataire. Il peut arriver des cas où cela peut être équivalent à du harcèlement. Il peut arriver des cas où c'est tout à fait une transaction normale, faite dans le cours normal des affaires où les parties peuvent se déclarer totalement satisfaites de la transaction. Je pense que ce

serait adopter une attitude tout à fait paternaliste pour le législateur que de dire: Nous allons faire en sorte de venir au secours des locataires qui pourraient accepter de vendre leur droit d'être maintenus dans les lieux contre une somme d'argent. Je pense qu'il doit y avoir un grand nombre de locataires qui sont de grands garçons et qui sont capables d'évaluer eux-mêmes l'importance de leur droit et de le monnayer, si tant est qu'ils le désirent. On pourrait, par exemple, penser à un locataire qui voudrait accéder à la propriété d'un autre logement et qui aurait besoin, je ne sais pas, d'une somme de 5000 \$ en guise de dépôt pour acheter un logement ailleurs. Il serait possible que son propriétaire vienne le voir et lui offre justement 5000 \$ pour mettre fin à son bail. On pourrait penser qu'un locataire pourrait accepter un dédommagement, quitter son loyer et utiliser cette somme-là pour s'acheter un logement ailleurs. Je pense qu'il ne nous appartient pas, en tant que législateur, de venir nous ingérer dans l'administration du patrimoine des locataires et d'étendre la protection de la loi à un degré tel que, finalement, on va gérer leurs propres finances.

Maintenant, ceci dit, il peut y avoir des cas où des locataires - surtout des personnes âgées - pourraient subir des pressions indues visant à leur faire vendre pour un plat de lentilles leur droit de locataire. À ce moment-là, je pense qu'il faudrait qu'on regarde cela comme des cas d'espèce. Il faudrait que le tribunal ou la Commission des droits de la personne, si elle est saisie du dossier, se penche sur chacun des cas afin de voir si vraiment le locataire a agi en toute connaissance de cause, étant pleinement en possession de ses facultés et de ses droits. Je ne pense pas, en définitive, qu'on puisse répondre à la question du député d'une façon simple. C'est une question qui est peut-être posée rapidement, mais qui est complexe et qui demande une réponse détaillée.

**M. Paré:** Oui.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Justement, c'est ce genre d'ambiguïté qui crée des situations embêtantes. Plus on en discute, j'ai l'impression, moins on est clair et précis face aux gens qui vont devoir, à un moment donné, nous lire et nous écouter pour être capables d'interpréter l'application qu'on veut bien donner à l'article qu'on est en train d'étudier. Je vais juste vous rappeler qu'en commission parlementaire, beaucoup de gens ont dénoncé ce pouvoir qu'utilisent déjà énormément de gens pour être capables de libérer leur loyer alors que la loi n'est même pas en vigueur. Malgré le moratoire, c'est un des moyens utilisés par les propriétaires au moment où on se parle.

En commission parlementaire, les gens sont

venus se plaindre là-dessus. Ce qui m'a frappé surtout, c'est que le président de la Commission des droits de la personne a déclaré que, selon son interprétation, l'utilisation de cette façon de libérer un logement était du harcèlement. C'était clair, c'était net, je me le rappelle. Si on sortait le **Journal des débats** de la commission du mois d'août qui s'est tenue à Montréal, on verrait que le président a déclaré que, pour lui, le geste de proposer l'offre, le fait d'offrir d'acheter ce droit était du harcèlement.

La semaine passée ou il y a deux semaines, je ne me souviens plus, mais il y a à peu près une dizaine de jours, le même président de la Commission des droits de la personne est venu nous dire qu'il considérait - c'est l'interprétation que j'en fais, en tout cas - que le fait d'utiliser ce moyen pour expulser ou obtenir le départ des locataires était du harcèlement. Il a même pris l'engagement d'émettre un avis dans ce sens-là, un avis pour définir ce que la Commission des droits de la personne interprète comme du harcèlement. À l'intérieur de cet avis devrait être inclus un paragraphe ou un article disant qu'acheter le droit de départ d'un individu est du harcèlement.

Si la Commission des droits de la personne dit que c'est du harcèlement, ici, en commission parlementaire, on dit que cet achat de départ fait partie de la libre entreprise, d'un droit ou d'un pouvoir qu'a le propriétaire. Vous êtes allé jusqu'à dire que cela pourrait être un dédommagement pour le citoyen ou même un avantage parce que cela lui permettrait d'obtenir un certain montant pour avoir du comptant. Cela devient, pour vous, non pas du harcèlement mais un avantage ou un dédommagement. Vous avez utilisé les mots monnayer leur droit s'ils le désirent, donc le pouvoir de marchander ce que fa loi leur donne, non pas comme un bien mais comme un droit. C'est là que la perception va être complètement différente entre ce qu'on discute ici et ce qui se discute à la Commission des droits de la personne.

Est-ce que c'est un droit ou un bénéfice monnayable? C'est toute la différence. Cela va faire toute la différence, aussi, dans l'application de la loi; c'est évident, étant donné l'avantage pécuniaire, l'avantage financier. Un propriétaire qui veut transformer, bien, il va être prêt à payer. Je peux vous dire que dans certains cas que je connais, on monnaie, à l'heure actuelle, ce droit qui n'existe même pas. Là, on va le reconnaître avec ce qu'on discute ici. Si on reconnaît ce droit comme n'étant pas du harcèlement mais un droit monnayable, cela va devenir maintenant de la négociation. Au moment où on se parle, il y a des gens qui se sont fait offrir 3000 \$. Vous avez utilisé 5000 \$ dans votre exemple. Je dois vous dire que si on est pour faire de la spéculation là-dessus, je vais lancer tout de suite le message suivant aux locataires - à Montréal, il y a des gens qui offrent, au moment où on se parle, jusqu'à

9000 \$ pour qu'un locataire quitte son loyer afin d'être capable de le transformer.  
(15 h 30)

Si Je peux lancer le message, ils pourront faire de l'argent. On pourrait commencer les mises à 9000 \$, si on accepte ce principe. On offre jusqu'à 9000 \$ au moment où on se parle; peut-être plus que cela, mais de connu 9000 \$ pour qu'un locataire quitte son logement. Cela fait un bon comptant sur une maison, je suis d'accord. Pour quelqu'un qui n'est pas capable, de toute façon, qui est bénéficiaire de l'aide sociale, même s'il a 9000 \$, ce n'est pas vrai qu'il va donner un comptant sur son logement. Il va s'en aller, il va le dépenser pour s'acheter des choses. Pendant un certain temps ce ne sera pas trop pire si cela ne vient pas lui couper son aide sociale, entre-temps, et lui causer plus de problèmes que d'avantages. C'est, aussi, une affaire à considérer.

Si ce n'est pas du harcèlement, si on accepte cela, on le prend plutôt à l'inverse et, à l'inverse, je sens que c'est la façon dont le ministre le considère. C'est ce qu'il a dit en conférence de presse en juin 1986, ce qu'il a répété en commission parlementaire en août 1987 et ce qu'il vient de répéter. Loin de considérer cela comme du harcèlement, pour lui, c'est plutôt un droit monnayable, un avantage que possède le locataire et une possibilité qui est donnée au propriétaire. Je veux juste qu'on soit clair.

Est-ce que, selon votre perception des choses, M. le ministre, ce droit ou ce privilège du locataire au maintien illimité dans son logement, vouloir acheter ça, pour vous c'est du harcèlement ou si c'est un avantage monnayable?

M. Bourbeau: Je crois que la question ne se pose pas exactement comme le fait le député de Shefford. Il est indéniable que le droit au maintien dans les lieux est un droit nouveau que nous conférons au locataire. J'ai souvent dit que cela lui conférerait ce que j'ai appelé un "bargaining power", un pouvoir de marchandage, si jamais il marchandait avec son propriétaire l'achat de son logement. C'est bien évident que, si le locataire a le droit d'être maintenu indéfiniment dans les lieux, cela a une certaine valeur marchande advenant le cas où il veuille acheter son logement parce que le propriétaire ne peut pas vendre le logement à un tiers qui voudrait occuper le logement.

Donc, cela confère un droit au locataire. Ce droit, il peut s'évaluer. On peut, à l'occasion, être tenté de dire: Est-ce que ce droit-là vaut quelque chose? C'est bien évident que cela vaut quelque chose. Cela pourrait valoir une réduction du prix de vente advenant qu'il veuille acheter l'appartement puisque ça constitue comme une charge contre l'immeuble, un genre de servitude contre l'immeuble, toujours au profit du locataire.

Maintenant, le député de Shefford lui - c'est sa façon de voir les choses, sem-

ble-t-il - semble adopter une attitude paternaliste. Il semble nous dire qu'il faut protéger les locataires même contre la possibilité qu'ils puissent avoir l'envie de vendre leur droit, de monnayer leur droit au maintien dans les lieux contre une somme d'argent parce que, nous dit-il, peut-être que les 9000 \$ qu'ils pourraient retirer, ils ne les utiliseraient pas pour acheter un logement; peut-être qu'ils les dépenseraient pour autre chose. Peut-être qu'ils se paieraient un voyage. Peut-être qu'ils s'achèteraient une voiture. Peut-être que...

Mol, je dis: ou bien on va faire confiance aux individus, ou bien on ne leur fera pas confiance. Si on adopte une attitude aussi paternaliste que celle-là, je ne vois pas pourquoi le député de Shefford aurait le droit de déposer son salaire à la banque et d'en faire ce qu'il veut. L'État pourrait dire: M. le député de Shefford, on va vous payer votre salaire, mais on va en prendre une partie pour payer l'hypothèque de votre maison. On va envoyer une autre partie de votre salaire à votre femme pour être sûr que vous allez lui donner son allocation hebdomadaire, si tel est le cas. On va en distraire une autre partie au profit de votre plan de retraite au cas où vous ne seriez pas assez prudent pour vous mettre de l'argent de côté. On va aussi acquitter vos assurances. Bref, l'État va devenir un genre de tuteur au bénéfice des individus.

C'est la même chose ici. Si, dans le projet de loi, on dit: Bon, étant donné que le législateur veut protéger le locataire contre la possibilité qu'il dépense frivolement une allocation ou une indemnisation qu'il pourrait recevoir, on va le mettre en tutelle, moi, ce n'est pas ma façon de voir les choses. Il y aura peut-être des cas d'abus, c'est possible. Dans ces cas, la Commission des droits de la personne peut intervenir et on peut faire la preuve de harcèlement, s'il y en a, si c'est le cas. Mais il y a pas mal de circonstances, je pense, où ce droit va être utilisé par les locataires à leur profit soit pour acheter le logement, s'ils veulent l'acheter, en obtenant des réductions substantielles de leur prix d'achat, soit en décidant tout simplement de demeurer dans les lieux et de consommer leur droit au maintien dans les lieux sur la période de temps que cela prendra, aussi longtemps qu'ils le voudront. C'est ma façon à moi de voir la chose. Je conçois que le député de Shefford a une vision un peu plus paternaliste. On voit sur la terre toutes sortes de choses, et en commission parlementaire aussi.

Le Président (M. Saint-Roch): Merci, M. le ministre. M. le député de Shefford.

M. Paré: Il est évident qu'on ne voit pas cela du tout de la même façon. Je pense que, moi, je tiens le même discours à tous les articles et ce, depuis le début de cette commission.

M. Bourbeau: Et moi aussi.

M. Paré: On dit qu'un des buts de ce projet de loi est de préserver le stock de logements locatifs. Cela veut dire garder la même quantité de logements locatifs que celle qu'on retrouve aujourd'hui, alors que là c'est un trouble de faire en sorte que ce ne soit pas cela. Quand on regarde tout le cheminement et les réponses qu'on a depuis le début, en fait, le moratoire est levé partout. Vous allez me dire qu'il ne l'est pas à Montréal sauf qu'après les discussions qu'on a eues, il va l'être rapidement, et facilement, en tout cas, par secteur, par environnement, par bâtisse, cas par cas. Et, pour être bien sûr qu'on va pouvoir y aller cas par cas encore plus rapidement, on n'aura plus besoin de passer au conseil municipal de Montréal mais juste à un comité restreint de cinq députés qui pourra régler cela cas par cas.

On avait dit: On a l'article 112.4 - c'est l'article 4 du projet de loi - qui protège; il n'y aura pas d'expulsion, vous allez voir, il n'y aura plus de harcèlement. Sauf qu'on dit maintenant que l'achat de départ, ce n'est non seulement plus du harcèlement, mais un pouvoir qu'on donne au locataire de faire de l'argent avec un droit. Vous savez que la plupart des droits, en législation, ne sont pas monnayables. Cela fait partie des droits qui appartiennent à tout le monde. Un droit, habituellement, on ne monnaie pas cela. Un bien, c'est vendable, mais un droit, c'est autre chose. Quand on joue avec un droit semblable, cela veut dire que, dans un même édifice, le fait que quelqu'un profite de la vente de ce droit, et non pas de ce bien qu'il possède, va faire en sorte que les autres locataires vont en subir les conséquences. Il est évident que si on achète le droit de départ d'un locataire, c'est pour la transformation en copropriété. Donc, s'il en part un, s'il en part deux, c'est la transformation qui se fait au détriment de ceux qui vont devoir subir des augmentations importantes de loyer. Cela n'est pas contestable, tout le monde l'a dit, tout le monde l'a reconnu. Transformation équivalait à augmentation du loyer pour ceux qui demeurent. Donc, cela veut dire que ce droit qu'un individu ou qu'un couple utilisera aura des répercussions négatives sur les autres. Cela pourrait même permettre, et cela va certainement le permettre dans certains cas, la transformation de l'immeuble qui ne se serait pas faite sans cela. Si la municipalité décide que, dans sa réglementation, pour permettre la transformation d'un édifice, il faut qu'il y ait la moitié des locataires qui y adhèrent, on achètera ce qui manque ou on fera partir les gens qui sont réticents pour permettre d'obtenir, justement, cette possibilité de transformation.

Ce qu'on est en train de donner, c'est que c'est une possibilité de plus pour transformer. L'article 112 qui semblait, pour la plupart des intervenants, quelque chose de très important, perd beaucoup de son importance. Premièrement, il faut prouver qu'il y a du harcèlement; c'est

déjà quelque chose. Il faut que ce soit du harcèlement fait absolument dans le but de convertir un immeuble locatif en propriété divise. C'est ce qu'on dit: "Quiconque, en vue de convertir un Immeuble locatif en copropriété divise ou d'évincer un locataire de son logement, use de harcèlement..." C'est dans une loi qui va dans le sens de la conversion en copropriété divise.

Je vais vous dire que les 5000 \$ ou les 25 000 \$, quand on voit à quel point les gens sont prêts à acheter... On va les inciter davantage à utiliser leurs 5 000 \$ pour acheter un droit de départ que de risquer d'être pris dans des cas de harcèlement. Je n'ai pas eu vos commentaires là-dessus. On n'en a pas entendu parler beaucoup.

Vous savez, acheter des droits de départ, ce n'est pas bien inquiétant, quand on voit ce qui se passe juste ici, rue Saint-Cyrille, derrière le parlement. Vous avez certainement vu cela. On n'est plus rendu à 5 000 \$, mais à 16 000 \$ offerts à des locataires pour évacuer les lieux en silence, pour qu'ils se la ferment; 16 000 \$ par logement pour être capable d'acheter encore des quartiers centraux où il y a des résidences afin de faire place à autre chose. Vous allez me dire: Ce n'est pas pour faire place à des condominiums, c'est pour faire place à des édifices à bureaux. Peut-être, au-dessus des édifices, y aura-t-il une couple d'étages qui seront transformés en condominiums, on verra. Mais on sait que, là, on n'est plus rendu à 5000 \$, mais à 16 000 \$ pour que des locataires gardent le silence, qu'ils ne se battent pas trop fort, mais qu'ils quittent les lieux, par exemple. On en est rendu là dans la région de Québec; je ne parle pas juste de Montréal.

Pour Québec, le moratoire est levé. Combien est-ce que cela va coûter aux gens des alentours pour être capables de transformer? Combien vont-ils payer leurs locataires pour qu'ils s'en aillent? Est-ce que cela va être 5000 \$ ou 6000 \$? Qui va payer? Ce n'est pas vrai que les gens ne sont pas là pour faire des profits. Les spéculateurs, et même ceux qui ne sont pas spéculateurs, les propriétaires de maisons qui veulent transformer, veulent aussi faire des profits; sinon, ils ne transformeraient pas. On ne transforme pas pour le plaisir de transformer, c'est pour faire des profits.

Si on commence à dire: Le droit qu'on vous donne, c'est un bénéfice monnayable, vous devriez en profiter pour faire de l'argent - c'est un peu cela, le discours - imaginez-vous que la transformation va se faire, mais ce sont des coûts de plus qui s'ajoutent, des frais supplémentaires. Il y a quelqu'un qui va payer pour et ce seront les futurs petits propriétaires qui vont vouloir acheter car cela va être inclus dans le prix. Quand on va avoir payé un individu 5000 \$ pour qu'il quitte, quand on va vouloir vendre au remplaçant, on va tenir compte de ce que cela aura coûté. Et, pour les locataires qui vont

rester sur place, dans le même édifice, qui vont essayer de conserver leur droit et non pas leurs biens - leur droit au maintien dans les lieux - cela va se refléter, c'est évident. Cela veut dire des incitatifs de plus pour ces gens-là à quitter parce que cela va coûter trop cher. Finalement, ce n'est pas vrai qu'on veut garder les gens dans leur quartier, dans leur édifice parce que, dans le terme "harcèlement", maintenant, on refuse de reconnaître ce qui semblait se dégager à la commission parlementaire du mois d'août: reconnaître que l'achat de départ, c'est du harcèlement. Vous venez de le dire franchement, je dois vous rendre, au moins, témoignage là-dessus. Au moins, vous êtes franc là-dessus. Ce que je veux le plus, c'est que les gens sachent exactement où ils s'en vont. À l'heure actuelle, on sait vers quoi on s'en va, c'est la vente de ce droit. Tout le reste s'en va dans le sens de faciliter la conversion et non pas de l'empêcher.

Dans le projet de loi dont on parlait encore ce matin, le projet de loi 82, si je me rappelle bien, on disait qu'il va y avoir un plafonnement des taxes. Il va y en avoir un, mais pas sur la copropriété. Donc, s'il n'y en a pas là-dessus, cela veut dire que, dès qu'il va y avoir augmentation de l'évaluation, cela veut dire augmentation des taxes; augmentation des taxes veut dire augmentation de loyer; augmentation de loyer veut dire incitatif de plus au départ. Tout va se faire exactement, dans le sens de la conversion autant sinon plus qu'avant, non seulement d'une façon plus civilisée, mais d'une façon simplifiée. C'est comme cela que je le vois. C'est pour cela que je m'inquiète de vos commentaires - on me dit que je n'ai plus de temps, malheureusement - du fait qu'ici, à Québec, boulevard Saint-Cyrille, cela coûte maintenant non pas 5000 \$, mais 16 000 \$ pour laisser un logement.

Le Président (M. Saint-Roch): Merci, M. le député de Shefford. M. le ministre.

M. Bourbeau: M. le Président, je ne sais pas si c'est un bon coup ou non pour un locataire d'accepter une offre de 16 000 \$ pour quitter son logement, mais j'aime mieux me faire dire qu'un locataire a accepté une offre de 16 000 \$ pour quitter les lieux que de me faire dire qu'il a dépensé 16 000 \$ d'avocat pour se défendre contre un propriétaire qui a tenté de le harceler pour l'évincer, comme cela se fait présentement.

Le député se fait très critique à l'égard du projet de loi que nous avons devant nous, où on tente de régler, d'une façon équitable, la question du harcèlement. Je signale au député que, jusqu'à maintenant, il ne s'était rien fait dans ce domaine. C'est facile de critiquer un projet de loi qui tente de bonifier une situation quand on n'a strictement rien fait avant pour régler la situation qui existe. Peut-être qu'on pourrait faire encore mieux, c'est possible. Mais, au moins, le député devrait reconnaître qu'on fait

quelque chose de positif, qui a d'ailleurs été reconnu comme tel par la majorité des observateurs non partisans.

Maintenant, est-ce qu'on doit conserver le statu quo? Je pense que non. Je pense qu'on doit aller de l'avant avec les mesures que nous avons visant à contrer le harcèlement.

Maintenant, le député nous dit que, dans son esprit, acheter le départ d'un locataire équivaut à du harcèlement. Il nous demande de reconnaître cela dans la loi. Le député nous affirme qu'il a toujours été constant dans cette prétention. Je lui en rends également hommage. Il a toujours soutenu le même point de vue, mais il reconnaît également que je ne l'ai jamais accepté et que je ne l'accepte pas plus aujourd'hui. C'est pour moi une question de principe également.

(15 h 45)

Je veux que nous instaurions un système de liberté, et non un système de servitude. Je ne crois pas qu'il nous appartienne de dire dans un projet de loi qu'un locataire, qui accepte une somme d'argent volontairement... On parle d'individus qui sont majeurs, adultes, consentants, en pleine possession de leur liberté et de leurs facultés intellectuelles, et qui décident d'accepter une somme de 16 000 \$ moyennant l'annulation d'un bail. Je dis que ces gens exercent la liberté qu'ont les individus de faire ce qu'ils veulent. Je ne vois pas pourquoi l'État viendrait interdire à un individu de poser un tel geste. Maintenant, est-ce que ce sera profitable ou non pour l'individu? Je ne le sais pas.

Le député de Shefford me fait penser à l'ancien député de Lotbinière qui était ministre de l'Industrie et du Commerce - on peut le nommer maintenant qu'il n'est plus député, Rodrigue Biron - qui m'avait dit un jour en commission parlementaire - et je suis presque tombé en bas de ma chaise le jour où il m'a dit cela - qu'il ne fallait pas faire la vente des boissons alcooliques dans les magasins. Si on vendait une bouteille de gin - c'étaient ses mots mêmes - qui se vendait alors 20 \$ la bouteille et qu'on l'offrait à 10 \$, que vous aviez un travailleur qui, rentrant chez lui en fin d'après-midi, voyait une bouteille de gin en vente à 10 \$ dans la vitrine, il était possible qu'il entre parce que cela coûte moins cher, qu'il achète la bouteille de gin et qu'il prive sa femme et ses enfants de pain et de beurre pour souper parce qu'on aura baissé le prix de la bouteille de gin. L'ancien ministre disait: Il ne faut absolument pas faire de vente dans les magasins au cas où on inciterait un pauvre travailleur à boire du gin à 10 \$ la bouteille.

Évidemment, vous pouvez penser ce que j'ai pensé de cette façon de voir les choses. C'est une philosophie tout à fait paternaliste, étatiste, où l'État vient au secours de l'individu, lui dit quoi faire et ne pas faire. Je pense qu'on vit dans une société de liberté où les gens qui ne sont pas interdits, en prison ou dépourvus de

leurs droits civils ont le droit d'exercer leurs droits, de faire ce que bon leur semble avec leur patrimoine. Le droit au maintien dans les lieux, cela fait partie du patrimoine d'un individu au même titre que son automobile ou ses vêtements. S'il décide d'aliéner ce droit, c'est son droit le plus strict, il peut l'échanger contre un autre droit. Il peut le vendre, il peut le conserver, mais, jusqu'à nouvel ordre, les citoyens au Canada et au Québec ont décidé de vivre dans un État libre où l'État et les chartes garantissent ces libertés.

Maintenant, la Commission des droits de la personne nous dit que, dans certains cas, le fait de vendre ce droit peut être la conséquence d'un harcèlement. Cela est autre chose. Je dis au député que, si, à la suite de harcèlement, une personne est amenée à vendre son droit au maintien dans les lieux contre un plat de lentilles, pour employer l'expression que j'employais précédemment, là, il y aurait ouverture à recours. Le harcèlement peut avoir d'autres conséquences aussi. La personne peut décider de quitter les lieux sans même aucune compensation. C'est également du harcèlement. Cela peut être contre une compensation dérisoire et cela peut être le résultat du harcèlement, mais cela peut aussi ne pas être du harcèlement. Il ne faut pas mettre toutes les situations dans le même panier et conclure qu'il y a toujours du harcèlement parce qu'une personne a décidé de monnayer son droit au maintien dans les lieux. En vertu de la charte, on parle également de l'exploitation. Toute personne âgée ou toute personne handicapée a le droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation. Cela peut arriver, cela peut être le cas. Dans ces cas, la loi protège les personnes contre des situations semblables.

M. le Président, je pense que j'ai exposé mon point de vue sur la question. Le député en a un qui est différent. J'aimerais faire deux ou trois remarques additionnelles au député de Shefford à la suite de ses propos. Je signale d'abord au député que ce que nous étudions présentement, c'est la Loi sur la Régie du logement, et non une loi visant à permettre la conversion en copropriété. C'est la Loi sur la Régie du logement et l'article 112.1 dit bien: «Quiconque, en vue de convertir un immeuble locatif en copropriété divise ou d'évincer un locataire», et non pas "et d'évincer un locataire". C'est donc que le harcèlement peut se produire même en dehors d'une conversion. On peut avoir des cas où il n'y a absolument aucune conversion, où on n'est pas en situation de conversion d'immeuble mais dans un immeuble locatif ordinaire, et qu'un propriétaire pose des gestes qui équivalent à du harcèlement. Dans ce cas, même dans un cas où il n'y a absolument pas de conversion, un locataire peut subir du harcèlement de la part d'un propriétaire en vue de l'évincer. Ce dernier peut être condamné, non pas à la peine capitale, mais à une peine de 5000 \$ à 25 000 \$, telle que prévue dans le

projet de loi 87.

M. le Président, je pense que j'ai fait le tour des observations qu'a faites le député de Shefford et que les points de vue sont bien campés entre le député de Shefford et moi-même.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le ministre. Est-ce que l'article 4 est adopté?

**M. Paré:** Est-ce que j'avais terminé mon temps?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Il vous reste quelques secondes.

**M. Paré:** Quelques secondes? Je reviendrai à l'article 5, qui se rattache à l'article 4 de toute façon. Je vais voter en faveur parce qu'il y a 5000 \$ et 25 000 \$. C'est quand même - cela a été reconnu - un avantage, même si on ne va pas assez loin dans la reconnaissance du morcellement qui permettrait de compléter les choses. Je vais revenir à mes arguments à l'autre article,

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 4 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle l'article 5.

**M. Bourbeau:** M. le Président, cet article vise à préciser que les poursuites pénales pour harcèlement prises en vertu de l'article 112.1 seront intentées par le Procureur général.

**M. Paré:** Ici, il s'agit d'un article de concordance, finalement, avec l'article 4 qui précède. Mais, à l'article 4, les infractions sont reliées à ce dont on a discuté tantôt. On détermine une infraction en fonction de ce qu'on pourrait considérer comme du harcèlement. Je vais revenir là-dessus parce que c'est directement relié à ce qu'on va interpréter comme du harcèlement. Cela nous permettra des peines de 5000 \$ à 25 000 \$.

**M. Bourbeau:** Cela va permettre au député de Shefford de harceler le ministre encore pendant 20 minutes, M. le Président.

**M. Paré:** Oui, malheureusement...

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre, tant que le député de Shefford demeure dans la pertinence du débat, je me dois de l'écouter religieusement. M. le député de Shefford.

**M. Paré:** C'est là qu'on va voir si les mesures qui protègent les parlementaires sont adéquates ou non. Si vous êtes trop magané à la fin des 20 minutes, on pourra suspendre, mais je ne le pense pas. Je vais parler sur le fond du

dossier, encore une fois.

**M. Bourbeau:** De toute façon, M. le Président, je n'ai pas trop de crainte, sur quelque aspect que ce soit.

**Le Président (M. Saint-Roch):** En ma qualité de président, je jugerai si les parlementaires sont en mesure de continuer les débats après l'intervention du député de Shefford. M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Merci, M. le Président. Vous avez donné des exemples tantôt en disant qu'on était trop paternaliste. Il y a une différence entre être paternaliste et être prévoyant ou prudent. Non, je n'ai pas le goût de faire le budget de tous les locataires du Québec et je n'y suis pas intéressé, sauf qu'on sait que c'est un moyen qui est utilisé au moment où on se parle. Cela fait même les manchettes des journaux. C'est tout à fait d'actualité. Le Soleil du mardi 17 novembre 1987: "16 000 \$ offerts à des locataires pour évacuer les lieux en silence." Regardez cela, M. le Président, vous allez être estomaqué. Vous allez être obligé de prendre la parole pour intervenir dans le même sens que moi après cela, j'en suis sûr. Cela se produit. On peut bien dire: Il en reste quelques-uns, les autres ont accepté, mais, du fait que les autres aient accepté, par exemple, est-ce que ce droit qui est donné ou qui sera donné ne vient pas enlever le droit à d'autres personnes? Vous avez dit: On ne fera pas le budget des locataires. Moi non plus, je ne suis pas intéressé à faire leur budget, mais, quand on donne un droit à quelqu'un, ce n'est pas la possession d'un bien en soi, c'est un droit qui est rattaché au logement, ce sont des moyens de se défendre pour le maintien dans son logement. Maintenant, si on le vend, je l'ai dit tantôt, à court terme, oui, on peut avoir un bénéfice, mais, collectivement, les locataires, et c'était un des buts de votre projet de loi, le maintien du stock de logements locatifs, si on se met à vendre ses droits, cela veut dire que le stock va diminuer. Si cela pouvait me garantir que cela va permettre d'acheter et devenir propriétaire, ce serait déjà un grand pas, et je dirais que c'est une mesure d'accès à la propriété, que c'est extraordinaire et que le ministre vient de trouver le meilleur programme d'accès à la propriété qui ne coûte rien à l'État. Bravo et chapeau! Parce que c'est le propriétaire qui permet l'accès à la propriété. Cela coûte moins qu'on pensait, en tout cas. mais ça ne coûte rien à l'État comme tel. Ce serait extraordinaire, sauf que ce n'est pas cela que ça va amener. On en est bien conscient, ce n'est pas cela que ça va amener. Cela va amener des départs. Ce que nous essayons de faire valoir... Vous avez dit aussi: J'aime mieux que des gens reçoivent 16 000 \$ en vendant leurs droits que de prendre les 16 000 \$ pour se défendre.

**M. Bourbeau:** M. le Président, est-ce que je peux poser une question au député? En quoi les propos qu'il tient sont-ils reliés à l'article 5 que nous étudions présentement?

**M. Paré:** Oui. Je vais vous le dire, question de privilège là-dessus. L'article 5 dit: "L'article 116 de cette loi est modifié par l'insertion, dans la première ligne du deuxième alinéa, après le mot "infraction", des mots "à l'article 112. 1 de la présente loi et". L'article 4 touchait aussi l'article 112. 1. C'est indirectement l'article 112. 1. Donc, l'article est cité ici et les infractions seront directement rattachées à cela.

**M. Bourbeau:** Je comprends, M. le Président, mais c'est une référence qui n'a rien à voir avec le sens de l'article. L'article dit que, finalement, c'est le Procureur général qui intentera les poursuites en vertu de l'article 112. 1. Que le député nous tienne un discours sur les pouvoirs du Procureur général ou sur l'opportunité que le Procureur général puisse ou ne puisse tenter de poursuites en vertu de l'article, je veux bien entendre le député 20 minutes sur cette opportunité pour le Procureur général, mais que le député ne refasse pas le débat qu'il vient de faire sur l'article 4, d'autant plus qu'il a voté en faveur.

**M. Paré:** Le Procureur général pourra tenter des poursuites en fonction de l'article 112. 1 et émettre des infractions qui concerneront justement le harcèlement. Je pense que, si on peut l'éclairer maintenant... Je ne suis pas sûr que le procureur va être intéressé à nous lire, mais, en tout cas, on lui donnera cette chance. Je me sens tout à fait légitimé de reprendre, surtout le dernier bout de phrase que vous avez utilisé comme argument: J'aime mieux voir le locataire partir avec 16 000 \$ en poche que d'utiliser pour 16 000 \$ de frais d'avocat. C'est justement dans les poursuites.

**M. Bourbeau:** Et se faire évincer.

**M. Paré:** Et se faire évincer. Moi aussi, j'aime mieux que quelqu'un fasse de l'argent plutôt qu'il en perde. Mais est-ce que pour nous, législateurs, il n'y a pas moyen d'essayer d'épargner des frais aux gens en étant plus clairs? La clarté, c'est ce qui empêche l'interprétation qui fait que des gens ont des problèmes et d'autres en ont moins. Je ne suis pas sûr qu'on soit très clair quand on dit: Le harcèlement n'est pas permis, mais le droit de rachat, non seulement ce n'est pas du harcèlement, mais c'est un avantage pour les parties, c'est la libre entreprise, c'est une possibilité pour que des gens fassent de l'argent des deux côtés, celui qui s'en va et celui qui vend.

Vous avez dit: Il y aura toujours moyen de regarder si le montant est trop bas. Mais qui va être en mesure d'évaluer en fonction d'un



montant qui est offert si c'est du harcèlement ou non, si le montant est équitable et juste, s'il est trop élevé? Si on voulait charrier, est-ce qu'à un moment donné quelqu'un qui empêcherait la conversion et qui serait rendu à demander 50 000 \$ pour le départ, c'est lui qui ferait du harcèlement sur son propriétaire?

Vous avez dit tantôt, dans votre dernier bout de phrase: Cela pourrait être du harcèlement si le montant est trop bas. Je l'ai noté parce que je trouvais que cela n'avait pas de bon sens. Comment un procureur va-t-il pouvoir décider que c'est du harcèlement parce qu'on n'a pas donné assez à un pour la vente de son droit, alors qu'il y en a qui n'auront même pas d'argent pour partir?

(16 heures)

M. Bourbeau: M. le député, ce n'est pas ce que j'ai dit. Le député cite mes propos hors contexte. Je n'ai pas dit si le montant est faible, c'est du harcèlement et, s'il est fort, ce n'est pas du harcèlement. Ce n'est pas ce que j'ai dit. J'ai dit que, dans l'étude d'un dossier de harcèlement, il est possible qu'en tentant de prouver le harcèlement, on voit que le locataire est parti sans aucune compensation ou avec une compensation ridicule et que ce soit un des éléments qui nous permette de faire la preuve qu'il y a eu du harcèlement. Mais je ne dis pas qu'à partir d'un tel montant il n'y a pas de harcèlement et qu'en bas de te! montant il y a du harcèlement.

M. Paré: Je vais reprendre vos dernières phrases: Cela pourrait nous permettre de prouver qu'il y a eu du harcèlement si quelqu'un est parti...

M. Bourbeau:... sans compensation.

M. Paré:... sans compensation ou avec un petit montant. Cela n'est pas vrai dans mon interprétation à moi. Quelqu'un peut être parti sans montant et ce n'est absolument pas du harcèlement alors qu'une personne peut partir avec 16 000 \$ et c'est du harcèlement.

M. Bourbeau: Je suis tout à fait d'accord avec le député, absolument d'accord avec lui.

M. Paré: Donc, cela veut dire que ce moyen utilisé pour expulser des gens, parce que c'est ça, si on offre l'achat de ce droit, si ce n'est pas du harcèlement ce sont des pressions, en tout cas, c'est un moyen qu'on utilise pour libérer l'appartement. C'est évident. Si on offre de l'argent, c'est pour qu'il s'en aille. Donc, on dit: Là, on prend de l'argent pour le harceler au lieu de faire des menaces ou autre chose.

Vous dites: Non, au contraire. On est en train de lui faire un cadeau, du "bargaining power" ou du monnayage, tous les termes que vous avez utilisés tantôt. Cela veut dire que le montant n'est pas important en soi. Au contraire, je viens de vous le dire: Un gros montant peut

vouloir dire beaucoup plus de harcèlement. Cela voudrait dire qu'on va commencer à offrir 100 \$ à quelqu'un. On peut se ramasser jusqu'à 16 000 \$ en ne le lâchant pas et en le harcelant régulièrement tous les jours. À un moment donné, on peut avoir une date à respecter, on peut avoir toutes sortes de raisons qui justifient que ça presse et on a hâte qu'il parte et on le harcèle.

Vous allez me dire: C'est le "fun" de se faire harceler en se faisant offrir 100 \$ par jour. C'est une façon de le voir. Sauf que c'est du harcèlement parce qu'on va en offrir, on va en ajouter, on va en remettre tant et aussi longtemps qu'on n'aura pas atteint l'objectif qu'on s'est fixé, c'est-à-dire libérer le logement. C'est le discours que beaucoup de gens tiennent. C'est l'inquiétude que beaucoup de gens ont manifestée et que je veux ramener ici aujourd'hui. Je sais que ce n'est pas drôle, 20 minutes, M. le ministre, sauf que c'est probablement un des derniers articles, ou le seul, où vous allez me permettre de parler de harcèlement. Le harcèlement, on sait qu'il n'y a pas que le droit de rachat qui est du harcèlement. Sauf que cela en est un qui est connu et qu'on n'interprète pas tous de la même façon, y compris ici à la même table, avec le président de la Commission des droits de la personne; je ne suis pas sûr qu'il tienne le même discours et fa même interprétation que vous. Je suis convaincu que cela va être énormément difficile.

Le harcèlement, ce n'est déjà presque pas prouvable. C'est tellement compliqué que cela n'a pas de bon sens. Là, avec le discours qu'on tient, c'est un pouvoir monnayable que possède le locataire, mais en même temps, un droit qu'a le propriétaire de faire cette offre; cela veut dire que, finalement, ça va être monnaie courante. Cela va se faire. Finalement, ça va être une négociation qui ne sera pas facile. On va essayer d'avoir de plus en plus d'argent. Je ne suis pas sûr que cela va régler les problèmes qu'on connaît, entre autres, au chapitre de la spéculation et des augmentations vertigineuses qui nous obligent à amener des lois 82.

Cela va certainement se répercuter quelque part. Ce n'est pas vrai qu'on va donner 16 000 \$, j'espère que ça va être rare, des cas semblables. En tout cas, quand c'est pour acheter le silence, comme je vous le disais, il y a des cas de 5000 \$, 7000 \$ et 9000 \$ que moi, je pourrais vous identifier. Une somme de 9000 \$ par logement, c'est sûr que cela va avoir des effets sur le prix pour celui qui va acheter en copropriété par la suite, parce que c'est sûr que le propriétaire va le refléter à un moment donné. Donc, ce sont des augmentations qui vont être amenées par cette mesure. Le fait qu'on est dans le harcèlement et que c'est une négociation, on peut dire que ce n'est pas du harcèlement, c'est une négociation, mais une négociation de droit de départ, moi, je considère que c'est du harcèlement. Je vous le dis tel que je le pense. Je

ne changerai pas de discours non plus.

Ça va être du harcèlement pour la personne qui dit: Non, je ne m'en vais pas, qui décide de rester en place et le moyen qu'a le propriétaire pour ne pas la lâcher, il va faire attention, il ne fera pas comme on a déjà vu, couper l'eau ou l'électricité ou bien libérer tout le tour et s'arranger pour que les portes ne ferment plus; là cela va être d'aller la voir régulièrement et de faire des offres qui n'en finiront plus. Je vous dis qu'à mon avis pour ces personnes ça va devenir aussi énervant ou aussi traumatisant que d'autres moyens qui sont utilisés présentement. Avec le discours qu'on tient et si on l'adopte comme cela, cela va même être sécurisant pour celui qui va offrir l'achat parce que ce n'est pas du harcèlement: "Je viens vous voir, j'ai quelque chose à vous offrir." "Je ne veux pas - une personne peut bien dire cela n'importe quand - je ne suis pas intéressée". Bien, ils vont revenir tant et aussi longtemps qu'ils ne l'auront pas obtenu. À mon avis, on va harceler les gens pour qu'ils partent. Cela devient une négociation, presque un marchandage. Un marchandage sur un droit qui est en soi collectif. Si on le prend en termes de maintien du stock locatif, cela veut dire que l'objectif collectif qu'on s'est fixé va être réduit à un pouvoir individuel des citoyens pour faire de l'argent. C'est une vision que vous ne partagez pas, je le sais, mais je vais vous la passer. Je ne vous étirerai pas pour le plaisir de vous étirer, je vous l'ai dit, je tenais à vous le rappeler. Je ne trouve pas correct de ne pas considérer cela comme du harcèlement, sachant très bien que cela va être utilisé, sachant très bien que c'est largement utilisé présentement.

Les bouts de phrases que vous avez dits tantôt, à savoir qu'on pourrait considérer cela comme du harcèlement si quelqu'un est parti sans montant ou avec un petit montant, ce n'est pas vrai qu'on peut l'évaluer en termes de montants. Qui va se mettre à évaluer ce droit en fonction de la valeur de la bâtisse, du terrain, de la grosseur de la maison, de ce qui a été payé à l'autre, à côté? Imaginez-vous les problèmes qu'on pourrait avoir à un moment donné si, dans un immeuble d'habitation... Comment va-t-on interpréter cela? Le procureur va être pris avec un problème semblable. Dans un immeuble, à un moment donné, on offre 100 \$ à quelqu'un pour qu'il parte et il décide de partir et l'autre, à côté, finit par se ramasser avec des sommes de 7000 \$, 8000 \$ ou 10 000 \$, parce que c'est un des derniers qui restent là. Si les premiers l'apprennent et qu'ils décident d'aller se plaindre de harcèlement: Bon, on m'a aachalé pour que je parte, on m'a même donné 100 \$... Alors que ce sera peut-être celui qui a eu 10 000 \$ qui a été harcelé, mais cela peut être l'autre. Comment va-t-on évaluer cela en fonction de ce que vous avez dit tantôt? Quelqu'un qui est parti sans montant ou avec un petit montant peut être victime de harcèlement, alors que c'est le contraire. Mais là, il reviendra en disant: On m'a

harcelé, on m'a même donné 100 \$ pour que je m'en aille. Ceci, dans le but, peut-être, d'aller en chercher plus. Le procureur va-t-il finir par dire: C'est vrai qu'il y a injustice là-dedans, il y a eu harcèlement et si cela valait 9000 \$ pour le dernier, cela vaut 9000 \$ pour ceux qui sont partis aussi?

Ce sont des craintes que j'ai, que je vous apporte, M. le ministre.

M. Bourbeau: Est-ce que le député de Shefford me permet de lui poser une question? Qu'est-ce que le député de Shefford propose pour corriger la situation?

M. Paré: Je vous l'ai dit, M. le ministre, on devrait ne pas permettre le droit... On devrait considérer l'achat du droit de maintien dans les lieux comme du harcèlement.

M. Bourbeau: Est-ce que le député veut dire qu'on devrait mettre dans la loi qu'il est interdit de vendre ou d'acheter le droit au maintien dans les lieux ou qu'on devrait dire que tout achat de droit de maintien dans les lieux est considéré comme étant du harcèlement?

M. Paré: Oui.

M. Bourbeau: Lequel des deux? Les deux?

M. Paré: Moi, je serais pour le dernier, étant donné qu'on parle de harcèlement. Je vous disais au tout début de l'article, si on avait une définition du harcèlement... Je vous disais cela, pas aujourd'hui, mais la dernière fois, quand on a... Si on avait une description du harcèlement et si on spécifiait que l'achat du droit de maintien dans les lieux ou l'offre plutôt - offrir d'acheter - c'est du harcèlement.

M. Bourbeau: Qu'est-ce qui arriverait, par exemple, si on faisait comme le dit le député de Shefford et que, tout à coup, un bon jour, on se rend compte qu'un propriétaire et un locataire ont transigé ensemble pour faire en sorte que le locataire vende pour la somme de, je ne sais pas, 16 000 \$, suivant l'exemple du député, son droit de maintien dans les lieux, son droit de locataire? Les deux ont transigé, ils sont parfaitement satisfaits. Tout à coup, on se rend compte que c'est en contravention de la loi. Je présume que ce n'est pas le locataire qui prendrait la poursuite puisqu'il est parfaitement d'accord. Alors, une tierce personne, le Procureur général ou je ne sais pas, peut-être le député de Shefford, prendrait action contre le propriétaire et le locataire pour avoir enfreint la loi. Ce qu'on dirait pour faire la preuve, c'est que le locataire a été harcelé. Le locataire viendrait comme témoin et dirait: Je n'ai absolument pas été harcelé, j'ai fait cela de mon plein droit, en pleine connaissance de cause. Je suis parfaitement satisfait de la situation. Je ne vois pas

pourquoi je serais condamné, ou te propriétaire, puisque je suis très heureux de la situation. Comment est-ce qu'on pourrait s'en sortir? On décrirait une situation de harcèlement qui n'en est pas une. On ne serait manifestement pas devant une situation de harcèlement. Ce serait une fiction de la foi que de dire que les parties sont présumées avoir été en situation de harcèlement alors qu'elles ne le seraient pas. Est-ce que le député ne voit pas, justement par l'exemple que je lui donne, que ce serait un peu ridicule de tenter, par la loi, de mentionner ou de prévoir que constituera du harcèlement une situation qui pourrait fort bien ne pas en être une du tout et qui probablement n'en sera pas dans la majorité des cas? Il me semble que ce n'est pas praticable. Je ne vois pas comment on pourrait mettre cela en pratique et inscrire dans la loi une clause semblable.

**M. Paré:** Cela voudrait dire que c'est une interdiction d'offrir, donc, une interdiction d'accepter.

**M. Bourbeau:** Si les parties l'acceptent, qu'est-ce qu'on fait? On va mettre le locataire ou le propriétaire en prison? On va emprisonner le locataire pour avoir accepté de vendre son droit de locataire?

**M. Paré:** S'ils n'ont pas le droit, cela voudrait dire... S'ils veulent le faire légalement sur papier, ce n'est pas possible. S'ils le font indirectement, ils auront à le prouver, sauf qu'ils n'ont pas le droit d'accepter de l'argent pas plus que l'autre n'a le droit de l'offrir.

**M. Bourbeau:** Mats, s'ils le font légalement devant notaire avec papiers à l'appui, ce serait correct?

**M. Paré:** Normalement, on n'a pas le droit de l'accepter si, dans la loi, on dit que c'est défendu. Si on défait cette possibilité d'offrir, c'est que, dans la loi de façon claire et précise, c'est défendu.

**M. Bourbeau:** Je comprends que, s'il y a interdiction d'offrir, il y a aussi interdiction d'accepter.

**M. Paré:** C'est évident.

**M. Bourbeau:** Donc, les deux parties seraient aussi coupables l'une que l'autre...

**M. Paré:** Oui.

**M. Bourbeau:** ...et on se retrouverait dans une situation absolument aberrante où un locataire parfaitement satisfait d'avoir fait une transaction, en adulte consentant, en possession de ses droits, viendrait témoigner devant un Juge pour dire qu'il n'a jamais été harcelé de sa vie,

que c'est peut-être lui-même qui a insisté auprès du propriétaire pour lui vendre son droit - c'est une situation qui pourrait arriver - et le juge dirait; Monsieur, vous avez été victime de harcèlement et je vous condamne comme victime, conjointement et solidairement avec le violeur, à une amende de 10 000 \$. Ce serait la situation la plus invraisemblable qu'on puisse imaginer.

**M. Paré:** Oui, vous pouvez donner des exemples de circonstances qui semblent absurdes. Je pourrais vous donner des exemples aussi absurdes avec ce qu'on est en train de voir, entre autres les 16 000 \$. Ce sont des montants importants, sauf qu'on pourrait prouver, si les gens vont se plaindre, que c'est du harcèlement. Pourtant, c'est 16 000 \$ que quelqu'un refuse. Moi, je vous dis que c'est pour une question de clarté et que, si on le défait, il y a bien des lois qui sont des interdictions de faire des choses et qui, finalement, pénalisent d'autres personnes. Habituellement, s'il y a des lois qui sont contournées, c'est que, ce qui nous semble incorrect, il y a des gens qui en ont profité. Cela, c'est la même chose. Ce que je vous demande, c'est de la clarté. Si on dit que c'est du harcèlement, c'est que cela ne devrait pas se faire.

**M. Bourbeau:** M. le Président, je pense, encore là, que les points de vue sont toujours les mêmes. On s'entend pour dire qu'on ne s'entend pas, mais je respecte le point de vue du député.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'article 5?

**M. Paré:** Non.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'article 5 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**M. Bourbeau:** Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Adopté. J'appelle l'article 6.

**M. Bourbeau:** Cet article propose d'abroger les articles actuels de la Loi sur la Régie du logement sur lesquels se fondaient les propriétaires Indivis d'immeubles comportant au moins quatre logements pour reprendre possession d'un logement. L'achat en indivision dans les immeubles de quatre logements ou moins a connu une popularité grandissante au cours des dernières années, particulièrement dans les quartiers centraux des grandes villes. La concentration du phénomène de la reprise de possession par des propriétaires indivis et l'utilisation de cette formule comme échappatoire au moratoire sur la conversion en copropriété divise exigent main-

tenant d'interdire la reprise de possession aux propriétaires indivis d'un immeuble, peu importe le nombre de logements que l'immeuble comporte, et ce, depuis le 10 novembre, date de présentation du présent projet de loi. Des mesures transitoires sont prévues à l'article 9 du projet afin de garantir à ceux qui ont acheté en toute bonne foi l'exercice d'un droit que la loi leur reconnaissait jusqu'alors.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des interventions à l'article 6?

**M. Paré:** Cela va. Article 6, adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 6 est adopté.

### Annexes

J'appelle l'article 7 et nous avons un papillon à l'annexe I.  
(16 h 15)

**M. Bourbeau:** Oui, M. le Président, cette annexe vise à informer de ses droits le locataire d'un logement situé dans un immeuble que le propriétaire désire convertir en copropriété divise. Le propriétaire ne pourra rien entreprendre concernant la conversion à moins d'avoir donné aux locataires un avis d'intention dont le texte a pour but de sécuriser les locataires et de les informer particulièrement de leur droit de demeurer dans leur logement. La modification ou le papillon, comme on dit dans le jargon des commissions parlementaires, vise à remplacer, sous les mots "Mentions obligatoires", les paragraphes 2 et 3 du premier alinéa et l'alinéa 3 par les paragraphes et alinéa suivants:

"le locateur doit obtenir l'autorisation de la Régie pour effectuer des travaux autres que des travaux d'entretien ou des réparations urgentes et nécessaires à la conservation de l'immeuble. Si la Régie autorise l'exécution des travaux nécessitant l'évacuation temporaire du locataire, elle fixe le montant de l'indemnité que le propriétaire devra payer au locataire pour le dédommager des dépenses raisonnables que le locataire devra assumer en raison de cette évacuation;

"l'interdiction de reprendre possession d'un logement, de même que celle de faire des travaux cesse si le propriétaire avise par écrit le locataire qu'il n'a plus l'intention de convertir l'immeuble si aucune demande n'est produite à la Régie dans le délai requis ou si la déclaration de copropriété n'est pas enregistrée dans le délai prévu par la loi ou fixé par la Régie;

"Avant de vendre un logement pour la première fois à une personne autre que le locataire, le propriétaire devra l'offrir au locataire aux mêmes prix et conditions que ceux convenus avec cette autre personne. La formule que doit utiliser le propriétaire pour faire son offre est prévue par la loi."

Je vous signalerai que les modifications que j'ai proposées sont techniquement nécessaires pour assurer la concordance du texte des mentions obligatoires de l'avis au texte de loi. Au deuxième paragraphe de l'alinéa 1, nous avons enlevé le mot "seul", au début, puisque les travaux dans les logements occupés par des copropriétaires ne sont pas soumis à l'autorisation de la Régie. Cette information n'est cependant pas nécessaire au locataire au stade de l'avis d'intention.

Au troisième paragraphe de l'alinéa 1, premièrement, remplacer, à la deuxième ligne, le mot "réparations" par le mot "travaux". C'est de concordance avec le terme utilisé à l'article 53. Le mot "travaux" englobe également les améliorations. Deuxièmement, à la fin, ajouter "ou si la déclaration de copropriété n'est pas enregistrée dans le délai". C'est une concordance avec l'article 54. 4. 1. Finalement, au troisième alinéa, ajouter, à la première ligne, les mots "à une personne autre que le locataire" après les mots "première fois" et, deuxièmement, remplacer les mots "un autre acheteur" par les mots "par cette autre personne". C'est également une concordance avec l'article 54. 6.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des interventions sur l'amendement?

**M. Bourbeau:** M. le Président, est-ce que vous avez appelé uniquement l'annexe I ou si vous avez aussi appelé l'annexe II?

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre, de consentement avec les membres de la commission et pour clarifier le débat, nous pourrions d'abord étudier l'annexe I et aller ensuite à l'annexe II. Est-ce qu'il y a consentement, M. le député de Shefford...

**M. Paré:** Oui.

**Le Président (M. Saint-Roch):**... pour nous faciliter la tâche? Nous en sommes maintenant à l'amendement à l'annexe I.

**M. Paré:** Là-dessus...

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:**... dans les mentions obligatoires, c'est de l'information qu'on donne au locataire. J'ai posé une question au tout début, mais étant donné que je ne l'ai pas posée à la fin d'une intervention, je n'ai pas eu de réponse. Je vais vous la poser de nouveau parce qu'elle intéresse beaucoup de gens. On sait que cette loi est complexe et que, si les gens ne sont pas satisfaits, ils doivent avoir recours à la Régie du logement. De toute façon, on doit déposer des avis, et ainsi de suite. Pour les gens, souvent, pour savoir si c'est du harcèlement, quels sont

leurs recours, ils préfèrent s'adresser à des associations de locataires, des gens qui sont près, des gens qui sont du milieu. Une demande a été faite dans ce sens par plusieurs groupes dont la CSN, la FTQ et d'autres groupes dans le but qu'une aide financière soit apportée aux associations de locataires. Que pensez-vous de cette demande? Dans votre esprit, est-ce une chose pour laquelle on peut espérer une réponse positive? Le rôle joué par ces gens-là est essentiel. Ça pourrait permettre un désengorgement à la Régie, exempter des problèmes autant en empêchant des choses illégales qu'en donnant les bons conseils aux locataires, ce qui pourrait faire en sorte d'exempter d'autres genres de problèmes. Si on accepte de reconnaître que ces associations ont un rôle important à jouer dans la société, que ce sont des intervenants très importants, impliqués dans leur milieu, je pense qu'au-delà de la parole, on devrait maintenant non seulement - peut-être, je ne le sais pas et j'y reviendrai tantôt - grossir les effectifs et les budgets pour la Régie du logement pour tenir compte de l'achalandage potentiel plus grand que peut amener la loi 87, qui a un rôle curatif ou plus de... Est-ce qu'on ne pourrait pas prévoir donner une aide quelconque aux associations de locataires dans ces cas-là?

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre.

**M. Bourbeau:** M. le propriétaire... M. le Président...

**M. Paré:** C'est significatif.

**M. Bourbeau:** ... j'estimais que le président était un peu comme un propriétaire de l'Assemblée. La Régie du logement a des devoirs et à l'endroit des propriétaires et des locataires. Dans l'esprit du député, si on venait en aide aux locataires, est-ce que la Régie devrait également venir en aide aux associations de propriétaires ou si c'est seulement aux associations de locataires?

**M. Paré:** Il pourrait y avoir les deux, sauf qu'il semble que les propriétaires ont quand même déjà des structures. Il y a des associations, il y a la CORPIQ ici à Québec. Normalement, ces associations sont plus en moyens - globalement en tout cas, les propriétaires de gros immeubles - de se structurer. Sinon, on pourrait regarder pour les aider aussi, sauf que, comme on permet maintenant la levée du moratoire sur la conversion, c'est une décision du propriétaire. Ce n'est donc pas une décision des locataires, qui risquent d'être victimes d'une décision des propriétaires. Ils doivent être capables de se référer à quelqu'un, non pas nécessairement tout de suite à la Régie comme un tribunal ou comme une lutte. Ils pourraient s'adresser aux associations de locataires pour recevoir des conseils et de l'aide. Nous, comme État, si de l'aide est

fournie là, ça peut nous coûter moins cher que l'aide qui sera fournie par la Régie du logement.

il y a déjà beaucoup d'associations de locataires en place, spécialement dans les milieux où le besoin se fait sentir. Ces gens-là travaillent déjà dans le milieu. Ils sont venus nous dire en commission parlementaire qu'ils avaient besoin d'aide financière pour être capables de donner, même au moment où on se parle, l'aide requise pour les problèmes vécus par l'ensemble des locataires dans les milieux où ils se trouvent et qui risquent d'avoir plus de boulot parce qu'ils risquent d'avoir plus de problèmes avec l'application de la loi 87.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre.

**M. Bourbeau:** De toute façon, il ne serait pas question que ce soit la Régie du logement qui puisse venir en aide à des associations de locataires parce qu'elle pourrait être accusée de prendre partie pour un groupe par rapport à l'autre groupe, d'être à la fois juge et partie. On sait qu'elle a régulièrement à trancher des litiges entre des groupes de locataires et des groupes de propriétaires. Elle ne pourrait certainement pas offrir des subventions ou venir en aide à l'un des deux groupes sans faire la même chose pour l'autre.

Pour ce qui est du gouvernement, évidemment celui-ci a des moyens limités. Le député de Shefford sait qu'avec les mesures que nous voulons instaurer avec le projet de loi 87 cela impliquera probablement des frais supplémentaires au gouvernement pour, par exemple, mettre sur pied le guichet spécial pour les personnes qui pourraient être victimes de harcèlement, pour les locataires qui auraient besoin d'être renseignés pour un immeuble en voie de conversion, etc.

Je pense que nous devons d'abord nous assurer que la Régie du logement est elle-même en mesure de bien renseigner les locataires et qu'elle fera un travail correct sur ce plan-là avant de venir en aide à des associations de locataires qui feraient le même travail que la Régie. Je sais que parfois les locataires préfèrent aller voir des associations de locataires et c'est peut-être justement parce que la Régie n'est pas suffisamment bien équipée pour faire ce travail d'information auprès des locataires. Si la Régie est bien pourvue et si elle peut faire un travail valable, dans le sens d'informer correctement les locataires, peut-être, à ce moment-là, les locataires viendront-ils spontanément à la Régie.

**M. Paré:** Je ne pense pas que les associations jouent exactement le même rôle que la Régie. La Régie est un peu l'arbitre entre locataires et propriétaires alors que l'association de locataires est l'appui, le soutien aux locataires mal pris. Habituellement, ces associations se retrouvent au plein centre des quartiers où habitent les gens qui ont besoin d'aide. À mon

avis, les associations de locataires jouent un rôle essentiel et très important. Elles sont implantées directement dans le milieu qu'elles veulent aider. Elles jouent un rôle déjà reconnu.

Si on les aide, à mon avis, c'est une économie. Il en coûte certainement moins cher à l'État d'aider des associations déjà en place qui consacrent des heures presque illimitées et qui, pour la plupart, travaillent presque bénévolement par moments. Même à l'intérieur des associations, il y a des gens qui travaillent bénévolement. À mon avis, ce serait une économie pour l'État. Cela vient compléter le travail des gens de la régie. Cela vient préparer des dossiers. Le conseil est donné dans une vision d'aide aux locataires et pas nécessairement comme la régie, qui doit être un arbitre - donc, pas nécessairement l'un par rapport à l'autre - un médiateur ou un conciliateur entre les deux parties.

Je pense que les associations ont leur raison d'être, tellement que - je vais vous donner un exemple - l'État a considéré qu'il était important de donner de l'aide aux ACEF, aux Associations coopératives d'économie familiale, par l'entremise de l'Office de la protection du consommateur. Pourquoi? Parce que le consommateur a besoin que des groupes s'en occupent pour permettre aux gens d'être capables de se référer... Même si l'office existe, même si le gouvernement est là et qu'il y a un ministre responsable, cela n'empêche pas qu'on sent l'obligation de subventionner des associations sur le terrain pour donner un meilleur service, en fait, pour aider l'ensemble de la société.

Pourtant, on aide les ACEF, mais on n'aide pas les producteurs. On n'aide pas de la même façon ou au même niveau, en tout cas, les commerçants et les industriels. On les aide, d'accord, en subventions de développement et de recherche dans d'autres programmes qui vont dans le sens du développement économique, mais quant aux produits comme tels, on aide le consommateur indirectement par les ACEF, par tous les organismes qui sont sur le terrain et qui sont là pour la défense des consommateurs. Si on trouve important d'aider le consommateur en subventionnant les associations locales, pourquoi ne trouverait-on pas important, de la même façon, d'aider les locataires en aidant leurs associations locales ou de quartier?

**M. Bourbeau:** M. le Président, tout en signalant au député que nous sommes toujours à l'annexe I et l'avis d'intention de convertir...

**Le Président (M. Saint-Roch):** Nous sommes à l'amendement à l'annexe I, M. le ministre.

**M. Bourbeau:** Oui, l'amendement à l'annexe I, d'accord. Je lui dirai que je vais réfléchir à la question; ce n'est pas inutile d'en parler. Sauf que le problème qui pourrait se poser, c'est de

savoir lesquelles, parmi les associations de locataires, devraient être aidées et lesquelles ne devraient pas l'être. Elles ne sont pas toutes aussi représentatives et pas toutes aussi bien inspirées par les objectifs magnanimes qui animent le député de Shefford. Il faudrait, à ce moment-là, s'assurer qu'on viendrait en aide à des groupes qui ont vraiment pour objet de défendre les intérêts des locataires et non pas faire la publicité personnelle de certains dirigeants, comme cela pourrait arriver à l'occasion.

Maintenant, en ce qui concerne les ACEF, j'aimerais souligner au député que, quand on les subventionne, on les subventionne pour des projets précis et non pas d'une façon globale, perpétuelle et récurrente, comme le souhaite le député.

(16 h 30)

**M. Paré:** Vous savez très bien que les ACEF, pour des dossiers précis... Si on recule de quelques années, on constate que les ACEF qui ont reçu des subventions, il y a quatre ans, en ont reçu il y a trois ans, en ont reçu il y a deux ans, en ont reçu il y a un an et encore cette année. Il y a ce financement annuel qui revient pour ces associations, même si on y met des mandats, même si on y met des contraintes. Il s'agirait de faire la même chose. Je pense que ces associations sont essentielles et indispensables, ne serait-ce que pour s'assurer qu'il va y avoir moins de harcèlement. C'est un service qu'on va se rendre comme société et qu'on va surtout rendre aux individus qui sont touchés. Je pense que cela devrait être cela.

Je reviens là-dessus parce qu'on parle de modification à l'annexe. Vous ne changez toujours pas d'idée sur le fait que l'annexe devrait être une formule unique, celle qu'on retrouve en annexe. Pourquoi n'accepterait-on pas - je reviens là-dessus parce que je trouve cela important pour être sûr qu'on n'aura pas des interprétations différentes - des contenus qui disent la même chose mais qui pourraient être formulés de façon différente sans amener de la complexité? Essayons donc d'être, au moins là-dessus, le plus clair, le plus simple possible pour permettre aux gens de comprendre rapidement, permettre aussi aux gens qui vont travailler à la Régie du logement de leur simplifier la tâche pour faire en sorte qu'ils n'aient pas à interpréter toutes sortes de formules. On pourra mettre n'importe quoi là-dessus.

Vous l'avez dit, chaque compagnie va pouvoir mettre son emblème, ses gros ou ses petits caractères, tout le kit au complet. Pour quelle raison n'aurait-on pas une formule unique étant donné que ce n'est pas compliqué? Quand on relit dans l'annexe, cela prend juste - page 11, page 12 - une description très sommaire et on arrive à "Mentions obligatoires". On oblige à mettre telle chose qui va respecter cet article, il s'agirait probablement d'une page de 8 1/2 sur 14 sur laquelle il y aurait, en haut, ce qu'on retrouve ici: la date, le nom, l'adresse, le titre

de propriétaire d'immeuble, l'adresse, la signature et ensuite les mentions seraient là. On les décrit et ce serait la même chose pour tout le monde. On ne risque pas, comme dans les polices d'assurance, d'avoir des histoires de cinq, six et dix pages avec des gros caractères, des petits caractères et des textes, finalement, qu'on complique souvent pas par mauvaise volonté.

Je ne veux surtout pas dire que c'est fait volontairement, mais nous n'avons pas à courir de risques. Pourquoi ne simplifie-t-on pas cela pour que l'ensemble des gens comprennent la même chose? Pourquoi n'utilise-t-on pas une formule unique? C'est à nous de décider. C'est l'invitation que je vous relance parce qu'on en avait déjà parlé je ne me souviens plus à quel article, mais on a l'occasion maintenant de dire qu'on devrait avoir une formule unique. Ce n'est pas compliqué.

M. Bourbeau: M. le Président.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le ministre.

M. Bourbeau: Le député a fait un long plaidoyer sur la question, lors de l'étude d'un article précédent, je lui ai fait une longue réponse. Ce sont les mêmes arguments qui reviennent. Je le réfère à ma réponse précédente. Pour les mêmes raisons que je lui ai déjà énoncées, je ne pense pas qu'il soit opportun d'accéder à cette demande.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le député de Jonquière.

M. Dufour: Je comprends qu'il y a eu probablement suffisamment de discussions entre les parties. Je suis un peu d'accord pour le peu d'articles qui seraient nécessaires. Cela arrive parfois que le gouvernement fournisse des formules sur lesquelles on peut s'entendre au départ. Ces formules sont uniformes et personne ne peut jouer avec. Je pense bien que cela ne prend pas un grand cours pour comprendre que, si ce qui est écrit dans la loi est écrit aussi dans les mentions obligatoires, cela oblige tout le monde à passer dans le même moule. À ce moment, je ne vois pas la réticence du ministre à fournir cela. Pour moi, il me semble que ce n'est pas une grosse demande de l'Opposition. Je pense que c'est de nature à rassurer tout le monde.

S'il y avait des pages et des pages, mais on se rend bien compte que vous allez avoir un contrat qui va pouvoir se faire et être passé régulièrement et tout le monde va être heureux. Je pense que le ministère pourrait s'engager à cela et il ne mettrait pas en danger le système des finances gouvernementales parce qu'il n'y aura pas des milliers de conversions de condo à l'avenir. Je pense qu'il y a suffisamment de contraintes. Ce ne serait pas une grosse demande

à faire en disant qu'à l'avenir ceux qui veulent passer par là devront prendre ces formules qui sont uniformes. Personne ne pourra jouer là-dessus, personne ne pourra faire de changements ou quoi que ce soit. Cela prouve que c'est un cas sérieux. Cela a été prouvé jusqu'à maintenant. Il y a eu une commission parlementaire, il y a eu un livre publié, il y a eu des discussions amplement débattues, à mes yeux. On s'en vient presque avec une unanimité, en bout de ligne et, à défaut d'unanimité, au moins à une compréhension mutuelle de la complexité du problème. On ne dit pas au ministre que ce n'est pas compliqué. Je pense que tout le monde l'admet. Il a sûrement fait un effort sensible pour essayer de trouver une meilleure façon de contourner ou de trouver une solution à ce problème. Je pense qu'il y aurait cette formule qu'on aurait trouvée. Ce serait pour le bien de l'ensemble des intervenants.

M. Bourbeau: M. le Président...

Le Président (M. Saint-Roch): M. le ministre.

M. Bourbeau:... je n'aurais pas d'objection à reprendre les raisons pour lesquelles nous ne jugeons pas opportun d'accéder à cette demande, mais je réfère le député de Jonquière au débat qui a eu lieu sur cette question la semaine dernière. Il va pouvoir trouver toutes les raisons qui justifient, selon nous, de ne pas faire une obligation stricte de suivre le mot à mot de la Formule pourvu que toutes les mentions obligatoires y soient.

M. Dufour: Ce qui veut dire que le ministre accepterait qu'il y ait autre chose d'ajouté sur les formules.

M. Bourbeau: Oui, c'est sûr. C'est que les formules sont le minimum. Le propriétaire est obligé de mettre toutes les mentions obligatoires. Il peut arriver que, dans des cas précis, le propriétaire juge opportun d'ajouter des choses qui sont spécifiques à un immeuble donné, qui peuvent renseigner davantage le locataire. Ce qui est obligatoire, ce sont les mentions qui sont là et qui doivent toutes être sur l'avis qui est envoyé au locataire.

M. Dufour: Ne trouvez-vous pas que, du fait de laisser la porte ouverte comme ça, il y en a qui pourraient être tentés d'ajouter tellement de texte que tout le monde pourrait... Allez-vous exiger pendant un an encore, par exemple, que ces mentions obligatoires soient inscrites dans une section très précise et dire que les autres sont des demandes faites par...

M. Bourbeau: Non, il n'y aura pas d'encart. Le propriétaire est obligé de faire parvenir au locataire l'avis qui est substantiellement sem-

blable ou selon la formule qui est prescrite par la loi. Il n'est pas coutume dans les lois de ce genre... Le député m'embarque encore dans toute l'argumentation qu'on va reprendre, encore une fois pour rien, parce qu'on les a toutes faites.

Il n'est pas question de reprendre mot à mot chacun des mots là-dedans. Si jamais, par hasard, le propriétaire avait oublié de mettre un des mots, s'il avait substitué un autre mot équivalent, on pourrait entacher de nullité toute la transaction avec tout ce que cela peut impliquer de recours, etc.

Le législateur ne fait pas ce genre de choses et la formule employée, c'est toujours une annexe où on donne la formule, les mentions obligatoires. On laisse aux parties le soin de reprendre la formule dans son essence et celui de la faire parvenir au locataire. Si le propriétaire fait des changements, que ces changements sont jugés tellement importants et il ne reprend pas la formule dans son essence, c'est le propriétaire qui pourra éventuellement voir son titre de propriété vicié. Connaissant les propriétaires, je sais qu'ils ne voudront pas courir le risque de voir leurs titres de propriété et leurs transactions viciés, ils vont s'en tenir strictement au texte qui est dans la loi, ou à peu près.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Jonquière.

**M. Dufour:** Je ne sais pas si mon collègue a quelque chose à ajouter là-dessus. Moi, j'aurais aimé discuter, par exemple, des mentions obligatoires ou du troisième paragraphe de votre amendement, M. le ministre. "Avant de vendre un logement pour la première fois à une personne autre que le locataire, le propriétaire devra l'offrir au locataire aux mêmes prix et conditions que ceux convenus avec cette autre personne. La formule que doit utiliser le propriétaire pour faire son offre est prévue par la loi. Tel que libellé actuellement, je comprends que la personne qui voudrait vendre son logement va essayer, avec une personne autre que celle qui est locataire. Elle va aller le voir, il va y avoir des tractations, des échanges, des montants d'avancés.

Je pense que c'est acceptable. Mais, d'un autre côté, serait-il possible - et je me demande comment on pourrait le contrôler - que quelqu'un qui voudrait se débarrasser ou ne voudrait pas que ce soit le locataire en place qui achète son logement, arrive avec des montants autres, différents ou plus élevés? Il pourrait dire: Écoutez un peu, j'ai fait des tractations avec M. X ou Mme Y et je pourrais obtenir un montant de 45 000 \$, par exemple, avec un certain nombre de conditions. Dans le fond, ce n'est pas le prix auquel il s'attend. Comment pourrait-on s'assurer que ces montants soient vraiment les montants négociés que la personne serait prête à payer?

**M. Bourbeau:** Le député veut savoir ce qui arrive si le vendeur signifie au locataire une offre d'achat qui n'est pas conforme à l'offre réelle.

**M. Dufour:** C'est cela. Il pourrait y avoir une entente avec une autre personne disant: Ne me démentis pas, on va dire que tu es prête à me donner 50 000 \$. On sait que c'est plus cher que ce que cela vaut, mais je ne veux pas avoir ce locataire et j'aimerais te le vendre à toi à un autre prix. Entendons-nous ensemble et disons que tu es prête à payer 50 000 pour l'achat du logement. Il va voir le locataire et le locataire dit: Cela n'a pas de bon sens, moi, j'étais prêt à donner 40 000 \$, Je ne suis pas capable de donner 50 000 \$. Je ne peux pas, j'ai eu une offre de 50 000 \$.

**M. Bourbeau:** M. le Président, en réponse au député, je le réfère à l'article 54. 7 du projet de loi qui stipule que "Le locataire peut, si la vente est conclue en violation de son droit de préemption, s'adresser à la Cour supérieure dans l'année de la connaissance de celle-ci pour en demander l'annulation."

C'est une sanction qui est très sévère et qui a même fait frémir la Chambre des notaires. Cela veut dire qu'il pourrait rester un doute sur la légalité de la transaction, si jamais on avait le moindre doute, justement, quant aux gestes qui ont été posés dans le sens de ce que vient de dire le député. Le vendeur va être extrêmement prudent avant de faire ce genre de simagrées ou avant de prendre le risque d'induire un locataire en erreur parce que, si le locataire le sait ou l'apprend, il pourra faire annuler la vente purement et simplement. Je signale au député de toute façon que, si la vente a lieu, le locataire ne perd pas son droit au maintien dans les lieux, il peut toujours demeurer dans les lieux quand même.

**M. Dufour:** Mais, comme il y a des montants... Supposons que cela vaut 40 000 \$ et qu'il dit avoir une entente de 50 000 \$. On sait que le montant de 10 000 \$ n'est pas excessif quand des gens, pour faire évacuer les lieux, sont prêts à payer 15 000 \$ et même 20 000 \$. Il y a des propriétaires qui sont prêts à payer cela. Il pourrait dire à ce moment-là, d'une façon correcte: Je te paierai la différence s'il le faut, je vais perdre de l'argent, mais il pourrait se faire une transaction tout de même, en dehors du prix du marché, qui serait difficile à déceler. S'il y a une entente tacite entre deux personnes, cela pourrait forcer la main du locataire pour qu'il ne soit pas capable d'acheter. Moi, je suis convaincu que cela peut se faire. Est-ce qu'il y a d'autres moyens de contrer cela que ceux qui sont connus, par exemple, aller voir le prix de vente au Bureau d'enregistrement? On sait que, dans une transaction, il peut se faire à peu près n'importe quoi. Je pense bien qu'on ne se parie



pas entre enfants d'école, on en a vu passer des choses. Il y a des gens qui peuvent faire de la spéculation éhontée. Il y a des passes qui se font en double, un achat, une revente, cela se fait très rapidement. C'est un dossier complexe et je me demandais s'il n'y avait pas une autre façon de protéger ou s'il n'y aurait pas moyen de bloquer le prix quelque part pour que la personne ne soit pas exploitée ou qu'elle n'ait pas la chance d'exploiter. On pourrait, même dans le cours normal des choses, trouver quelqu'un qui soit prêt à payer beaucoup plus cher. À ce moment-là, le locataire ne pourrait pas miser sur l'achat. Il se pourrait, pour toute autre raison que celle qu'on pourrait penser, qu'un logement soit évalué à 30 000 \$ et que quelqu'un dise: Je suis prêt à payer 60 000 \$.

On ne connaît pas les raisons, mais il se produit toutes sortes d'affaires. Le propriétaire dit: On va établir un contrat, je vais aller voir mon locataire et je vais lui dire: Écoute un peu, même si cela vaut 30 000 \$, moi, j'ai une offre de 60 000 \$. Cela se ferait selon les normes, cela serait bien clair, bien "clean", bien propre, il n'y aurait pas de malhonnêteté. Comment le locataire pourrait-il acheter son logement dans de telles conditions?

(16 h 45)

**M. Bourbeau:** M. le Président, si le propriétaire reçoit une offre d'un tiers à un prix supérieur à la valeur du logement, on ne peut pas empêcher le propriétaire de vendre si cela fait son affaire et l'acheteur, d'acheter. Tout ce qu'on peut faire, c'est déplorer que le locataire ne puisse pas l'acheter lui-même. Encore là, on vit dans un marché libre et si les parties décident de vendre ou d'acheter un immeuble ou un appartement à un prix légèrement supérieur à sa valeur marchande, on ne peut pas les empêcher de le faire. On peut présumer que, dans ce cas, le logement vaudrait peut-être un peu plus cher qu'on ne pense puisqu'un tiers acquéreur de bonne foi est intéressé à payer un prix un peu plus important. Tout ce que je peux dire au député de Jonquière, c'est que, dans ce cas-là, le locataire regardera passer la vente et constatera que c'est plus cher que ce qu'il voudrait payer. Il aura le droit de ne pas exercer son droit de préemption - il n'est pas obligé - et il aura toujours son droit de maintien dans les lieux. Ce sont des droits qui vont lui rester encore.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement à l'annexe? M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Au deuxième paragraphe, on a remplacé le mot "réparations" par "travaux". C'est l'interdiction pour le locateur de reprendre possession d'un logement de même que celle de faire des travaux. Est-ce qu'on ne vient pas d'élargir, justement, parce qu'on ne le limite plus aux réparations? Est-ce que ce n'est pas un élargissement de la possibilité d'intervenir en

donnant plus de pouvoirs au propriétaire que la seule éviction pour des travaux majeurs? On élargit cette notion. À mon avis, à la suite d'une lecture rapide, faire des travaux, c'est beaucoup plus important que de faire des réparations.

**M. Bourbeau:** M. le Président, c'est par concordance avec l'article 53 où on emploie le mot "travaux". Par souci d'être cohérent, on emploie le même mot.

**M. Paré:** Cela revient exactement à ce que je disais. On vient confirmer dans l'amendement et dans l'article qu'ils pourront effectuer tous les travaux qu'ils voudront, sans que ce soit considéré comme des réparations majeures, sans l'autorisation de la Régie du logement. Je reviens au premier paragraphe: "...les travaux d'entretien ou les réparations urgentes et nécessaires à la conservation des immeubles peuvent être effectués sans l'autorisation de la Régie du logement." Cela veut dire, finalement, puisqu'on ne peut pas contester la nature des travaux, qu'on pourra faire de la modernisation, changer la nature du logement. Juste une minute parce que c'est probablement une des dernières occasions, sinon la dernière à ce sujet.

Des gens m'ont parlé de cela parce qu'ils sont inquiets, spécialement des gens de Montréal. On va changer juste le principe d'un contrat; ce sera un peu cela, aussi. Quand on signe un bail d'un an pour un logement X à tel prix, d'une qualité plus ou moins bonne... Supposons un logement d'une qualité pas trop bonne à 250 \$ par mois. C'est un bail qu'on a signé, c'est une entente qu'on a. On l'a pris en connaissant très bien le manque de confort - en tout cas, ça doit être assez limité - mais on l'a accepté ainsi. En cours d'année, on décide qu'on le transforme, non pas qu'on le remet en état, l'électricité, il n'y a pas de danger, l'eau ne coule pas, mais on décide des travaux majeurs pour moderniser l'appartement. On met les gens dehors et on arrache tout - c'est ce qui se produit, finalement - planchers, plafonds, armoires, salle de bain. On y va avec de belles armoires non pas en chêne, mais en "melamine" ou autre chose. On change les planchers, la salie de bain... On vient de rompre le bail.

**M. Bourbeau:** Une question au député. Est-ce que le député parle des travaux qui sont faits en cours de conversion alors que l'avis <d'intention de convertir a été envoyé ou pas? Là, on étudie...

**M. Paré:** On peut avant cela.

**M. Bourbeau:** Oui.

**M. Paré:** On va pouvoir aussi, quand il va y avoir une majorité de propriétaires en place,

**M. Bourbeau:** Oui, une fois terminés, mais

pendant la conversion. Là, on parle de l'avis d'intention des travaux qui pourraient être effectués pendant la conversion. Le député est en train de décrire tout le processus en dehors de la conversion. On ne parle pas de cela du tout.

**M. Paré:** Bon! Bien...

**M. Bourbeau:** On parle des travaux qui pourraient être autorisés par la régie, parce que cela va prendre l'autorisation de la régie pour faire des travaux en cours de conversion autres que les travaux majeurs et urgents ou les travaux d'entretien.

**M. Paré:** Oui, mais dans le premier paragraphe de votre amendement on dit: "... les travaux d'entretien ou les réparations urgentes et nécessaires à la conversion de l'immeuble peuvent être effectués sans l'autorisation de la Régie du logement."

**M. Bourbeau:** Oui, en cours de conversion.

Une voix: Pour la "conservation" de l'immeuble, pas pour la "conversion".

**M. Bourbeau:** La conservation.

**M. Paré:** D'accord, la conservation de l'immeuble. Mais, comme on ne peut pas contester la nature des travaux, est-ce qu'on peut aller jusqu'à faire ce que je suis en train de vous dire: On décide qu'on rénove même si ce ne sont pas des travaux urgents et nécessaires? Comme on ne peut pas contester la nature des travaux, est-ce qu'on n'ira pas jusque-là?

**M. Bourbeau:** Absolument pas. C'est exactement cela qu'on veut éviter pendant la conversion. On veut éviter, pendant la conversion, que le propriétaire commence à faire des travaux importants qui ne seraient pas urgents ou nécessaires, justement dans le but d'obliger le locataire à partir, dans le but - à ce moment-là, cela facilite la conversion encore plus - ou dans le but de faire augmenter le loyer du locataire et le prix de vente, éventuellement, forcément s'il a investi beaucoup d'argent. On veut tenter de favoriser l'achat des logements par les locataires. Donc, on ne veut pas faire en sorte que le prix des logements monte. On ne veut pas faire en sorte qu'il soit pensé, que les propriétaires s'imaginent que, pour convertir, il faut nécessairement faire de l'amélioration des logements - comment dit-on cela en anglais? - de la "gentrification". Il peut fort bien y avoir une conversion sans qu'il y ait de la gentrification. C'est cela qu'on veut éviter, qu'il y ait une espèce de tendance à faire des travaux non nécessaires, non urgents, mais uniquement parce qu'on pense que c'est mieux pour vendre des

logements de les améliorer. Alors, il sera interdit pendant la conversion de faire tous travaux qui ne seraient pas des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, donc des travaux légers, ou encore des travaux urgents ou nécessaires. Tous les autres - ceux que le député vient de décrire sont de cet ordre - seraient interdits.

**M. Paré:** Ce que vous me dites... D'accord. Avant l'avis, on peut et on peut dès qu'il y a une majorité de propriétaires-résidents. Là, vous me dites qu'on ne peut pas pendant ce temps-là. Sauf que le deuxième paragraphe de l'amendement que vous apportez dit, par exemple: Interdiction pour le locataire de reprendre possession d'un logement de même que celle de faire des travaux, cessent si le propriétaire avise par écrit le locataire. Donc, à ce moment-là, s'il envoie un avis qu'il veut faire des travaux et qu'il ne le peut pas, il a juste à le retirer, c'est ce qu'on disait. Il peut aussi jouer avec cela. Il avise, par écrit, qu'il n'a plus l'intention et il fait exactement ce que j'étais en train de vous expliquer tantôt. Finalement, il revient et, comme on ne peut pas contester la nature des travaux, il dit qu'il n'en a plus l'intention. Il fait des travaux ce sont des travaux de modernisation et on ne respecte pas le contrat signé, c'est-à-dire le bail qui valait pour un certain type de logement, à tel prix. Le fait qu'on le change complètement, cela devient un autre type de logement, totalement différent, ce qui peut faire en sorte de doubler, même, le prix du logement.

C'est pour cette raison qu'on disait être contre le deuxième article qu'on retrouve dans l'amendement, où on peut utiliser ce retrait juste en écrivant. Donc, on envoie un avis, on a l'intention de procéder; cela ne marche pas, on retire l'avis. À ce moment-là, on devient libre de faire tous les travaux. Cette liberté de faire tous les travaux va jusqu'au non-respect du bail signé puisqu'on change la nature même du logement loué. C'est un départ presque automatique dans la plupart des cas. Les chiffres nous prouvent que les gens ne reviennent pas dans 95 % des cas. C'est pour cela que le deuxième paragraphe de l'amendement ne nous satisfait pas.

**M. Bourbeau:** M. le Président, Je ne sais pas quoi répondre au député. Tout ce que je peux lui dire... Si un propriétaire envoie un avis de son intention de convertir, qu'après cela, ayant tâté le terrain un peu, il décide de retirer l'avis, de faire des travaux et qu'après cela il envoie un autre avis pour convertir, c'est évident que ce propriétaire va se retrouver devant la Régie du logement qui va faire une enquête. La régie va en faire dans tous les cas et va se rendre compte que le propriétaire a joué au yo-yo avec ses locataires dans le but de tourner autour du pot et de, finalement, réussir à convertir et à évincer le locataire. La régie va justement - c'est son devoir, même - refuser la

conversion. Il est indiqué, en toutes lettres, dans le projet de Loi que c'est dans ces cas que la régie va refuser la conversion parce qu'elle va réaliser que le propriétaire a usé de subterfuges pour tenter de convertir l'immeuble, d'évincer les locataires, qu'il a utilisé, justement, le biais des travaux majeurs et l'éviction des locataires pour convertir. Ce sont des cas qui sont prévus dans le projet de loi et qui font en sorte que, dans ces cas, le propriétaire se verra refuser le droit de convertir. Il ne pourra même pas se représenter devant la régie avant trois ans.

**M. Paré:** Sur le plan strictement juridique - je vous pose la question - la juridiction de la régie, à ce moment-là, ne commence-t-elle pas seulement à partir de l'avis? Comment va-t-il y avoir plainte puisque les personnes seront parties? C'est pour cela qu'on vous demandait qu'il y ait enregistrement des baux afin d'être capables de faire l'historique des dix dernières années. Sur cela, vous nous avez dit qu'il n'était pas question de faire l'enregistrement des baux. Il n'y a pas d'enregistrement des baux, donc, il n'y a pas d'historique légal, comme tel. Si le locataire est parti et qu'il n'y a pas de plainte, sur quoi la régie va-t-elle se baser puisqu'elle commence sur réception de l'avis à regarder s'il y a illégalité? Il n'y aura pas d'illégalité à partir de ce moment-là.

**M. Bourbeau:** La régie est un tribunal qui fait des enquêtes, qui convoque des témoins, qui envoie des subpoenas et qui demandera au propriétaire la liste de ses anciens locataires s'il le faut. Je réfère le député à l'article 54. 2 qui dit: "La régie doit refuser l'autorisation de convertir lorsque l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux..." On ne dit pas: Depuis l'envoi de l'avis. Quand on dit "déjà", on se réfère à ce qui s'est passé autrefois, antérieurement, si l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux. Cela veut dire: a antérieurement "fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire ou lorsqu'un logement a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale." On dit, dans ces cas, qu'une nouvelle demande ne peut être produite qu'après un délai de trois ans à compter du refus.

**M. Paré:** Je reviens à ce que je vous disais. Sur le plan strictement juridique, vous vous référez à l'article 54. 2: "La régie doit refuser l'autorisation de convertir lorsque l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion..." Premièrement, il faudra prouver tout cela. Ensuite, n'oubliez pas que l'article 54. 2 est relié à l'article 54 qui commence en disant: "À compter de l'avis d'intention, le droit à la reprise de possession d'un logement ne peut plus être exercé à rencontre du locataire..." Donc, c'est à compter de l'avis.

**M. Bourbeau:** M. le Président, ce n'est pas

l'interprétation qu'en donnent les juristes qui m'accompagnent. Quand on dit: "a déjà fait l'objet", on ne pense pas que cela rétroagit uniquement à compter de l'avis d'intention. Également, dans le papillon qu'on introduit à l'article 54. 2, au paragraphe 3, on dit: "La régie doit refuser l'autorisation de convertir lorsque, dans les cinq années précédant sa demande, le propriétaire qui est déclaré coupable d'une infraction à l'article 112. 1 envers un locataire..." Donc, on voit que la rétroactivité, déjà, ne se réfère pas seulement à la période de temps qui a pu s'écouler à compter de l'avis d'intention, mais à une période qui est beaucoup plus longue, rétroactivement.

**M. Paré:** L'amendement dont vous me parlez "cinq ans", est-ce que c'est un amendement qu'on a accepté? Qu'est-ce que vous êtes en train de nous dire?

**M. Bourbeau:** M. le Président, il s'agit d'un papillon qu'on n'a pas encore introduit. Je m'excuse auprès du député, je croyais l'avoir fait. Je crois que le député de Shefford a déjà en main ces amendements. On a distribué tous les amendements ou les papillons, comme on dit. On a l'intention, un peu plus tard, de présenter cet amendement.  
(17 heures)

Je signale également au député que l'article 2 de la loi qui introduit l'article 51 dit que la juridiction de la régie porte sur "un immeuble comportant ou ayant comporté, au cours des dix années précédant la demande, au moins un logement." Donc, on voit que la Régie du logement a juridiction non seulement pour le présent, mais également pour les dix années précédentes.

**M. Paré:** Un exemple très simple, très clair. Peu importe qu'il y ait eu avis, retrait d'avis et nouvel avis, supposons qu'avant l'avis qui permet à la régie de se prononcer, on décide qu'on entreprend des réparations majeures, ce que j'appelle de la modernisation. Le locataire s'en va, le locataire est parti. Il n'a pas fait de problème. On lui a dit: Il faut que vous vous en alliez, on fait des travaux. Ce n'est pas illégal en soi. Tout est correct même si le but, c'est la conversion. Il lui a dit: Je fais des travaux. Comme il ne peut pas contester la nature, on entreprend des travaux et on les effectue.

Pour 95 % des gens, ça fait deux déménagements, des problèmes et, en plus, on peut lui offrir de l'argent. Le locataire ne revient pas. Il est parti. Qu'est-ce que la régie va faire quand elle va recevoir l'avis? Le logement est vide. Est-ce qu'elle va essayer de retrouver l'ancien locataire et de faire une enquête ou, s'il n'y a pas de plainte ou matière à étude quelconque parce que tout le monde semble content, cela s'effectue? La régie, elle, à compter de l'avis d'intention, doit surveiller, doit préparer la liste des gens qui ont un droit de maintien dans les

lieux, etc. Mais, dans ce logement, il n'y a personne, donc, elle n'a pas à faire d'enquête et à reculer de dix ans à moins d'avoir une plainte.

S'il n'y a pas de plainte, si tout semble conforme et que rien ne semble illégal, est-ce que vous êtes en train de me dire qu'automatiquement la régie va aller voir si l'ancien locataire a été évincé d'une façon quelconque, s'il y a eu harcèlement ou quoi que ce soit ou si, tout simplement, comme il n'y a pas de plainte, qu'il n'y a personne et qu'il n'y a pas d'historique parce qu'il n'y a pas d'enregistrement des baux, c'est automatique, tout va bien?

Le Président (M. Saint-Roch): M. le ministre.

M. Bourbeau: M. le Président, quand la Régie du logement recevra une demande de conversion, elle va faire une enquête. De deux choses l'une: ou il y a des locataires en place ou il n'y en a pas. S'il n'y a pas de locataires en place, la Régie du logement va dire: Écoutez, pour nous, ce n'est pas habituel de ne pas avoir de locataires en place. Pourquoi n'y a-t-il pas de locataires en place? Le propriétaire va devoir donner des renseignements. Ou il va dire: Je n'ai pas de locataires depuis dix ans; auquel cas, la régie va lui dire: Très bien, nous n'avons pas juridiction. Ou il va dire: Oui, j'ai eu des locataires, mais ils sont partis, ils vont demander pourquoi ils sont partis. Il va dire: J'ai fait des réparations majeures. Est-ce que vous avez envoyé un avis? Est-ce qu'on peut voir l'avis? Est-ce qu'on peut voir les baux? La régie va demander au propriétaire de lui fournir des renseignements sur les anciens locataires. Vous savez qu'on ne peut pas faire de travaux de quelque nature que ce soit qui impliquent l'évacuation des locataires sans envoyer un avis préalable. Cet avis doit également offrir au locataire une indemnité. Si le locataire n'est pas d'accord, le propriétaire devra s'adresser à la Régie du logement pour la faire statuer.

La Régie du logement connaîtra déjà l'immeuble. Elle aura déjà dans ses dossiers les noms des locataires, s'il y a eu évacuation. Elle pourra les interroger. Si la Régie du logement, après avoir fait cette enquête, en vient à la conclusion que l'immeuble a fait l'objet de travaux en vue de préparer la conversion et d'évincer les locataires, à ce moment, elle refusera l'autorisation. Connaissant l'identité des locataires, la régie peut très bien les assigner devant elle, les interroger, même les contraindre à venir témoigner pour se rendre compte, pour savoir ce qui s'est passé. C'est, justement, le but de toute la démarche que nous avons devant nous, d'éviter qu'un propriétaire ne puisse utiliser ce moyen pour convertir, c'est-à-dire les travaux majeurs et l'éviction des locataires.

M. Paré: Dans l'interprétation que don-

neront les gens à la Régie du logement, quel qu'un, sans donner de premier avis, avant d'envoyer l'avis d'intention sur lequel on discute, décide qu'il fait des travaux majeurs. Même si on l'avise - parce que là ça prend le déplacement d'une semaine et plus - et le locataire ne revient pas. La régie est informée. L'avis d'intention arrive. Et là elle doit regarder ce qui s'est passé, au moins dernièrement, surtout si le logement est vide. Le logement étant vide, la régie sait maintenant qu'il y a eu départ du locataire à cause de travaux majeurs incontestables, parce qu'on ne peut pas en contester la nature. Les travaux ont lieu. Les travaux ayant lieu, cela veut dire qu'il n'y a rien d'illégal en soi, jusqu'à maintenant. Là, il demande un avis. Il peut attendre un mois, deux mois, six mois.

L'avis est maintenant envoyé. Le régisseur peut bien dire au propriétaire: Tu as fait ces travaux dans le but de le transformer. Si lui dit: Non, moi je l'ai fait parce que je voulais avoir plus cher de loyer, mais, maintenant que cela m'est permis et, quant à le louer, il est rendu tellement moderne que je pourrais le vendre maintenant et ça me tente, comment prouver que son intention c'était, justement, de rénover en vue de convertir? C'est un contre un, la parole. Donc, c'est dans l'interprétation que voudra bien lui donner le régisseur.

M. Bourbeau: Le régisseur va se baser sur les faits. Le régisseur va dire: Est-ce que, oui ou non, il y a eu des travaux majeurs? Deuxièmement, y a-t-il eu évacuation des locataires? Oui. Et est-ce que subséquemment le propriétaire, après avoir fait évacuer les locataires, se dirige à la régie pour tenter d'obtenir la conversion? La régie peut fort bien en venir à la conclusion que c'est exactement ce que le propriétaire a voulu faire: faire des travaux dans le but d'évincer les locataires et dans le but de convertir. C'est une situation de fait que devra apprécier la régie et elle est là pour faire ça. C'est un tribunal, justement, qui est là et qui a les moyens de porter des jugements.

Le Président (M. Saint-Roch): Merci, M. le ministre. M. le député de Jonquière.

M. Dufour: Oui, je voudrais en revenir au premier alinéa que vous proposez où, si je comprends bien le sens de l'article, c'est le locateur qui doit, obtenir l'autorisation. D'abord, il a le droit de faire de l'entretien. Il a le droit aussi de faire les réparations urgentes et nécessaires à la conversion de l'immeuble. Vous qui êtes fort sur la conciliation et les consensus, etc., pourquoi donnez-vous à la régie le pouvoir d'intervenir dans le dossier dans des réparations autres que l'entretien ou des réparations nécessaires ou majeures? Pourquoi permettez-vous cela à la régie? En fait, ce que vous permettez, dans le fond, c'est qu'il y ait de la modernisation. Y a-t-il d'autres raisons pour que quelqu'un puisse

demander des réparations? Par exemple, mettons-nous à la place du propriétaire, il dit: Il y a des réparations urgentes, nécessaires et d'entretien. Là, la personne veut aller plus loin. Quels sont les travaux qui seraient autres que de l'entretien, que ce qui est nécessaire et majeur? Ce seraient des réparations qui pourraient être de nature à augmenter la qualité du logement.

Si c'est ça, pourquoi la régie est-elle obligée d'intervenir? Pourquoi ce ne serait pas le locataire et le locateur qui s'entendent pour ces choses? Cela pourrait arriver que le locataire ne soit pas intéressé à ce que ces travaux là se fassent et que la régie serait intéressée à le faire, et à faire faire les travaux.

M. Bourbeau: Oui, mais le député n'a pas lu le projet de loi. Il ne comprend pas. Il n'est pas question de dire à la régie d'intervenir dans le cas présent. C'est l'inverse qui va se produire. Elle n'interviendra pas pour faire faire des travaux. Elle va interdire au propriétaire - oui, c'est ça - de faire des travaux - demandez au député de Shefford, il va vous expliquer - qui sont autres que des travaux d'entretien ordinaire et des travaux de réparations majeures. Toute autre forme de travaux est interdite et la régie est là pour interdire les travaux, donc, pas pour les permettre ou pour en juger.

M. Dufour: On pourrait peut-être lire cela ensemble. "Le locateur - il me semble que c'est celui-là qui est propriétaire du logement - doit obtenir l'autorisation de la régie pour effectuer des travaux autres que des travaux d'entretien ou des réparations urgentes et nécessaires à la conservation de l'immeuble. " Des travaux autres, c'est quoi?

M. Bourbeau: Ce sont les travaux dont parlait le député de Shefford, tantôt.

M. Dufour: Ce sont des travaux différents. De la façon dont c'est écrit, cela veut dire que le locateur pourra obtenir la permission de la régie de faire d'autres travaux.

M. Bourbeau: Pas "pourra", mais "devra" obtenir.

M. Dufour: Il devra. Si c'est écrit comme cela, cela veut dire que la régie peut donner la permission de faire des travaux autres que des travaux majeurs, nécessaires et d'entretien. Donc, c'est la régie qui va donner le O. K.

M. Bourbeau: C'est-à-dire que le principe de base, c'est que c'est interdit d'en faire et que, si le propriétaire veut en faire malgré que ce soit interdit, il ne peut pas le faire sans s'adresser à la régie et demander la permission à la régie qui, manifestement, ne le permettra que dans des cas exceptionnels, puisqu'il faut aller devant la régie pour obtenir la permission. À l'article 53,

deuxième paragraphe on dit: Lorsque la régie, étant saisie d'une demande semblable est appelée à donner son autorisation, elle considère alors l'utilité immédiate des travaux pour le locataire. Si elle les autorise, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables et, si l'évacuation temporaire du locataire est nécessaire, elle fixe une indemnité payable par le locateur à la date d'évacuation. Donc, on voit que c'est balisé, c'est restreint; on cherche manifestement à ne pas encourager ce genre de travaux.

M. Dufour: Je ne comprends pas le ministre qui me dit que je n'avais pas compris. J'avais bien compris.

M. Bourbeau: C'est parfait! Si le député a compris, on est tous d'accord.

M. Dufour: Il me semble qu'on est habitué à lire. Peut-être qu'on ne s'est pas entendu. Vous n'écoutez peut-être pas quand on vous parle. C'est peut-être une autre affaire.

M. Bourbeau: Non, non, si le député a compris, c'est parfait!

M. Dufour: Moi, j'avais compris exactement ce qui était écrit dans le texte. Je reviens à la charge, justement, parce que j'ai compris. J'ai compris ce que vous avez dit et j'ai compris ce que j'ai lu. Cela dit que, si la personne veut aller plus loin que des travaux nécessaires, urgents ou d'entretien, elle peut obtenir la permission de la Régie du logement.

M. Bourbeau: Non pas elle peut, elle doit.

M. Dufour: D'accord, elle doit. Mais si elle doit, de quelle façon la régie... Vous me dites qu'il y a un certain nombre de critères sur lesquels elle doit s'appuyer, mais des travaux autres, ce n'est certainement pas des travaux qui sont bien identifiés comme urgents, nécessaires et d'entretien. Donc, cela veut dire que ce sont des travaux de nature à enjoliver, cela peut même être du caprice, cela peut être n'importe quoi. Peut-être que la régie n'irait pas jusqu'à dire oui quand même, mais elle a le pouvoir de le faire et elle peut le faire. C'est là que je dis: Vous qui êtes fort sur la conciliation, si c'est vrai que le logement doit être amélioré, qu'il peut être amélioré, etc., pourquoi ne trouvez-vous pas qu'il devrait y avoir des règles du jeu qui s'établissent normalement entre le locateur et le locataire? Il me semble que c'est logique que cela se passe comme cela. La régie n'aurait pas à intervenir, elle n'aurait qu'à dire pour le locataire: D'accord pour que tu nous fasses de belles armoires comme tu pourrais nous faire des portes de meilleure qualité, tu pourrais faire un plancher, des choses qui ne sont pas nécessairement urgentes, mais sur lesquelles on

pourrait s'entendre. Pourquoi exigez-vous que la régie intervienne?

M. Bourbeau: Il n'y a pas de problème si le locataire est d'accord pour que ces travaux soient faits, étant entendu que cela va provoquer éventuellement des augmentations de loyer. C'est bien sûr que, si le propriétaire fait des travaux, la régie va éventuellement reconnaître dans les augmentations de loyer une partie de la valeur des travaux. Si le locataire est d'accord, la régie a, justement, les critères sur lesquels elle se base pour accepter. L'un des critères principaux, c'est l'utilité immédiate des travaux pour le locataire. Si elle a en main une lettre du locataire qui dit: Je suis d'accord avec les travaux, elle va accepter, il n'y a pas de problème.

M. Dufour: Mais si le locataire n'est pas d'accord, qu'est-ce qui arrive? La régie peut-elle donner son accord?

M. Bourbeau: La régie peut ou ne peut pas, elle a le loisir de faire l'un ou l'autre. Bien sûr, si la régie n'a pas une alternative, on n'a pas besoin d'aller devant la régie. La régie va apprécier la demande du propriétaire de faire des travaux non nécessaires et non urgents. Si la régie, après avoir entendu le propriétaire, en vient à la conclusion que, oui, même s'ils ne sont pas urgents ou nécessaires, ces travaux comportent une utilité immédiate pour le locataire, elle peut, si elle le veut - elle n'est pas obligée - autoriser les travaux, elle peut également imposer les conditions additionnelles qu'elle estime justes et raisonnables. La régie a une flexibilité et c'est son rôle. Je pense, d'apprécier la situation.  
(17 h 15)

M. Dufour: M. le Président, j'avais compris que le projet de loi était là pour protéger le locataire, pour protéger aussi le locateur jusqu'à un certain point, empêcher l'évacuation et contrôler le coût du logement. Quand on regarde les articles du projet de loi qu'on a devant nous où vous protégez le locateur ou le propriétaire du logement concernant les réparations d'urgence, les réparations nécessaires, l'entretien, il me semble que vous avez fait votre "job"; le gars est correct, cela va.

Que vous laissiez une ouverture où la régie peut intervenir sans que le locataire ait donné son accord pour pouvoir faire les travaux autres que ceux que j'ai énumérés, à ce moment-là, je dis que vous ouvrez la porte à une certaine forme d'arbitraire ou à une augmentation de coûts. C'est clair que ce qu'on essaie de faire - c'était la philosophie des anciens ministères et j'espère que c'est la philosophie actuelle concernant le logement - c'est assurer un logement potable, un logement salubre qui rencontre un certain nombre de critères.

Cela étant dit, ces critères étant respectés, pourquoi laissez-vous la régie intervenir pour

aller plus loin? Quand on parle de réparations urgentes, nécessaires et d'entretien, je pense qu'on a rencontré le critère de salubrité et de qualité de logement normale. Si la régie va plus loin, je dis que vous ouvrez la porte à des choix où le locataire n'a pas à décider lui-même, et il pourrait être pris dans la grande roue, même si on dit plus loin qu'il pourrait être payé, quoique cela coûte toujours plus cher que ce que la loi permet.

M. Paré: Juste une dernière courte question sur l'amendement.

Le Président (M. Saint-Roch): On va autoriser la courte question.

M. Paré: La dernière phrase de l'amendement dit: "La formule que doit utiliser le propriétaire pour faire son offre (au locataire) est prévue par la loi." Est-ce que je dois comprendre que vous ne répondez pas à la demande que je faisais plus tôt? On dit: "La formule que doit utiliser le propriétaire - donc, c'est une formule unique - pour faire son offre (au locataire) est prévue par la loi." Comme il ne s'agit pas du contenu de la formule, mais de la formule comme telle, est-ce que vous ne répondez pas à ma question du début?

M. Bourbeau: C'est-à-dire que je vais citer au député l'article 48 de la Loi d'interprétation - c'est une loi du Québec - qui, parle, justement de l'emploi des formules. L'article 48 dit: "L'emploi rigoureux des formules édictées par une loi pour assurer l'exécution de ses dispositions n'est pas prescrit à peine de nullité, si les variantes n'en affectent pas le sens." Chaque fois qu'on a des formules dans un projet de loi, la Loi d'interprétation dit qu'on n'a pas à prescrire l'emploi textuel des formules puisque ce qui est important, c'est que le sens n'en soit pas altéré. Cela répond peut-être à votre préoccupation.

M. Paré: À ma préoccupation, mais pas à mon souhait.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'amendement est adopté?

M. Paré: Est-ce qu'on peut l'adopter sans avoir adopté l'article 54. 2 qui y est directement relié?

Le Président (M. Saint-Roch): Oui, rien ne l'empêche, M. le député.

M. Paré: Sur division.

Le Président (M. Saint-Roch): L'amendement est adopté sur division. Nous revenons à l'annexe I. Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'annexe I?

**M. Paré:** À l'annexe I, on retrouve, au dernier paragraphe, à la page 12: "Le locataire qui désire plus d'Informations pourra, au besoin, communiquer avec la Régie du logement." Premièrement, si vous acquiesciez à ce que j'ai demandé tantôt, d'aider financièrement les associations de locataires, cela pourrait décharger la Régie du logement.

**M. Bourbeau:** J'ai dit au député qu'on allait y songer, M. le Président.

**M. Paré:** Vous y songez, mais plus je vais en parler, plus vous allez y penser et plus il y a de chances que ce soit positif à la fin. Je vous le rappelle. Deuxièmement, est-ce que la Régie du logement est prête à absorber tout ce que cela peut amener comme travail supplémentaire? Avec toutes les nouvelles formules différentes, avec le guichet spécial qu'on veut implanter expressément pour l'application de la loi 87, on donne plus de travail à la Régie du loge\* ment - je pense qu'il faut être bien conscient de ça - non seulement en termes d'informations, ce qui est important, mais, aussi en termes de surveillance, de recherche probablement. Comme vous le disiez tantôt, on va apporter un amendement à l'article 2 qui permet d'aller en arrière, de faire un peu l'historique, de s'assurer de la conformité des gestes qui ont été posés avec ce dont on discute dans le présent projet de loi. Tout ça demande plus, alors qu'on sait qu'il y a eu, sur le budget de l'année en cours de la Régie du logement, une diminution d'une personne. Je ne me souviens plus au niveau financier si ce n'était pas une diminution, ce n'était pas une augmentation, en tout cas. Donc, on en demande plus à la Régie du logement alors qu'à ma connaissance... À moins qu'en cours d'année on n'ait décidé d'augmenter les budgets et le personnel, est-ce qu'ils sont prêts à absorber ça?

Le **Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre.

**M. Bourbeau:** La Régie du logement est en train de se préparer. Il y aura certainement quelques réformes administratives pour s'ajuster à la nouvelle loi. En ce qui concerne les budgets, l'étude des budgets pour l'an prochain n'est pas encore effectuée, le budget du Québec et celui de la Régie du logement ne sont pas encore connus. Tout ça est présentement en train d'être étudié, débattu et je n'ai aucun doute que la Régie du logement pourra faire face à ses obligations.

Le **Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

**M. Paré:** Dernièrement, il est arrivé un fait qui était probablement un précédent. Je ne suis pas sûr si c'était lundi de la semaine dernière ou de cette semaine où les bureaux de la Régie du

logement étaient fermés pour permettre à l'ensemble du personnel de la régie de se rencontrer pour discuter. Justement, est-ce que cette rencontre était directement reliée avec l'entrée en vigueur de la loi 87 et des nouvelles procédures, fonctions et tâches qui Incomberont à ce personnel?

**M. Bourbeau:** Non, pas du tout. C'était, une rencontre qui avait été planifiée pour permettre aux régisseurs de se rencontrer, de pouvoir échanger et de pouvoir s'informer. Non seulement les régisseurs, mais tout le personnel de la régie a participé à cette séance d'étude. D'ailleurs, le ministre a eu l'occasion de s'y rendre également. Cela fait partie de la nouvelle philosophie instaurée par la nouvelle administration, la nouvelle présidente de la régie qui vise, justement, à impliquer davantage tout le personnel de la régie. Je pense que ça ne peut qu'augmenter la productivité des employés de la Régie du logement.

**M. Paré:** Je ne veux pas que ce soit pris comme ça. Je ne veux pas dénoncer cette façon de faire, de permettre aux gens de se réunir, au contraire, je pense que c'est même un besoin de temps en temps, c'est une bonne chose. Est-ce que ça veut dire que vous devrez le refaire s'il n'a pas été question de cette loi qui va entrer en vigueur? Je suis convaincu qu'au niveau du fonctionnement ça va certainement apporter plus de travail, même si c'est en soi à peu près semblable. En même temps, ça risque d'apporter plus de recherches et une nouvelle application en concordance avec, entre autres, les règlements municipaux qui risquent maintenant d'être différents d'une municipalité à l'autre, d'une région à l'autre et même à l'intérieur de Montréal. On dit que la régie devra accepter, autoriser à la conversion, mais s'assurer de la concordance avec les règlements municipaux pour toutes les villes à l'extérieur de la Communauté urbaine de Montréal. Il y a aussi la réglementation à l'inverse; on utilise d'autres termes, pour le permettre, au lieu de l'exempter à l'intérieur des municipalités de la Communauté urbaine de Montréal. Donc, elle devra s'assurer de la concordance des règlements municipaux avec la demande d'autorisation qui sera devant elle. Cela veut dire des recherches plus nombreuses maintenant avec les municipalités qu'avant. À mon avis, c'est plus de travail pour la régie. Vous me dites qu'il n'en a pas été question. Est-ce que vous prévoyez d'autres rencontres, d'autres réunions ou si ces comptoirs, plus spécifiquement pour l'application de la loi 87, vont se faire par du nouveau personnel qui va être embauché?

**M. Bourbeau:** Écoutez, il y aura certainement d'autres rencontres, peut-être pas des rencontres où tout le personnel sera convoqué pour une journée entière, mais il y aura certainement des rencontres de certains groupes. De

la formation va se donner pour préparer tout le personnel de la régie à la nouvelle façon de..., enfin le préparer à pouvoir administrer cette loi.

Maintenant, pour ce qui est de la capacité du personnel de s'acquitter de cette tâche, je pense qu'il est trop tôt, pour l'instant, pour conclure. Est-ce que la régie a en main tous les effectifs? Est-ce que ces effectifs sont suffisamment informés, suffisamment compétents? Est-ce qu'ils sont suffisamment motivés? On verra. On a encore un peu de temps. Le député sait qu'il ne sera pas permis de convertir avant le 1er juillet 1988. D'ici là, il y aura un budget qui viendra en vigueur au printemps. On pourra s'en reparler peut-être lors de l'étude des crédits, l'an prochain.

**M. Paré:** Mais, comme c'est à ce temps-ci de l'année qu'on prépare et qu'on planifie les budgets qui vont être annoncés au printemps, à combien de personnes ou à quel montant avez-vous évalué les implications de cette décision d'avoir des comptoirs d'information pour les locataires et propriétaires pour l'application de la loi 87?

**M. Bourbeau:** Oui, M. le Président, on a évalué cela.

**M. Paré:** En termes d'individus ou en termes financiers?

**M. Bourbeau:** Les deux, M. le Président.

**M. Paré:** Est-ce qu'on peut avoir une petite idée? Combien de personnes cela veut dire?

**M. Bourbeau:** M. le Président, le député sait fort bien qu'on ne peut pas à l'avance annoncer des mesures budgétaires. C'est un secret qui est réservé...

**M. Dufour:** On le dit tout de suite.

**M. Bourbeau:** ...au ministre des Finances.

**M. Dufour:** On n'est pas à une fuite près.

**M. Bourbeau:** Il ne doit pas être rendu public et le député sait ce qui arrive quand les budgets sont rendus publics avant terme. Alors, il n'est pas question, pour moi, de dévoiler quoi que ce soit qui pourrait apparaître dans le prochain budget,

**M. Paré:** Je sais que M. Levesque, excusez, le ministre des Finances, ne pourrait certainement pas lire son budget ce soir, comme la dernière fois; ce serait un peu trop à l'avance.

Bon, cela va, pour moi, en tout cas, pour l'annexe I.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que

l'annexe I, telle qu'amendée, est adoptée?

**M. Paré:** Sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur division. J'appelle maintenant l'annexe II et nous avons un papillon.

**M. Bourbeau:** Oui. L'annexe II, d'abord, concerne les informations dont un locataire a besoin pour pouvoir exercer le droit de préemption que la loi lui reconnaît. Quant à la modification, je propose qu'à la fin du quatrième alinéa l'on supprime les mots "(si l'immeuble comporte cinq logements ou plus)". On comprendra que cette modification en est une de concordance et qu'elle est rendue nécessaire par l'amendement suggéré à l'article 54.5 que nous avons concédé au député de Shefford, après le brillant plaidoyer qu'il nous avait fait en ce sens.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des interventions sur l'amendement?

**M. Paré:** Juste un instant que je me retrouve, M. le Président, (17 h 30)

**Le Président (M. Saint-Roch):** Peut-être pour clarifier, M. le député de Shefford, on avait suspendu l'article 54.5 afin de se donner le temps de rédiger le papillon pour enlever "comporte cinq logements ou plus". C'est l'amendement à l'article 54.5 que vous avez.

**M. Paré:** J'aimerais que le ministre relise exactement ce qu'il a lu comme amendement,

**M. Bourbeau:** Je propose qu'à la fin du quatrième alinéa on supprime les mots "(si l'immeuble comporte cinq logements ou plus)". Je signalerai au député que c'est un amendement qui est rendu nécessaire à cause de l'amendement que nous avons accepté à l'article 54.5.

**M. Paré:** D'accord. C'est une question très technique. Ce n'est pas sur le fond ou quoi que ce soit. Il y a une modification qui est apportée à l'article 7, annexe II. Je disais que je n'ai pas le papillon. Le papillon que j'ai dit que l'article 54.2 est modifié.

**M. Bourbeau:** Peut-être le député n'a-t-il pas le bon document. On a fait circuler l'amendement.

**M. Paré:** D'accord, cela va, je l'ai.

**M. Bourbeau:** Bon. On s'excuse, M. le député, on était de bonne foi.

**M. Paré:** On n'a pas assez de papiers.

**M. Bourbeau:** C'est le secrétaire de la commission qui avait intercepté le document, si



je comprends bien.

Le Président (M. Saint-Roch): Non, M. le ministre. Je me dois de rectifier les faits. Je me dois de défendre notre personnel, M. le ministre. Les membres de la commission avaient reçu tous les amendements.

M. Bourbeau: Ah, bon! Alors, M. le Président, je retire mes paroles.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'amendement à l'annexe II est adopté?

M. Paré: J'aurais de la difficulté à être contre, comme le disait le ministre. Sans vouloir prendre les fleurs, je suis bien content qu'il ait accepté notre motion. Comme cela répond à ce qu'on demandait, on ne pourra pas faire autrement qu'adhérer à cet amendement.

M. Bourbeau: Cela prouve une chose, M. le Président: quand les amendements sont bons, on les accepte d'où qu'ils viennent.

M. Paré: Là-dessus, je dois dire que vous êtes en train de m'ouvrir encore une grande porte pour me donner le goût de parler, sauf que je ne le ferai pas.

M. Bourbeau: Dépêchons-nous de la fermer, M. le Président.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce qu'il y a des interventions à l'annexe II telle qu'amendée?

M. Paré: J'aurais envie de revenir sur ce que je disais. J'aurais aimé qu'il y ait une formule uniforme pour économiser de l'argent - quant aux nouveaux fonctionnaires, je ne m'en souviens plus, je n'ai pas très bien saisi tantôt ce que le ministre disait à propos de l'augmentation du nombre de fonctionnaires à la Régie du logement - et pour simplifier les choses. Il me semble qu'on a des moyens. C'est assez complexe, l'appareil gouvernemental, on le sait. Là, par un moyen technique, facile et simple, on aurait pu rendre les choses moins compliquées et, probablement, épargner de l'argent, y compris pour les propriétaires. Chacun a sa formule, ce n'est pas plus facile. Vous savez, pour l'impôt qui est très complexe, on réussit à avoir une seule formule, la même pour tout le monde; on s'habitue à vivre avec et cela aide tout le monde, le citoyen, les compagnies qui font les rapports d'impôt et les fonctionnaires qui ont ensuite à faire les calculs, à autoriser le paiement ou à encaisser l'argent. Là, on aurait la possibilité d'agir sur quelque chose qui n'est pas complexe en soi, en tout cas, si on voulait. Ce ne seraient pas des formules complexes, sauf qu'elles pourraient le devenir si quelqu'un décidait de faire toutes sortes de

choses spéciales, pour autant qu'il respecte, comme vous l'avez dit tantôt, le contenu, en termes non pas de mots, mais d'esprit. J'aurais aimé cela. Je vous le répète parce que c'est notre dernière chance, l'annexe II est la dernière. Je pense que je connais déjà la réponse du ministre.

M. Bourbeau: Deux observations, M. le Président. Premièrement, la régie va mettre à la disposition des intéressés des formules qui pourront être utilisées et qui vont reprendre essentiellement le texte qui est ici. Deuxièmement, même si, dans le projet de loi, tel que le souhaite le député, on faisait une obligation d'employer mot à mot, virgule pour virgule, la formule qui est dans la loi, l'article 48 de la Loi d'interprétation nous dit que, malgré cela, il ne serait pas obligatoire d'utiliser la formule et qu'on pourrait, quand même, en utiliser une autre, pourvu qu'on n'altère pas le sens. Donc, cela ne nous donnerait rien de stipuler quelque chose qui ne serait pas légal. Le député a très bien compris, je crois.

M. Paré: J'espère qu'on va tout faire pour la favoriser au maximum.

M. Bourbeau: Très bien.

Le Président (M. Saint-Roch): Sur ces paroles, est-ce que l'annexe II, telle qu'amendée, est adoptée?

M. Bourbeau: Adopté.

M. Paré: Adopté.

#### Code civil

Le Président (M. Saint-Roch): Adopté. Nous sommes maintenant à l'article 8. J'attire l'attention des membres de la commission sur le fait que nous aurons un papillon aux articles 1653. 1. 2 et 1653. 2.

M. Bourbeau: Alors, sur...

Le Président (M. Saint-Roch): Je m'excuse, M. le ministre. Est-ce que l'ensemble de l'article 7, tel qu'amendé, est adopté?

M. Paré: Sur division.

Le Président (M. Saint-Roch): Sur division. Nous revenons à l'article 8.

#### Les réparations

M. Bourbeau: S'agissant de l'article 8, M. le Président, c'est un article qui remplace l'article actuel. Il continue à obliger le locateur qui désire effectuer une réparation majeure ou une amélioration majeure autre qu'urgente dans un

logement à en aviser par écrit le locataire. Il resserre, cependant, les conditions dans lesquelles un propriétaire peut effectuer ces travaux, s'ils nécessitent l'évacuation temporaire du locataire.

Trop souvent, un locataire a quitté son logement sans aucune compensation monétaire. Aussi, l'article introduit-il l'obligation pour le locateur qui désire effectuer ces travaux nécessitant l'évacuation temporaire du locataire d'offrir au locataire une indemnité couvrant les dépenses raisonnables qu'il encourt du fait de cette évacuation, soit les frais de déménagement, de réaménagement, de transfert et de rebranchement du service téléphonique, du service de câblevision, du service postal, etc. Cette indemnité est payable quelle que soit la durée de l'évacuation. Le montant doit en être indiqué dans l'avis. Elle devra être versée avant le départ du locataire.

M. le Président, est-ce qu'on va adopter l'article 1653 et après les autres?

Le Président (M. Saint-Roch): J'ai besoin de directives ici des membres de la commission. Oui?

M. Paré: Bien, faisons comme on a fait pour les autres.

Le Président (M. Saint-Roch): Alors, on va y aller avec le sous-article 1653, à l'article 8.

M. Paré: Une dernière tentative sur 1653 pour convaincre le ministre. Quand on le lit, il est dit:

"Une amélioration majeure ou une réparation majeure autre qu'urgente ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire."

Dans l'avis, on ne peut pas faire autrement que dire: Oui, c'est important de donner du temps, et là, on en donne plus. Ensuite, on dit: "une indemnité égale aux dépenses raisonnables". On pourra revenir à 1653. 1. 1 sur le mot "raisonnables".

Par cela, on donne tout simplement la permission d'évacuer. Donc, on dit: Il faut faire telle chose si vous faites cela, mais on vous donne le droit de le faire. Ce qu'on ne donne pas te droit au locataire de faire, c'est de contester la nature ou l'opportunité des travaux.

Je reviens à ce que je disais tantôt. Vous savez très bien ce que cela veut dire et c'est ce qui se produit dans bien des cas. Je pourrais vous ressortir le cas des gens de Québec qui a paru je ne me souviens plus si c'est dans le Journal de Québec ou dans Le Soleil. C'est maintenant public, on ne s'en cache pas. Comme à Québec, maintenant, il n'y a plus d'interdiction, cela va pouvoir se faire à partir de l'entrée en vigueur de la loi. Cela se passait au moment où il n'y avait pas la loi 87, où on n'avait pas la permission de le faire. Malgré le moratoire, cela se faisait. On disait aux gens: Il faut que vous

partiez, nous voulons vendre. Et, dans la majorité des cas, on utilisait des travaux.

Ils nous l'ont fait savoir, vous en avez reçu copie vous aussi, je pense, M. le ministre. Oui, elle vous était adressée tout dernièrement, le 26 novembre 1987. Cela ne fait pas longtemps. Cela fait quelques jours. Cela vient de l'Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges. C'est à Montréal. C'est ce qu'utilise comme argumentation - pour être bien sûr que je ne me trompe pas - M. Claude Daigneault. Je ne sais pas si vous l'avez lue. Si vous ne l'avez pas lue, vous devriez la lire, et très attentivement. Cela touche exactement au problème le plus inquiétant pour les locataires, autant de Montréal que d'ailleurs.

Si je me le rappelle bien, M. Daigneault n'est pas réputé pour être nécessairement un bon militant péquiste. À la fin de Ea commission parlementaire, il vous avait même fait des éloges. Je trouve cela correct. Je n'ai pas d'argumentation là-dessus. Chacun a droit à ses vues. Sauf que cela ne l'empêche pas...

M. Bourbeau: Même le député de Shefford m'a fait des éloges.

M. Paré:... d'affirmer ici ouvertement que ce projet de loi est dangereux et même de laisser entendre que c'est plus dangereux après cette loi qu'avant. Cela ne vient pas changer la possibilité de transformer. L'article 1653 est toujours en place; cela donne toujours la possibilité de transformer. Mais, quand on parle de transformer ici, on ne parle pas de remise en état. On parle de modernisation, de transformation, de bris de bail.

Je vais être obligé de reprendre mon exemple parce que je vais essayer, jusqu'à la dernière minute, de vous convaincre. C'est un bris de contrat. L'individu qui signe pour un logement de telle qualité à tel prix en juillet de chaque année, c'est pour demeurer à un endroit bien précis et à un prix négocié, accepté et signé. En cours d'année, quelqu'un décide qu'il change complètement la nature du logement et il procède tout simplement en demandant une amélioration ou des réparations majeures. Sauf que, comme on ne peut pas les contester, cela devient une modernisation. On vient de changer le visage total de l'appartement. Évidemment, on vient de changer le montant et cela oblige, on le sait très bien, un paquet de gens à quitter.

Ceux qui mettent déjà 35 %, 40 % et 50 % de leurs revenus dans leur logement n'ont pas la capacité d'absorber la moindre augmentation. Donc, ces gens quittent. C'est ce qu'ils sont venus nous dire en commission parlementaire, c'est la situation que vivent ces gens. Et là l'article 1653 vient, si on veut - c'était quoi, le terme qu'on utilisait? Je ne m'en souviens plus là - rendre peut-être plus civilisé le départ, mais il va toujours y avoir départ. H ne faut pas oublier cela.

Quand on dit que 95 % des gens qui doivent quitter ne reviennent pas, je ne pense pas que l'article qui est là va changer cela. Absolument pas. C'est vrai que deux déménagements dans l'espace d'un mois, deux mois, trois mois, c'est difficile à vivre. Les gens aiment mieux en faire seulement un et partir. Donc, cela va se faire encore et pas pour des réparations majeures. Cela va se faire pour de la modernisation. La modernisation, ceux qui vont la faire, c'est pour transformer en copropriété ou pour faire plus d'argent et plus d'argent, cela veut dire qu'on rénove et qu'on demande plus cher de loyer. Si la personne s'en va, on jette les murs à terre, on retire le logement de la Régie du logement et là, cela devient un logement qui peut passer de 250 \$ à 500 \$. C'est bien plus payant. Cela devient un marché plus lucratif.

On a le droit de le faire. La preuve, c'est que votre détermination, en maintenant l'article tel qu'il est là, c'est de le permettre, d'accepter cette situation qui est dénoncée par des gens de la Côte-des-Neiges, oui, mais par d'autres aussi qui sont venus nous le dire en commission parlementaire. Il y a le cas de la ville de Québec aussi où M. et Mme Dussault ont dit: Cela n'a pas de bon sens, le prix qu'on demande. On ne pourrait pas acheter cela. Cela ne vaut pas cela.

Ce qu'on va faire probablement, si on ne veut pas qu'ils utilisent leur droit de maintien illimité dans les lieux, cela va être tout simplement de faire des rénovations maintenant. C'est bien simple. C'est clair. C'est net. C'est ici dans la loi. Vous avez le droit de le faire. Vous n'avez qu'à payer le déménagement ou des dépenses raisonnables. On va devoir payer, mais on va libérer le logement pour être capable de le vendre ensuite deux fois plus cher qu'il vaut en copropriété. Ce qu'on nous dit ici, c'est que - et vous avez utilisé vous-même, M. le ministre, cette expression qui nous vient finalement des gens de l'habitation de Montréal - cela va nous permettre de civiliser les départs, mais les départs vont s'effectuer quand même.

Cela inquiète les gens et avec raison. C'est pour cela que nous, on demandait qu'on ne lève pas le moratoire tant qu'il n'y aura pas de programme d'aide à l'accès à la propriété ou une politique globale de l'habitation parce qu'on avait les mêmes craintes que des gens seront déplacés et que ceux qui seront déplacés seront les gens les plus mal pris, les plus pauvres parce que c'est dans ces quartiers que s'effectuent les transformations présentement, il faut bien le reconnaître. S'il y a d'autres coins, s'il y a d'autres genres de problèmes, concernant la copropriété qui sortent, je vais certainement vous en parler un peu plus loin, je violerais le règlement si je les soulevais maintenant, parce qu'il ne s'agit pas de travaux majeurs.

(17 h 45)

À ces lettres, je n'ai pas vu de réponse, mais c'est vrai que la dernière est récente, il faut reconnaître cela. Mais j'espère que vous

allez, quand même, en tenir compte, au cas où vous n'auriez pas eu le temps de la lire, parce que je sais que vous êtes bien occupé de ce temps-ci, il y a beaucoup de lois dans le domaine des Affaires municipales et de l'Habitation.

C'est pour cela que je vous en fais part, pour être bien sûr que vous serez conscient des inquiétudes qui persistent à Montréal, malgré toutes les discussions qu'on a eues. La preuve, c'est que c'est daté du 26 novembre, cela veut dire que M. Daigneault et son groupe, l'Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges, n'ont pas parlé d'à-peu-près ou de situations qui datent de certaines années, mais de la situation présente et des inquiétudes manifestées par rapport à la loi 87 que nous étudions présentement. C'est tout à fait d'actualité.

Moi, j'ai lu la lettre deux fois, je trouve cela superintéressant, même si j'en avais discuté et que je savais ce qu'on pouvait y retrouver. Cela amène de bonnes explications. L'exemple que nous apportait M. Daigneault, dont il faut tenir compte, c'est qu'à Montréal, lorsqu'on accepte des programmes de rénovation, on accepte de subventionner par des programmes d'aide des travaux qui sont des remises en état en fonction du Code du bâtiment de Montréal. C'en est une référence pour accepter des travaux majeurs, le Code du bâtiment, qui établit le minimum décent d'un logement convenable pour des êtres humains. Cela existe à Montréal. Si on accepte de subventionner des travaux de rénovation et de restauration en se référant toujours à ce Code du bâtiment, pourquoi, dans la loi, pour ce qui est des travaux majeurs, n'est-on pas capable de mettre cette même contrainte qui dit que non seulement pour des travaux subventionnés, mais étant donné qu'il y a des gens qui sont touchés et qui ne veulent pas déménager on n'acceptera pas qu'il y ait des travaux autres que ceux qui pourraient se rapporter à un Code du bâtiment pour des travaux de remise en état de logements insalubres, dangereux pour toutes sortes de raisons? Ce peut être l'électricité, ce peut être les tuyaux, l'isolation, ce peut être toutes sortes de choses. Mais ce n'est pas cela, c'est tout simplement la porte ouverte aux rénovations.

Je vais conclure là-dessus en disant que lorsqu'on sait que 95 % des gens ne reviennent pas, je ne pense pas qu'il y ait quelque chose dans la loi actuelle qui nous donne des indications que ce sera différent. Il y a peut-être une indication qui nous dit que, même si ce ne sera pas différent, cela risque d'être un peu plus payant si les gens savent être patients et sont de bons négociateurs, si les gens décident qu'ils commencent à jouer à cette espèce de marchandage, de "bargaining power", comme vous l'avez appelé tantôt, en disant: Vous voulez me déménager pour convertir ou je pense que c'est pour convertir, cela marche, je m'en vais, Je vais revenir et vous allez me payer tous mes déplacements, mais ensuite, je vais négocier pour

6000 \$, 8000 \$, 10 000 \$ ou 16 000 \$ mon départ. Sauf que l'habitation, cela devrait être autre chose que du marchandage de droit de demeurer, de droit de déménager, de droit de retour et de profit pour être capable de céder un droit qui, à mon avis, est aussi un droit collectif de maintien du stock de logements locatifs. On semble l'oublier.

C'est sûr que, quand on étudie le projet de loi article par article, on va au fond de l'article, mais on devrait toujours avoir à l'idée les objectifs qu'on s'est fixés globalement pour présenter ce projet de loi. À moins que l'objectif ne soit le plus de transformations possible et là, on y va, on est en train de s'en donner les moyens, sauf que ce qu'on a dit, ce n'était pas cela, c'était préserver le stock de logements locatifs - je me rappelle vos deux objectifs lors du dépôt du projet de loi - et donner le plus de pouvoirs possible pour la protection des locataires. Avec des articles comme ceux-là, on n'atteint pas ces objectifs, à mon avis. On atteint l'objectif premier dont on ne parle pas, mais qu'on est capable de déceler facilement, soit la transformation le plus possible en copropriété, comme une décision qui s'impose. On avait décidé que c'était cela. On y revient. On y va de façon peut-être moins directe qu'on était déterminé à le faire en juin 1986, on y va d'une façon plus lente, moins directe et, surtout, par l'entremise des autres, mais on y va et on va y aller à une allure assez rapide si cela continue, à mon avis.

C'est pourquoi nous sommes contre l'article 1653, parce qu'il ne donne aucun moyen de contester ni la nature, ni l'opportunité, donc d'empêcher que ne se poursuivent les gestes qu'on a connus au cours des dernières années et qu'on connaît encore. Il n'y a aucune limite, sauf qu'on civilise, qu'on met un peu d'ordre dans la façon dont cela se fait et qu'il risque d'y avoir un gain monétaire pour les victimes d'expulsion. Je dis bien qu'il risque et c'est pour cela qu'on va y revenir à un autre article, parce qu'il y en aura peut-être pas. Cela dépendra, il faudra voir si ce qu'on apporte en parlant d'indemnité égale aux dépenses raisonnables est plus avantageux que ce qu'on a connu en fonction de la jurisprudence lorsqu'on allait devant la Régie du logement. On doit regarder tout cela, mais on y reviendra à l'autre article. Celui-là, encore une fois, nous le dénonçons et nous devons vous dire que vous ne pourrez pas compter sur notre appui pour cet article.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le ministre.

M. Bourbeau: M. le Président, je dois, quand même, dire que je suis en admiration devant la persistance du député de Shefford. Je reconnais qu'il a beaucoup de suite dans les idées. Le débat de fond qu'on a commencé la semaine dernière a été fait amplement sur cette question et je constate qu'il y a deux mondes qui nous

séparent, sur le plan idéologique, nous ne sommes absolument pas sur la même longueur d'onde. Le député de Shefford continue à prétendre - je respecte son point de vue - qu'on devrait limiter le droit d'un individu à faire des travaux sur sa propriété et nous, nous n'avons pas voulu franchir ce pas et nous rendre aussi loin que de dire que l'état va interdire à un individu défaire des travaux sur sa propriété.

Nous n'avons pas voulu permettre à la Régie du logement de se prononcer sur l'opportunité de faire des travaux. Nous pensons que, si on commence à entrouvrir une porte comme celle-là, où l'État vient dire à un individu: Vous ne pourrez pas faire telle ou telle chose sur votre propriété, on franchit un pas qui est très lourd de conséquences. C'est une prise de position que nous avons, qui est de même nature que celle que nous avions tout à l'heure quand on parlait de l'État qui pourrait, à l'égard d'un locataire...

M. Paré: Vendre son droit de maintien.

M. Bourbeau:... oui, vendre ou ne pas vendre son droit de maintien dans les lieux. Pour les mêmes raisons que j'ai évoquées tout à l'heure au député, soit parce que je ne pense pas que l'État puisse venir faire le budget d'un individu et lui dire quoi faire avec son argent, de la même façon, nous pensons que l'État ne devrait pas dire à un propriétaire: Vous ne pouvez pas faire des travaux, voici quels sont les travaux que vous pouvez faire et ceux que vous ne pouvez pas faire.

\* Cependant, nous permettons à la régie de civiliser le processus, de dire à un propriétaire: Écoutez, sans nous mêler de l'opportunité des travaux, nous allons vous dire qu'à ce moment-ci il est inopportun de faire ces travaux et que vous devrez les retarder de façon à ne pas pénaliser indûment le locataire. Nous sommes capables d'aller jusque là. Dans le cas présent, nous pensons que la façon dont est structuré le projet de loi cela va favoriser le maintien dans les lieux du locataire un peu plus, en tout cas, que précédemment. En inversant la procédure, en obligeant le propriétaire à venir expliquer à la régie pourquoi il veut évincer un locataire et en obligeant le propriétaire à offrir au locataire une indemnité, le locataire, dans ces cas, sera mieux informé que maintenant de ses droits.

Il est possible que, quand la régie va donner son autorisation pour l'éviction du locataire, elle fixe des conditions. La loi le dit, d'ailleurs. Ces conditions pourraient être de nature à favoriser le retour du locataire. Par exemple, la régie pourrait dire au propriétaire: Dans le plan d'intervention que vous avez pour faire les réparations dans vos logements, comme il y a des logements libres, pourquoi ne permettez-vous pas au locataire de déménager au deuxième étage alors que vous ferez la rénovation des logements du premier et, par la suite,

retourner le locataire dans le logement qu'il avait? La Régie pourrait considérer des façons de procéder qui pourront favoriser le maintien dans les lieux du locataire. C'est pourquoi, je pense qu'ayant inversé le fardeau de la démarche nous pourrions favoriser davantage que maintenant le maintien dans les lieux du locataire ou, en tout cas, le retour dans les lieux du locataire.

Cela étant dit, M. le Président, je sais que je n'ai pas convaincu le député de Shefford et je renonce à le convaincre, tout en disant que les débats, pour académiques qu'ils soient, n'en sont pas moins intéressants.

Le Président (M. **Saint-Roch**): Merci, M. le ministre.

M. le député de Jonquière.

M. Dufour: Je pense bien que le débat qui se fait actuellement a été fait un peu aussi dans le cas des articles précédents concernant la capacité ou la volonté du locateur de faire des réparations autres que majeures ou urgentes selon son inspiration ou selon sa volonté. Parce qu'au départ, c'est ça, le problème probablement qu'on rencontre. Il aurait fallu que le ministère nous donne sa philosophie complète de ce qu'il voulait faire au point de vue du logement. Par exemple, si c'est protéger le locataire, il faut qu'il le protège. Ce n'est pas juste une parole. Il faut que cela s'interprète dans les articles de la loi. Et là, on n'a pas la sensation que c'est le but qui était visé, selon ce que le ministre nous a déjà affirmé. On n'est pas sûrs qu'avec cet article-là le droit du locataire est complètement protégé. C'est évident que le propriétaire qui voudra forcer la main de son locataire pourra toujours aller un peu plus loin et le forcer en faisant des réparations qui auront des répercussions sur le coût du logement. Effectivement, le locataire aura à payer plus cher. Donc, à la longue, c'est une façon certaine, nette et précise d'évacuer le locataire de son logement.

Je pensais qu'avec la loi qui était devant nous il y avait suffisamment d'éléments pour préserver la qualité du logement. Je pense qu'il y a suffisamment d'endroits où on peut retrouver, dans la Loi sur la Régie du logement comme dans les lois municipales où on dit que la qualité du logement est soumise à un certain nombre de règles, par exemple, le Code du bâtiment, le code du Canada, un certain nombre de critères. Il y a aussi, dans les plans d'urbanisme, un certain nombre d'éléments qui font que la qualité du logement peut être protégée suffisamment.

C'est évident que, dans un article comme celui-là, on peut aller beaucoup plus loin. On peut améliorer le logement. On peut améliorer sa qualité. On ne peut pas nécessairement le rendre plus habitable, mais lui donner une qualité plus certaine, donc une plus-value. Cette plus-value va se traduire par des augmentations du coût du logement et, à ce moment-là, on obtient d'une façon directe. Ce qu'on recherche, c'est amener

la personne à délaisser son logement et, en même temps, pouvoir atteindre les buts contre lesquels cette loi-là essaie de la protéger. Donc, on obtient le contraire des buts qu'on recherche.

C'est drôlement important. C'est une question de philosophie et d'approche. Probablement que le ministre a raison en disant qu'il y a tout un monde qui nous sépare des deux côtés de la table. Mais je croirais qu'il y a un monde qui nous sépare parce qu'on croyait à cela, la qualité du logement. On croyait aussi que les gens avaient droit à un logement décent. Mais on allait un peu plus loin. On était prêts à mettre des mesures pour aider ces gens-là à le faire et à l'obtenir. On avait des programmes d'accès à la propriété, des programmes d'amélioration du logement, des règles de mises sur pied pour empêcher que les coûts n'augmentent indûment.

Tout cela, c'est une philosophie. C'est une approche globale. On peut parler de politique familiale comme on peut parler de politique de logement. Mais il faut que cela rencontre des normes précises et cet article-là, à mes yeux, ne les rencontre pas.

Je pourrai peut-être reprendre mon propos à 20 heures, cela dépend de votre côté. Il me semble que le président nous fait signe qu'il est environ 18 heures. Moi, je suis prêt à arrêter actuellement.

Le Président (M. **Saint-Roch**): Il vous reste 30 secondes, M. le député de Jonquière.

M. Dufour: Bon, je veux juste dire que c'est vraiment une question de philosophie et d'approche du gouvernement. Et ce qui nous divise justement, ce qui nous éloigne l'un de l'autre, c'est que nous, on veut protéger le locataire et je pense qu'on s'en tenait, justement, à ce qui avait été dit en Chambre, à l'Assemblée nationale, qu'on voulait avoir une protection blindée. Une protection blindée, c'est permettre au locataire d'avoir son mot à dire et d'être bien protégé. Donc, on ne rencontre pas cela dans cet article.

Pour le moment, je dois terminer mes propos. Je vais demander l'ajournement. On verra à 20 heures si je reprendrai mon propos.

Le Président (M. **Saint-Roch**): Je n'ajournerai pas, mais je vais suspendre les travaux jusqu'à 20 heures ce soir.

(Suspension de la séance à 18 heures)

(Reprise à 20 h 20)

Le Président (M. **Saint-Roch**): À l'ordre, s'il vous plaît!

La commission de l'aménagement et des équipements reprend maintenant ses travaux pour poursuivre l'étude du projet de loi 87, Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil.

Au moment de notre suspension, nous en étions à l'article 8, sous-article 1653, et la parole était à M. le député de Jonquière. Est-ce qu'il y a d'autres interventions, M. le député de Jonquière?

**M. Dufour:** Je vais continuer, M. le Président, sur la même lancée qu'à la fin de l'assemblée de cet après-midi concernant cet article qui a des effets assez importants et concernant les gens qui demeurent dans des logements. Je pense que, de ce côté-là, on passe un peu à côté de certains principes qu'on a mis de l'avant au départ, lorsqu'on a étudié le mandat, à savoir qu'on devait protéger le locataire.

C'est évident que l'on protège le locataire jusqu'à un certain point puisqu'on lui donne le droit de péremption, mais il y a une autre façon d'enlever des droits à ces gens-là, c'est de permettre au propriétaire ou au locateur de faire des travaux qui ont pour effet d'augmenter le coût du logement. Je prends à témoin, et par expérience, le fait que, si le propriétaire ou le locateur peut faire certains travaux, cela pourra amener certains problèmes, mais surtout, cela fera augmenter le coût du loyer. C'est impensable que quelqu'un puisse faire des réparations autres que majeures sans que cette personne... Parce qu'au départ ce sont des gens qui veulent garder des logements, mais aussi, s'ils les améliorent, ils veulent recevoir un retour sur leur investissement, et on ne peut pas les en blâmer. Si la loi le permet, pour ces gens-là, c'est normal qu'ils le fassent. Si la loi ne le permet pas, à ce moment-là... Et je pense que c'est à cela qu'on s'était engagés, au départ, de conserver le parc locatif dans un état acceptable et, aussi, que ces logements soient à la hauteur des règlements de la municipalité ou des codes du bâtiment qui permettent à ces gens-là de demeurer dans des logements conformes et sécuritaires. C'était cela qui était visé et c'est pour cela qu'il y a des groupes qui se sont opposés à l'écriture de ces articles qui font que le locateur peut aller plus loin.

Cela semble anodin. On dit: On peut faire une réparation majeure. C'est évident, personne ne va s'opposer à cela. On peut faire de l'entretien, cela aussi c'est un élément important. Mais, quand on fait plus que cela, on amène de l'amélioration et des coûts supplémentaires qui vont se transmettre au locataire, cela ayant pour effet à la longue de faire hausser le prix du loyer et probablement d'évincer ces locataires de leur logement.

Donc, pourquoi, dans le projet de loi, n'a-t-on pas prévu de protéger ces gens-là? Le ministre peut bien argumenter en disant qu'il est pour l'entreprise privée, qu'il est pour que joue la force du marché, mais, quand on a assisté pendant une semaine à l'audition des mémoires qui nous ont été présentés, surtout dans la section de Montréal, il ne faut pas se le cacher,

il y a des gens qui sont à la merci de leur locateur. Même avec le moratoire tel qu'on le connaissait avant, qui avait plus de dents, qui était plus exigeant, on réussissait à évincer des gens et ces gens-là vivaient dans la crainte et dans la peur. J'ai l'impression qu'avec cet article dont nous discutons actuellement, on va arriver aux mêmes fins.

Donc, il faut protéger d'une façon certaine ces gens qui, ni par choix ni par goût, sont obligés de rester en logement. Ce sont normalement des gens à faible revenu, qui n'ont pas nécessairement tous les moyens de se défendre, mais qui méritent dans notre société, d'habiter dans des logements décentes et aussi d'avoir un endroit pour demeurer; ce n'est pas seulement une question de logement, c'est aussi une question d'environnement. Il faut que ces gens demeurent dans des endroits où ils peuvent se sentir heureux et en sécurité. Si, par certaines mesures qu'on adopte actuellement, on force ces gens, par des moyens indirects, à laisser leur logement, sans leur donner la possibilité de se défendre, ou si peu, parce que la loi, c'est toujours ce qu'il y a de plus apparent, ces gens-là étant faibles déjà vis-à-vis de la loi ils sont encore beaucoup plus démunis. Moi, je prends certains domaines où l'on a affaire à la loi. Pour nous qui avons peut-être plus d'avantages que ces gens-là qui demeurent dans ces logements, on a des difficultés parfois à se défendre soit contre des ministères, soit contre la loi comme telle parce qu'on est toujours démunis. À moins d'être avocat, à moins d'être notaire, à moins d'être un homme de loi, on est presque toujours mal pris quand il nous arrive un avis quelconque par la poste. Ces gens sont toujours un peu démunis, mal pris. Et on n'accepte pas nécessairement que l'association des locataires les défende comme il faut parce qu'on ne veut pas trop donner d'argent à ces gens, à ces associations. Donc, les locataires sont obligés d'aller à la Régie du logement et la Régie du logement, quant à moi, est peut-être une bonne corporation ou une bonne façon de défendre le locataire, mais ce n'est pas la seule façon ni la meilleure. Que je sache, la Régie du logement va se limiter. Je pense que c'est comme cela que ça se passe à l'intérieur de la loi qui la régit. On ne pourra pas lui reprocher de ne pas le faire. Je pense qu'elle va le faire et je vais trouver que c'est correct parce qu'une régie, comme tous ceux et celles qui ont à appliquer les lois, doit se maintenir et se tenir à l'intérieur des lois. On ne peut pas lui demander de dépasser. Ce n'est pas une question de jugement, c'est une question d'appliquer, à l'intérieur des lois que le législateur leur a données... Et Dieu sait si c'est déjà difficile! Même avec la meilleure volonté du monde, ils la font, mais ils peuvent avoir, à travers leurs décisions, certaines difficultés.

Il y a des trous dans la loi. Il y a des trous qui disent, d'un côté, qu'on va protéger les locataires. On va, comme on le disait à l'Assem-

blée nationale, pas les barder, mais on va les blinder. On va avoir une protection blindée pour ces gens, et on sent à travers les articles que plus la loi avance, plus on sent que cela diminue avec le temps. Au départ, des principes très forts, une position très énergique et, avec le temps, un peu de mesures un peu plus faibles, qui permettent à des propriétaires d'entrer dans les dossiers, de faire des changements. Pas des changements majeurs... En dehors des changements majeurs, ils pourront continuer à faire des changements, des améliorations qui se répercuteront dans les coûts qui feront que les locataires seront obligés d'augmenter leur portion de loyer. S'ils ne sont pas de bons négociateurs, ils vont se faire avoir et ces gens, tôt ou tard, seront dans un autre environnement, dans un autre logement. On peut même les évincer, jusqu'à un certain point, de leur logement et on dit: On va les payer. Mais les payer comment? Avec des discussions? Si ces personnes ne sont pas de bons négociateurs, elles vont se ramasser toujours en perte. Moi, je ne connais pas des gens, qui... Règle générale, lorsqu'on déplace des gens, il n'y a jamais de politique qui remet ces gens dans l'état exact où ils étaient avant que ces événements ne se produisent. Moi, j'ai vécu des expériences dans d'autres domaines où on a été extrêmement généreux, et je n'ai jamais eu l'impression que les gens qu'on a déplacés d'un endroit à un autre en soient sortis gagnants. Quand on fait de l'expropriation, la personne peut avoir des montants d'argent normaux pour les biens expropriés, mais, en étant déplacée, elle subit d'autres inconvénients et c'est ce que ce projet de loi va causer, en fait.

Donc, il y a des groupes qui se sont opposés à cela. M. Claude Dagneau, de l'Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges, est l'un de ceux-là. Je pourrais reprendre les propos de mon collègue qui disait cet après-midi qu'il n'est pas reconnu pour son allégeance péquiste, et c'est vrai. Pour l'avoir entendu parler, loin de là, je pense qu'il ne serait pas heureux si on lui disait qu'il fait partie du groupe de l'Opposition. Mais il est peut-être la personne que le ministre pourrait écouter, pour changer et améliorer son jugement. Je ne dis pas que le ministre n'a pas de jugement, je dis qu'on pourrait l'améliorer, parce que, quand cela vient de l'Opposition, c'est difficile. Moi, je me mets à la place du ministre. Ce serait difficile d'écouter l'Opposition et de dire: Eux autres, ils ont raison. Mais, venant d'un gars de sa "gang", un gars de son groupe, un gars identifié à son groupement, il me semble que c'est plus facile d'écouter et d'essayer de transmettre ce qu'il dit dans un projet de loi, surtout que cela a du bon sens ce qu'il dit.

(20 h 30)

On ne peut pas dire que ça n'a pas d'allure. C'est un type qui connaît ça, le logement; il nous a présenté un excellent mémoire. En dehors de toute partisanerie, on peut admettre que, d'un

côté comme de l'autre, lorsqu'on a parlé de logement, même l'Opposition n'est pas allée très loin, si ce n'est d'écouter les gens et d'essayer de transmettre leurs desiderata, leurs attentes et d'examiner dans le projet de loi si cela répond à ce qui nous a été dit lors de ta commission parlementaire qu'on a vécue à Montréal.

Dans ce cas-là, ce n'est pas tout à fait ça que les gens nous ont dit. Je me rappelle que les groupes de Saint-Vincent-de-Paul sont venus nous dire: Faites attention, il y a des démunis dans la société. On peut bien aller chercher de l'argent pour aider ces gens-là, mais c'est une des rares sources qui nous reste. On n'a pas encore la parité de l'aide sociale, à ce que je sache. Donc, des gens ont besoin d'aide et de protection.

Cela pourrait être un projet de loi qui, au départ, s'appuie et s'associe à la politique familiale. Ce n'est pas anormal de penser que la famille a des besoins pour les enfants, etc., mais ce n'est pas anormal de penser que le logement fait aussi partie d'une politique familiale, comme l'environnement dans lequel la famille évolue fait partie d'une politique globale. Le logement est vraiment l'endroit où la personne évolue, où la famille vit et où tous les gens peuvent se rencontrer. Surtout dans des villes comme Montréal, parce que ce projet de loi touche beaucoup les citoyens de Montréal, les gens ont besoin de vivre une vie de quartier très intense. Il faut qu'on retourne aux valeurs fondamentales. Il ne faut pas laisser la famille s'effriter. Je pense que, comme élus, on a la responsabilité d'amener les gens à vivre une vie de quartier importante et la façon de le faire, c'est certainement d'accrocher des gens à des racines profondes.

Le logement, c'est tout ce qui préoccupe les gens. C'est vraiment l'endroit où on est certain que la personne finit par atterrir. On peut aller manger n'importe où, mais il y a toujours un endroit où il faut aller coucher, où on peut demeurer, il y a toujours un environnement où les gens se reconnaissent. Même les gens qui ne sont pas à 100 % en possession de leurs facultés, règle générale, ils finissent toujours par revenir où ils habitent. Je viens d'assister à un congrès à l'extérieur et on se rend bien compte que le logement est important. On n'a rien inventé à Québec. On a une certaine forme de logement, c'est un ensemble de mécanismes; une politique de logement, ce n'est pas seulement la politique qu'on a devant nous. Il faut aller beaucoup plus loin. Il va falloir amener des gens, et surtout le gouvernement, à répondre à des besoins et à des attentes.

On va à l'extérieur et on regarde les solutions à des problèmes. Je pense que le Québec a innové un certain temps, mais actuellement on est en train de reculer au chapitre de la politique du logement. Je sais qu'on a avancé beaucoup de choses au point de vue de la politique du logement et je sais aussi que le

temps est en train de nous donner raison. Au cours de l'année qui vient, le temps nous donnera raison sur la politique du logement, sur les à-côté, sur la façon dont le logement et la construction se comportent.

Il serait donc difficile pour nous d'accepter cet article de la façon dont il est rédigé puisque ça donne trop d'ouverture aux locataires leur permettant de faire des réparations qui auraient pour effet d'augmenter le coût des loyers. Cela ne répondrait surtout pas aux attentes parce qu'on ne peut pas dire qu'on a été siéger à Montréal pendant une semaine seulement pour entendre des mémoires. Il faut surtout que ces mémoires soient transmis à l'intérieur des lois et, actuellement, je ne sens pas à travers ce projet de loi toutes les attentes qui nous ont été manifestées par des groupes importants, sérieux et qui avaient une expertise extraordinaire aussi. Ce qui m'a frappé dans tout ça, c'est l'expertise de ces groupes-là. Même si ce sont des bénévoles, ils valent même des gens qui sont bien payés.

Le Président (M. Saint-Roch): Je vous remercie, M. le député de Jonquière. Est-ce qu'il y a des commentaires? Est-ce que le sous-article 1653 est adopté?

M. Paré: Sur division.

Le Président (M. Saint-Roch): L'article 1653 étant adopté sur division, j'appelle maintenant le sous-paragraphe 1653. 1. Est-ce qu'il y a des interventions à l'article 1653.1?

M. Bourbeau: L'article prévoit...

Le Président (M. Saint-Roch): M. le ministre.

M. Bourbeau:... le contenu de l'avis et le délai dans lequel il doit être donné avant que les travaux majeurs autres qu'urgents puissent être entrepris. Le délai est maintenu à dix jours avant la date prévue des travaux, si l'évacuation du locataire n'est pas nécessaire ou si elle se limite à une semaine et moins. Afin que les locataires disposent de plus de temps pour trouver une solution de relogement, lorsque les travaux nécessitent leur évacuation pour plus d'une semaine, le délai d'avis est augmenté à trois mois de la date d'évacuation. L'article prévoit que l'avis doit contenir les conditions de réalisation des travaux. Dans tous les cas où l'évacuation temporaire du locataire est requise, le propriétaire devra inscrire le montant de l'indemnité qu'il offre au locataire et qu'il devra lui verser avant l'évacuation.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce qu'il y a des interventions? M. le député de Shefford.

M. Paré: Un commentaire et une question.

Que l'on finisse l'article 1653. 1 en disant que l'avis doit être d'au moins trois mois lorsqu'il y a évacuation d'une semaine et plus, là-dessus, on est tout à fait d'accord. On a dit qu'on allait être correct. Quand on pense que c'est bon, on le dit; quand on pense que ce n'est pas bon, on le dit aussi. Je dois dire que c'est un des points importants en faveur des locataires et même pour les propriétaires, pour leur permettre d'avoir une situation plus humaine, pour donner le temps aux gens de décider de leur avenir, finalement. Il s'agit de déménager, et ce n'est pas facile.

Une question. À 3°, on dit: "s'il y a lieu, l'avis indique la période d'évacuation nécessaire et le montant de l'indemnité offerte". En ce qui concerne l'indemnité, quel est l'impact qu'on peut prévoir relativement à la jurisprudence? On va se baser sur quoi? Est-ce que cela va être arbitraire en fonction du régisseur ou de la personne de la Régie du logement qui aura à le déterminer, ou si on prévoit qu'il va y avoir une grille ou des critères quelconques basés sur des facteurs particuliers? Étant donné que c'est avant la préparation des factures, si je comprends bien, puisque ce n'est pas... Il faut l'indiquer avant, donc c'est plus une estimation qu'une réalité. Ce sera basé sur quel genre de critère? Comme cela ne peut pas être des factures, on va se baser sur quoi? Est-ce qu'il va y avoir une grille quelconque?

M. Bourbeau: M. le Président, étant donné qu'il s'agit de la jurisprudence en vigueur à la Régie, si vous n'avez pas d'objection, la commission pourrait demander à Me Nicole Archambault, vice-présidente de la Régie du logement, de donner quelques éclaircissements.

Le Président (M. Saint-Roch): Mme la vice-présidente, on vous reconnaît.

Mme Archambault (Nicole): Merci. Présentement, il n'y a absolument rien dans la loi qui oblige le régisseur à accorder une indemnité ou qui oblige le locateur à payer une indemnité au locataire en cas de réparations majeures. Évidemment, en ce qui concerne la jurisprudence, dans les cas où les locataires ont demandé une indemnité pour couvrir les dépenses qu'ils avaient dû encourir à cause de l'évacuation, il l'ont obtenue. Il est sûr que ce qu'on a mis dans la loi présentement, c'est pour continuer dans la jurisprudence exactement ce qui s'est fait jusqu'à maintenant. On accorde des indemnités qui permettent aux locataires d'obtenir le remboursement pour le préjudice qu'ils subissent, c'est-à-dire les frais de relogement, la différence entre le loyer actuel et le loyer qu'ils pourront être appelés à payer, les frais de déménagement, de réaménagement, les frais de débranchement et de rebranchement du téléphone. S'il y a autre chose, il s'agit, pour le locataire, de faire la preuve des dommages réels et effectifs qu'il



subira; ce sont ceux-là qu'il pourra obtenir. De la même façon, ce sont les mêmes qu'ils obtiennent présentement. De toute façon, la réparation, en matière de dommage, c'est toujours ça. On obtient réparation pour le dommage réel qu'on a subi et dont on fait la preuve; ce sera la même chose.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Oui. Étant donné que c'est un avis, c'est donc avant que cela se produise. L'avis est envoyé trois mois à l'avance. Cela veut dire que la personne n'a pas encore trouvé de logement. Si vous décidez à la régie que c'est tel montant, en espérant qu'ils vont réussir à se trouver un loyer de 350 \$ par mois, et que, finalement, on se rend compte qu'au bout d'un mois la personne n'a réussi à se trouver un logement que de 400 \$, qu'arrive-t-il?

**M. Bourbeau:** Le député aura sa réponse à l'article suivant, M. le Président, qui prévoit justement ce cas: l'article 1653. 1. 1.

**M. Paré:** D'accord. Je vais revenir maintenant sur ce que vous avez dit tantôt. Cela éclaircit, parfait! On les étudie un à un. Vous avez dit tantôt qu'au moment où l'on se parle les gens bénéficient d'une indemnité sur demande. Donc, c'est sur demande seulement, mais est-ce que c'est automatique?

**Mme Archambault:** Présentement, les régisseurs ne peuvent pas accorder plus que ce qui est demandé en pratique. Beaucoup de locataires le savent et, quand ils font leur demande à la régie, nos préposés leur suggèrent de demander des indemnités, mais la loi ne le prévoit pas. Alors, quand ils la demandent, le régisseur apprécie le dommage subi par le locataire et lui accorde un montant pour compenser ce dommage. Là, on vient d'inscrire dans la loi cette obligation pour s'assurer que dans tous les cas il y ait une indemnité payée au locataire. Il pouvait y avoir des cas où il n'y en avait pas; il n'y avait pas d'obligation de l'offrir, tandis que maintenant c'est obligatoire dans tous les cas.

**M. Paré:** D'accord. Mais, sur demande, c'était automatique que les gens l'avaient.

**Mme Archambault:** Finalement, il y en avait peut-être, dans la vie de tous les jours, qui l'obtenaient sans venir à la régie. Mais ceux qui l'obtenaient étaient ceux qui passaient par la Régie du logement, tandis que, maintenant, même ceux qui ne viendront pas à la régie obtiendront une indemnité parce que dans l'avis que le locateur leur enverra...

**M, Paré:** Il devra l'indiquer.

**Mme Archambault:**... Il devra y avoir l'indication du montant de l'indemnité. En plus, l'indemnité devra leur être payée avant qu'ils quittent les lieux. À ce moment, ils sont sûrs au moins d'avoir l'argent.

**M. Paré:** Donc, étant donné que ceux qui devront l'appliquer sont les mêmes qui, déjà, au départ, répondent aux demandes dans ce sens, normalement, on va quand même se baser sur la jurisprudence.

**Mme Archambault:** C'est cela. Les mêmes critères de jurisprudence que ceux qu'on a appliqués jusqu'à maintenant.

**M, Paré:** D'accord. Cela répond.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le député de Shefford. M. le député de Jonquière.

**M. Dufour:** On parle de date prévue pour le début et la durée des travaux. Si cela dure plus longtemps... Il va y avoir un avis de dix jours pour une semaine, pour moins d'une semaine. Si les travaux durent plus longtemps, est-ce qu'il y a une pénalité? Comment cela pourra-t-il se gérer par rapport à ce qui est écrit là?

**M. Bourbeau:** Le député va voir à l'article suivant que, si l'indemnité se révèle insuffisante parce que les travaux durent plus longtemps, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.

**M. Dufour:** Merci. Au paragraphe 4°: "diminuer substantiellement la jouissance des lieux". Quelqu'un qui demeurerait dans un logement où il se ferait des réparations n'est pas obligé de déménager, mais cela diminue la jouissance des lieux. Est-ce qu'il y a des indemnités prévues aussi dans ce cas?

**Mme Archambault:** Les gens conservent toujours leur même recours en vertu de la loi sur la régie. Ils peuvent toujours venir faire une demande de diminution des services s'il s'avérait qu'ils perdent la jouissance des lieux.

**M. Dufour:** Mais comment cela pourra-t-il s'appliquer, par exemple? Quelqu'un pourrait bien dire: Tu restes quand même dans le même appartement. J'imagine que des frais pourraient être réclamés par une personne pour le ménage supplémentaire. Est-ce qu'on pourrait réclamer des frais pour le bruit, le brassage qui pourrait se faire là, je ne sais trop?

**Mme Archambault:** Si on n'a pas eu la jouissance paisible des lieux pendant une semaine, parce que, par exemple, on a coupé l'eau fréquemment pour faire des travaux de plomberie, à ce moment, c'est sûr que cela se monnaie par une demande de diminution de loyer à la régie.

M. Dufour: Quand on parle d'une période d'évacuation de plus d'une semaine, on dit que moins d'une semaine c'est dix jours et, plus d'une semaine, c'est trois mois. Il y a une différence extrême. Cela pourrait être huit jours, par exemple, mais, là, cela prendrait un avis de trois mois, comme l'indique le libellé de l'article. Il n'y a pas beaucoup de marge de manoeuvre. Si c'est pour une évacuation de moins d'une semaine, cela prend dix jours. Si une personne avait prévu des travaux, cela pourrait arriver, cela va sûrement arriver, de huit jours ou neuf jours, vous allez demander un avis de trois mois.

M. Bourbeau: Oui, c'est la loi. Plus de sept jours, c'est un avis de trois mois.

M. Dufour: Plus d'une semaine.

M. Bourbeau: Plus de sept jours.

M. Dufour: Sept jours. Une semaine ou sept jours...

M. Bourbeau: Cela se ressemble pas mat. Une semaine.

M. Dufour: C'est de la sémantique. En tout cas, on peut bien...

M. Bourbeau: Une semaine.  
(20 h 45)

Le Président (M. Saint-Roch): Y a-t-il d'autres interventions? M. le député de Shefford.

M. Paré: Non.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le député de Jonquière.

M. Dufour: La nature des travaux explique-t-elle dans les détails quels sont les travaux qui vont être faits ou si c'est une description générale? Est-ce que ce serait une description générale de la nature des travaux? On peut bien dire: On fait des travaux...

M. Bourbeau: C'est une description des travaux qui devront être effectués. On va changer les fenêtres, on va changer les armoires de cuisine, on va changer, je ne sais pas moi...

M. Dufour: Cela peut aller plus loin que des réparations majeures. Ce dont vous me parlez, ce sont des remplacements. Mais, si quelqu'un allait jusqu'à faire des améliorations locatives à l'appartement, des divisions différentes, etc., est-ce que cela trait, par exemple, jusqu'à fournir un plan? Cela va plus loin que des réparations urgentes. Je comprends que les réparations urgentes, c'est facile à décrire\* les travaux pour remplacer telle ou telle chose.

Mais, si vous voulez aller plus loin, la loi le permet-elle? On en a parlé tout à l'heure. Si elle va plus loin, est-ce que ça pourrait aller jusqu'à fournir un croquis des changements qui vont se produire? Est-ce que vous assimilez cela à la description de la nature des travaux?

M. Bourbeau: Premièrement, le député parlait des dépenses locatives. Les dépenses locatives, c'est le locataire qui les fait. Donc, il n'y a pas de problème. Pas besoin d'envoyer d'avis, ils le font eux-mêmes. Les travaux qui sont indiqués ici sont les travaux majeurs. Pour tomber sous l'empire de l'article 1653, on parle de travaux considérés comme majeurs. Si ce sont des travaux tellement majeurs que cela implique l'évacuation des locataires, je ne sais pas, moi, on enlève les planchers, on défait les murs, à ce moment, l'article n'indique pas que ça prend un plan. Ça ne prend pas un plan, ça prend une description des travaux. On décrit la nature des travaux dont il s'agit, c'est ça, et le locataire reçoit l'avis.

Le Président (M. Saint-Roch): L'article 1653.1 est-il adopté?

M. Paré: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Adopté. J'appelle maintenant l'article 1653.1.1

M. Bourbeau: M le Président, cet article prévoit que l'indemnité payable au locataire dont l'évacuation temporaire est nécessaire doit lui être versée à la date d'évacuation. Si elle se révèle subséquemment insuffisante, le locataire pourra récupérer la différence, notamment en s'adressant à la Régie du logement. Le locataire n'aura donc plus, comme cela s'est produit à plusieurs occasions, à courir après le montant de son indemnité une fois qu'il aura quitté les lieux soit parce que l'immeuble aura été vendu dans l'intervalle et que l'ancien propriétaire qui l'a évincé est introuvable, soit tout simplement parce que le locateur ne veut plus déboursier le montant qu'il s'était engagé à lui verser. Le locataire pourra refuser d'évacuer son logement tant que l'indemnité ne lui aura pas été versée.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le député de Shefford.

M. Paré: On dit que l'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date d'évacuation. Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus. Une petite question. Pourquoi marque-t-on: "peut être"? En fait, c'est plus que peut dans notre esprit, c'est doit être. On ne peut peut-être pas le changer en termes grammaticaux; c'est probablement ce qu'on veut dire. Doit être ou peut être remboursé des dépenses

raisonnables, mais quand, de quelle façon, parce que l'indemnité est reçue lors de l'évacuation, mais, quand cela s'avère plus que cela par la suite, il doit réclamer des frais et le locateur doit payer quand? Dès qu'il reçoit la facture?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Mme Archambault.

**Mme Archambault:** "Peut être", c'est soit que le locataire en fait la demande auprès du propriétaire et, si le propriétaire consent, il n'y a pas de problème. Autrement, il devra venir à la Régie pour récupérer le surplus.

**M. Paré:** D'accord. Donc, ça devient...

**Mme Archambault:** Au moins, il aura un acquis. Avant de quitter les lieux, il aura le montant prévu dans l'avis et il viendra pour le surplus à la Régie. Présentement, il part avec rien.

**M. Paré:** Oui, ça, c'est un acquis. Effectivement, on le reconnaît, c'est un des bons points du projet de loi que ça devienne une obligation d'être payé à l'évacuation. Je suis tout à fait d'accord. Pour la différence, il doit demander - là, on ne passe plus par la Régie...

**Mme Archambault:** Il peut passer par la Régie.

**M. Paré:** Il peut passer par la Régie...

**Mme Archambault:** Oui, oui.

**M. Paré:** ...mais, à sa première démarche, est-ce qu'il doit tout simplement s'adresser à son propriétaire pour être remboursé? S'il y a refus, cela devient une demande à la Régie?

**Mme Archambault:** Oui, comme toujours. Normalement, avant de prendre des procédures judiciaires, on commence par envoyer une mise en demeure à la personne de qui on veut le remboursement. Dans un premier temps, on va sûrement le demander au propriétaire et, dans un deuxième temps, si le propriétaire ne paie pas, on viendra à la Régie.

**M. Paré:** Juste un petit mot sur ce que vous venez de dire. Je ne veux surtout pas vous mettre dans l'embarras, je veux seulement que le ministre écoute. Quand vous avez dit: Avant d'entreprendre des démarches judiciaires, il faut essayer de s'entendre, c'est ce que je disais tantôt et je reviens là-dessus parce c'est exactement l'esprit du fonctionnement actuel. Pour les gens, très souvent, la Régie du logement, c'est une démarche judiciaire où on règle des problèmes. C'est pour cela que je vous le dis, je passe encore le message, je trouve cela important. J'espère que vous allez retenir l'invitation

que je vous fais d'aider les groupes de locataires. Ce n'est pas une démarche judiciaire, mais une démarche d'information, de confiance et d'appui. C'est pour cela que je trouve important qu'on retienne cette demande. C'est une question de perception, mais la perception est très importante. C'est une question de comportement, de relation entre les individus. Je n'ai absolument rien contre la Régie, au contraire, elle fait un boulot extraordinaire, mais la perception, parce que c'est la réalité, c'est avant tout de la conciliation, de la médiation et des décisions. Donc, c'est judiciaire, alors que l'autre intervention est une intervention d'appui et d'aide. C'est pour cela que je trouve important qu'on en parle. Moi, je n'ai pas d'autres questions sur cet article.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Jonquière.

**M. Bourbeau:** Je veux simplement signaler, M. le Président...

**Le Président (M. Saint-Roch):** Excusez-moi. M. le ministre.

**M. Bourbeau:** ...au député que la Régie du logement joue déjà un rôle de médiateur auprès des locataires et que la nouvelle politique de la Régie est d'accentuer encore davantage ce rôle de médiation. Pour ce qui est de l'aide aux locataires, j'attends toujours que le député de Shefford nous fasse parvenir la liste des organismes qu'il souhaiterait voir subventionnés, y compris l'Association des locataires de Granby.

**M. Paré:** M. le ministre, je pourrais vous donner une liste sans difficulté de gens qui sont venus en commission parlementaire et qui en ont parlé, ces gens-là et les gens qu'ils représentaient. À mon avis, on pourrait sortir la liste des associations de locataires actuellement en place et s'assurer qu'elles répondent à certains critères, et probablement qu'on pourrait en aider une grande partie. Je ne fais pas la promotion de l'un par rapport à l'autre. Moi, je me dis que des gens qui travaillent dans des conditions comme celles dans lesquelles ils travaillent méritent d'être aidés. Je remarque que vous sortez une petite revue pour parler d'un groupe en particulier. C'est de bonne guerre, sauf que moi, je ne fais la guerre à personne. Je comprends que, dans certaines de ces associations, ce ne sont pas nécessairement des gens avec qui le ministre a des relations amicales et fraternelles...

**M. Dufour:** Privilégiées.

**M. Paré:** ...sauf que cela n'empêche pas que ces gens-là font quand même un travail laborieux, souvent dans des conditions beaucoup plus pénibles que celles qu'on connaît ici. Ces gens-là

aident les plus démunis dans des contextes qui ne sont pas faciles. Devant cela, je dois vous dire que c'est peut-être un peu normal. Vous savez, l'agressivité de certains groupes vient peut-être de décisions qu'on prend ici, du manque d'écoute que ces gens ressentent. Ils ont peut-être raison de prendre des moyens semblables et d'exprimer d'une façon dure, à certaines occasions, les visions de ces gens-là. On prend les moyens qu'on a à notre disposition, mais cela ne tue personne de s'exprimer d'une façon, pas nécessairement tendre, mais dure à certains moments; il faut prendre les moyens qu'on a à notre disposition. Les moyens qu'on a, ce sont les moyens du bord. On les utilise passablement bien, parce que, si vous regardez la qualité des mémoires qui ont été présentés en commission parlementaire, des mémoires qu'on reçoit régulièrement des groupes, je dois dire que la qualité de ces groupes n'a rien à envier à la qualité des mémoires présentés par d'autres groupes qui peuvent se permettre des contentieux complets de conseillers provenant de tous les domaines.

Donc, ces gens-là font un travail extraordinaire et il va falloir qu'on le reconnaisse; sinon, on va se ramasser, comme le disait la vice-présidente de la régie, avec des démarches judiciaires, et cela, ce sont des coûts pour la société et c'est souvent attirer plus de problèmes parce qu'on n'a pas prévenu et qu'on est obligé de soigner, au sens figuré. C'est ce que j'avais à dire.

Le Président (M. Saint-Roch): Merci, M. le député de Shefford. M. le député de Jonquière.

M. Dufour: Comme la régie va probablement appliquer cela dans les premiers temps... Le locataire peut être remboursé pour des dépenses raisonnables faites en surplus. Comment allez-vous interpréter les dépenses raisonnables faites en surplus? Avez-vous une grille? Avez-vous des critères de base? Tant du repas, tant pour un déménagement? Est-ce que ce sera basé sur des chiffres réels? Est-ce que ce sera laissé à votre bon jugement? Comment allez-vous l'interpréter? Cela dépend toujours des personnes en cause. Quelqu'un va dépenser d'une façon et un autre va dépenser d'une autre façon, et on dira que ce n'est pas raisonnable. Cela dépend. Moi, je ne suis pas capable de juger cela, mais est-ce que vous avez déjà une grille d'analyse pour cela?

Le Président (M. Saint-Roch): Mme Archambault.

Mme Archambault: Depuis 1980 que les articles 1653 qu'on a actuellement sont dans la loi. Depuis les dernières années surtout, il y a eu beaucoup de demandes dans lesquelles les régisseurs ont eu à accorder une indemnité, même si la loi ne disait pas qu'ils devaient en accorder, il y a une jurisprudence qui s'est développée, que

j'énumérais tantôt. C'est presque systématiquement accordé dans tous les cas où on conteste un avis de réparations majeures.

M. Dufour: Est-ce que vous pouvez...

Mme Archambault: Il n'y a pas de chiffre, disons, pour un déménagement de telle à telle rue, 200 \$, mais c'est comme pour n'importe quel juge qui entend... On sait, quand il y a un déménagement, que cela coûte tant, d'autant plus qu'il y a quand même possibilité pour les gens, advenant le cas où le propriétaire donnerait moins, de venir demander le surplus à la régie.

M. Dufour: Je vais essayer d'apporter un cas fictif, mais qui pourrait être réel. Si quelqu'un déménage et décide d'engager une grosse compagnie de transport, cela va coûter un peu plus cher, mais il aura probablement plus de garanties au cours de son déménagement et il se sentira plus sécurisé. Une autre personne va engager une compagnie plus petite et une autre va dire: Je suis raisonnable, j'ai fait trois demandes de prix et j'ai pris le moins cher, ou celui du milieu. Cela pourrait être un critère. On pourrait dire: Il y a de la nourriture qu'on a perdue en chemin pour une raison ou pour une autre; un autre pourrait avoir été obligé de coucher à un motel en chemin. Est-ce que cela pourrait être considéré? Si quelqu'un dit: Moi, je suis obligé de déménager, je ne ferai pas 56 demandes. Je suis habitué de faire des affaires avec un groupe et je prends la compagnie la plus grosse. Cela coûte plus cher, par exemple. Comment l'interprétez-vous? Le locataire qui doit payer cela dirait: Un instant! Je suis bien prêt à payer, mais j'aurais pu payer moins cher. Comment est-ce que cela s'applique?

Mme Archambault: Je n'ai pas apporté tous les jugements qu'il peut y avoir là-dessus, mais il y a beaucoup de cas d'espèce. Par exemple, souvent, lorsqu'un propriétaire évince un locataire pour faire des réparations majeures, le locataire ne s'installera pas dans un autre appartement pendant la période d'un mois ou deux mois que pourront durer les réparations majeures. Ce qu'on peut voir dans les décisions à ce moment-là dépend du cas d'espèce. Cela dépend de la preuve qui est faite, cela dépend de ce que veut le locataire. S'il veut s'en aller... Il va arriver des cas, par exemple, où le régisseur va dire: Les frais de déménagement, dans ce cas-là, sont à la charge du propriétaire dans le sens qu'il devra entreposer les meubles dans un local dont il dispose. Il les mettra là, il tes ressortira et il les débarrera quand les travaux seront terminés. Ce sont vraiment des cas d'espèce. C'est cela qui est important. Le cas personnel du locataire sera étudié et il va obtenir des dédommagements pour couvrir les frais qu'il a dû assumer en raison des circonstances dans lesquelles se sont faits les travaux.

M. Dufour: Est-ce que vous pouvez m'affirmer que...

Mme Archambault: Vous dire que c'est 5000 \$ ou 200 \$, cela dépendra des cas. Cela peut être 200 \$ dans des cas et 5000 \$ dans d'autres.

M. Dufour: S'ils sont bien raisonnables, est-ce que ces gens qui auront été évincés auront 100 % de leur réclamation ou s'il y aura toujours des pertes?

Mme Archambault: Je ne peux pas vous le dire...

M. Dufour: Selon votre expérience?

Mme Archambault: Je peux vous dire que, sur les montants des indemnités, nos décisions sont quand même appelables devant la Cour provinciale, mais uniquement sur le montant de l'indemnité qui est accordé. Il n'y a pas beaucoup de locataires qui sont allés en appel de ce montant à la Cour provinciale; c'est qu'ils ont dû s'en trouver satisfaits.

M. Dufour: J'accepte que les gens n'aient pas en appel. Si quelqu'un perd 100 \$, il n'ira peut-être pas en appel pour ces 100 \$. S'il perd 1000 \$, il va y aller. Est-ce que cela couvre exactement les montants? Est-ce que cela arrive, parfois, que vous couvrez 100 %?

(21 heures)

Mme Archambault: La loi dit, à l'article 1653, que c'est censé couvrir les dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation. Le principe, c'est que ça devrait couvrir 100 % des dépenses raisonnables qu'on devra assumer en raison de l'évacuation. Après, il faudra (aire des cas d'espèce. D'une façon générale, c'est difficile de répondre. Le principe est bien établi dans la loi et on doit l'appliquer à chacun des cas d'espèce. Ce sont les dépenses raisonnables qu'on devra assumer en raison de l'évacuation.

M. Dufour: Que vous me disiez, du même souffle, qu'il n'y a pas beaucoup de cas qui sont allés en cour, j'en suis convaincu, vous n'avez pas à en faire la démonstration. On n'a pas de fait précis non plus, on n'applique pas cette partie de loi, on n'a pas à l'appliquer, mais je suis convaincu que dans l'ensemble les gens perdent toujours quelque chose quelque part,

Mme Archambault: En tout cas, au moins, là, il y a une garantie écrite dans la loi qui leur permettra de revendiquer des droits.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le député de Shefford.

M. Paré: On tient compte, dans ces montants-là, du montant du déménagement, plus les collections de toutes sortes, et du retour, mais on n'indique pas dans l'avis le montant mensuel du loyer au retour, au moment où...

Mme Archambault: Non, Il ne peut pas changer. En cours de bail, il y a un principe qui veut qu'un loyer ne peut pas changer. Il n'y aura donc pas d'augmentation de loyer en cours de bail.

M. Paré: D'accord, ça va aller à la fin du bail. Mais peut-être que là où il s'est installé le logement est libre et qu'il décidera de le garder, qu'il ne reviendra pas. Qu'est-ce qui arrive avec le montant qui lui aura été payé pour le second déménagement qui n'aura pas été effectué? Le retour?

Mme Archambault: Ce qu'on lui a offert dans l'avis, il y a eu comme une transaction là-dessus, on a réglé ça et il conservera son montant. La seule façon de faire rouvrir le montant de l'indemnité, c'est pour des dépenses faites en surplus.

M. Paré: D'accord.

Mme Archambault: On ne dit pas que le propriétaire peut essayer de récupérer la différence advenant le cas où, finalement, ça aurait pu être moins. Le montant qui est offert au locataire, il doit le lui payer.

M. Paré: Donc, le locateur n'a pas de recours.

Mme Archambault: Il n'y a pas de reddition de compte. Le locataire n'est pas obligé de faire une reddition de compte pour faire la preuve de ses dépenses. Advenant le cas où on lui a donné 2000 \$ et que cela arrive à 1700 \$, il n'est pas obligé de rembourser les 300 \$.

M. Paré: Quand vous dites qu'il n'est pas obligé...

Mme Archambault: La loi ne le prévoit pas.

M. Paré: D'accord, il n'est pas obligé de rembourser, mais est-ce que le locateur peut demander...

Mme Archambault: Non.

M. Paré: Non? D'accord. Ça va.

Le Président (M. Saint-Roch): M. le député de Jonquière.

M. Dufour: Supposons que tout le monde est de bonne foi. Le locateur demande à faire des réparations, le locataire s'en va et décide de ne

pas revenir pour une raison ou pour une autre. Le locateur garde toujours son bail. Mais le fait que le locataire a subi des préjudices, qu'il a changé de place... Ce n'était pas compris dans son bail. Il avait loué son logement du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante. Dans le milieu de l'année, on l'a sacré dehors pour de bonnes raisons, avec une protection, pour un mois ou un mois et demi. Il a changé de place et il ne veut plus revenir. La régie ne protège pas cette personne-là. Autrement dit, la personne qui est partie est obligée de revenir à son logement. Elle est liée par son bail.

**Mme Archambault:** Elle est liée par son bail.

**M. Dufour:** On prend toujours le côté extrême, mais ça pourrait être de l'autre côté aussi.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions à 1653.1.1?

**M. Paré:** Non, ça va.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que 1653.1.1 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 1653.1.2. Nous avons un papillon.

**M. Bourbeau:** Oui, M. le Président. D'abord, un commentaire d'ordre général sur l'article. Jusqu'à maintenant, à défaut d'entente entre les parties sur les conditions de l'avis et notamment sur l'évacuation, c'était le locataire qui devait s'adresser à la régie pour lui demander de modifier ou de supprimer une condition qu'il jugeait abusive. Le nouvel article prévoit l'inversion du fardeau de la démarche en cas de mésentente entre les parties. Le locataire ayant reçu un avis d'évacuation qui informe le locateur de son refus ou qui, tout simplement ne répond pas à l'avis, est présumé avoir refusé de quitter les lieux. Dans ce cas, le locateur, s'il désire toujours entreprendre des réparations et faire évacuer le locataire, devra s'adresser à la régie pour qu'elle statue sur l'opportunité de l'évacuation et sur les conditions dans lesquelles elle pourrait avoir lieu.

La modification, M. le Président, consisterait à remplacer, à la fin du premier alinéa, les mots "de quitter les lieux" par les mots "d'évacuer les lieux". Cette modification a pour but d'uniformiser les expressions utilisées dans cet article où l'on parle d'évacuation.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des questions sur l'amendement?

**M. Paré:** Non, je n'ai pas de questions sur

l'amendement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Dufour:** Attendez un peu! Si quelqu'un refuse d'évacuer les lieux, tel que l'amendement le propose... Est-ce que c'est juste sur l'amendement qu'il s'est prononcé ou sur l'ensemble?

**M. Paré:** Sur l'amendement.

**M. Dufour:** C'est juste sur l'amendement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** C'est juste sur l'amendement. Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Nous en revenons maintenant à 1653.1.2 tel qu'amendé. Est-ce qu'il y a des interventions?

**M. Paré:** Oui.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Oui, j'ai des interventions là-dessus. Sur le premier paragraphe, si finalement le locataire n'a pas répondu, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Sur cela, j'en suis, pas de problème.

Le deuxième paragraphe: "En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les dix jours du refus, s'adresser au tribunal pour faire statuer sur l'opportunité de l'évacuation." Donc, que ce soit le locateur qui ait maintenant à prouver, j'en suis aussi, mais le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables. De ce côté-là - on le retrouve plus loin - on ne peut pas s'opposer à la nature et à l'opportunité des travaux. C'est ce qu'on dit plus loin à l'article 1653.1.5: "Le locataire ne peut contester la nature ou l'opportunité des travaux." Par contre, ce qu'on retrouve dans l'article, le présent paragraphe, de statuer sur l'opportunité de l'évacuation, il faut être bien clair. C'est pour cela qu'on va revenir plus à l'autre article. Ici, je vais être court et rapide.

**M. Bourbeau:** On est déjà revenu trois fois depuis le début du débat sur l'autre.

**M. Paré:** On va y revenir ici parce que c'est fondamental. C'est juste sur l'opportunité de l'évacuation. Je ne le sais pas et je vais m'adresser à Mme la vice-présidente, si vous permettez, M. le ministre.

**M. Bourbeau:** Oui. Si cela peut accélérer les travaux, M. le Président, je suis prêt à tout.

**M. Dufour:**... son chemin de Damas.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Je sais que vous n'êtes pas sérieux, M. le ministre, quand vous dites cela. Vous avez déjà dit l'an passé quand on a discuté du projet de loi 137, que vous aviez une passion pour l'habitation, et je suis sûr que vous êtes content qu'on en parle à fond ce soir.

**M. Bourbeau:** Une passion pour l'habitation, mais pas pour les discours.

**M. Paré:** Oui, mais quand c'est pour permettre d'améliorer en général la situation de l'habitation - habitation avec un grand "h" - avec des gens de la régie qui sont capables de nous donner des informations très claires, je suis sûr que cela fait l'affaire de tout le monde, y compris la vôtre, j'en suis convaincu.

Je reviens maintenant à ma question. D'après votre expérience - sauf que je ne pense que vous ayez eu à vous prononcer souvent sur l'opportunité d'évacuer - vous allez vous baser sur quoi? Je vais prendre l'exemple de mon collègue. Quelqu'un arrive et décide... Cela va être bien clair, je vais prendre un exemple dont j'ai été informé. Quelqu'un demeure dans un logement boulevard Saint-Joseph, à Montréal, un bel édifice d'un certain âge, ce qu'on connaît: les plafonds ont à peu près 7 pieds et demi ou 8 pieds de haut. C'est encore le style avec les cadres vernis foncés, les fenêtres à carreaux. L'appartement est sombre, mais la personne est là depuis à peu près 25 ans avec son mari. Ils sont habitués, c'est l'endroit où ils veulent vivre. Il n'y a pas de problème, l'électricité, tout fonctionne bien. Il ne manque jamais d'eau chaude, c'est suffisamment chaud parce que ce sont des immeubles qui sont tous reliés, qui se touchent. Le chauffage n'est pas si mal parce que le seul endroit où le froid pourrait entrer, c'est l'arrière et l'avant, mais cela a été bien isolé. On décide, à un moment donné - et cela se produit - qu'on veut changer maintenant. On ne veut pas faire de mise en état du logement, on veut moderniser, on veut changer la nature du logement. Cela veut dire que ces gens doivent partir parce qu'on a décidé qu'on faisait des rénovations. Le salon est trop grand, il y a une salle à manger. Ce n'est plus à la mode, on décide de changer cela. On va refaire votre logement. Le locataire ne répond pas dans les dix jours; cela veut donc dire que l'autre va se présenter devant vous dans les dix jours. Comme, ce qu'on veut, c'est refaire planchers, murs et plafonds, cela veut dire que cela va toucher bien des choses. Comment allez-vous juger de l'opportunité de l'évacuation?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Me Archambault.

**Mme Archambault:** On ne peut pas, en fait... Il y a beaucoup de choses dans la question. Là, on est dans le chapitre des réparations ou améliorations majeures. Il ne faut pas oublier tout le reste des articles du Code civil en matière de législation de logement locatif. Changer la nature d'un logement en cours de bail, on ne peut pas faire cela. On ne peut pas décider, à un moment donné et cela a été décidé à plusieurs reprises par des régisseurs de la régie - de changer, par exemple, la configuration d'un logement. C'est changer la nature du logement en cours de bail, on ne peut pas faire cela. De la même façon que, si on veut subdiviser, il y a tout un mécanisme à suivre: les articles 560 et suivants du Code civil. Pour que cela tombe dans cela, il faut que cela soit une réparation. Cela veut dire qu'il faut qu'il y ait quelque chose qui ne soit pas en bon état et qu'on le répare, et que ce soit une réparation majeure ou une amélioration majeure. Amélioration veut dire quelque chose qui donne de la plus-value. On a vu dans des décisions, par exemple, quelqu'un vouloir changer un plancher de chêne, admettons, pour mettre à la place de la parqueterie. Il y a des régisseurs qui ont décidé que cela ne pouvait pas se faire parce que cela n'était pas une réparation, il n'y avait rien à réparer. Ce n'était pas une amélioration non plus. C'était peut-être une question de goût, mais ce n'était ni une réparation ni une amélioration. Il ne faut pas oublier qu'à la base il faut commencer par prouver que ce qu'on fait, c'est une réparation et une amélioration. Si ce n'est pas cela, cela n'entre pas là.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Mme la présidente?

**Mme Thibault (Louise):** Je pourrais ajouter à ce que dit Me Archambault que M. le député de Shefford pourrait se référer à l'article 1607 du Code civil qui dit que le locateur ne peut, en cours de bail, changer la forme ou la destination de la chose. Cet article-là est rendu d'ordre public en matière de bail résidentiel par l'article 1664 du Code civil.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Oui. Je suis content que vous le spécifiez, ne serait-ce que pour que les gens soient bien informés de leurs droits. Le petit bout, le dernier, est nouveau parce que la loi n'est pas votée, mais les 10 jours, ce n'était pas faisable. Mais là où on a forcé des gens à quitter, c'est qu'on n'a pas respecté la loi. Moi, je dois vous dire - je n'ai pas les papiers ici - qu'il y a des gens de l'avenue Decelles et de la Côte-Sainte-Catherine à Montréal qu'on renvoie pour faire de la modernisation de logements. Même si les gens se sont plaints à la Régie du logement, ils n'ont pas réussi à empê-

cher que les travaux se fassent. C'est cela la réalité des choses. Il peut y avoir bien des articles et la meilleure intention du monde, vous êtes certainement consciente que cela se produit et que, même si les gens refusent, cela se fait quand même. Les gens sont délogés et c'est pour cela qu'ils ne reviennent pas. Cela permet de faire ce qu'on fait avenue Decelles à Montréal. On remplace tout le monde et, ensuite, on change les gens qui étaient dans les logements, qui deviennent des logements beaucoup plus modernes. Comment expliquez-vous cela?

**Mme Archambault:** C'est parce que la rénovation est permise, disons, par le propriétaire. Mais à partir du moment où - je ne connais pas exactement le cas qui s'est produit - par exemple, une personne veut, à l'intérieur d'une cuisine déjà existante - une vieille cuisine - faire une cuisine moderne, cela est considéré comme une amélioration majeure et cela tombe sous l'empire de cette section de la loi.

Évidemment, si le locataire refuse ou tout simplement ne répond pas à l'avis qu'il a reçu, ce sera au propriétaire à faire la démarche à la régie, à venir nous le demander. Nous, ce qu'on devra faire, c'est statuer sur l'opportunité de l'évacuation. Ce n'était pas inscrit dans la loi, mais c'est un peu ce qui s'est déjà fait. On pouvait quand même, jusqu'à maintenant, s'il y avait des conditions abusives dans les avis, statuer là-dessus. À ce moment-là, par exemple, un locataire qui vient d'entrer dans un logement le 1er juillet et qui reçoit, le 1er août, un avis de réparation majeure, jusqu'à maintenant, les régisseurs disaient: Écoutez, mon cher monsieur, vous le saviez avant le 1er juillet que vous alliez entreprendre des réparations majeures. Attendez à la fin du bail pour les faire parce que c'était à vous de le lui dire avant qu'il n'entre dans le logement. Ce sont toutes sortes de choses comme cela que les régisseurs ont développées au chapitre de la jurisprudence sur l'opportunité des évacuations.

En ce qui concerne les évacuations dans le temps des fêtes, je ne pense pas que, si un régisseur a à se prononcer sur l'opportunité d'une évacuation, il y en ait beaucoup qui vont statuer pour permettre des évacuations pendant la période des fêtes.

(21 h 15)

**M. Paré:** Le pouvoir qu'on vous donne par cet article, ce n'est pas l'opportunité des travaux, c'est l'opportunité de l'évacuation. Cela veut dire que, dans un cas un peu semblable à celui que je vous ai apporté tantôt, ce ne sont pas des réparations majeures, mais ce sont des rénovations. Si les rénovations qu'on vous propose exigent que les locataires partent parce qu'on ne peut pas les faire en même temps qu'ils sont sur place, qu'allez-vous dire en fonction de cet article?

**Mme Archambault:** Il peut arriver des cas où on va dire: Oui, évacuez, il y a des travaux qui vont se faire. L'évacuation est nécessaire pour faire ces travaux-là, ne serait-ce que parce que ce n'est pas possible pour le locataire de rester dans les lieux, le temps que ces travaux se fassent. Maintenant, peut-être que le propriétaire aura demandé une évacuation de trois ou quatre mois et que le régisseur aura dit: Bien, trois ou quatre mois, c'est pas mal trop pour le type de travaux. Il va exiger la preuve des travaux qui vont se faire et il va dire: Bon, bien, ce sont des travaux qui ne vont pas durer plus d'un mois. Je permets l'évacuation, elle est permise, mais uniquement pour une période d'un mois. Faites vos travaux à l'intérieur de cette période de temps-là. Si on rapetisse la période d'évacuation, c'est sûr qu'on a moins de chances de perdre le locataire. S'il part pendant quatre, cinq ou six mois, peut-être qu'il ne reviendra pas.

**M. Paré:** Même si ce n'étaient pas des travaux majeurs en fonction de l'article 1607, si je me rappelle bien - à se parler, on finit par se comprendre - cela veut dire que, si ce sont des rénovations qui viennent changer, vous ne pourrez rien dire, malheureusement, même si cela fait déménager des personnes. L'exemple que je vous ai donné est réel: un couple seul dans un logement pendant 25 ans qui rêvait d'y finir ses jours; tous deux ne voulaient pas de changement parce qu'ils l'aimaient. On a bien le droit d'aimer la tapisserie à grosses fleurs rouges et les draperies de velours. Je n'ai contre, il y a des styles et c'est très beau. La seule chose que vous aurez le droit de dire, c'est: D'après nous, cela ne prend pas trois mois, cela peut prendre seulement un mois, un mois et demi ou deux mois, mais on ne pourra pas empêcher de - je voudrais utiliser un mot que je n'ai pas le droit d'utiliser - tout défaire cet acquis, ce patrimoine; on ne peut pas l'empêcher.

**Mme Archambault:** Il va falloir qu'on nous prouve que c'est une réparation. Si la tapisserie est bien propre, ce ne sera pas une réparation; donc, l'autorisation pourrait être refusée. Si ce n'est pas une réparation... Il faut lire chacun des mots. Alors, une réparation majeure, c'est une réparation, il faut que cela répare quelque chose. Il faut que quelque chose ait été brisé avant et qu'on le répare. Une amélioration majeure, la jurisprudence dit qu'il faut que cela donne une plus-value. De la décoration pour de la décoration, c'est une question de goût. Ce n'est pas de la réparation et cela ne donne pas de plus-value non plus.

**M. Paré:** C'est sûr que, quand on parle de tapisserie, c'est très superficiel, c'est le dessus. Si on décide de refaire la salle de bains mais que cela ne coule pas, là, c'est une plus-value, à ce moment-là, vous ne pouvez pas l'en empêcher.



Mme Archambault: Ce qu'on pourra faire, c'est encadrer les conditions de réalisation des travaux, mais il est permis au propriétaire de faire la rénovation dans l'immeuble qui lui appartient.

M. Paré: Si, en cours d'année, on décide, en janvier, après les fêtes, d'entreprendre ce genre de travaux majeurs qui dureraient trois mois, à partir du...

Une voix:...

M. Paré: Oui, de trois mois en trois mois, mais, en tout cas, l'avis aurait été donné assez vite pour qu'ils puissent partir le 1er février - c'est un exemple. Ce sont des travaux de trois mois, c'est-à-dire février mars et avril, et le locataire revient le 1er mai, pour mai et juin. Cela veut dire qu'en juillet il risque d'avoir une augmentation importante. Là, il risque de subir un autre déménagement s'il ne peut pas payer son nouveau logement; c'est le cas du couple de gens dont je vous parle, qui ont seulement leur pension et qui n'arrivent pas. C'est la situation qui nous inquiète. Tout ce que je fais, c'est vous faire mes commentaires là-dessus. Je me rends compte que l'article qu'il y a là, finalement, c'est cela. Je vous dis qu'on va être pour parce que cela permet au moins que la demande vienne du locateur...

Mme Archambault: C'est cela.

M. Paré: ... et non pas du locataire. Je vais vous dire que c'est dans le bon sens, sauf que cela ne protège pas suffisamment à notre goût les gens en place c'est notre inquiétude. Malgré l'article 1607 et ce que vous dites, on voit très bien que cela va continuer à se faire.

Mme Archambault: La seule chose que je peux ajouter à cela, c'est que la question de l'opportunité des travaux n'est pas née dans les nuages. À la Régie, on a fait faire une étude sur à peu près une centaine d'immeubles sur lesquels on avait eu des avis de réparations majeures là pour savoir ce qui était arrivé un an ou deux ans plus tard. Aucun n'avait été converti en copropriété. Dans les cas où les locataires étaient venus à la Régie, dans à peu près 50 % des cas, je pense, on avait refusé l'évacuation des locataires et, dans les cas où on avait refusé l'évacuation, dans 80 % de ces cas-là, un an plus tard, les locataires étaient encore dans la place. Finalement, ce qui nous a fait dire que ce à quoi il fallait s'attaquer au plan des réparations majeures, c'était l'évacuation comme telle. Ce dont les locataires viennent se plaindre et ce dont ils veulent qu'on discute, ce n'est pas des travaux qui vont se faire, c'est qu'ils ne veulent pas avoir à quitter leur logement. C'est la raison pour laquelle on s'est dit qu'il valait mieux s'attaquer au coeur du problème. C'est la ques-

tion de l'évacuation qui est importante et c'est ce à quoi on va s'attaquer et qu'on va discuter quand ça va se passer à la Régie.

En forçant, le propriétaire, s'il sait que c'est juste pour évincer des locataires qu'il annonce qu'il va faire des travaux majeurs, il sait que, lorsqu'il viendra à la Régie, il devra d'abord se présenter lui-même, faire la demande et, ensuite, il aura à prouver que c'est opportun pour lui que l'évacuation du locataire ait lieu. Il y en a peut-être qui vont s'arrêter entre les deux, entre le refus qu'il va recevoir de son locataire... Ils diront: On va attendre avant de faire les travaux.

M. Paré: Je dois dire que c'est un pas dans la bonne direction. Basé sur l'expérience que vous avez vécue c'est excellent sauf que ça n'empêche pas la possibilité... Et "sur l'opportunité", ça veut tout dire, ce qui compte, ce sont les mots qui suivent. Et là, c'est juste "l'opportunité de l'évacuation". C'est ce que ça nous dit, et c'est pour ça qu'on fait le débat qu'on pourra faire à d'autres articles. De ce côté-là, je voulais juste confirmer ce dont on vient de parler. C'est très clair. Je vous remercie beaucoup des explications.

Le Président (M. Saint-Roch): Je vous remercie, M. le député de Shefford.

M. le député de Jonquière.

M. Dufour: Quand on parle du tribunal, est-ce le tribunal de la Régie ou si ça pourrait être un autre tribunal?

Mme Archambault: C'est la Régie du logement.

M. Dufour: Quand vous parlez des "conditions qu'il estime justes et raisonnables", le fait que la personne a refusé de donner son avis selon lequel elle partait, cela veut dire qu'elle devient un peu en faute si elle dit qu'elle ne part pas. Ça pourrait être des motifs futiles comme des motifs raisonnables. Le locateur passe devant vous, pose des questions et vous posez des conditions. Est-ce que ça pourrait aller jusqu'à dire que vous pourriez imposer des frais de cour par rapport à ça? Si, par exemple, vous constatez que c'est par négligence ou pour toutes sortes de motifs autres que des choses bien sérieuses, les conditions que vous estimez justes et raisonnables, ça pourrait être juste en fonction qu'elle doit être évacuée ou non et, si oui, ce sont les conditions qui suivront comme le déménagement ou d'autres éléments dans ça.

Mme Archambault: On n'a pas à se prononcer ou à essayer de chercher pourquoi le locataire a refusé de quitter les lieux ou pas. C'est un droit qu'il a en vertu de la loi qu'on lui donne. Il reçoit un avis de réparations majeures,

il peut simplement s'asseoir dessus. En vertu de la loi, il pourrait ne rien faire et, s'il ne fait rien, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux et on n'a pas à questionner à savoir pourquoi il a refusé de quitter les lieux, c'est son droit parce que la loi lui reconnaît le droit au maintien dans les lieux. Quand on lui envoie un avis de réparations majeures, ça peut être un échec ou son droit au maintien dans les lieux. La loi lui dit: Tu restes dans les lieux et, tant que tu restes dans les lieux et que tu ne décides pas de quitter, c'est le propriétaire qui devra venir à la régie faire la démarche.

Est-ce que les conditions sont justes et raisonnables? On peut imaginer toutes sortes de choses. Par exemple, supposons qu'en janvier on envoie un avis de réparations majeures de trois mois et qu'on dit qu'on va commencer les travaux au mois de mai ou de juin, la lettre est grosse. On peut penser que, s'il envoie sa lettre de réparations au mois de mai ou juin, c'est pour préparer le logement pour le 1<sup>er</sup> juillet ou la période de renouvellement des baux. On peut dire que les conditions qu'il estime Justes et raisonnables, c'est de dire: Laissez cette personne-là dans les lieux finir tranquillement son bail. Si elle décide de quitter, vous ferez les travaux au 1<sup>er</sup> juillet et vous rentrerez l'autre locataire après ou, si la personne décide de ne pas quitter, vous connaîtrez ce qu'elle fait, à ce moment-là, et vous les ferez là. C'est ce genre de conditions qu'on peut faire.

**M. Dufour:** La personne est amenée devant vous autres parce que le locateur insiste pour dire...

**Mme Archambault:** C'est ça.

**M. Dufour:**... qu'il parte, le locataire dit: Je n'ai pas trop confiance en mes moyens de défense, je me prends un avocat ou une association de locataires qui, en fait, est un organisme qui pourrait m'aider; ce pourrait être un individu ou un avocat. Donc, elle va vers vous et gagne sa cause. En fait, vous décidez qu'elle ne peut pas, mais le locataire a dû subir des frais.

**Mme Archambault:** Chez nous, à la régie, l'introduction de la demande à la régie coûte 20 \$ et, comme elle est introduite par le propriétaire, c'est celui-ci qui va la payer. Quand le locataire vient à la régie, s'il se présente lui-même, ça ne lui coûte rien. S'il choisit de se faire représenter par un avocat, il paie ses frais d'avocat, mais c'est son choix, il peut très facilement venir à la régie. C'est loin d'être tout le monde qui est représenté par un avocat à la régie. On se veut accessible et on favorise que les gens puissent venir débayer leur cas tout seuls.

**M. Dufour:** Supposons que la personne décide de le faire pour une raison ou pour une

autre. Ce n'est pas la première fois qu'elle se fait traîner en cour et on ne dit pas qu'elle a droit à seulement une fois. Elle pourrait s'essayer une année et, six mois après, elle pourrait s'essayer de nouveau. Mais la personne, à un moment donné, décide qu'elle a besoin de moyens pour l'aider. Il n'y a aucun recours pour ce moyen de défense et cela devient un peu du harcèlement. Cela pourrait...

**Mme Archambault:** Si cela devient du harcèlement, ils reviendront par le biais de l'article concernant le harcèlement. Là, c'est un autre article, c'est cela.

**M. Dufour:** Oui, je comprends, mais...

**Mme Archambault:** Cela pourrait en être, mais, à ce moment-là, ils ont aussi des moyens de se prémunir contre le harcèlement.

**M. Dufour:** Le droit qui est accordé à la pleine défense n'est pas nécessairement exécuté dans le sens que ce n'est pas la personne qui demande d'avoir des réparations, c'est le locateur qui dit: Je veux faire des réparations. Le locataire est victime ou subit l'inconvénient de suivre les étapes prévues dans la loi. Il se présente devant le tribunal - on va l'appeler par son nom - chez vous, il décide de se protéger et, en se protégeant, il peut, à ce moment-là, être amené à payer des coûts sans que lui soit, d'aucune façon, responsable. Pour lui, il n'y a pas d'autre façon. Il a le droit de refuser. Il a le droit à un premier refus. Il a le droit de ne pas parler ou il a le droit de refuser carrément. Cela n'empêche pas le locateur de continuer sa démarche. S'il veut se défendre et dire: Moi, je ne veux pas subir l'inconvénient d'être deux mois dehors, cela est sérieux... Dans son cas, il dit: Moi, je veux me protéger. Il engage des frais, il peut engager des frais.

**Mme Archambault:** Il a seulement à venir nous dire à la régie: J'ai reçu un avis... De toute façon, c'est le propriétaire qui va devoir venir.

**M. Dufour:** Est-ce qu'il a un droit...

**Mme Archambault:** Dans la majorité des cas à la régie, les gens ne sont pas représentés par avocats.

**M. Dufour:** Oui, mais est-ce qu'il a des droits d'appel si...

**Mme Archambault:** À la Cour provinciale.

**M. Dufour:** Là, il est obligé de changer de cour, il y a toujours des frais tout le temps, quelque part.

**Mme Archambault:** Mais les frais ne sont

pas à la Cour provinciale, si ma mémoire est bonne, ils sont sur la même base de frais qu'à la régie. Quand ils vont à la Cour provinciale, ils ne paient pas les frais normaux que les gens paient quand ils vont directement à la Cour provinciale.

**M. Dufour:** En tout cas, je veux Juste essayer de faire ressortir que la personne peut subir des préjudices. Il n'est pas garanti qu'elle pourrait avoir 100 % de ses frais, 100 %. C'est seulement dans ce sens-là qu'était mon intervention. Je voulais essayer de savoir, par cette démarche-là, de quelle façon le locataire subit cette démarche. C'est évident que cela pourrait ne rien lui coûter, mais c'est évident aussi qu'il pourrait y avoir des préjudices au bout et cela ne lui aurait rien coûté et il serait obligé de subir les inconvénients. Cela va.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 1653. 1. 2 tel qu'amendé est adopté?

M. Paré: Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 1653. 1. 3.

**M. Bourbeau:** Cet article modifie l'actuel article 1653. 1 du Code civil. Le locataire conserve ses recours actuels. C'est lui qui devra s'adresser à la Régie du logement dans les cas où, ayant accepté de quitter temporairement les lieux pour la durée des réparations, il désire contester une autre condition de l'avis. S'il n'y a pas d'évacuation prévue à l'avis, le locataire conserve l'initiative du recours à la régie pour contester une condition qu'il juge abusive.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford,

**M. Paré:** Une explication. Dans le cheminement d'un dossier, le locateur envoie un avis - dix jours - précisant la nature, la date, s'il y a lieu, la période d'évacuation, plus vos conditions. On dit, dans l'article 1653. 1. 3: "Le locataire qui accepte l'évacuation temporaire - donc, celui qui accepte cela et qui signe cela - ou celui qui a reçu un avis ne prévoyant pas l'évacuation du logement peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer...." Dans le premier cas, celui qui a accepté, s'il a accepté, il a accepté dans le sens de ce qui apparaît là-dessus. Que peut-il contester?

**Mme Archambault:** Il peut peut-être y avoir d'autres conditions d'indemnités qui seraient faites. Il ne serait pas d'accord avec le montant de l'indemnité. Il pourrait y avoir d'autres conditions qui seraient faites dans l'avis, avec lesquelles...

Une voix:...

**Mme Archambault:** C'est cela.

(21 h 30)

**M. Paré:** Vous dites: Il peut être d'accord avec l'évacuation, mais pas avec la date de l'évacuation. Mais la date prévue pour leur début et leur durée, c'est déjà dans l'avis. S'il reçoit l'avis et le signe, parce que, dans les dix jours, il ne donne pas son autorisation cela veut dire que c'est le locateur qui doit aller chez vous, mais, s'il l'a signée, cela veut dire qu'il a accepté l'ensemble des conditions qui apparaissent là-dessus.

**Mme Archambault:** Non. Tout ce qu'il a à faire, dans 1653. 1. 2, c'est qu'à la réception de l'avis il doit aviser le locateur de son intention d'évacuer ou non les lieux. L'obligation, c'est cela. Quand il signe... Il peut même ne pas signer, il peut le faire par écrit s'il le veut. Il peut même le faire verbalement. Il peut dire: D'accord, J'accepte de quitter les lieux, sauf qu'on ne veut quand même pas lui faire perdre de droits. S'il accepte de quitter les lieux et qu'il y a autre chose qui peut lui causer des problèmes, à ce moment-là, on se dit: On veut quand même qu'il garde le droit qu'il avait de venir demander de modifier des conditions qu'il peut juger abusives. On va lui donner ce choix.

**M. Paré:** Ne serait-ce pas plus simple que, quand on accepte, il faut accepter la totalité de ce qui apparaît sur l'avis? Sinon...

**Mme Archambault:** Ce serait plus simple, mais le locataire perdrait un droit. S'il dit: D'accord, je suis prêt ou si, dans tous les cas, systématiquement il refusait, un des deux... Si c'était en vue de permettre au locataire - déjà qu'on lui en donne plus - de conserver le minimum de droits qu'il a présentement... Il pouvait contester un avis, mais c'était lui qui avait le fardeau de la démarche, qui devait venir à la régie et qui pouvait contester les conditions qu'il jugeait abusives. On dit: D'accord, il accepte de quitter. Cela règle un cas. On s'est entendu sur le fait qu'il va y avoir évacuation, mais il y a d'autres conditions qui ne font pas son affaire et on dit: Celle-là, c'est d'accord, on accepte d'en discuter.

**M. Paré:** Cela veut dire... On est d'accord avec ce dont on vient de discuter avant et on est d'accord qu'il y ait, à partir de l'article 1653 et dans tout ce qui suit, une Indemnité égale aux dépenses raisonnables. Ensuite, selon le cheminement, il y a un avis d'envoyé. Sur l'avis, il y a des indications précises et claires de façon qu'il sache exactement dans quoi il s'embarque. Ensuite, on continue. On doit le payer au moment de l'évacuation et, si ce n'est pas suffisant, il peut ensuite revenir pour les surplus. On y va en disant que ce n'est même pas lui qui

doit se rendre devant la régie s'il n'est pas d'accord avec l'évacuation. Il n'a qu'à ne pas répondre et c'est le locateur qui doit aller devant la régie pour demander que son locataire soit évacué pour une certaine durée et la régie aura à statuer sur l'opportunité de l'évacuation en termes de temps; sauf que, là, on se retrouve en disant: Sur les autres critères - donc, c'est juste l'évaluation - sur la date prévue, la durée, les montants d'indemnité, ce n'est plus la même chose. Cela veut dire que, si le locataire n'est pas content, il doit, contrairement à l'évacuation, entreprendre des démarches à la régie pour avoir satisfaction.

Mme Archambault: Il est dans la même situation où il est actuellement comme locataire. "On peut penser qu'en pratique, dans les cas où il ne voudra pas quitter ou qu'il aura quelque chose qui ne fera pas son affaire, tout simplement il ne répondra pas à l'avis. À ce moment-là, quand il viendra à la régie à l'audition, il pourra toujours dire: Il y a d'autres conditions, il y a autre chose et la régie peut fixer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables. On pourra voir cela. Mais on ne voulait quand même pas - il y a des locataires qui pensent qu'en acceptant l'évacuation, à ce moment-là, tout ce qui est dans l'avis est accepté - leur faire perdre des droits qu'ils avaient déjà depuis 1980.

M. Paré: Je comprends l'esprit. Disons que c'est acceptable. Par contre, normalement, s'ils refusent l'évacuation, c'est parce que, ou bien ils pensent qu'ils n'ont pas assez d'argent ou bien que la date ne fait pas leur affaire. Sur le deuxième point qui dit: "ou celui qui a reçu un avis ne prévoyant pas l'évacuation du logement peut", je pense qu'on doit le conserver. J'accepte, à ce moment-là, ce qu'on retrouve là-dedans, mais pour le premier, le locataire qui a accepté l'évacuation temporaire, normalement pensez-vous, selon l'expérience que vous avez dans le domaine, qu'il pourrait accepter l'évacuation s'il n'est pas d'accord avec le montant? Normalement ce sont des choses comme cela qui feront qu'ils vont la refuser. Il y a aussi le déménagement, évidemment. Cela doit être le gros point: Les gens ne veulent pas déménager, tout court. En plus de ne pas vouloir déménager, ils vont vouloir encore bien moins, si la date tombe dans le temps des fêtes ou si l'indemnité prévue est trop basse. C'est pour cela que je comprends difficilement qu'on dise qu'on va régler une chose, juste l'évacuation ou que, dans sa tête, en tout cas, il va accepter l'évacuation sans avoir réglé tout le reste, normalement.

Mme Archambault: Oui, mais c'est une mesure de protection presque double pour le locataire, qui aurait pu, à un moment donné, accepter l'évacuation et qui, après cela, se dirait: Mon Dieu, Seigneur, il y a des choses qui ne

font pas mon affaire dans les conditions.

M. Paré: Bien.

Mme Archambault: Puisque c'était déjà là avant, on s'est dit: Ne nous occupons pas de lois qui existaient avant et laissons la situation telle qu'elle était...

M. Paré: Je ne vous demanderai certainement pas d'amendement pour le retirer. Je vais vous dire, ce que je veux, c'est juste l'éclaircir, pour être bien sûr, si c'est un droit qu'on conserve, on va être d'accord et même si c'était dans le sens d'une expression qu'utilise de temps en temps, le ministre...

Mme Archambault: C'est pour conserver un droit.

M. Paré: ...une espèce de police d'assurance, une garantie.

Une voix: C'est sûr. C'est sûr.

Mme Archambault: C'est cela. Moi, je pense que c'est cela.

M. Dufour: On peut être d'accord avec cela. Mais je vous ramène le cas précis de quelqu'un qui refuse l'évacuation. Donc, il ne signe pas et l'un des objectifs pour lequel il refuse, c'est, entre autres, qu'il trouve que la date ne fait pas son affaire ou que la durée est trop longue. Est-ce que, à partir de l'article 1653.1.2, vous allez statuer sur l'ensemble du litige ou juste sur l'évacuation?

Mme Archambault: Mais là, il n'aura pas à venir à la régie. S'il refuse l'évacuation comme cela, c'est le locateur qui va devoir venir.

M. Paré: Le locateur.

Mme Archambault: C'est cela.

M. Paré: Bon. C'est cela.

Mme Archambault: À ce moment-là, on va statuer sur...

M. Paré: L'ensemble.

Mme Archambault: ...l'ensemble et on va fixer les conditions justes et raisonnables.

M. Paré: Bien, donc...

Mme Archambault: Donc, on va se prononcer sur l'opportunité. Cela le dit. Quand on dit "opportunité d'évacuation", cela veut dire qu'on va se prononcer... L'opportunité, c'est quand cela va se faire dans le temps, quand cela va être opportun que cela se fasse. Cela le dit, en soi.

La définition d'opportunité" fait qu'on va devoir le fixer dans le temps, quand va se faire l'évacuation.

**M. Paré:** Donc, si le locataire refuse parce qu'il n'est pas d'accord avec l'un des points qui apparaît sur l'avis - pas juste parce qu'il ne veut pas, il est prêt à accepter l'évacuation, mais il y a des points là-dedans qui ne sont pas satisfaisants - le mieux pour lui, c'est de refuser, de façon que la régie statue immédiatement sur la demande du locateur. Mais là, le régisseur va s'assurer de régler tous les litiges possibles, que ce soit le montant, la date ou la durée. On va s'organiser pour prendre toutes les décisions en vertu de 1653. 1. 2 et non pas attendre qu'il revienne en vertu de 1653. 1. 3. On s'entend là-dessus? Bien. Cela répond à ma question.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Jonquière.

**M. Dufour:** Quand je regarde la teneur de l'article, on parle toujours de dix jours après la réception. Dix jours de la réception, cela ressemble beaucoup à quelqu'un qui va évacuer en moins d'une semaine. On demande dix jours de la réception ou sept jours, pour satisfaire au ministre, au point de vue de la précision. Mais il ne faut pas oublier qu'il y a aussi des avis de trois mois à des places. Cela veut dire que quelqu'un qui a droit à un avis de trois mois, il a seulement dix jours pour se décider. Il y a quelque chose qui ne clique pas très fort dans ma tête. Une personne peut être obligée d'évacuer temporairement; elle peut être obligée d'évacuer temporairement pour quinze jours, comme pour 3 semaines ou pour un mois, mais, dans le libellé de l'article, moi, je ne vois pas de concordance dans ces deux cas-là. C'est toujours dix jours. Cela me semble facile. Il y a trois mois d'avis et vous lui donnez dix jours pour... S'il a trois mois, il a trois mois. Il devrait avoir trois mois pour s'opposer, au même titre que celui qui a dix jours à dix jours. Cela me semble une proportion raisonnable. Dans cet article-là, je ne le vois pas. Cela fait que...

**Le Président (M. Saint-Roch):** Mme Archambault.

**Mme Archambault:** Cela ne causera pas de problèmes au locataire parce que si cela lui prend plus que dix jours pour se faire une idée, il ne fera rien pendant ces dix jours et c'est le locateur qui va devoir venir à la régie. Alors, lui, ne perdra pas de droits. Les dix jours, c'est parce que, justement, les gens sont habitués à savoir qu'ils doivent réagir dans ce délai, parce que c'est le délai qui existe déjà dans le Code civil depuis presque sept ans: pour répondre à des avis de réparations majeures ou pour venir faire les démarches à la régie, ils avaient dix

jours pour le faire. Maintenant, le locataire, pour venir à la régie, s'il voulait contester les conditions... Alors, c'est déjà un délai qui est passé dans les moeurs.

**M. Dufour:** Oui, mais, c'est...

**Mme Archambault:** Mais là, lui n'a rien à faire. Il y a juste le locataire, finalement, qui reçoit son avis et qui ne bouge pas. Il n'a pas à compter son temps. Il a décidé de ne pas bouger, lui. Il n'a qu'à attendre de voir si son propriétaire va faire une demande à la régie.

**M. Dufour:** Oui, mais il peut demander; sans cela, s'il ne demande pas, alors, comment va-t-il faire pour avoir une réponse? S'il ne demande rien, cela va être automatique.

**Mme Archambault:** Mais il n'a rien à demander, le locataire, dans le...

**M. Dufour:**... On écrit cela pour rien.

**Mme Archambault:** Pardon?

**M. Dufour:** On écrit cela pour rien.

**Mme Archambault:** Les dix jours?

**M. Dufour:** S'il n'a rien à faire. Si le locataire est bien protégé on n'a pas besoin de cet article-là. Il n'a pas besoin de parler. Pourquoi est-ce qu'on ne laisserait pas les règles jouer et s'appliquer? Moi, ça me mélange un petit peu

**Mme Archambault:** Il y a un cas où ça c'est exactement le droit actuel, le cas où le locataire reçoit présentement un avis de réparations majeures. Ce qu'il a à faire quand il le reçoit, c'est qu'il a dix jours pour se présenter à la régie s'il juge qu'il y a des conditions abusives. Et ça, c'est déjà acquis pour la plupart des gens qui reçoivent des avis de réparations majeures. Ils savent qu'ils ont dix jours pour se présenter à la régie comme locataires. Ceux-là vont continuer à avoir exactement... On ne change rien à la situation actuelle pour ceux qui n'ont pas d'évacuation prévue dans leur avis. On ajoute une protection pour ceux - parce que c'est finalement ceux-là qui sont susceptibles de subir le plus de préjudices - qu'on veut évacuer pendant la période de réparations. Ceux-là, tout ce qu'ils ont à faire s'ils reçoivent leur avis et qu'ils décident qu'ils ne veulent pas évacuer les lieux, c'est de rester là et de ne rien dire. Ils n'ont pas à compter les dix jours ou pas. C'est le propriétaire qui va devoir venir à la régie.

**M. Dufour:** Oui, mais comme il y a du monde qui ne veut pas subir tous les inconvénients d'aller à la Régie du logement et d'être obligé de passer par le moule un peu partout,

admettez avec moi que ce n'est pas clair, clair, que l'individu ça ne lui donne pas beaucoup de temps pour se virer de bord ou s'il a à changer...

**Mme Archambault:** Il n'a pas à penser lui. Le locataire n'a à penser à rien. Il n'a pas de jours à compter. Il reçoit son avis et, s'il ne veut pas quitter les lieux, il ne fait rien. Il n'a pas besoin de commencer à faire des calculs de jours.

**M. Dufour:** Oui, mais vous savez qu'il y a des gens qui vont dire... D'autres qui connaissent bien leurs droits vont dire: C'est correct, on va laisser filer le temps. Il y en a d'autres qui, en offre de collaboration, vont trouver une méthode. Cela ne donne pas grand temps à ces gens-là pour se protéger ou pour prendre des décisions. Il y a dix jours.

**Mme Archambault:** Mais c'est quoi? Ils n'ont pas de décision à prendre si ce n'est que la décision de ne pas répondre.

**M. Dufour:** Bien, ça dépend. Si ce sont dix jours et qu'ils sont passés, est-ce qu'ils peuvent continuer de demander au tribunal de supprimer ou de modifier une condition abusive?

**Mme Archambault:** Mais le locateur, lui, par exemple, si les dix jours sont passés, va devoir venir à la régie s'il veut toujours évacuer le locataire et entreprendre les travaux. Il pourra faire son débat à ce moment-là.

**M. Dufour:** Moi, je ne comprends pas pourquoi on donne ces dix jours-là si, effectivement, il n'a qu'à se croiser les bras et à attendre que ça fonctionne tout seul.

**Mme Archambault:** Mais il y a des cas où il peut vouloir... Je ne le sais pas, moi. Il peut arriver que je sois un locataire dans un logement et que mon propriétaire me dise: Je veux faire des réparations majeures. Je suis contente qu'il fasse ces réparations majeures-là. Cela va améliorer le logement. Je dis: C'est correct, je veux bien qu'on fasse les réparations majeures et je suis prête à quitter les lieux pendant le temps où on va faire les réparations majeures. Mais je ne suis peut-être pas prête à le faire dans les conditions qu'il m'a fixées dans son avis, par exemple. C'est une façon peut-être de favoriser les bonnes relations entre les parties. Oui, oui, c'est correct. Je suis prête à quitter, mais il y a des choses qui me conviennent plus ou moins dans l'avis.

**M. Dufour:** Mais cette provision qu'on a là dans la loi...

**Mme Archambault:** Mais ça ne change rien à ce qui existe présentement. Cela existe depuis 1980.

**M. Dufour:** Qu'on traîne par nature.

**Mme Archambault:** Bien, en tout cas, là...

**M. Dufour:** C'était là et on continue à l'amener.

**Mme Archambault:** Les gens l'ont utilisé. Les gens sont habitués d'utiliser ce recours-là. Il est utilisé.

**M. Dufour:** Pas nécessairement, mais en tout cas je suis obligé d'écouter votre point de vue. Quelqu'un pourrait ne pas avoir réagi ou il a réagi et il n'a pas évacué, par exemple, la bâtisse. Supposons qu'il a eu un avis de dix jours - cela, c'est pour en dedans de sept jours - que par inadvertance cela a duré neuf ou dix jours. Dans le fond, ce n'est pas difficile pour le locataire de juger s'il a sept jours pour partir, surtout si c'est sept jours, ça pourrait être huit ou neuf jours. Il y en a un pour qui c'est trois mois d'avis. L'autre, c'est dix jours.

**Mme Archambault:** Les réparations en bas d'une semaine, il ne faut pas se leurrer, ce ne sont pas de grosses réparations majeures. S'il coupe l'eau pour une journée, des choses comme ça. Quand ce sont vraiment des réparations majeures, en pratique ça va être plus qu'une semaine. À ce moment-là ça va être des avis de trois mois qui vont devoir être envoyés au locataire.

**M. Dufour:** Quelqu'un qui demeurerait dans le logement et qui aurait des préjudices ou des inconvénients auxquels il ne s'attendait pas... On va faire telles choses, mais en défaisant le mur on trouve d'autres choses. Cela amène une réparation beaucoup plus grande. Donc, il y a des préjudices. Il y a une condition abusive, à mon sens plus grande que ce qui avait été prévu. Est-ce que cette personne-là a des recours quelconques aussi dans le Code du logement, le Code civil? (21 h 45)

**Mme Archambault:** Oui, elle a tous les recours déjà prévus de diminution de loyer... Il y a même des ordonnances. Elle conserve les mêmes recours déjà prévus au Code civil.

Le Président (M. Saint-Roch): C'est complet, M. le député de Jonquière?

**M. Dufour:** Quand on parle de supprimer une condition abusive, on pourrait ne pas modifier ni supprimer, cela pourrait être une compensation qui est accordée pour cela...

**Mme Archambault:** Oui, oui.

**M. Dufour:**... ou si c'est vraiment une... Parce que supprimer ou modifier, cela voudrait

dire que, au lieu de faire telle chose, on peut le faire de telle autre façon. Vous pourriez aller jusque-là, mais cela pourrait aussi...

**Mme Archambault:** Cela donne une grande discrétion au régisseur pour pouvoir apprécier le cas d'espèce qui est devant lui.

**M. Dufour:** Vous pourriez exiger d'améliorer; où il n'y aurait pas de changement, à ce moment-là, vous pourriez occasionner des pénalités, c'est cela?

**Mme Archambault:** C'est-à-dire qu'on va lui dire qu'il rembourse le locataire pour les dommages qu'il a subis.

**M. Dufour:** D'accord.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions à 1653. 1. 3?

**M. Paré:** Très rapidement. Je comprends ce que vous dites et je ne veux pas qu'on l'enlève sauf qu'en termes bien simples cela veut dire que, s'il ne veut pas être évacué - c'est sur le principe de l'évacuation - il ne bouge pas. S'il accepte l'évacuation, mais qu'il n'est pas d'accord avec les montants, la durée ou la date, ou il ne bouge pas ou c'est lui qui vient à la régie.

**Mme Archambault:** C'est cela.

**M. Paré:** C'est un pouvoir qu'on lui donne de venir.

**Mme Archambault:** C'est pour ne pas lui enlever ce qu'il a déjà.

**M. Paré:** Ce qu'il a déjà. On en a discuté. Disons que cela se simplifie, mais ce n'est pas nécessairement facile. D'accord. Cela va, pour ma part.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Mme Archambault, j'aurais une question là-dessus. J'ai peut-être un exemple. Est-ce que ce ne serait pas surtout pour aider la personne âgée qui reçoit son avis et l'accepte? À un moment donné, après un temps de réflexion, trois ou quatre jours après, un de ses enfants vient et lui dit: Maman ou papa, tu n'as pas à accepter cela. Il y a une condition abusive. Cela donnerait...

**Mme Archambault:** Cela va donner aussi une ouverture dans ces cas-là.

**Le Président (M. Saint-Roch):** C'est une clause typique pour aider les personnes âgées?

**Mme Archambault:** Ce serait une façon d'ouvrir le débat.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci. Est-ce

que l'article 1653. 1. 3 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 1653. 1. 4?

**M. Bourbeau:** Les demandes, qu'elles soient produites à la régie par le locateur ou le locataire, continueront à être instruites et jugées d'urgence. Dans tous les cas, elles auront pour effet de suspendre l'exécution des travaux, sauf si la régie en décide autrement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 1653. 1. 4?

**M. Paré:** Juste un instant. Qu'est-ce qu'il pourrait faire si le tribunal en décide autrement?

**Mme Archambault:** On l'a présentement dans la loi, à l'article 1653. 1, mot à mot et, à ma connaissance... Il faut dire que je n'ai pas fait le tour pour savoir si on a déjà décidé autrement. Il pourrait arriver des travaux où c'est nécessaire de les faire ou bien, par exemple, s'il s'avérait qu'un locataire refuse les travaux qui doivent être faits ou des choses comme cela. En tout cas, cette mesure donne une discrétion au tribunal et c'est exactement ce qu'on a présentement. Cela n'a jamais causé de problèmes.

**M. Paré:** C'est ce qu'on a présentement?

**Mme Archambault:** Oui. À l'article 1653. 1 du Code civil, on a exactement cela: "La demande du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux sauf si le tribunal en ordonne autrement."

**M. Paré:** Je comprends qu'on l'ait, mais j'essaie juste d'en voir l'utilité. Pour quelles raisons en déciderait-il autrement?

**Mme Archambault:** Cela pourrait être plaidé devant elle, à un moment donné. Je dois vous dire franchement que je n'imagine pas là les raisons parce que je n'ai pas de cas qui me viennent à l'esprit sur cela. Je ne sais pas si... Je ne connais pas d'exemple où cela s'est produit.

**M. Paré:** C'est pour cela.

**Mme Archambault:** Sauf que, pour le cas où cela se présenterait à un moment donné où cela pourrait être nécessaire, c'est une espèce de formule qu'on utilise peu - oui et non - mais qui pourrait être d'utilisée. En tout cas, elle n'a pas été utilisée abusivement jusqu'à maintenant, sûrement pas.

**M. Paré:** Parce que c'est juste cela. On dit qu'on n'est pas censé parler pour rien et écrire

des phrases inutiles.

**Mme Archambault:** Mais, pour le cas qui se présenterait, à un moment donné, cela pourrait être très utile de l'avoir.

**M. Paré:** Oui, je comprends cela sauf qu'habituellement si on met dans ta loi - le législateur n'est pas censé parier pour rien - des choses pour des mesures de sécurité, d'assurance ou de protection, je peux comprendre et je ne suis pas contre au contraire, à la condition qu'on puisse au moins... Habituellement, on le met en fonction d'une possibilité, de quelque chose qu'on imagine et moi, je le regarde et je n'en vois pas. C'est pour cela que je vous le demande. On a dû le mettre là pour prévenir un cas particulier ou des cas même très exceptionnels, mais cela serait quoi? J'aimerais juste avoir une idée.

**Mme Archambault:** C'est vraiment une formule habituelle qu'on retrouve dans toutes les lois où on donne un pouvoir discrétionnaire de suspendre l'exécution des travaux sauf dans un cas, à un moment donné, si c'était nécessaire, à moins que le tribunal n'en décide autrement. On retrouve la même chose dans la loi à laquelle je pense parce que je la connais plus, la loi de protection du consommateur, par exemple. Si une décision suspend un permis, elle reste là, et, si la personne va en appel, cela maintient la suspension à moins que le tribunal n'en décide autrement. C'est une espèce de pouvoir discrétionnaire pour prévoir les cas qui peuvent, mais...

**M. Paré:** Bon, on ne le changera pas et quand j'aurai la chance ou l'occasion de le retrouver dans une autre loi, je reposerai la question pas nécessairement en espérant qu'on trouve une situation, mais si je pouvais avoir une réponse qui m'éclairerait pour les autres lois, je ne poserais plus jamais ta question. Ensuite je le saurais.

**Mme Archambault:** Si jamais on en a un exemple, on vous l'enverra.

**M. Paré:** Je vous remercie. Je lirai cela attentivement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 1653.1.4 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle l'article 1653.1.5.

**M. Bourbeau:** M. le Président, comme c'est le cas présentement, le locataire continuera à ne pouvoir contester ni la nature, ni l'opportunité des travaux. Cependant, il appartiendra dorénavant au locateur de justifier le bien-fondé des conditions prévues à l'avis. Auparavant, lorsque

la demande était produite par le locataire, il appartenait à ce dernier de faire la preuve des conditions abusives.

**M. Paré:** Vous vous doutez, M. le ministre, que je ne serai pas d'accord avec celui-là.

**M. Bourbeau:** Je n'ai qu'à relire les déclarations du député devant la commission depuis le début pour comprendre que le député n'est pas particulièrement d'accord. Mais je signale au député qu'il a déjà fait la revue de tout le problème, que son point de vue a été largement exposé à plusieurs reprises et que, quant à moi, si c'était pour faire plaisir au député, je serais disposé à adopter le projet de loi en demandant au **Journal des débats** de rapporter les discours antérieurs du député et de les reproduire ici.

**M. Paré:** Je ne pense pas que ce serait possible parce que, s'il fallait reprendre toute l'argumentation que j'ai utilisée sur ce point-là, on dépasserait largement les 20 minutes. J'en suis convaincu. Je vais quand même...

**M. Bourbeau:** Je peux t'aider.

**M. Paré:** Je vais quand même faire un petit bout là-dessus. En fonction de tout ce dont on a parié depuis quelques minutes - et j'ai trouvé cela très intéressant, je dois dire - des exemples qu'on a utilisés et de l'argumentation pour permettre au locataire de pouvoir contester l'opportunité de l'évacuation, ce qui n'est pas du tout la même chose que l'opportunité des travaux... On sait ce que cela veut dire. L'exemple est tellement frappant, je ne veux pas reprendre toute l'argumentation de M. Daigneault, parce que c'est lui qui nous amène effectivement la meilleure argumentation par rapport à ce qui se passe vraiment. On dit qu'on n'a pas le droit de contester la nature des travaux, mais on permet en même temps au locateur de changer la nature du logement. À mon avis, on doit considérer cela comme un bris de contrat. On ne respecte pas ce sur quoi on s'était entendu avec des personnes de bonne foi qui ont choisi un quartier, un logement en particulier, en fonction de leurs besoins. Très souvent, ce ne sont pas des gens qui ont choisi en fonction de quelque chose, mais ils sont là depuis tellement longtemps et, finalement, on ne leur permet même pas de pouvoir conserver leurs acquis. On s'en vient changer leur mode de vie. En fait, il s'agit du milieu de vie plus que de la qualité du logement. Ce qu'il faut regarder finalement, au-delà de la qualité du logement, c'est la qualité du milieu de vie, le choix de vie pour des citoyens et là-dessus, on a bien des exemples. Vous vous souvenez, en commission parlementaire, ce qu'on a entendu sur le vécu des gens. C'est bon d'en parler, c'est bon d'y voir, parce que, lorsqu'on a la préoccupation d'aider des gens, quand on est dans une période où l'on parle de qualité de vie, d'envi-



ronnement et de politique de la famille, on ne peut faire autrement que de se soucier d'une façon importante du logement, de l'habitation en général, mais du logement et pas seulement de la qualité du logement, mais de la possibilité de conserver un logement à son goût, à un prix acceptable.

Ce que je veux dire par la qualité du logement à un prix acceptable, c'est qu'il y a des gens qui sont dans leur logement depuis passablement longtemps. C'est sûr que cela fait en sorte que c'est moins dispendieux parce que, dès que cela a été inscrit à la Régie du logement, les augmentations annuelles sont acceptables ou doivent être approuvées; si elles sont exagérées, elles sont contestables. Une façon de changer cela, c'est de changer la nature du logement, de faire des travaux qu'on appelle majeurs, non pas de remise en état, mais d'amélioration en termes de changement. On change des armoires, on refait la salle de bains au complet, on change des fenêtres. Quand on a tout changé, on a changé la nature du logement, c'est un contrat qu'on a changé.

Un instant, M. le Président.

**Le Président (M. Saint-Roch):** La commission est suspendue pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 21 h 58)

(Reprise à 22 h 3)

**Le Président (M. Saint-Roch):** À l'ordre, s'il vous plaît!

La commission reprend ses travaux. Au moment de notre suspension, la parole était à M. le député de Shefford sur l'article 1653. 1. 5.

**M. Paré:** Oui. Je vais continuer parce que je ne répéterai pas tout ce que j'ai dit. Il faut se préoccuper, quand on parle d'habitation, du milieu de vie des gens, pas seulement de la qualité globalement, mais du milieu de vie comme tel, du choix que font les gens. Il faut penser aussi - et cela doit être notre préoccupation parce que ce n'est pas ceux qui auront de l'argent à faire qui ont à se préoccuper de cela, c'est nous - il faut penser à faire passer l'humain avant les profits. Je pense que c'est important parce que ceux qui risquent le plus d'être touchés, finalement, ce seront encore une fois les plus démunis et les personnes âgées. J'aimerais qu'on s'en préoccupe. C'est la raison pour laquelle je dis; Si on enlevait cet article - je n'en ferai pas une motion parce qu'elle va être battue de toute façon, cela va juste amener une discussion inutile - si on retirait cet article, cela voudrait dire qu'on pourrait aussi contester la nature des travaux et probablement qu'il se ferait moins d'évictions. On respecterait ainsi les engagements qu'on a pris ou, en tout cas, les objectifs qu'on s'est fixés de préserva-

tion du stock de logements locatifs et de véritable protection des locataires en place.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le député de Shefford.

**M. Bourbeau:** M. le Président...

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre.

**M. Bourbeau:**... je suis d'accord avec le député qu'il faut faire passer les humains avant les profits. Cependant, je ne suis pas d'accord pour retirer l'article.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 1653. 1. 5 est adopté?

**M. Paré:** Rejeté.

**M. Bourbeau:** Sur division, M. le Président.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, j'en conclus qu'il est adopté sur division.

**M. Paré:** Disons qu'il est rejeté sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Il est adopté sur division.

**M. Paré:** Excusez-moi.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 1653. 2 et nous avons un papillon.

**M. Bourbeau:** M. le Président, quant à l'article lui-même dont le principe se retrouve à l'actuel article 1653. 2 du Code civil, c'en est un de concordance. Il est nécessaire, vu les modifications aux articles 1653 et 1653. 1 prévues au projet et les amendements apportés à la Loi sur la Société d'habitation du Québec sanctionnée en mars dernier, l'article 94. 1, entre autres, ayant été abrogé. Quant à l'amendement, M. le papillon...

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Bourbeau:**... M. le Président, quant à l'amendement, il consiste à:

"Insérer - en guise de papillon - à la première ligne, après les mots "aucune contestation" les mots "des conditions de réalisation des travaux". Vous aurez compris, M. le Président, que cette précision est faite pour indiquer que le locataire ne peut pas contester les conditions de réalisation des travaux prévues à l'entente tout en lui conservant quand même le droit de contester d'autres matières.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des interventions sur l'amendement?

**M. Paré:** Oui, simplement pour dire très rapidement qu'il va falloir faire attention à ce que des programmes amènent les exceptions et fassent en sorte qu'il y ait des clauses spéciales pour la protection des locataires et qu'on fasse exercer par d'autres des pouvoirs ou des responsabilités qui, normalement, relèvent de la Régie du logement. Vous savez très bien ce que je veux dire. Le programme PARCQ en est un exemple. Cela peut être avantageux à un moment donné, à d'autres, cela peut l'être moins. Sauf que, normalement, il y a une institution compétente qui existe et qui s'appelle la Régie du logement pour les relations locataires-locateurs. Parce qu'on amène un projet de loi ou plutôt un programme gouvernemental, on fait en sorte que ces relations soient maintenant régies par une autre société qui n'a pas pour but premier de s'assurer de l'harmonisation des groupes et des individus, et il faudrait sortir ici les buts et les objectifs de la Société d'habitation du Québec pour s'apercevoir que cela rejoint indirectement la rénovation, l'accès à la propriété, l'amélioration du parc immobilier pour les relations entre les citoyens, locataires et locateurs, il y a une régie qui existe, avec toute son expertise, pour faire en sorte d'harmoniser les relations et que cela aille bien. Par un programme, on fait exercer ces pouvoirs par une société qui n'a pas comme but premier l'harmonisation de ces relations entre les citoyens.

Il va falloir faire attention à cela, sinon il va y avoir des exceptions, des dérogations aux lois de base dans les pouvoirs des régies déjà existantes qui, normalement, doivent avoir juridiction sur l'ensemble du territoire et des citoyens et non pas être obligés de fonctionner avec un paquet d'exceptions, seulement parce qu'un programme est sorti. C'est une inquiétude qu'on a déjà manifestée et qu'on manifeste encore. La Société d'habitation du Québec fait aussi un bon boulot, ce n'est pas que je veux comparer les services l'un par rapport à l'autre. Je veux seulement dire qu'il faut respecter la juridiction et les responsabilités de chacune des régies ou des sociétés du gouvernement et ne pas permettre de compliquer encore une fois des fonctionnements ou du moins, des décisions que devraient prendre des citoyens. On vient dire à des gens: Votre organisme de recours n'est plus la Régie du logement parce que votre propriétaire a profité du programme PARCQ. Donc, on s'en vient mêler et compliquer la vie des citoyens. À cause de cela, on va être contre l'article 1653. 2.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Bourbeau:** Adopté.

**M. Paré:** L'amendement, oui, parce que cela vient exprimer ou détailler encore davantage le contenu de l'article.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'amendement est adopté. Est-ce que l'article 1653. 2, tel qu'amendé, est adopté?

**M. Paré:** Adopté sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Adopté sur division.

Est-ce que l'article 8, tel qu'amendé, est adopté?

**M. Bourbeau:** Adopté.

**M. Paré:** Surdivision.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur division.

Reprise de possession

J'appelle l'article 9 et nous avons un papillon.

**M. Bourbeau:** M. le Président, présentement, seuls les propriétaires indivis d'un logement de quatre logements et moins peuvent reprendre possession d'un logement. Le changement proposé fait en sorte qu'un propriétaire indivis ne peut reprendre possession d'un logement s'y trouvant, quel que soit le nombre de logements qu'un immeuble comporte, afin d'éviter que les opérations spéculatives et que les transactions d'achat en Indivision se multiplient entre la date de présentation du projet de loi et l'entrée en vigueur de la loi. Cet article ferme dès le 10 novembre 1987, date de présentation du projet, la possibilité de reprendre possession d'un logement situé dans un immeuble détenu en indivision.

Cependant, pour ne pas priver des acheteurs indivis de bonne foi de l'exercice d'un droit que la loi jusqu'alors leur reconnaissait, cet article prévoit que la reprise de possession dans le cas d'un immeuble comportant quatre logements et moins pourra être exercée si le titre de propriété est enregistré avant le 10 novembre 1987 ou s'il l'est avant le 1<sup>er</sup> juillet 1988 pour autant qu'au 10 novembre 1987 une promesse d'achat ou de vente avec acompte versé a été signée.

La reprise de possession demeure possible si deux époux ou concubins achètent conjointement un immeuble. Ce couple est alors considéré comme un propriétaire unique et, à ce titre, conserve le droit à la reprise de possession d'un logement pour s'y loger ou y loger un membre de sa famille ou un parent dont il est le principal soutien.

M. le Président, j'aimerais également proposer un amendement à l'article 9 qui est l'article 1659 du Code civil et qui se lirait comme suit:

"a) Remplacer, dans le deuxième paragraphe, le mot "1<sup>er</sup>" par le chiffre "15";

"b) Ajouter, à la fin, le paragraphe suivant:

"3° si l'immeuble comporte cinq logements

ou plus et que le titre du propriétaire a été enregistré avant le 11 juin 1981 ou, dans le cas où ce dernier était signataire d'une promesse d'achat ou de vente pour laquelle un acompte ou des arrhes ont été versés antérieurement à cette date, avant le 16 décembre 1981."

M. le Président, vous aurez compris que cette modification est effectuée pour s'ajuster au marché. Plusieurs des acheteurs ne signent leur contrat de vente qu'à la toute fin de juin pour prendre possession de l'immeuble en juillet, le délai de 15 jours permettra de procéder à l'enregistrement et, d'autre part la deuxième modification, au paragraphe b, est nécessaire pour conserver le droit à la reprise de possession au propriétaire indivis d'un immeuble de cinq logements ou plus dont le titre de propriété a été enregistré avant le 16 décembre 1981. Ce droit a été auparavant reconnu par l'article 136. 1 de la Loi sur la Régie du logement et qui est abrogé par le présent projet de loi. Sans cette modification, le propriétaire perdrait un droit que le législateur lui avait reconnu en 1981.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le ministre. La commission suspend ses travaux pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 22 h 15)

(Reprise à 22 h 17)

**Le Président (M. Saint-Roch):** À l'ordre, s'il vous plaît!

La commission reprend maintenant ses travaux. Nous en sommes à l'amendement à l'article 9.

**M. Paré:** Première question, dans l'amendement, afin de remplacer "1er juillet "par" "15 juillet", je voudrais juste vous demander d'en expliquer rapidement la raison.

**M. Bourbeau:** On parle de l'indivision là. Alors, les gens qui auraient un droit garanti par la loi, un droit acquis, qui auraient signé une offre d'achat avant le 10 novembre 1987, par exemple, avec un dépôt d'acompte ou des arrhes, ont jusqu'au 1er juillet 1988 pour enregistrer le contrat en vertu du projet pour ne pas perdre ce droit acquis. Or, la Chambre des notaires nous a représenté que très souvent les offres d'achat se signent quelques mois avant et que les contrats notariés se signent, évidemment, quelques jours avant la prise de possession. Comme, dans bien des cas, la prise de possession est le 1er juillet, il y a beaucoup de contrats qui se signent en juin pour les déménagements le 1er juillet, les prises de possession le 1er juillet. Mais comme, justement, il y a avalanche de contrats à la même époque, les bureaux d'enregistrement sont parfois débordés et on retarde de plusieurs jours l'enregistrement parce que les

registres ne suffisent pas à la tâche. Disons qu'un contrat est signé le 29 juin, il est possible que le notaire ne puisse pas présenter l'acte à l'enregistrement avant le 3 ou le 4 juillet et qu'il soit indexé ou enregistré seulement deux ou trois jours après. Alors, pour éviter que ces gens-là ne perdent leurs droits uniquement parce que le délai d'enregistrement du 1er juillet n'a pas été respecté, on accorde quinze jours de grâce.

**M. Paré:** Cela va pour l'amendement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, l'amendement à l'article 9 étant adopté, nous revenons à l'article 9 tel qu'amendé. Est-ce qu'il y a des interventions?

**M. Paré:** Une question.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Je ne sais pas si c'est parce qu'il est plus de 22 heures et que je suis fatigué ou s'il y a quelque chose qui n'est pas clair, mais je vais vous demander de m'éclairer.

**M. Bourbeau:** Vous avez de bonnes chances que ce ne soit pas plus clair après la réponse.

**M. Paré:** J'ai confiance qu'il y a des gens autour qui vont pouvoir nous éclairer. J'en suis convaincu.

"2° si l'immeuble comporte quatre logements ou moins et que le titre du propriétaire a été enregistré avant le - et ici, c'est la date - 10 novembre 1987 ou, dans le cas où ce dernier était signataire d'une promesse d'achat ou de vente pour laquelle un acompte ou des arrhes ont été versés antérieurement à cette date, avant le 15 juillet."

Je comprends, à la suite de ce que vous avez dit, ce que cela veut dire. Bon, antérieur à cette date, le 10 novembre 1987, avant le 15 juillet 1988. Mais est-ce que c'est écrit comme il faut?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Me Archambault.

**Mme Archambault:** Le 10 novembre 1987. Si le titre de propriété a été enregistré avant le 10 novembre 1987 ou, et là, on enlève ce qu'il y a entre virgules, avant le 15 juillet 1988. Ce qu'il y a entre virgules, c'est la condition pour qu'on puisse l'enregistrer uniquement le 15 juillet 1988.

**M. Paré:** D'accord. Cela marche. C'est le "ou" et ce qu'il y a entre virgules pour se rendre ensuite à la date du 15 juillet.

**Mme Archambault:** C'est cela.

M. Paré: D'accord. Cela va.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'article 9, tel qu'amendé, est adopté?

M. Paré: Je savais qu'on trouverait quel-  
qu'un pour nous clarifier cela. Adopté.

M. Bourbeau: Il n'y a rien de mieux qu'une  
avocate, M. le Président.

Le Président (M. Saint-Roch): Je le cons-  
tate, M. le ministre. Alors, nous sommes à  
l'article 10 et nous avons aussi un papillon.

M. Bourbeau: Oui, M. le papillon... M. le  
Président, c'est très volage...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Bourbeau:... à cette heure-ci. J'ai un  
président, M. le papillon...

Des voix: Ha, ha, ha!

#### Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise (suite)

M. Bourbeau: L'article 10, M. le Président,  
en est un de transition et veut assurer aux  
conseils des municipalités où la conversion n'est  
pas interdite par la loi le temps nécessaire pour  
apprécier leur parc de logements et prendre les  
mesures qui s'imposent afin de satisfaire aux  
besoins locatifs de la population. C'est ainsi  
qu'avant le 1er juillet 1988 les seuls immeubles  
locatifs qui pourront faire l'objet d'une demande  
de conversion devant la Régie du logement sont  
ceux dont tous les logements sont occupés par  
des propriétaires indivis, quelle que soit la  
municipalité où ils sont situés, ceux situés dans  
une municipalité de la Communauté urbaine de  
Montréal et dont le propriétaire a obtenu une  
dérogation du conseil de cette municipalité, ceux  
situés ailleurs, si la municipalité a adopté un  
règlement restreignant la conversion ou la  
soumettant à des conditions, dont la nécessité  
d'un consentement du conseil municipal.

Maintenant, M. le Président, je m'excuse.  
J'ai une modification afin d'ajouter, à la fin du  
premier alinéa, les mots "de la Loi sur la Régie  
du logement". Cette modification apporte une  
précision techniquement nécessaire.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce qu'il y  
a des interventions sur l'amendement?

M. Paré: Sur l'amendement, il n'y a pas de  
problème.

Le Président (M. Saint-Roch): L'amendement  
est adopté?

M. Paré: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Nous en  
venons à l'article 10 tel qu'amendé.

M. Paré: Si je comprends bien, cela veut  
dire que, dans toutes les municipalités du Québec  
où on permet la conversion à l'heure actuelle, il  
ne peut pas y avoir de transformation avant le  
1er juillet 1988? "Aucun immeuble situé dans une  
municipalité autre qu'une municipalité de la  
Communauté urbaine de Montréal" - donc, toutes  
les municipalités du Québec excepté celles de la  
Communauté urbaine de Montréal - "ne peut être  
converti en copropriété divise avant le 1er juillet  
1988 à moins que la municipalité n'ait adopté un  
règlement en vertu de l'article 54. 12."

"Ce que peut faire une ville en dehors de  
Montréal par l'article 54. 12, ce n'est pas permet-  
tre, mais c'est limiter? Je veux simplement que  
ce soit bien clair. L'article 54. 12 dit: "... le  
conseil d'une municipalité autre qu'une municipa-  
lité de la Communauté urbaine de Montréal peut,  
par règlement: "déterminer des secteurs ou  
catégories d'immeubles, ou une combinaison des  
deux, où la conversion en copropriété divise est  
interdite. " Donc, c'est permis. Ce qu'ils peuvent  
faire par l'article 54. 12, c'est l'interdire à des  
secteurs ou à des genres d'immeubles.

Deuxièmement, ils peuvent: "soumettre la  
conversion à des conditions qui peuvent varier  
selon les secteurs, catégories d'immeubles, ou  
combinaison des deux. " Donc, la conversion est  
encore limitée. Et là ce qu'on vient dire, c'est:  
"Aucun immeuble situé dans une municipalité  
autre qu'une municipalité de la Communauté  
urbaine de Montréal ne peut être converti en  
copropriété divise avant le 1er juillet 1988. "  
Donc, cela veut dire que cette levée de moratoi-  
re n'est pas possible avant le 1er juillet 1988 à  
moins que la municipalité n'ait adopté un règle-  
ment en vertu de l'article 54. 12. Si l'article 54. 12  
est pour limiter et non pas permettre, qu'est-ce  
que cela veut dire "à moins que la municipalité  
n'ait adopté un règlement"? J'aimerais essayer de  
comprendre.

M. Bourbeau: Cela veut dire que, si la  
municipalité n'a pas adopté de règlement, si elle  
n'a rien fait du tout, s'il n'y a aucune demande  
de conversion, il n'y a aucune conversion qui va  
se faire avant le 1er juillet 1988. Cela, c'est la  
situation de départ, de base. Mais, si la munici-  
palité décide de prendre les devants et d'adopter  
un règlement municipal avant le 1er juillet 1988,  
à ce moment-là, selon le texte qui est devant  
nous, la Régie du logement pourrait éventuelle-  
ment recevoir une demande avant le 1er juillet  
1988, puisque, après, ce serait passé par le  
tamis de la municipalité.

M. Paré: Bon. Je dois dire que je comprends  
très bien votre premier raisonnement.

M. Bourbeau: Alors, M. le Président, on  
serait prêt à accepter l'article 10.

**M. Paré:** Ah! non. Attendez un petit peu. Moi, j'attendais toujours, car je pensais que vous étiez en consultation. Je reviens à ce que j'avais comme questionnement, parce que je l'ai encore. Dans votre première interprétation, votre première partie de réponse, je suis d'accord. Cela veut dire que, si les municipalités en dehors de la CUM ne font rien, il n'y a aucune conversion possible avant le 1er juillet 1988. Cela veut dire qu'à partir du 2 juillet 1988, même s'ils n'ont rien fait, toute conversion est permise.

**M. Bourbeau:** C'est parce qu'on veut donner le temps aux municipalités d'adopter un règlement, pour éviter qu'un propriétaire, disons, qui aurait un immeuble dans une municipalité qui aurait l'intention d'adopter un règlement se précipite à la Régie du logement avant que la municipalité n'ait eu le temps d'adopter son règlement. Donc, on donne à la municipalité jusqu'au 1er juillet 1988 pour adopter un règlement. Si, à cette date-là, elle n'en a pas adopté, on tiendra pour acquis qu'elle n'a pas l'intention d'en adopter. À ce moment-là, la régie recevra les demandes des propriétaires.

**M. Paré:** Là-dessus, on s'entend, aucun problème. C'est à partir de la dernière partie de l'article 10, du premier paragraphe qui dit "... à moins que la municipalité n'ait adopté un règlement en vertu de 54. 12." Cela voudrait dire un règlement qui permet la conversion. Alors...

**M. Bourbeau:** C'est-à-dire un règlement qui restreint la conversion. Parce que la conversion est permise. La municipalité, tout ce qu'elle peut faire dans 54. 12, c'est restreindre la conversion. Parce que si...

**M. Paré:** Bon, c'est justement là que je ne comprends pas. L'article 54. 12 permet de restreindre la conversion. L'article 10 vient restreindre dans le temps.

**Une voix:** C'est cela.

**M. Paré:** Comment, si l'article 10 vient restreindre encore davantage et que l'article 54. 12 n'est pas pour le permettre, mais pour le restreindre, peut-on le permettre maintenant? Je ne comprends pas. Je ne sais pas si c'est l'heure. Dans l'article 54. 12, on dit que c'est permis dans toutes les municipalités à l'extérieur de la CUM, sauf si on le limite, on détermine des catégories ou secteurs d'immeubles où ce n'est pas permis; de plus, on peut soumettre la conversion à des conditions qui peuvent varier selon les secteurs, catégories d'immeubles ou combinaison des deux. Donc, ce que l'article 54. 12 fait, il t'empêche dans des secteurs ou des catégories d'immeubles. Cela va? Donc, il s'en vient juste empêcher. Il ne s'en vient pas donner plus de pouvoirs. Mais comment, par des règlements, la municipalité pourrait-elle le permettre

avant le 1er juillet?

**M. Bourbeau:** C'est-à-dire que la règle générale dans ces municipalités, c'est que c'est permis. L'article vient dire: Oui, c'est permis, mais pas avant le 1er juillet 1988.  
(22 h 30)

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Je comprends ce sur quoi on veut insister, finalement, c'est qu'on veut que les municipalités agissent plus vite pour faire leur réglementation d'une certaine façon si les pressions sont fortes.

**M. Bourbeau:** Je ne dirais pas que c'est pour leur permettre d'agir plus vite, c'est pour éviter que quelqu'un soit plus vite qu'une municipalité qui agirait normalement. Une municipalité, pour adopter un règlement semblable, doit prévoir prendre deux, trois mois pour faire préparer les règlements, envoyer les avis publics, etc. Donc, cela prend un certain temps pour adopter un règlement municipal. Si on n'avait pas cette période-là, un propriétaire rapide pourrait passer en avant; alors, c'est pour lui donner le temps de...

**M. Paré:** Là-dessus, je ne reviendrai pas nécessairement sur le fond du dossier, mais très rapidement sur une lettre que vous avez reçue. Vous en recevez du courrier, cela doit être effrayant!

**M. Bourbeau:** Ce n'est rien, le député ne reçoit pas copie de toutes les lettres que je reçois.

**M. Paré:** C'est pour vous montrer à quel point la copropriété peut amener certains problèmes. C'est une lettre qui vous est envoyée par l'Association pour la protection de l'accès au fleuve à Brossard. Vous connaissez certainement cela.

**M. Bourbeau:** Dans la banlieue de Saint-Lambert.

**M. Paré:** Banlieue de Saint-Lambert, tout près de chez vous. Je ne sais pas si les gens seront contents d'entendre cela comme réflexion: banlieue de Saint-Lambert.

**M. Bourbeau:** Ce n'est pas dans mon comté, M. le Président.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**M. Paré:** Vous voyez qu'il ne s'agit même pas de conversion, il s'agit tout simplement de construction et c'est sûr que c'est dans un beau coin avec vue sur Montréal; accès facile à Montréal donc, on ne peut pas être contre le

développement, on ne peut pas être contre le fait que des gens veulent profiter au maximum d'avantages semblables sauf qu'il y a des inquiétudes de qualité de vie pour les gens déjà installés, les autres résidents de Brossard. Je n'en ferai pas un débat de 20 minutes, n'ayez pas peur, je veux juste vous sensibiliser au fait que là on permet la conversion par la transformation. Je me rappelle les discours qu'on a entendus, on disait qu'il n'y avait vraiment pas de problème en dehors de la Communauté urbaine de Montréal, ou beaucoup moins, à part Québec. Dans les autres villes, on en retrouvait moins. Et là, juste de l'autre côté de chez vous, vous voyez qu'il y a des problèmes, même en ce qui a trait aux édifices neufs. La copropriété c'est un très beau mode d'accès à la propriété. On a toujours dit qu'on était favorable à cela à la condition que ce ne soit pas sur le dos des autres et surtout des plus démunis.

Mais là il y a des problèmes même à l'extérieur de Montréal, dans la banlieue de Montréal. Cela veut dire que le fait de diviser, finalement, les territoires: Montréal contre la banlieue, et tout cela... On vous disait de faire attention en présentant une loi qui ne s'appliquerait pas de façon intégrale sur l'ensemble du territoire surtout quand on connaît l'homogénéité de Montréal et de sa banlieue immédiate, surtout la rive sud. Les pressions qui vont être créées, les craintes qu'on va avoir et, en plus, l'accès à la copropriété dans d'autres municipalités amènent d'autres genres de problèmes sur lesquels il va falloir se pencher. À ce moment-ci, ce n'est pas la loi 87 qui inquiète les gens, c'est simplement qu'on permette de la copropriété nouvelle malgré la protection qu'il y avait. Comme la vente va bien, on est en train de faire ce que des personnes dénoncent à New York ou ailleurs.

Je ne sais pas si vous avez lu la lettre - je vous incite à la lire, elle est récente; elle date du 30 octobre - dans laquelle on dit que "Brossard détient le seul accès intéressant au fleuve, le seul accès encore vierge de toute la région métropolitaine de Montréal. Il serait dommage pour les générations qui nous suivent qu'au moment où Longueuil, avec subventions provinciales, investit pour récupérer ses berges la ville de Brossard surcharge ainsi un site splendide" sous prétexte, comme le précisait dernièrement la mairesse Mme Lepage, des apports financiers intéressants que ces investissements représentent pour la municipalité.

On voit très bien que des municipalités, à mon avis, vont se dépêcher à adopter un règlement. Effectivement, pour les municipalités, la copropriété représente un ajout important de revenus. J'espère que vous allez - je ne sais pas si vous pouvez - intervenir directement dans le cas de Brossard, que vous allez en prendre connaissance le plus vite possible et, s'il y a matière à intervenir, que vous allez le faire parce qu'effectivement il y a... Ensuite, quand

c'est bâti, il est trop tard pour récupérer. On mettra beaucoup d'argent pour la récupération des berges et la qualité de l'environnement. Il y a des tours qui se bâtissent à Brossard et qui atteignent 8, 10, 12, 15 étages et même plus. Quand le terrain va être occupé, on va se ramasser avec une qualité de vie qui risque, pour l'ensemble de la population, d'être détériorée. Un groupe privilégié, seulement, va avoir accès à ce lieu réservé, cet accès de vue et cette possibilité d'accès, même physique, au fleuve.

Je dois vous dire que ce sont des sujets importants, d'où la crainte que j'avais et que je continue d'avoir sur le fait que, dans toutes les municipalités en bordure de la ville de Montréal, il va y avoir des règlements qui vont passer très rapidement. Il va y avoir beaucoup de conversions et, en plus d'avoir des conversions, il va y avoir des pressions sur Montréal. Le comité de quelques conseillers municipaux membres du comité de sélection vont devoir réagir rapidement. À mon avis, beaucoup de transformations vont se faire, même à Montréal.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre.

M. Bourbeau: Loin de moi l'idée de vouloir porter un jugement sur l'administration de la ville de Brossard, que je connais assez bien. Personnellement, je connais assez bien l'administration pour pouvoir dire qu'il m'apparaît que c'est une administration sérieuse qui fait un bon travail. Ce sont des gens qui ont une commission d'urbanisme dont le travail est bien apprécié.

Dans le cas des terrains dont on parle, je présume que le zonage devait prévoir depuis longtemps la construction d'immeubles. Bien sûr, lorsqu'on construit, quel que soit l'endroit, des appartements en hauteur, il y a toujours des gens à côté à qui cela ne plaît pas parce qu'il y a toujours une certaine obstruction de vue. Je ne saurais dire si le zonage prévoyait depuis longtemps des immeubles semblables mais je prends note des remarques du député à cette heure tardive de la journée.

M. le Président, Je conclus en disant que j'ai l'impression que le député lit ma correspondance encore plus rapidement que je ne puis le faire moi-même. Si le député voulait s'engager au cabinet du ministre, on pourrait peut-être lui donner un travail de rédacteur en chef du courrier du ministre. Peut-être qu'il y aurait moyen d'organiser cela.

**M. Paré:** Non, je n'y tiens pas, M. le ministre, je préfère qu'on se fasse ici, en commission et ailleurs, les interlocuteurs de gens qui ont des choses à dénoncer. Ce qu'ils vous demandent, finalement, c'est de vous prévaloir de l'article 158 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en déclarant zone d'intervention spéciale à des fins écologiques et récréatives ta zone non construite sur le bord du fleuve.

Comme société, il va falloir se poser la question à savoir si, pour certains profits, on laisse la construction se faire un peu partout, pour ensuite être pris à développer ailleurs des parcs permettant une qualité de vie à l'ensemble des citoyens, non pas seulement à quelques-uns qui ont la chance ou les moyens d'accéder à ce genre de propriété. Cela vaut la peine d'y regarder de près.

M. Bourbeau: M. le Président, je n'ai pas lu personnellement la lettre dont parle le député, je le ferai peut-être dans les jours qui viennent, mais, selon ma connaissance de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le concept de la zone d'intervention spéciale n'a pas été prévu pour s'appliquer à des cas comme celui dont parle le député.

H. Paré: Je vous invite à le regarder de près pour le voir. Vous devez y passer régulièrement; même moi qui y passe moins souvent, je suis très conscient du développement qui s'effectue là. Vous devez vous assurer, que ce pouvoir existe ou pas, si jamais il y en avait un, qu'on ne dise pas: J'aurais donc dû, mais qu'on prévienne plutôt.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'article 10 tel qu'amendé est adopté?

M. Bourbeau: Adopté.

M. Paré: Il va être adopté sur division parce que c'est la levée du moratoire qu'on a dénoncée depuis le début.

Le Président (M. Saint-Roch): Il est adopté sur division.

J'appelle les nouveaux articles 10. 1 et 10. 2.

M. Bourbeau: Je comprends que le député ait voté contre, non pas parce qu'il est contre le projet de loi, mais pour être conséquent avec ce qu'il a déjà dit.

M. le Président, j'aimerais ajouter les articles 10. 1 et 10. 2. L'article 10. 1 qu'on ajouterait après l'article 10, bien entendu, se lirait comme suit: "La présente loi ne s'applique pas à l'immeuble faisant l'objet d'un jugement déclaratoire statuant que l'article 51 de la Loi sur la Régie du logement tel qu'il existait avant le (indiquer ici la date d'entrée en vigueur de la présente loi) ne s'y applique pas, pourvu que la requête pour ce jugement ait été produite avant le (indiquer ici la date d'entrée en vigueur de la présente loi). Doit être jugée suivant ledit article toute requête visant l'obtention d'un tel jugement si elle a été présentée avant..." C'est la même date.

L'article 10. 2. M. le Président, est-ce qu'on doit lire les amendements ou si on peut demander à l'Opposition... Si l'Opposition a pris connaissance des amendements, je me dispense-

rais de les lire.

M. Paré: Oui, cela va. Étant donné que c'est une mesure de transition, il n'y a pas de problème.

M. Bourbeau: Ce que je pourrais dire, M. le Président...

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que c'est adopté, M. le député?

M. Paré: À moins que le ministre veuille compléter quelque chose. Non? Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): L'amendement à l'article 10. 1 étant adopté, j'appelle l'article 11.

M. Bourbeau: M. le Président, cet article se passe de commentaires.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'article 11 est adopté?

M. Paré: Si on l'adopte, on va pouvoir revenir aux autres articles sans problème.

Le Président (M. Saint-Roch): Le projet de loi n'est pas adopté.

M. Paré: Adopté. Vous voyez, M. le ministre, comme on est collaborateur...

M. Bourbeau: Cela aurait été assez extraordinaire si le député avait réussi à faire un discours de vingt minutes sur l'article 11, M. le Président.

Le Président (M. Saint-Roch): Si vous me le permettez, je vais maintenant rappeler les articles qui étaient restés en suspens. Je rappelle l'article 54. 1. Nous avons un amendement.

M. Bourbeau: M. le Président, [l'article 54. 1 vient préciser les règles d'introduction...

M. le Président, vous me permettez de commencer par la modification de l'article 54. 1; je ferai le commentaire général après, s'il n'y a pas d'objections.

Le Président (M. Saint-Roch): Je n'ai pas d'objections, M. le ministre.

M. Bourbeau: Le papillon qui était très volage, M. le Président, puisqu'on n'a pas réussi à le faire adopter à temps, vise à insérer, dans la deuxième ligne, après le mot "produite", les mots "à la régie" et, deuxièmement, vise à remplacer, dans la quatrième ligne, les mots "accordant une dérogation" par les mots "de la municipalité accordant une dérogation ou une autorisation".

Dans le premier cas, la modification est

techniquement nécessaire pour clarifier le texte. Dans le deuxième cas, il s'agit d'une modification de concordance avec l'article 54.12 qui précise le pouvoir réglementaire des municipalités situées à l'extérieur de la communauté urbaine de Montréal de prévoir que la conversion peut être soumise à l'autorisation du conseil de la municipalité.

Quant à l'article, lui-même, il vient préciser les règles d'introduction d'une demande d'autorisation de convertir un immeuble locatif en copropriété divise. Il remplace l'actuel article 52 de la Loi sur la Régie du logement. Seul le propriétaire de l'immeuble pourra introduire une demande d'autorisation de convertir à la régie. Nous avons éliminé la possibilité pour un promettant acquéreur d'un immeuble de faire cette demande puisque ce dernier n'a aucun lien avec le locataire et que les obligations et interdictions qui découlent de l'émission d'un avis d'intention incombent au propriétaire de l'immeuble et non pas à un promettant acquéreur. (22 h 45)

L'article précise que la demande doit être accompagnée de l'autorisation ou du certificat municipal si la municipalité où est situé l'immeuble a réglementé la conversion ou de la résolution accordant une dérogation si l'immeuble est situé dans une municipalité de la CUM.

Il précise également le moment où la demande doit être faite, soit dans les six mois de l'avis d'intention ou, si une approbation municipale est nécessaire dans les six mois de l'approbation municipale.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Paré:** Oui.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des questions sur l'article 54.1 tel qu'amendé?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 54.1 étant adopté...

**Une voix:** ...tel qu'amendé.

**Le Président (M. Saint-Roch):** ...tel qu'amendé, oui, j'appelle maintenant l'article 54.2. Et nous avons un papillon.

**M. Bourbeau:** L'article 54.2, M. le Président, remplace l'actuel article 53 pour indiquer dans la loi, et non pas dans le règlement, les motifs du refus d'une demande d'autorisation de convertir par la régie. Ces motifs de refus sont les suivants: Premièrement, l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire; deuxièmement, un logement a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale. Si la régie refuse pour ces motifs, l'immeuble ne pourra faire

l'objet d'une nouvelle demande qu'après un délai de trois ans du refus.

À l'occasion d'une demande, la régie doit tenir une audition à laquelle sont convoqués les locataires au moyen d'un avis d'audition que la régie elle-même doit émettre. De plus, comme il s'agit d'une demande relative à la conversion de logements locatifs, l'article 70 de la Loi sur la Régie du logement s'appliquera. Dès que la régie sera saisie d'une demande d'autorisation de convertir elle devra faire afficher sur l'immeuble un avis, facilement visible des passants, et pourra faire publier un avis public. Cet avis indique que toute personne peut faire des représentations écrites sur la demande. La régie peut également tenir une audition publique et entendre toute personne qui a fait des représentations.

Les locataires, voire des anciens locataires, pourraient donc témoigner de la mauvaise conduite d'un propriétaire qui aurait fait des travaux dans le but de convertir et d'évincer les locataires ou qui aurait repris possession illégalement d'un logement.

Quant au papillon, M. le Président, Il vise à remplacer l'article 54.2 par (e suivant - L'Opposition a déjà reçu copie du papillon, M. le Président, et je voudrais simplement signaler que ce qu'on ajoute dans le papillon par rapport à ce que j'ai déjà dit c'est au paragraphe 2°: "lorsqu'un logement a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété divise."

Et on ajoute un troisièmement: "lorsque, dans les cinq années précédant sa demande, le propriétaire a été déclaré coupable à une infraction à l'article 112.1 envers un locataire d'un des logements de l'immeuble et pour laquelle il n'a pas obtenu le pardon. Dans ces cas, une nouvelle demande ne peut être produite qu'après un délai de trois ans du refus. La régie ne peut refuser l'autorisation pour le motif que l'intention comporte un vice de forme ou n'a pas été donné au locataire, si le propriétaire démontre que locataire n'en a subi aucun préjudice." Et, à ce sujet, il pourrait se produire des cas où, sans qu'il ait effectué des travaux majeurs ou sans qu'il ait repris illégalement possession d'un logement, un propriétaire puisse néanmoins avoir causé des gestes de harcèlement envers ses locataires pour obtenir leur départ des lieux. La régie doit avoir la possibilité de sanctionner de tels agissements. L'amendement lui permet de refuser son autorisation lorsque le propriétaire a été condamné au pénal au cours des cinq ans précédant la demande. Ce dernier devra attendre trois ans avant de déposer une nouvelle demande concernant cet immeuble.

L'article est également modifié pour prévoir que la régie doit refuser son autorisation lorsque la reprise de possession d'un logement a été effectuée dans le but de convertir l'immeuble.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il



y a des interventions sur l'amendement?

**M. Paré:** Disons que l'amendement apporte plus de détails, donc plus de spécifications à ce qu'on retrouve déjà dans l'actuel projet de loi. Par contre, on y garde encore, à mon avis, des lacunes importantes. Entre autres, "la régie doit refuser l'autorisation de convertir: 1° lorsque l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire; " On en a parlé tantôt - Je ne me souviens plus à quel article - c'est quand on parlait de l'annexe I, de ce qui apparaît dans les mentions obligatoires. Il me semblait avoir compris, à ce moment-là, qu'on pouvait y référer parce qu'on pouvait reculer jusqu'à cinq ans en arrière. C'est ce que j'avais pu comprendre, lorsqu'il y a des travaux majeurs qui sont effectués, alors qu'ici, ce n'est pas ce que cela dit: "Lorsque l'immeuble a fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer le locataire; \* il n'y a pas de prescription dans le temps. À ce moment-là, cela veut dire quoi? Je reviens à l'argumentation que je tiens depuis le début. Comme il n'y a pas d'historique parce qu'il n'y a pas d'enregistrement des baux, s'il n'y a pas de plainte qu'il y a des travaux d'effectués, la régie va se baser sur quoi pour refuser? Si le locataire a décidé de partir, le propriétaire a fait les travaux, peut-être même de bonne foi - je donnais un exemple où il peut l'avoir fait de bonne foi - et décide que, maintenant, il peut le vendre parce qu'il est restauré. Quelqu'un le trouve beau: Je t'achèterais cela. Comment va-t-on prouver, étant donné qu'il n'y a pas d'enregistrement de baux, qu'il n'y a pas de locataire qui se plaint, donc n'ayant pas de plainte... La régie va se baser sur quoi pour dire que les travaux ont été effectués et qu'ils ont pu l'être, par contre, dans le but d'évincer? Il n'y a plus personne pour se plaindre. Comment la régie pourra dire qu'elle le refuse parce que les travaux ont été effectués dans le but d'évincer s'il n'y a pas eu d'avis d'intention qui a été donné avant?

C'est ce que l'on dit. Le propriétaire n'a qu'à faire les travaux avant d'envoyer l'avis et ce sera très difficile de prouver que cela a été fait en vue de, même s'il y a un avis qui est donné tout de suite après. Il faudrait mettre en doute la bonne foi de l'individu qui a décidé de faire des travaux de rénovation. C'est ma première remarque.

La deuxième porte sur le deuxième paragraphe: "lorsqu'un logement a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété divise; " C'est encore la même chose, Comment le prouver?

Dans le troisième, les cinq ans qui précèdent, je pensais le retrouver dans le premier paragraphe qui référerait à l'historique, ou le fait que l'on puisse dire que, s'il y a eu des travaux majeurs dans les cinq ans, on le refuse. Ce n'est pas cela. On le refuse seulement si le proprié-

re a été déclaré coupable d'une infraction en vertu de l'article 112. 1. Oui, c'est plus en détail, sauf que cela ne donne pas plus de pouvoir au locataire et cela ne donne pas à la régie plus d'historique pour être capable d'y référer. Cela ne permet pas plus au locataire de se plaindre. Comment pourra-t-on prouver que c'est une reprise de possession? Ce ne sera pas une reprise de possession, non... On ne pourra pas prouver que ce sont des travaux majeurs effectués en vue de convertir.

L'autre argument que j'avais c'est dans le dernier paragraphe, qui se trouvait être le deuxième paragraphe de l'article 54 actuel, où on dit: "La régie ne peut refuser l'autorisation pour le motif que l'avis d'intention comporte un vice de forme ou n'a pas été donné au locataire, si le propriétaire démontre que le locataire n'en a subi aucun préjudice. " Il peut bien n'avoir subi aucun préjudice sauf que, juste le fait qu'il soit parti parce qu'il n'a pas été avisé, c'est déjà un préjudice, surtout après la discussion qu'on a eue cet après-midi, s'il peut exiger jusqu'à 16 000 \$ pour son droit de maintien dans les lieux. Si cela devient un outil de marchandage, du "bargaining power", à ce moment-là il y a un préjudice presque automatique. Il ne peut pas l'utiliser parce qu'il n'a pas été avisé.

Comme on retrouve à l'article 52 l'énoncé suivant: "donner à chacun de ses locataires un avis de cette intention conforme au modèle... ", on pourrait presque retirer ce dernier paragraphe car, si c'est conforme, cela veut dire qu'il ne peut pas y avoir de vice de forme. C'est l'argumentation que je tenais il y a déjà quelques jours et que je tenais cet après-midi aussi quand on est arrivés à l'annexe I.

Donc, ce sont mes commentaires. Est-ce que vous en avez sur ce que je viens de dire? J'en ai plusieurs autres mais je vais essayer de faire cela vite. Vous ne pouvez pas dire que je suis long.

**M. Bourbeau:** M. le Président, j'apprécie les efforts de célérité du député de Shefford mais je remarque qu'au cours des derniers jours, j'ai déjà répondu in extenso à toutes ces questions-là, M. le Président. Si le député de Shefford prend la peine de relire le **Journal des débats** dans les prochains jours, il verra que j'ai répondu complètement à toutes ces questions, enfin, à la plupart. Il y en a peut-être une qui est nouvelle. Je n'ai pas d'objection à reprendre encore tout ça mais je présume que le député se souvient de mes réponses. Est-ce qu'il veut que je les lui répète encore? Il me semble qu'on pourrait simplement le référer au texte...

**M. Paré:** Juste à une question. Vous admettez avec moi que s'il n'y a pas de prescription dans le temps le locataire pourra reculer finalement jusqu'à dix ans. On dit: Si ça ne porte pas préjudice au locataire. Avec ce dont on a discuté, la possibilité de vendre son droit, il ne

pourra pas prouver en tout temps qu'il y a eu préjudice. Il a perdu une occasion de vendre un droit qui lui est accordé en vertu de la nouvelle loi.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Me Archambault.

**Mme Archambault:** La question du préjudice que le locataire aurait ou n'aurait pas subi, ça concerne uniquement l'avis d'intention, ça ne va pas chercher l'acceptation qu'un locataire pourrait faire. Si un locataire peut vendre son droit au maintien dans les lieux, ça ne va pas chercher ça là. C'est juste l'avis d'intention. Dans les autres cas où des travaux majeurs auraient été faits en vue de convertir et d'évincer le locataire, on ne va pas chercher la question de préjudice. La régie doit refuser l'autorisation. Pour couvrir tous les cas de reprise de possession autres que même des illégales - celles qui auraient pu être, dans un premier temps, accordées même légalement par la régie et dont il s'avérerait par la suite que cela aurait pu être fait en vue de convertir - on a justement ajouté ça pour couvrir ces cas-là s'il s'en présentait.

La défense du préjudice c'est juste pour la question de l'avis d'intention. C'est ce qu'on retrouve systématiquement dans la Loi sur la protection du consommateur, entre autres. Il y a un article qui prévoit des recours dans les cas, par exemple, où les contrats ne seraient pas respectés. Il y a des contrats qui doivent être conformes à un règlement. C'est toujours la même chose, s'il n'y a pas de préjudice subi par le consommateur ou par le locataire, dans le cas présent, il n'y a pas de recours. Finalement, il n'a pas subi de préjudice.

**M. Paré:** Je reviens à ce que je disais tantôt. Ce que dit le nouvel article 54. 2, c'est que la régie doit refuser l'autorisation de convertir...

**Mme Archambault:** Elle n'a pas le choix.

**M. Paré:** ...lorsque, premièrement, l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire.

**Mme Archambault:** D'accord.

**M. Paré:** S'il n'y a pas de prescription dans le temps, est-ce qu'il n'y a pas un danger?

**Mme Archambault:** C'est justement pour laisser ça ouvert le plus possible. Le premier article dit... On peut même donner une indication de ça. L'article 51 dit qu'il faut que l'immeuble ait comporté un logement au cours des dix dernières années. Il n'est pas utopique de penser que les régisseurs qui siègeront pourront, s'ils le

veulent, remonter jusqu'à dix ans dans l'histoire de l'immeuble, aussi loin que ça. C'est pour laisser la plus grande discrétion possible afin de remonter dans le temps et aller chercher les travaux majeurs qui auraient été faits pour évincer des locataires.

**M. Paré:** Dans votre esprit, c'est dix ans?

**Mme Archambault:** Ça peut aller jusqu'à dix ans. Si j'avais à siéger, ça ne me générerait pas de remonter jusqu'à dix ans comme régisseur.

**M. Paré:** Si on se permet d'être aussi clair dans l'article 54. 1, pourquoi ne l'est-on pas dans l'article 54. 2 en matière de prescription?

Je ne l'ai pas lu, mais en vous écoutant vous avez dit: On retrouve dans 54...

**Mme Archambault:** Dans 51...

**M. Paré:** Dans 51, excusez. On retrouve à l'article 51 un délai de dix ans. On est clair à l'article 51 et on ne l'est pas à 54. En voulant être plus clair, on l'est moins finalement. Pourquoi ne met-on pas une prescription de dix ans puisque...

**Mme Archambault:** C'est parce que là, dans tous les cas, il y a des cas où, finalement-Pratiquement, en audition, comment va-t-on... Si ça s'arrête à un moment donné dans le temps, ça ne donne rien de forcer, dans tous les cas, à courir dix ans en arrière. Si on est satisfait au bout de trois ans, à savoir que des travaux majeurs ont été faits en vue d'évincer le locataire, on ne remontera pas dix ans en arrière. On va arrêter là. Ça va être suffisant pour dire qu'on refuse l'autorisation.

Il y a une discrétion d'enquête donnée au régisseur. À partir du moment où il constatera qu'il y en a eu, il doit refuser l'autorisation.

**M. Paré:** Je trouve que c'est pas mal discrétionnaire. À mon avis, l'idéal serait quand même une prescription dans le temps. C'est probablement pour ça qu'on va s'opposer. Ça va être adopté sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'amendement à l'article 54. 2 est adopté?

**M. Paré:** Sur division.  
(23 heures)

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur division. Est-ce que l'article 54. 2 tel qu'amendé... Il est adopté sur division.

**M. Paré:** Sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle l'article 54. 3 et nous avons un papillon.

**M. Bourbeau:** Je commence par le commen-

taire sur la modification, M. le Président. Il s'agit de remplacer l'article 54.3 par le suivant: "54.3 La décision de la régie autorisant la conversion de l'immeuble doit identifier les locataires à rencontre desquels la reprise de possession ne peut être exercée." Il s'est avéré inutile de conserver à la régie le pouvoir d'imposer des conditions supplémentaires étant donné que les locataires sont déjà adéquatement protégés par la législation sur le logement locatif et conservent l'exercice de tous leurs recours relativement aux droits et obligations résultant du bail advenant l'inexécution d'une obligation par le propriétaire. L'article prévoit, M. le Président, que la décision devra identifier les locataires ayant droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée, c'est-à-dire ceux dont le logement ne pourra faire l'objet d'une reprise de possession. Il est important que la décision, qui est un document public et officiel, contienne les noms de ces locataires. Cette décision devra être annexée à la déclaration de copropriété pour être enregistrée au bureau d'enregistrement, comme on l'a vu à l'article 54.4.

Le Président (M. **Saint-Roch**): Est-ce qu'il y a des interventions sur l'amendement?

**M. Paré:** C'est exactement ce qu'on disait. Cela n'a pas changé le fond du problème comme tel. Même si cela identifie les locataires à rencontre desquels la reprise de possession ne peut être exercée, cela a beau les identifier, cela n'empêchera pas de diminuer le stock de logements locatifs. Même s'ils sont identifiés, dès qu'on a permis la transformation, cela veut dire une augmentation très importante des coûts pour les locataires en place. On l'a vu dans la loi, cet après-midi. Dès qu'on permet la conversion, il y a une augmentation considérable de l'évaluation. Une maison de trois logements évaluée à 100 000 \$ risque d'être évaluée au-dessus de 200 000 \$ parce que chaque logement devient une entité sur le rôle d'évaluation, une augmentation considérable. Cela veut dire que même si cela ne coûte pas plus cher en eau et en vidanges - c'est le même nombre d'individus qui demeurent dans l'édifice - il y a augmentation des taxes et des frais de conversion.

Je ne reviendrai pas sur toutes les transformations, mais on sait qu'elles sont possibles avant l'avis. On sait qu'elles sont possibles dès qu'il y a une majorité de propriétaires résidents. Tout cela va faire en sorte que, finalement, tous ceux qui sont à la limite de leur capacité de payer vont devoir quitter. Donc, le droit au maintien dans les lieux, c'est très symbolique. C'est symbolique dans le sens qu'ils ne pourront pas payer. Donc, on peut le mettre dans la loi, cela fait un beau discours, mais connaissant, en plus, le nombre de déménagements annuels des locataires à Montréal - je pense que c'est 70 000 ou 90 000 par année - il y en a plusieurs qui vont perdre en déménageant. Comme, de plus, ce

n'est pas transférable, c'est évident que cela va diminuer de plus en plus et que la conversion va se faire de plus en plus. C'est beau de reconnaître ces gens-là si cela peut leur permettre, à partir de ce qu'on a discuté cet après-midi, un droit de "barguiner" ce maintien - peut-être que quelques-uns vont faire de l'argent - mais cela ne respectera pas du tout les objectifs qu'on s'était fixés de conserver le stock de logements locatifs, j'en suis convaincu. On ne pourra pas être d'accord avec l'article tel qu'amendé.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Paré:** Sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 54.3 tel qu'amendé est adopté?

**M. Paré:** Sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur division.

**M. Bourbeau:** Adopté.

Le Président (M. **Saint-Roch**): J'appelle l'article 54.5. Nous avons un papillon.

M. Bourbeau: Pour ce qui est de l'article 54.5, M. le Président, je vous rappelle qu'en 1975 l'absence de règles de protection des acquéreurs était l'un des facteurs à l'origine du moratoire sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise. Des acquéreurs, par manque d'information sur la qualité de l'immeuble, se retrouvaient au lendemain de leur achat devant des dépenses de rénovation qu'ils n'avaient pas prévues. De plus, il peut être difficile à l'acheteur d'une unité convertie d'évaluer lui-même la qualité de l'immeuble et des parties communes. Pour la circulaire d'information, il s'agit, pour les copropriétés dont l'administration est plus complexe, de donner des renseignements également sur cette question. Par la modification ou le papillon, M. le Président, nous voulons remplacer le premier alinéa par le suivant: "Le propriétaire doit, avant la première vente de chaque logement de l'immeuble, remettre à l'acquéreur éventuel un rapport d'expert ainsi qu'une circulaire d'information."

Vous aurez compris que l'acquéreur d'un logement aura toutes les informations favorisant une prise de décision éclairée. Quel que soit le nombre de logements que comporte l'immeuble, le rapport d'experts et la circulaire d'information devront lui être remis.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Y a-t-il des interventions sur l'amendement?

**M. Paré:** Adopté avec beaucoup de plaisir.

Le Président (M. **Saint-Roch**): L'amendement

étant adopté, est-ce que l'article 54.5 tel qu'amendé est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Adopté.

À ce moment-ci, j'aurais besoin d'un consentement pour rouvrir maintenant l'article 54 et introduire un autre amendement.

M. Paré: Est-ce que c'est un amendement qui va dans le bon sens?

M. Bourbeau: Comme toujours.

M. Paré: Je pense l'avoir vu.

M. Bourbeau: Je peux assurer le député que c'est dans le but de bonifier le projet de loi.

M. Paré: Pour qui?

M. Bourbeau: Pour la société québécoise en général.

L'Opposition est-elle d'accord? Est-ce qu'on peut...

Le Président (M. Saint-Roch): M. le ministre, l'amendement à l'article 54.

M. Bourbeau: Je suis prêt. M. le Président, je veux l'autorisation de la commission...

Le Président (M. Saint-Roch): Vous avez notre bénédiction.

M. Bourbeau: M. le Président, l'amendement à 54...

Le Président (M. Saint-Roch): Article 54.

M. Bourbeau: Article 54, tout court. ...vise à ajouter, à la fin, les mots: "Par la régie". Cette modification vise à préciser que l'autorisation de convertir dont il est question dans cet article est celle qui doit être accordée par la Régie du logement.

Le Président (M. Saint-Roch): Y a-t-il des interventions?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): L'article 54 tel qu'amendé étant adopté...

M. Bourbeau: C'est-à-dire que l'amendement est adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Oui, l'amendement. L'article 54 tel qu'amendé est-il adopté?

Est-ce qu'il y a consentement pour rouvrir l'article 54.6?

M. Bourbeau: Article 54.6, afin d'ajouter, M. le Président, à la fin du premier alinéa tel que modifié, les mots: "et être accompagnée du rapport d'expert ainsi que de la circulaire d'information". Cette modification a pour but de rendre clair le fait qu'un rapport d'expert et une circulaire d'information doivent être remis au locataire à qui une offre de vente est faite par le propriétaire.

Le Président (M. Saint-Roch): L'article 54.6 tel qu'amendé est-il adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Adopté. J'appelle maintenant l'article 54.9. Y a-t-il consentement pour le rouvrir? Oui?

M. Bourbeau: Oui.

Le Président (M. Saint-Roch): Nous avons un autre amendement à l'article 54.9. M. le ministre.

M. Bourbeau: Oui, M. le Président. À l'article 2 qui introduit l'article 54.9, ajouter à la troisième ligne, après le mot "illégal", les mots "ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété divisée". C'est un amendement qui est de concordance avec l'article 54.2.

M. Paré: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Alors, l'amendement est adopté. Est-ce que l'article 54.9 tel qu'amendé est adopté?

M. Paré: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'ensemble de l'article 2 tel qu'amendé est adopté?

M. Paré: N'y en a-t-il pas un autre?

Le Président (M. Saint-Roch): Non.

M. Bourbeau: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que l'ensemble de l'article 2 tel qu'amendé est adopté?

M. Bourbeau: Adopté.

M. Paré: Adopté.

Le Président (M. Saint-Roch): Adopté. Est-ce qu'il y a consentement pour rouvrir l'article 1?

M. Paré: Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Consentement?

**M. Paré:** Oui, consentement. J'adopte la réouverture.

**M. Bourbeau:** Afin, M. le Président, de remplacer, dans les première et deuxième lignes du paragraphe 3°, les mots "sauf à l'article 54. 5, aux troisième et quatrième alinéas de l'article 54. 6 et à l'article 54. 10" par les suivants "sauf aux articles 54. 5, 54. 6 et 54. 10 à 54. 13". M. le Président, vous aurez saisi, d'une façon très subtile, que le papillon a pour but d'ajouter les articles 54. 11 à 54. 13 à la liste des recours qui seront exercés devant les autres tribunaux. Ces articles visent la réglementation municipale sur la copropriété.

**M. Paré:** Je voudrais seulement vous demander si vous aviez vraiment saisi, M. le Président?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Ah, j'ai saisi tout cela, M. le député de Shefford. Donc, vous devez être d'accord? Moi aussi.  
L'amendement est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 1 tel qu'amendé est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que le titre du projet de loi 87, Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil, est adopté?

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

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'aurais besoin, M. le ministre, d'une motion de renumérotation.

**M. Bourbeau:** C'est avec un grand plaisir que je la propose, M. le Président.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le ministre. Est-ce que l'ensemble du projet de loi 87 tel qu'amendé est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Adopté. Est-ce qu'il y a des remarques de conclusion, M. le ministre?

### Conclusions

**M. Bourbeau:** M. le Président, simplement quelques mots pour remercier les membres de la commission de leur collaboration et de leur grande patience, pour remercier l'Opposition du

travail constructif qu'elle a effectué tout au cours de l'étude de ce projet de loi, pour remercier par contumace le député de Jonquière, qui nous a quittés prématurément et dont les discours ont servi à éclairer cette commission, et, finalement, vous remercier vous-même, M. le Président, pour votre grande patience, votre célérité, votre compréhension et votre judicieux jugement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Oui, très rapidement, moi aussi, pour remercier les gens de la régie et du ministère qui sont venus nous éclairer davantage.

**Une voix:** C'était long.

**M. Paré:** Ce fut peut-être long à un certain moment donné mais très instructif. Par contre - je n'ai pas l'habitude d'être un gars négatif, au contraire - Je suis obligé de constater que les craintes que beaucoup de gens avaient et que, moi, j'ai ramenées au nom de beaucoup de groupes et d'individus en deuxième lecture, je les ai toujours. À plusieurs points de vue, cela nous a apporté des éclaircissements qui viennent confirmer les craintes que nous avions. Ce sont des risques qui vont faire en sorte que des gens aient à en souffrir, j'en suis persuadé. Je ne reprendrai pas le discours du début, je vais plutôt garder mes interventions pour la troisième lecture, où on va avoir quelques minutes pour être capable de ramasser tout cela. Je pourrai être plus précis à ce moment-là.

Je dois vous dire qu'à 23 h 15, ce soir, je vais aller me coucher avec les mêmes inquiétudes et avec la certitude que, effectivement, le moratoire sera levé à une date à venir, c'est sûr. En principe, il est déjà levé et il y aura des conséquences néfastes pour plusieurs personnes dans notre société.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le député de Shefford.

**M. Bourbeau:** M. le Président, j'avais gardé pour le dessert la tâche très agréable pour moi de remercier d'autres personnes qui ont travaillé très fort pour faire en sorte que ce projet de loi puisse aboutir tel qu'il est. Ce sont les gens qui m'accompagnent et qui sont les dirigeantes de la Régie du logement. J'aimerais remercier particulièrement Mme Louise Thibault, la présidente, qui a piloté ce dossier-là d'une façon très experte au cours des récents mois, Me Nicole Archambault, vice-présidente de la régie, qui a eu l'occasion de prendre la parole assez souvent ce soir et qui nous a montré sa grande science et sa connaissance du dossier, et, également, Mme Céline Topp, qui n'a pas pris la parole mais qui a soufflé les réponses à nombre de ceux qui ont répondu aux questions, qui a probablement

été celle qui a travaillé le plus fort et le plus régulièrement au projet de loi et à l'ensemble des documents qui ont accompagné la démarche gouvernementale. Finalement, j'aimerais aussi remercier les membres de mon cabinet qui m'accompagnent et qui ont également fait un travail remarquable.

Pour ce qui est des remarques du député de Shefford, quant à moi, M. le Président, je peux lui dire que je vais dormir sur mes deux oreilles, et ce soir et dans les nuits à venir. Je suis convaincu que nous allons atteindre les objectifs que nous nous étions proposés dès le mois de juin 1986: permettre à certains locataires - peut-être moins nombreux que nous ne l'aurions espéré - d'accéder éventuellement à la propriété de leur logement tout en faisant en sorte que les autres locataires du Québec puissent voir leurs droits non seulement maintenus mais consolidés, leurs droits d'être maintenus dans les lieux, bien sûr, et d'être protégés contre certains abus qui sont observés, notamment les abus découlant du harcèlement, de l'intimidation ou des reprises de possession sauvages. Bref, M. le Président, c'est un projet de loi qui va atteindre ce double objectif de consolidation des droits des locataires, de protection accrue des locataires, tout en permettant à certains locataires de pouvoir accéder à la propriété, ce que je souhaite de tout coeur.

Le Président (M. Saint-Roch): Merci, M. le ministre. Si vous me le permettez quelques instants, premièrement, M. le ministre, j'aimerais vous remercier, vous, ainsi que les gens qui vous ont accompagné, de même que M. le critique officiel de l'Opposition et tous les membres de la commission. J'ai eu le privilège de présider la consultation générale de Montréal, de présider aussi l'ensemble du projet de loi 87 ici et, contrairement à M. le député de Shefford, je pense que nous avons fait un pas dans la bonne direction. Il y a des démunis qui, à la suite de l'adoption de ce projet de loi, seront mieux traités dans la société et c'est avec quiétude que je dormirai ce soir. Sur ceci, je vous remercie et la commission ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 23 h 18)