



Assemblée nationale

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Première session — 30^e Législature

Commission permanente de la justice

Projet de loi no 2 — Loi concernant le louage des choses (2)

Projet de loi no 3 — Loi prolongeant et modifiant la loi
pour favoriser la conciliation entre
locataires et propriétaires

Le samedi 22 décembre 1973 — No 13

Président: M. Jean-Noël Lavoie

TABLE DES MATIÈRES

Projet de loi no 2.	B-249
Règles applicables à tous les baux (suite).	B-249
Règles particulières au bail immobilier.	B-251
Annexe.	B-276
Du louage d'ouvrage.	B-279
Projet de loi no 3.	B-289

PARTICIPANTS

M. Arthur Séguin, président
M. Robert Burns
M. Jérôme Choquette
M. Lucien Lessard
M. Marcel Ostiguy
M. Irénée Bonnier
M. Gaston Desjardins
M. Michel Page

M. Jean-Claude Boutin
M. George Springate
M. Marc-André Bédard
M. Georges Massicotte
M. Pierre Mercier
M. Claude Charron
M. Jean Perreault

*L'exemplaire, 35 cents - Par année, \$8 - Chèque à l'ordre du Ministre des Finances
Adresse: Comptable de l'Assemblée nationale, Québec*

Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762

Commission permanente de la justice**Projet de loi no 2
Loi concernant le louage des choses****Projet de loi no 3
Loi prolongeant et modifiant
la loi pour favoriser la conciliation
entre locataires et propriétaires**

Séance du samedi 22 décembre 1973

(Onze heures dix minutes)

M. SEGUIN (président de la commission permanente de la justice): A l'ordre, messieurs!

Pour la séance de ce matin, je vais nommer les membres suivants de la commission: M. Ostiguy (Verchères); M. Boutin (Johnson); M. Burns (Maisonneuve); M. Ciaccia (Mont-Royal); M. Choquette (Outremont); M. Desjardins (Louis-Hébert); M. Harvey (Dubuc); M. Massicotte (Lotbinière); M. Lessard (Saguenay); M. Pagé (Portneuf); M. Samson (Rouyn-Noranda); M. Springate (Sainte-Anne); M. Sylvain (Beauce-Nord).

Nous suivrons la même procédure qu'hier, selon les directives de la Chambre.

Nous sommes donc rendus à l'article 1629 dont nous avons commencé l'étude. Veuillez continuer. Article 1629 du projet de loi no 2.

Projet de loi no 2**Règles applicables à tous les baux (suite)**

M. BURNS: M. le Président, étant donné que le député de Saguenay et moi-même n'étions pas présents, est-ce qu'on pourrait revenir à l'article 2?

Cela n'intéresse pas le ministre?

M. CHOQUETTE: J'ai déjà vu des propositions plus intéressantes.

M. BURNS: Je vais m'informer auprès de mes collègues qui étaient là, sur ce qui s'est passé avant.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Puisque le président a été consulté sur la chose, je suis prêt à rendre ma décision immédiatement. On reprend à l'article 1629.

M. BURNS: D'accord.

M. CHOQUETTE: Est-ce que cet article est adopté?

M. BURNS: A l'article 1629, 2e paragraphe, cette disposition — je m'excuse, j'avoue mon ignorance à ce sujet — est-ce qu'on la retrouve dans la législation actuelle, ou si c'est une nouvelle mesure complètement?

M. CHOQUETTE: C'est nouveau.

M. BURNS: Etant donné que c'est une disposition nouvelle, je me demande quelles conséquences pratiques cela peut avoir. Lorsqu'on relie le bail — cédé par un employeur à son employé — on relie la durée de ce bail à la durée de l'emploi, est-ce qu'il ne peut pas y avoir des conséquences dramatiques à certaines occasions? Je pense par exemple au phénomène du type qui serait congédié, il se retrouve non seulement sans job mais sans logement. Remarquez que, dans l'autre sens, il y a un aspect positif à ça, c'est-à-dire qu'on comprend que la disposition étant reliée au contrat de travail, c'est sans doute à cause du travail lui-même que cet employé...

M. CHOQUETTE: Evidemment, il y a un contrat qui est accessoire par rapport au contrat principal, et dans le cas de l'article 2, le principal, c'est le contrat de travail et l'accessoire, c'est le contrat de bail. L'annulation de l'un entraîne la révocation de l'autre.

Evidemment, on peut comprendre ça, par exemple... Le député de Louis-Hébert a mentionné le cas des concierges, mais je pense qu'on peut l'envisager dans le cas des compagnies qui ont des aménagements, les chemins de fer, les mines ou autres dans certaines régions ou peut-être celle du comté de Saguenay où on donne à l'employé la location d'une maison pendant qu'il est à l'emploi de la compagnie et, si son emploi est résilié, il perd le droit d'être maintenu dans sa maison. On va demander à Me Jacoby quelques explications sur le deuxième alinéa de l'article 1629. Je pense que tout le monde comprend, à peu près, M. Jacoby, qu'est-ce que ça vise. Mais, dans votre idée, dans la rédaction, est-ce que ça visait principalement les employés des sociétés ou bien le cas des concierges, ou les deux? Pourquoi avez-vous rendu un contrat accessoire à l'autre?

M. LESSARD: M. le Président, dans le cas particulier de compagnies forestières, qui touche précisément mon comté, ça pose certainement des problèmes, c'est-à-dire qu'une compagnie forestière laisse la région, mais les maisons demeurent encore là.

Si la compagnie à un moment donné utilise cette clause, ça peut certainement causer des problèmes.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): M. Jacoby, pourriez-vous vous approcher afin qu'on puisse enregistrer vos commentaires?

M. BURNS: En somme, ce qu'on me dit, c'est que ça peut avoir de très bons effets, cette mesure comme, à l'occasion, je crains que ça puisse avoir des effets difficiles à supporter pour le locataire-employé qui perdrait son emploi à la suite d'un congédiement.

M. CHOQUETTE: Cette règle-là n'est pas impérative, c'est une règle qui est simplement supplétive. Généralement, lorsque les maisons sont fournies par l'employeur, c'est prévu dans le contrat, les modes de résiliation, les avis, ces choses-là. Cela, c'est une règle qui ne jouerait qu'à titre supplétif dans l'hypothèse où les parties n'auraient rien prévu. Elle n'a rien d'impératif.

A ce moment-ci, au moment où nous examinons l'article 1629, nous sommes dans la partie de la loi qui ne comporte pas de règle d'ordre public qui s'impose aux parties comme c'est le cas quand on est dans le domaine spécifique des règles s'appliquant au louage de maisons d'habitation. Ici, on est au fond dans les grands principes, comme l'a expliqué M. Jacoby. Si les parties ont contracté des conditions différentes de l'article 1629, ce sont les conditions du contrat qui vont primer, la loi des parties. S'il n'y a aucune disposition, eh bien, c'est l'article 1629 qui va s'appliquer. Je pense qu'on peut envisager le cas comme vous l'avez mentionné, des compagnies forestières ou minières ou les compagnies qui développent de grandes entreprises dans des endroits du Québec assez éloignés, où il faut procurer une habitation aux employés, et il y a le cas des concierges aussi.

Je prends le cas, par exemple, des concierges. Si, à un moment donné, la convention entre le propriétaire ou locataire et le concierge comporte à la fois un contrat d'emploi, d'une part, et d'autre part, un contrat de fourniture de logement à certaines conditions, il me semble qu'il va de soi, c'est strictement logique que, s'il y a une résiliation du contrat d'emploi, ceci devrait entraîner des conséquences au niveau du contrat de location.

Maintenant, il aurait peut-être quelque chose à mettre ici dans le sens que la cour peut, du moins il faudrait qu'il y ait au moins une certaine période de transition, ça ne peut pas être brutal, ce n'est pas la guillotine cette affaire-là, hein?

M. BURNS: C'est ce que je pensais.

M. LESSARD: Prenons, par exemple, le cas à Gagnonville où c'est la compagnie qui fournit le logement à ses employés, bien il ne peut pas sortir si, à un moment donné, il perd son logement; ça prend certainement une période de transition pour lui permettre de retomber sur ses pieds. Et on sait, par contre, que la compagnie a bien souvent besoin du logement immédiatement parce qu'il en entre un autre pour le remplacer. Alors là, ça peut poser un certain nombre de problèmes.

M. CHOQUETTE: Dans ce cas-là, il faudrait appliquer les articles qui se trouvent dans les locaux d'habitation parce que, même si c'est l'employeur qui fournit un logement à son employé, l'article 1660 et l'article 1661 imposent des délais minimums.

Ah oui! je comprends ce que vous voulez dire. Vous voulez dire, en fait, que s'il s'agit d'un local d'habitation, à ce moment-là les délais minimums de résiliation prévus aux articles 1660 et 1661 s'appliqueront.

Oui, ça va s'appliquer.

Est-ce que ce n'est pas en contradiction?

Le problème, c'est qu'avec les modifications successives des projets de loi, il y a eu des déplacements et toutes les concordances n'ont pas nécessairement été faites. Autrefois on avait ce paragraphe dans les locaux d'habitation et ça a été déplacé par la suite. En définitive, je pense que ce seraient les articles 1660 et 1661 qui devraient s'appliquer et l'article 1629, paragraphe 2, devient inutile.

M. BURNS: Si on le laisse, M. Jacoby, on pourrait toujours exprimer clairement que les règles de 1660 et 1661 s'appliquent aussi à ce genre de bail.

Je pense que ça me satisferait beaucoup que même ce bail accessoire à un contrat de travail se terminant avec l'expiration du contrat de travail, qu'au moins la personne, les parties concernées aient ce délai de trois mois pour se virer de bord, comme on dit.

M. CHOQUETTE: En fait, je pense que la distinction est la suivante; c'est que, si c'est un contrat à durée fixe, ce seraient les articles 1660 et 1661 qui s'appliqueraient et si c'est un contrat à durée indéterminée, ce serait l'article 1629, le deuxième paragraphe, qui s'appliquerait.

M. BURNS: Oui, mais remarquez que c'est là que je me pose des questions. Si c'est à durée indéterminée, que le bail dise, par exemple, pour la durée de l'emploi du locataire, s'il y a congédiement, c'est une forme brutale de mettre fin au contrat de travail et, en même temps, accessoirement, de mettre fin aussi brutalement au bail. Je me demande s'il ne serait pas bon d'ajouter quelque chose au deuxième paragraphe, laissant entendre que les règles des articles 1660 et 1661 s'appliquent aussi malgré que le contrat soit accessoire au contrat de travail; ce qui voudrait dire qu'un employé, congédié dans ces conditions, avec un bail à durée indéterminée, pourrait s'attendre à recevoir un avis de trois mois à compter de son congédiement pour quitter les lieux.

M. CHOQUETTE: J'attire l'attention du député de Maisonneuve sur le fait que les articles 1660 et 1661 vont plus loin que ce qu'il dit, parce que, à mon sens, les articles 1660 et 1661 disent que le contrat de bail proprement dit — si je suis le raisonnement de M. Jacoby — a une autonomie par rapport au contrat d'emploi. Par conséquent, l'employeur qui voudrait mettre fin au contrat de bail, pour un local loué à son employé, en fait, serait obligé de souffrir la présence de son employé dans les lieux et ne

pourrait mettre fin au contrat à son expiration, en donnant l'avis de trois mois. Est-ce que c'est cela M. Jacoby?

Oui, mais il y a quand même un petit problème.

M. BURNS: Oui, mais je pense que le problème demeure quand même si le bail est à durée indéterminée, dans ce cas. Je pense bien que c'est ce que visait le deuxième paragraphe de l'article 1629, puisqu'il est assez clair lorsqu'il dit: "Le bail consenti par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail..." Je pense que c'est cela le lien à faire. Si un employeur donne à bail une maison d'habitation à son employé pour une durée déterminée, je pense bien qu'il n'y a aucun problème, que ce sont les dispositions des articles 1660 et 1661 qui s'appliquent, si la durée est fixe.

M. CHOQUETTE: Oui, c'est cela.

M. BURNS: Mais si elle ne l'est pas, c'est là que le problème se pose.

M. CHOQUETTE: C'est parce qu'il n'y a pas de distinction dans le deuxième alinéa entre les baux à durée indéterminée et les baux à durée fixe, même subsidiaires à des contrats d'emploi. La distinction n'est pas faite.

M. BURNS: Elle n'est peut-être pas faite, mais moi, je la sens présente par les mots "accessoirement à un contrat de travail." Ce n'est peut-être pas cela qu'on a voulu dire, mais c'est comme cela que je le comprends. Si le contrat est accessoire au contrat de travail, le contrat de travail est habituellement lui aussi à durée indéterminée dans la majeure partie des cas.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le député de Louis-Hébert.

M. DESJARDINS: M. le Président, dans le deuxième paragraphe de l'article 1629, même si c'est un bail, à l'occasion d'un contrat de travail, cela demeure quand même un bail. Il est autonome; il y a bail. On peut prouver le bail, même s'il est accessoire. Si on enlève le deuxième paragraphe de l'article 1629 complètement, qu'est-ce qui arrive? On est en présence d'un bail. Il est à durée fixe ou à durée indéterminée. Donc l'article 1629 ou l'article 1630, ou l'article 1631, ou l'article 1660 s'appliquent, selon le cas. Moi, je trouve que le deuxième paragraphe ici, me semble, dans le moment, parfaitement inutile. Si on l'enlève, on vient de régler le problème et de terminer la discussion.

M. LESSARD: D'autant plus que si on le précise dans la loi, comme telle, au deuxième paragraphe, il me semble, à ce moment-là, que les articles 1660, 1661 et 1662 ne prévaudront plus parce que c'est bien précisé dans la loi. Ce sera l'article 2.

M. DESJARDINS: Oui, parce qu'il dit: De plein droit.

M. CHOQUETTE: Voici, messieurs. Je pense qu'il y a eu beaucoup d'observations intéressantes de faites. Me Jacoby me suggère que nous suspendions cet article parce qu'il va examiner le problème plus à fond au cours de la suspension de la séance et on pourra revenir avec des suggestions.

M. LESSARD: D'accord. Ils ont le consentement.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1630?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1630, adopté.
Article 1631?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1631, adopté.
Article 1632?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1632, adopté.
Article 1633?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1633, adopté.

Règles particulières au bail immobilier

LE PRESIDENT (M. Séguin): Section II, Règles particulières au bail immobilier, 1. Dispositions générales.
Article 1634?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1634, adopté.
Article 1635?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1635, adopté.
Article 1636?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1636, adopté.
Article 1637?

M. CHOQUETTE: Adopté.

M. BURNS: Cela me rappelle quelque chose. Il me semble que j'ai lu cela à quelque part.

M. CHOQUETTE: C'est du droit nouveau, M. Burns.

M. OSTIGUY: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1637, adopté.
Article 1638?

M. BONNIER: A mon avis, on va un peu trop vite.

M. CHOQUETTE: Vous n'aimez pas l'article 1638?

M. BONNIER: Non, je dis qu'on va un peu trop vite.

M. CHOQUETTE: On va ralentir.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Nous allons trop vite, excusez-moi.

M. BONNIER: C'est parce que je voudrais quand même...

M. CHOQUETTE: Est-ce l'article qui va trop vite ou la commission?

M. BONNIER: C'est la commission qui va un peu trop vite.

M. CHOQUETTE: Vous y mettrez les freins voulus, à l'occasion.

M. BONNIER: Moi, cela ne me fait rien de partir ce soir, ce n'est pas cela le problème, c'est qu'il y a des gars qui sont concernés là-dedans.

M. CHOQUETTE: Je félicite le député de Taschereau de sa conscience profonde de législateur.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): En diminuant de vitesse, article 1638, adopté?
Article 1639.

M. BONNIER: Un instant.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Le député de Louis-Hébert.

M. DESJARDINS: C'est parce que je veux le lire au complet, comme il faut. Il n'y a pas de changement. C'est le droit actuel.

M. BONNIER: D'accord.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1639, adopté. Article 1640?

M. CHOQUETTE: Ici, il agit par voie de

suite, il est étendu à quinze jours. Je me demande, sur la question de l'avis qui avait été proposé par le député de Louis-Hébert, hier soir, du délai donné au locataire pour répondre à une demande du locataire d'agréer un sous-locataire, le député de Louis-Hébert avait suggéré, je crois, deux semaines. Je me demande si le député de Louis-Hébert accepterait de changer son amendement en quinze jours, parce qu'il y a peut-être intérêt à ce qu'on emploie les mêmes types de délai ou au moins la même phraséologie pour les délais. Et puis là, vu que je trouve les quinze jours dans ce cas-ci, pour la saisie-gagerie, je me demande si on ne pourrait pas avoir les quinze jours dans le cas de votre délai, au lieu de dire deux semaines, ce qui est quatorze jours.

M. DESJARDINS: Moi, je consens...

M. LESSARD: C'est moins compliqué...

M. DESJARDINS: C'était le deuxième alinéa de l'article 1619. On revient au deuxième alinéa de l'article 1619, on remplace les mots trois semaines par quinze jours.

M. CHOQUETTE: Les trois semaines qu'on avait changées en deux semaines, il faut mettre quinze jours.

M. DESJARDINS: Alors, on remplace maintenant l'amendement qui était le chiffre 2 au lieu du chiffre 3 et on remplace complètement les mots trois semaines par les mots quinze jours.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Cela devient ni plus ni moins qu'un sous-amendement.

M. DESJARDINS: Oui.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): On pourrait peut-être traiter avec consentement et accord de la commission, on pourrait peut-être faire le changement sans revenir à l'article.

M. DESJARDINS: De consentement unanime.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): De consentement unanime pour y inscrire quinze jours au lieu de deux semaines.

UNE VOIX: C'est cela, pour le bien de l'Etat.

M. DESJARDINS: Article 1640, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1640.

M. DESJARDINS: Article 1640, adopté?

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1640, adopté. Article 1641.

M. DESJARDINS: Au deuxième alinéa, M. Jacoby, quand vous ajoutez à la fin du deuxième alinéa: Il est lui-même sujet à la reconduction, je crois que c'est nouveau?

Et c'est parce que la jurisprudence disait que... Non, alors il est lui-même sujet à la reconduction, une fois seulement à la façon dont c'est écrit ici.

M. CHOQUETTE: Continuellement.

M. DESJARDINS: Alors c'est pour ça que vous avez ajouté la phrase ici.

M. CHOQUETTE: En ce moment dans la jurisprudence, il y a deux solutions contradictoires. Dans certains cas, on dit que la reconduction a lieu continuellement et dans d'autres cas on dit qu'elle n'a lieu qu'une fois et ensuite ça devient un bail à durée indéterminée.

M. DESJARDINS: C'est le jugement de M. le juge Frédéric Dorion qui avait décidé qu'il y avait reconduction seulement une fois.

Alors on a opté pour cette solution qu'on a trouvée plus pratique parce qu'il fallait régler l'ambiguïté qu'on retrouvait en jurisprudence.

M. CHOQUETTE: Cela veut dire que le bail se renouvelle automatiquement tant qu'il n'y a pas d'avis de la part de l'une ou l'autre des parties pour une période de temps fixée.

Pour les locaux d'habitation, cela ne s'applique pas, c'est le mécanisme de la prolongation qui s'applique.

Le mécanisme de la prolongation.

Alors adopté, 1641?

M. LESSARD: Reconduit encore pour six mois. Un an, un an.

LE PRESIDENT (M. Picard): Article 1641, adopté?

UNE VOIX: Oui.

LE PRESIDENT (M. Picard): Article 1642.

M. CHOQUETTE: Adopté?

LE PRESIDENT (M. Picard): Adopté?

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Picard): Article 1643.

M. BURNS: A l'article 1643, M. le Président, cela a peut-être l'air bête de poser des questions de ce genre. Si je le lis, par rapport à 1621 qui me laisse entendre que le locataire répond des dégradations, des pertes qui surviennent, à moins qu'il ne prouve, il a le fardeau de la preuve, s'il y a des dégradations. Je me demande si vous avez considéré la possibilité qu'il y ait des cas limites où ce n'est pas tout à fait un

incendie ou ce ne sont pas tout à fait des dégradations. Par exemple, une cigarette qui endommagerait un plancher, ce n'est peut-être pas un incendie, mais est-ce que c'est l'article 1621 qui s'applique à ce cas ou l'article 1643.

M. CHOQUETTE: Je pense qu'il faut interpréter suivant les termes, c'est-à-dire que l'exception c'est l'article 1643 par rapport à l'article 1621, il faudrait qu'il y ait un incendie. Je pense que dans les autres cas la présomption de faute de l'article 1621 qui s'appliquerait.

M. BURNS: On parle carrément d'un incendie où le feu a détruit...

M. CHOQUETTE: Oui. Dans le fond c'est l'article 1629, sauf qu'on renverse le fardeau de la preuve. En vertu de l'article 1629 actuel on a une présomption de faute pour le locataire qui occupe les lieux et sans en complètement changer, ça ne change pas l'interprétation du mot incendie comme tel.

M. BURNS: D'accord.

M. CHOQUETTE: Il y aura toujours des cas uniques, c'est une question d'appréciation.

M. BURNS: Ce sera à la cour d'en juger?

M. CHOQUETTE: C'est ça.

M. DESJARDINS: Vous avez enlevé la présomption...

M. CHOQUETTE: Oui.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté? Article 1644.

M. OSTIGUY: M. le Président, à l'article 1644, lorsqu'on dit: Après avoir informé ou tenté d'informer le locateur et si celui-ci n'agit pas en temps utile, cela veut dire combien de temps, le temps utile? Est-ce qu'on se réfère au bon père de famille?

M. CHOQUETTE: C'est un peu la même notion c'est le temps raisonnable, compte tenu de la nature de la réparation à effectuer. On donne un exemple.

Mettons que le système de chauffage se brise dans une maison, qu'on est en été et que le locataire donne un avis au propriétaire. Il est évident qu'en temps utile, dans ce cas-là, ça pourrait peut-être être quinze jours, ça pourrait peut-être être un mois, ça pourrait peut-être être deux mois parce qu'il n'y a pas d'urgence. Si, par contre, ça se produit en plein hiver et qu'on ne peut pas trouver le propriétaire parce qu'il est parti à Miami, alors le locataire est pris à geler. Il a cherché à atteindre le propriétaire. Là, en temps utile, ça peut être une journée, ça peut être 24 heures.

M. OSTIGUY: Ce n'est pas défini?

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas défini, c'est une question de jugement et d'appréciation suivant les circonstances.

De toute façon, l'article ne prévoit cette initiative du locataire que dans la mesure où il s'agit d'une réparation urgente et nécessaire. Alors, si vous avez un système de chauffage qui est défectueux pendant l'été, par exemple, c'est une réparation nécessaire mais pas urgente. Donc, il ne pourrait pas se servir de l'article 1644. Il faut vraiment supposer un cas d'extrême urgence où on ne peut pas rejoindre le propriétaire. Où jusqu'ici il y avait certaines difficultés, ou bien que le propriétaire négligeait d'agir, ce qui se passait en jurisprudence jusqu'ici, c'est qu'on reconnaissait — c'est sous forme de gestion d'affaires — que le locataire pouvait prendre l'initiative, comme gérant d'affaires, d'entreprendre des réparations, mais la jurisprudence avait une condition qui était un peu restrictive. Le locataire ne pouvait obtenir le remboursement que dans la mesure où les dépenses étaient minimales. Évidemment, ça n'a pas de sens quand on sait combien peut coûter la réparation d'un système de chauffage. C'était un obstacle qui n'avait aucun sens, alors c'est pour ça... Quoiqu'on l'a modéré un peu au troisième paragraphe en disant les dépenses raisonnables. Ceci va forcer évidemment le locataire à ne pas remplacer, par exemple, un système ordinaire pour un système de luxe ou quelque chose comme ça.

M. OSTIGUY: Oui, mais ça reste encore vague parce que les dépenses raisonnables, ça peut être quoi...

M. CHOQUETTE: C'est exact...

M. OSTIGUY: ... \$100, ça peut être \$1,000?

M. CHOQUETTE: Mais on ne peut pas...

M. OSTIGUY: Vous avez une jurisprudence là-dessus?

M. CHOQUETTE: Oui. Mais on ne peut pas être plus précis que ça, c'est une question de fait qui est laissée à l'appréciation des juges.

M. OSTIGUY: D'accord. Adopté.

M. CHOQUETTE: Adopté. Un instant.

DES VOIX: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1644, adopté. Article 1645.

M. BURNS: A l'article 1645, M. le Président, je me demande si le délai de trois mois pour la visite des lieux ne devrait pas être réduit à deux

mois. Si, évidemment, le locataire donne lui-même l'avis qu'il n'a pas l'intention de renouveler son bail, le problème ne se pose pas, c'est clair, on sait immédiatement que l'intention du locataire est de quitter les lieux. Mais si c'est l'inverse, si c'est le locateur qui donne avis d'augmentation, par exemple, au locataire et que le locataire décide de ne pas se prévaloir de cette nouvelle offre de renouvellement du bail, il a quand même 30 jours pour prendre sa décision. C'est pour ça que je me demande si on ne devrait pas mettre le délai à deux mois, ça donne quand même suffisamment de temps, mais au moins ça uniformiserait le délai pour tous les cas d'éventuels non-reconductions du bail ou non-renouvellements du bail.

M. CHOQUETTE: Évidemment, à l'article 1645, on est dans le bail immobilier en général. On n'est pas dans le bail immobilier de logements d'habitation.

C'est-à-dire que ça s'applique à tous les baux immobiliers et, si on faisait un amendement du genre, je pense surtout pour les locaux d'habitation, on le ferait dans le chapitre des locaux d'habitation et on laisserait cette règle-là pour les autres formes de baux immobiliers, c'est-à-dire le bail commercial...

M. BURNS: Est-ce qu'il y a un autre article où vous nous suggérez que cela puisse être mis? Si c'est la règle générale qui s'applique aux deux types de baux, je ne sais pas si c'est là qu'on devrait faire l'addition ou si...

M. CHOQUETTE: Ce serait préférable de le faire au chapitre des locaux d'habitation. On a des règles sur le droit de visite.

UNE VOIX: Ah oui!

M. CHOQUETTE: L'article 1656. Peut-être qu'on pourrait voir la question sur l'article 1656.

M. BURNS: Je n'ai pas d'objection. Moi, c'était tout simplement pour uniformiser ce délai à l'égard du locataire et du locateur dans le cas de baux de maisons d'habitation.

M. CHOQUETTE: Bien, on pourrait retenir la suggestion du député de Maisonneuve. M. Jacoby, vous pourriez y réfléchir, tout à l'heure, à la suspension, et quand on arrivera aux dispositions concernant les locaux d'habitation, on pourra voir si cela peut s'insérer.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): S'agit-il d'une suspension de l'article?

M. CHOQUETTE: Non. On adopte l'article 1645 tel quel. Mais...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): L'article 1645, adopté.

M. BONNIER: J'aurais une question, M. le Président. Est-ce que dans la question de l'avis du ministre, c'est la même chose ou si c'est trois mois? Moi, si j'ai bien compris l'intervention du député de Maisonneuve, supposons que je suis locataire d'un logis, je suis avisé, trois mois avant l'expiration de mon bail, que j'ai une augmentation l'année suivante. Est-ce qu'on ne devrait pas laisser au locataire le temps de se retourner de bord et d'aller voir, peut-être, la régie? A ce moment-là, cela diminue la période de temps.

M. BURNS: Oui, c'est exact.

M. BONNIER: Cela peut être un mois.

M. BURNS: Oui.

M. BONNIER: C'est peut-être là qu'il y a avantage à diminuer à deux mois.

M. CHOQUETTE: A l'article 1656.

M. BONNIER: On y reviendra à l'article 1656.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): L'article 1646?

UNE VOIX: Adopté?

UNE VOIX: Un instant.

M. CHOQUETTE: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): L'article 1646, adopté. Article 1647?

M. CHOQUETTE: Il n'est jamais trop tard pour bien faire. On suggère que les deux derniers alinéas de l'article 1647 soient remplacés par un alinéa qui référerait au délai prévu à l'article 1631 quant à l'expiration du bail.

Alors, M. Jacoby, vous pourriez peut-être dire à peu près dans quels termes se lirait cet amendement, le rédiger plus tard...

Je pourrais le donner tout de suite.

Vous pourriez le donner tout de suite! Alors, donnez donc l'amendement.

Le locataire peut y mettre fin en donnant un avis au locataire, conformément aux dispositions de l'article 1631.

Le locateur?

M. DESJARDINS: Deuxième alinéa de 1647, après le mot locataire, conformément aux dispositions de l'article 1631.

M. CHOQUETTE: Et on biffe les deux derniers alinéas, M. le Président.

M. BURNS: Je me demande si la période de six mois pour les fins industrielles n'est pas utile, parce que l'article 1631 ne couvre pas le bail industriel.

M. CHOQUETTE: S'il est utile là, on devrait le mettre aussi à l'article 1631.

Généralement pour les baux commerciaux ou industriels, cela est prévu. Ce ne sont pas des articles qui sont impératifs non plus. En matière commerciale, les parties prennent le soin de régler cela dans leurs conventions elles-mêmes. Ce ne serait qu'à leur défaut que le code civil s'appliquerait à ce moment.

M. BURNS: D'accord!

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Alors, nous pourrions lire à l'article 1647, deuxième alinéa: L'acquéreur ou celui à qui bénéficie l'extinction du titre peut y mettre fin en donnant un avis au locataire conformément aux dispositions de l'article 1631. Nous biffons les deux derniers alinéas.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté tel qu'amendé.

M. BONNIER: Est-ce que cela veut dire qu'à l'article 1607 on lit: Le locateur ne peut en cours de bail changer la forme ou la destination de la chose. Est-ce que c'est en relation avec cela ou si c'est contraire?

M. CHOQUETTE: Non. Ce n'est pas en relation avec cela.

M. BONNIER: Alors, 1607 ne couvre pas le changement d'acquéreur.

M. CHOQUETTE: Non. C'est le changement de forme ou de destination...

Parce que 1646 et 1647, c'est le changement de propriétaire de l'immeuble.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Alors, 1647...

M. CHOQUETTE: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté tel qu'amendé. 1648?

M. CHOQUETTE: Adopté, je pense.

M. BURNS: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): 1649?

M. CHOQUETTE: A 1649, c'est du droit.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): 1649, adopté. Dispositions particulières au bail d'un local d'habitation. Les dispositions générales article 1650.

M. BONNIER: Je m'excuse, M. le Président, à l'article 1649, dans le cas d'expropriation, si c'est au commerce où il y a chez le commerçant un manque à gagner à cause de l'expropriation, est-ce qu'il ne peut pas y avoir un certain dommage intérêt qui serait payé?

M. CHOQUETTE: Oui, mais même si vous avez raison, M. le député...

M. BONNIER: Parce que celui qui exproprie...

M. CHOQUETTE: Ce serait à l'autorité expropriante d'être tenue de payer cette indemnité. Pas au locateur.

M. BURNS: C'est d'ailleurs prévu dans notre nouvelle loi de l'expropriation.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1650?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. 1651?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): 1651 adopté. Article 1652?

M. BURNS: Cela, M. le Président, si je comprends bien, c'est la référence un peu à l'inverse, au bail type.

M. CHOQUETTE: C'est cela. C'est la base juridique du bail type.

M. BURNS: D'accord, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 1653?

M. CHOQUETTE: 1653, je pense que c'est utile, il tempère un peu l'effet d'une nullité entre les parties et il y a juste la clause qui y déroge et la rend nulle. Par contre, le bail est maintenu pour...

M. BURNS: D'accord!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. De l'obligation des parties, article 1654?

M. CHOQUETTE: L'article 1654 intéresse le député de Taschereau.

M. BONNIER: Oui.

M. BURNS: Je suis bien content de voir que le député de Taschereau s'occupe de cela parce que je suis locataire dans son comté.

M. CHOQUETTE: Laissez-moi vous dire que vous avez un bon député.

M. BURNS: Je ne peux pas nier l'affirmation, M. le député d'Outremont.

LE PRESIDENT (M. Séguin): 1654, adopté. 1655?

M. CHOQUETTE: C'est un changement majeur avec le droit actuel.

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1655. Adopté. Article 1656.

M. BURNS: Est-ce que c'est là, M. le ministre ou M. Jacoby, qu'on devrait insérer la suggestion que je faisais tantôt d'uniformiser à deux mois la permission, dans le cas d'une maison d'habitation, de visiter les lieux?

M. CHOQUETTE: Si vous le voulez, on pourra revenir là-dessus, on va préparer les amendements à l'ajournement et on reviendra là-dessus.

M. BURNS: D'accord.

M. CHOQUETTE: Alors l'article 1656 est suspendu?

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 1656 est suspendu. Article 1657? Adopté. Article 1658?

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1658. Adopté. Article 1659?

M. CHOQUETTE: Si on me permet, revenons à l'article 1658, on parle de substances qui constituent un risque d'incendie, il y a des commerces qui sont principalement intéressés à la vente ou au trafic...

Mais on n'est pas en matière commerciale, on est en matière résidentielle.

Très bien.

LE PRESIDENT (M. Séguin): De retour à l'article 1659. Adopté. Article 1660?

M. BURNS: Juste un instant.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1659.

M. PAGE: Quel est l'intérêt de l'alinéa 2, M. le ministre?

M. CHOQUETTE: Le deuxième alinéa de l'article 1659?

M. PAGE: Oui. "Au moins trois chambres sont habituellement données à bail par le locataire".

UNE VOIX: Ce n'est plus un bail d'habitation.

M. CHOQUETTE: Oui, ça devient une maison de chambre, cela devient commercial, suivant, je ne dirais pas la jurisprudence mais la

tradition légalement établie dans la loi de conciliation entre locataires et propriétaires.

M. PAGE: D'accord.

M. CHOQUETTE: On a retenu cette notion, on l'a appliquée ici en droit civil.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1659. Adopté. Article 1660? Adopté. Article 1661?

M. PAGE: M. le Président, l'article 1660 ne défait pas l'article qu'on retrouvait tout à l'heure et qui disait que le bail finissait de plein droit à l'arrivée du terme? Cela n'oblige pas, pour que le bail se termine, le locataire ou le locateur à envoyer l'avis?

M. CHOQUETTE: Oui, en matière résidentielle, ce sont les règles de l'article 1660 qui s'appliquent. Il faut même, lorsque le bail est à durée fixe, donner un avis suivant le délai. En fait, ce qu'on a fait aux articles 1660 et à 1661, on a consacré dans les textes un usage et une coutume voulant que, généralement, il soit prévu dans les baux, même si le bail est à durée fixe, qu'on se donne un avis. C'est bien ancré dans les moeurs chez nous. C'est pour ça que c'est facile d'en faire une disposition impérative en plus de façon que les parties ne soient jamais prises par surprise.

M. PAGE: Le délai est de trois mois?

M. CHOQUETTE: Trois mois pour les baux à durée fixe de douze mois ou plus.

M. BURNS: On est toujours à l'article 1661, M. le Président?

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est ça.

M. BURNS: Je remarque, au 2e paragraphe de l'article 1661, que ce qui se trouvait dans le projet de loi no 78 est devenu applicable aux deux parties. Dans le projet de loi 78, au paragraphe 1664J), on lisait que "le locataire peut, pour motifs graves, etc.." On voit ici que "l'une des parties peut", dans la version du projet de loi no 2. Est-ce qu'il y a une raison qui a motivé ce changement? Est-ce qu'il y a eu des représentations de faites par les propriétaires ou quoi? Parce que la raison de base...

M. CHOQUETTE: Non, il n'y avait pas...

M. BURNS: ... pourquoi je pose la question, c'est d'abord et avant tout, je pense, qu'on tente de normaliser les relations entre propriétaires et locataires, d'accord, mais je pense que le sens des interventions du ministre en deuxième lecture, c'était aussi et principalement de protéger les locataires, c'est-à-dire la partie qui, traditionnellement, a toujours été la plus faible dans cette négociation de ce qui est devenu

pratiquement un contrat d'adhésion, un contrat de bail.

Alors, je me demande pourquoi on laisse l'ouverture au propriétaire qui ne s'est pas prévalu du délai de s'adresser au juge.

M. CHOQUETTE: La raison est qu'après coup on s'est rendu compte que ça pourrait être injuste pour l'une et l'autre parties, parce qu'il suffirait par distraction, disons, que ce soit le propriétaire ou le locataire, que l'une des parties donne l'avis avec deux jours de retard. Pourquoi limiter ça au locataire? Le propriétaire peut se trouver dans la même situation. L'important est que même si l'avis est donné en retard, ça ne cause pas préjudice à l'autre partie. C'est pour ça qu'on a cette condition dans le paragraphe ici, "pourvu que l'autre partie n'en subisse aucun préjudice grave".

Parce qu'il suffit simplement d'oublier, de donner son avis en retard pour qu'automatiquement la prolongation se fasse pour une autre année. Mais si on va devant le tribunal, que chacun fait sa preuve et qu'on puisse démontrer que personne ne subit préjudice du fait qu'il y a deux ou trois jours de retard dans l'avis, à ce moment-là, c'est un peu unilatéral que de vouloir accorder cette règle uniquement en faveur du locataire. L'important, c'est que même si c'est en retard, personne n'en subit un préjudice, et c'est une condition qu'on a insérée ici.

M. BURNS: Est-ce qu'il n'y a pas un danger que par l'addition justement de ce préjudice grave on se retrouve avec des discussions devant le juge, du style de celles que l'on retrouve lors du débat sur une injonction interlocutoire? Le reste des inconvénients et tout ça?

M. CHOQUETTE: Oui, il y a un danger, mais le problème, c'est qu'à partir du moment où on impose un régime de délai impératif, c'est très bien dans ce sens que dans les conventions on ne pourra pas stipuler le contraire dans les contrats. Par exemple, on ne pourra pas prévoir un avis d'un mois pour un bail d'un an. Mais, par ailleurs, c'a un côté qui est quelque peu dangereux, parce qu'il suffit de laisser passer 24 heures pour voir le bail prolongé pour une autre période, alors, je pense que même si ça peut donner ouverture à du contentieux, généralement, il faut dire que si c'est à quelques jours, les parties vont s'entendre.

On pourrait imaginer l'hypothèse là où les problèmes vont se poser; disons que le propriétaire avait un avis de trois mois à donner mais donne son avis un mois et demi ou un mois avant l'expiration du bail. C'est dans des situations comme ça que les problèmes vont se poser, parce que là c'est un peu court comme délai et le locataire va contester. Mais ce sont des choses qu'on ne peut pas éviter, parce que, d'un côté, on veut être juste en ce sens qu'on oblige les parties à se donner des avis dans un

délai quand même raisonnable. D'un autre côté, c'est un peu arbitraire, un peu draconien, si on l'oublie.

Alors, c'est le reste des inconvénients, c'est certain.

Evidemment, je pense que, d'après la rédaction de l'alinéa, cela n'ouvrira pas trop grande la porte à ce genre d'exception. Je crois que c'est ça qui est le principal, le mieux adapté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1661, adopté. Article 1662, adopté. Résiliation du bail, article 1663.

M. CHOQUETTE : On a appliqué la règle de la Régie des loyers, trois semaines.

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1664, adopté. Paragraphe 1664 a).

M. DESJARDINS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Paragraphe 1664 b).

M. PAGE: Cela, c'est nouveau.

M. CHOQUETTE: Oui, parce qu'autrefois la succession du de cujus était tenue au bail. Là, on lui donne la faculté de résilier avec certains biens.

M. BONNIER: Vous ne spécifiez pas s'il s'agit d'un bail à durée fixe ou non.

M. CHOQUETTE: Si c'est un bail à durée indéterminée, il n'y aura pas de problème parce que, si c'était un loyer payable au mois ou à la semaine, les héritiers vont pouvoir donner un avis d'un mois ou une semaine.

M. BONNIER: C'est parce qu'il y a les trois mois, c'est ça.

M. CHOQUETTE: Dans le fond, en pratique, ça ne va s'appliquer qu'aux baux à durée fixe, parce que dans les baux à durée indéterminée, avec les avis qu'on peut donner à la semaine ou au mois, il n'y a pas de problème.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Paragraphe 1664c).

M. CHOQUETTE: Je crois que ça donne un recours tout à fait raisonnable au propriétaire. Un nouveau droit au propriétaire qui est tout à fait légitime de lui reconnaître quand des gens — et on sait que ça se produit fréquemment — quittent les lieux en pleine nuit en emportant leurs effets. Cela se voit.

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Prohibition, 1664 d).

M. CHOQUETTE: On a eu toute l'argumentation sur la question des chèques, le paragraphe 1664 d) n'empêchera pas le locataire volontairement de remettre une série de chèques pour faciliter ses relations avec le locateur, mais il n'y est pas tenu. Et à part ça, il n'est pas obligé de donner plus qu'un terme d'un mois pour représenter les dommages.

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Paragraphe 1664 e).

M. CHOQUETTE: On revient un peu à ce que je disais. Mais est-ce que la raison fondamentale de ça, M. Jacoby, c'est que ces chèques pouvaient être négociables par le propriétaire, et par conséquent c'est effet de commerce en vertu de l'application de la loi des lettres de change. Etant un effet négociable, le locataire était privé de tout recours s'il y avait un défaut par le propriétaire de remplir certaines de ses obligations. C'est ça la raison.

M. DESJARDINS: Paragraphe 1664 e), adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Paragraphe 1664 f).

M. CHOQUETTE: La déchéance du terme, c'est normal qu'on l'applique parce que nous avons la règle de trois semaines — c'est ça, M. Jacoby — qui permet de poursuivre. On sait qu'en jurisprudence entre loc. et loc., ça n'est que le jugement qui prononce. D'ailleurs en droit actuel, ça n'est que le jugement qui peut prononcer la nullité du bail pour défaut de payer.

C'est la raison pour laquelle, au fond, l'article 1664 f) ne représente que la jurisprudence établie à l'heure actuelle. C'est le corollaire de l'autre article.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Paragraphe 1664 g).

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Paragraphe 1664 h).

M. CHOQUETTE: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Paragraphe 1664 i).

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Paragraphe 1664 j).

M. BONNIER: M. le ministre, est-ce que le paragraphe j) sera applicable aux loyers pour les HLM aussi? Parce que dans les HLM, c'est un "moses" de problème. On hausse le loyer à mesure qu'il y a un gars qui...

M. CHOQUETTE: Je dirais que cela s'applique aux HLM d'une façon absolue. Il n'y a rien, dans cette loi, qui exempte les HLM d'aucune façon. M. Jacoby, c'est exact? C'est exact.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté? Adopté, paragraphe 1664k).

Un instant, s'il vous plaît. Le député de Maisonneuve.

M. BURNS: M. le Président, les uns correspondent, les paragraphes 1664i) et 1664j). Je comprends le but du paragraphe 1664J), c'est-à-dire une fois que le bail est en application. Mais qu'est-ce qui arrive à l'autre méthode de bloquer les grosses familles en ne louant pas?

M. CHOQUETTE: C'est le paragraphe 1664r).

M. BURNS: Le paragraphe 1664r)? Bon, je m'excuse. D'accord.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors paragraphe 1664j), adopté.
Paragraphe 1664k).

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Paragraphe 1664k), adopté.
Paragraphe 1664l).

M. BURNS: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté.

M. DESJARDINS: Cela me rappelle des souvenirs, cet article.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Paragraphe 1664 m)? Adopté.
5. Infractions: Paragraphe 1664m)?

M. BONNIER: C'est le bail lui-même, c'est une copie du bail. C'est ce qu'on veut dire. D'accord.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté.
Paragraphe 1664n), adopté?

M. BONNIER: Oui.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Paragraphe 1664o)?

UNE VOIX: Oui.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Paragraphe 1664o), adopté.

M. CHOQUETTE: Si vous me permettez d'intervenir, ici, pour faire une observation. Cette année, le ministère va fournir les formules de bail type gratuitement. Nous avons déjà pris les mesures nécessaires pour faire imprimer, je pense, plus d'un million de copies de baux types, qui seront mis à la disposition du public.

M. BURNS: Bravo, M. le ministre! Comme on le fait toujours, on vous félicite quand vous méritez des félicitations.

M. CHOQUETTE: Cela n'arrive pas souvent ces jours-ci mais je suis content quand vous êtes dans ces dispositions d'esprit.

M. OSTIGUY: Ces copies de bail seront disponibles à quel endroit, M. le ministre?

M. CHOQUETTE: Dans les caisses populaires, les banques. On va essayer de les mettre à des endroits accessibles. Les bureaux de la Régie des loyers et des bureaux gouvernementaux. A part cela, il y a une campagne d'information qui va se faire, parce que, déjà au ministère, on a commencé à recevoir beaucoup d'appels téléphoniques pour savoir quel est le régime qui s'applique cette année. Il y a tout un programme d'information qui va commencer dès le début de janvier.

M. OSTIGUY: Très bien.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le paragraphe 1664o) adopté. Paragraphe 1664p)?

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Paragraphe 1664q)?

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Paragraphe 1664r)?

M. LESSARD: M. le Président, au paragraphe 1664r), je constate que c'est inscrit dans la loi, mais j'ai bien peur que ce ne soit qu'un vœu dans le sens que je me demande quels sont les droits d'appel du locataire, en admettant, par exemple, qu'un locateur refuse à une famille de cinq ou six enfants la location d'un logement. Quels sont les droits d'appel du locataire? Est-ce qu'il va les utiliser?

M. CHOQUETTE: Je ne dis pas là - je voudrais être bien clair avec le député de Saguenay — que, par exemple, le paragraphe 1664 r) et son équivalent dans un autre genre, 1664 i), ça va régler de ce fait tous les problèmes au point de vue d'un refus de louer à cause du nombre d'enfants, dans le premier cas, ou d'un refus de louer à cause de certains facteurs discriminatoires, dans d'autres cas. Parce qu'il demeurera toujours la question de faire la

preuve que la location n'a pas eu lieu à cause de ces facteurs discriminatoires. Par conséquent, je ne dis pas que nous allons éliminer tous les cas de refus de mauvaise foi de louer pour les motifs mentionnés aux deux articles, mais ça ne fait rien. Il y a peut-être des cas où on peut en faire des causes parce qu'à un moment donné, la preuve deviendra réalisable à cause des circonstances et, deuxièmement, le fait aussi que ce soit inscrit dans la loi est de nature, je crois, à amener peu à peu des progrès.

M. BOUTIN (Johnson): M. le Président...

M. CHOQUETTE: Vous savez, un locateur éventuel peut toujours dire: Moi, je ne lui ai pas loué parce qu'il était insolvable ou qu'il n'était pas solvable à mon goût.

M. LESSARD: Il y a bien d'autres raisons.

M. CHOQUETTE: Et de multiples autres raisons, nous ne nous faisons pas d'illusion.

M. BOUTIN (Johnson): M. le Président, si vous me permettez de devancer un peu pour aller à l'article 1664, parce que toutes ces infractions évidemment qui seront constatées, c'est toujours le procureur général qui autorise une personne à prendre des procédures ou à porter plainte. Mais est-ce qu'il n'y aurait pas possibilité peut-être — je vous demande ça — pour certaines lois, les personnes qui sont lésées peuvent elles-mêmes dans certains cas porter des plaintes. C'est seulement une question d'information pour savoir si c'est possible. Parce que je comprends que le procureur général est toujours dans les délais pour prendre des poursuites, mais je me demande... C'est seulement une question parce que je sais qu'il y a des cas où...

M. CHOQUETTE: Oui, voici ce que nous avons l'intention de faire. C'est de désigner une personne, un genre d'ombudsman de ces questions-là. Lui pourra recevoir les plaintes de cette nature, faire les enquêtes et décider de prendre les poursuites, s'il y a lieu. On veut éviter les poursuites désordonnées. Vous avez, par exemple, si on prend dans un certain nombre de domaines où vous avez des plaintes privées, vous savez qu'il y en a de toutes sortes dans ces plaintes privées, pas toujours parfaitement fondées. Mais en fait, on a l'intention d'employer cette façon de procéder qui pourra peut-être être...

M. LESSARD: Justement, c'est peut-être un moyen qui va faire en sorte que l'article puisse être applicable, dans le sens que le locataire va savoir qu'il peut en appeler à quelqu'un directement et sans que ça lui coûte énormément d'argent, plutôt que d'aller devant la cour et ainsi de suite.

M. CHOQUETTE: Il n'est pas impossible de

penser aussi que ce personnage pourrait même régler des cas, avant que les poursuites soient instituées, par une simple intervention de sa part, en disant: On attire mon attention sur le fait que vous refuseriez de louer pour un motif discriminatoire. Et peut-être que la simple intervention serait suffisante pour régler le cas, éviter des poursuites et puis permettre la location.

M. BOUTIN (Johnson): Juste une question pour voir de quelle façon nous allions procéder dans ce domaine-là. Alors, je pense que ça répond très bien à ma question, M. le ministre.

LE PRÉSIDENT (M. Picard): Paragraphe 1664r), adopté.

M. SPRINGATE: M. le Président, je me demande si je peux revenir au paragraphe 1664a), je m'excuse. Moi-même, j'ai quelques problèmes dans mon comté concernant les vieillards qui finalement trouvent un endroit dans une maison de vieillards et ils sont alors pris avec un bail. Est-ce qu'on ne pourrait pas, peut-être, faire un amendement pour ajouter justement ce cas-là dans la loi? Cela arrive très souvent.

M. CHOQUETTE: Des vieillards qui voudraient déménager dans des maisons...

M. SPRINGATE: Des centres d'accueil ou...

M. BOUTIN (Johnson): Parce que parfois, ils font des demandes à l'avance et ce n'est pas prévisible, ça peut arriver du jour au lendemain, et ils sont souvent pris avec un bail. C'est lourd à supporter parce qu'on prévoit pour les loyers d'habitation... Je pense que la question du député de Sainte-Anne est très pertinente.

M. CHOQUETTE: On me dit que la suggestion semble avoir du mérite. Il faudrait évidemment trouver une définition de ce qu'est un vieillard, ce qu'est un centre d'accueil.

M. BOUTIN (Johnson): Un centre d'accueil, c'est défini dans la loi...

M. SPRINGATE: Ou peut-être un centre...

M. CHOQUETTE: Alors, on va étudier la suggestion du député de Sainte-Anne et nous allons possiblement apporter plus tard un amendement dans le sens qu'il désire.

M. LESSARD: M. le Président, étant donné justement que j'avais l'intention de faire la même demande pour l'article 1664, est-ce qu'on pourrait me permettre de suggérer, en tout cas, d'insérer entre l'article 1664a) et l'article 1664f) un nouvel article?

Vous l'étudierez à sa valeur. Il a déjà été présenté, semble-t-il, à l'article 1678, et il se lirait comme suit: "Dans les baux à durée fixe

de douze mois ou moins, est sans effet toute convention visant directement ou indirectement à faire varier le loyer en cours de bail".

M. DESJARDINS: Dans les baux à durée fixe de douze mois ou moins.

M. LESSARD: "Dans les baux à durée fixe de douze mois ou moins est, sans effet, toute convention visant directement ou indirectement à faire varier le loyer en cours de bail".

M. BONNIER: M. le Président, est-ce que je peux demander au député de Saguenay...

M. LESSARD: Il semble, M. le Président, que c'est...

M. CHOQUETTE: On va étudier sérieusement la suggestion du député de Saguenay et, tout à l'heure, à trois heures, quand nous reprendrons les travaux...

M. LESSARD: Il semble que cela avait été inscrit même dans le bill 78...

M. CHOQUETTE: Oui.

M. LESSARD: ... et que cela aurait été laissé.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. LESSARD: D'accord, M. le Président.

M. BONNIER: Dans le cas où le propriétaire ferait des réparations ou des choses semblables, des améliorations à sa propriété?

M. CHOQUETTE: Non, cela touche plutôt le cas de clauses d'échelle mobile dans un bail de douze mois ou moins. Par exemple, un propriétaire qui inscrirait: Vous allez être augmenté, s'il y a une hausse de taxe foncière ou une hausse des primes d'assurance...

M. BONNIER: D'accord.

M. CHOQUETTE: ... ou une hausse de cette nature. Justement, dans le cas d'un bail à long terme, cela se comprend, même dans un bail d'habitation, mais pour un terme de douze mois ou moins, je crois que la suggestion du député de Saguenay se défend tout à fait.

M. DESJARDINS: On est rendu à...

LE PRESIDENT (M. Picard): Au sujet de la suggestion du député de Sainte-Anne, est-ce qu'il s'agit de suspendre l'article 1664a)?

M. CHOQUETTE: Oui, suspendez-le donc.

LE PRESIDENT (M. Picard): Est-ce que le paragraphe 1664r) est adopté?

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Picard): Paragraphe 1664r), adopté.
Paragraphe 1664s)?

UNE VOIX: Adopté. C'est le principe qui a été établi.

LE PRESIDENT (M. Picard): Adopté. Paragraphe 1664t)?

M. CHOQUETTE: Au paragraphe 1664t), il y a quelques modifications de concordance à faire. Je vais demander à M. Jacoby de le dire.

En fait, à cause des modifications récentes convenues, il y a certaines questions de concordance qui n'ont pas été faites, on voit: Quiconque contrevient aux dispositions des paragraphes 1664 l), n) à p) ou q) à s); on pourrait remplacer 1664n) à p), ou 1664q) à s) par 1664n) à 1664s), parce que, en fait, il n'y a pas d'article entre les deux séries d'articles. Il y a eu des problèmes de concordance en dernier lieu.

M. DESJARDINS: Alors, on enlève les mots 1664p) ou 1664q).

M. CHOQUETTE: C'est cela.

LE PRESIDENT (M. Picard): L'amendement est adopté. Le paragraphe 1664t), tel qu'amendé est adopté? Paragraphe 1664u).

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Picard): Adopté. Paragraphe 1664v)? Adopté. Paragraphe 1664w)? Adopté. Article 1665?

UNE VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Picard): L'article 1665 adopté. Il y a les annexes.

M. CHOQUETTE: Oui, adopté. Il y a l'annexe. Il y aura des modifications à introduire, je crois, à la suite de certains amendements à être suggérés.

M. LESSARD: M. le Président, à l'article 1665, on avait trois amendements à proposer, mais est-ce qu'on pourrait revenir? Plutôt que de les proposer, on voudrait les étudier à leur valeur. On va peut-être les proposer.

M. CHOQUETTE: Suspendez 1665.

LE PRESIDENT (M. Picard): L'article 1665 est suspendu.

M. CHOQUETTE: On revient tout de suite après le vote.

(Suspension de la séance à 12 h 21)

Reprise de la séance à 14 h 43

M. SEGUIN (président de la commission permanente de la justice): A l'ordre, messieurs!

Je voudrais proposer comme membre de la commission, en ce qui concerne le parti de l'Opposition, M. Bédard (Chicoutimi) en remplacement de M. Burns (Maisonneuve). Pour ce qui est des autres membres, nous continuons avec la liste de membres que nous avions ce matin.

J'ai une demande de la part du député de Taschereau de retourner, pour quelques instants, peut-être, au paragraphe 1664 r) — je reconnais qu'il est adopté, mais il aurait une ou deux questions à poser et je pense qu'avec le consentement de la commission, nous pourrions peut-être permettre au député de Taschereau d'éclairer sa lampe sur un problème qu'il semble apporter.

Le député de Taschereau.

M. BONNIER: Merci, M. le Président, dans les paragraphes 1664 j) et 1664 r), on ajoute, à la fin de l'article, cette phrase-ci: ... A moins que l'espace du local ne le justifie". Et je pense que c'est apporté à 1664 j) parce qu'on l'apporte à 1664 r).

Je me suis demandé jusqu'à quel point on tenait à ce que cette partie de phrase apparaisse. Ce qui arrive dans la pratique, c'est que lorsqu'une famille nombreuse est refusée, ordinairement, c'est un argument facile pour le propriétaire que de dire que l'espace du local n'est pas suffisant, et ça pourrait donner prétexte évidemment au propriétaire de refuser.

Cependant, je pense que si on regarde l'autre côté, probablement que ceux qui ont rédigé cela ont dit: Par ailleurs, il ne faut quand même pas qu'il y ait surabondance de personnes dans un logis ou alors... Mais je me dis: Par ailleurs, il y a aussi l'autre côté, est-ce que ça n'ouvre pas trop facilement la porte à certains arguments du propriétaire devant le tribunal? Il pourrait dire: Ecoutez...

Par exemple, on sait que, d'après les normes du Bureau fédéral de la statistique, un logis surpeuplé est celui où le nombre de personnes dans la totalité du ménage dépasse le nombre de pièces. On sait que ce n'est pas tout à fait juste, qu'on peut mettre deux enfants par pièce et être très bien logé. Je me demande si, en laissant cette phrase, ça ne facilite pas un argument au locateur pour refuser une famille nombreuse?

M. CHOQUETTE: Le problème, c'est que c'est le seul argument qui puisse être invoqué. C'est absolument le seul. C'est un problème en ce sens que je pense que cela peut donner ouverture au contentieux, mais, d'un autre côté, si on n'a pas cette réserve et qu'on accepte huit personnes, par exemple, dans un logement de trois pièces et demie, le lendemain, le

propriétaire va prendre une action en résiliation à cause de la surhabitation. Ce n'est pas tellement pratique. Evidemment, cela pourra donner ouverture à un contentieux, mais, au moins, à la différence de ce qui existe actuellement, parce qu'il n'y a pas de disposition équivalente dans le code civil. S'il y a un conflit, ce sera une question de preuve de savoir si, compte tenu de l'espace du local et du nombre de personnes, du nombre d'occupants, ça ne peut se régler qu'à ce niveau. Si on ne donne pas cette ouverture, le lendemain, s'il y a trop de monde, il pourra demander la résiliation du bail. Donc, il serait obligé, si on enlève ce membre de phrase, de prendre une famille considérable dans un petit logement, mais, dès le lendemain, il pourrait demander la résiliation du bail parce que c'est surhabité. On ne serait pas plus avancé.

M. CHOQUETTE: Je voudrais dire au député de Taschereau que ce n'est pas parce que des statistiques fédérales interprètent le surpeuplement comme étant le cas où il y a plus d'habitants que de pièces dans une maison ou un logement que ceci est nécessairement un mode de preuve ou que ceci s'impose nécessairement aux tribunaux ordinaires. C'est une question d'appréciation et de jugement dans chaque cas particulier. C'est impossible, à mon sens, de dire où se trouve d'une façon claire et précise la limite de ce qui est le surpeuplement par rapport à un nombre d'habitants qui soit convenable dans un logement. C'est une question d'appréciation dans chaque cas.

M. BONNIER: Merci.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Au moment de la suspension des travaux de la séance de la commission...

M. CHOQUETTE: Oui, on avait des amendements que nous avons préparés, M. le Président. Peut-être que M. Jacoby pourrait les soumettre, parce qu'il y en a un certain nombre qui provenaient de nos amis de l'autre côté et il y en avait qui venaient d'ici. Peut-être qu'on pourrait les étudier, M. Jacoby?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je voudrais plutôt avoir des instructions de la part de la commission. Il ne s'agissait pas ici de revenir ou de ne pas revenir là-dessus. D'après ce que j'ai pu comprendre, le dernier article 1665, a été suspendu. Donc, cela rejoint les trois autres, soit quatre amendements ou changements qu'on peut proposer ou refuser. Est-ce que nous avons touché à l'annexe?

M. CHOQUETTE: Nous n'avons pas commencé l'annexe.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Elle n'est pas commencée du tout.

La commission voudrait qu'on procède en rescapant ou, si vous voulez, en revenant aux articles qu'on a suspendus. Je reviens à l'article 1610.

M. CHOQUETTE: Je pense qu'on a suspendu l'article 1610 parce que vous aviez présenté quelque chose que vous ne représentez pas. C'est cela?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1610, adopté.

M. DESJARDINS: Un instant.

M. BEDARD (Chicoutimi): Un instant.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1610, adopté. Article 1629.

M. CHOQUETTE: A l'article 1629, après avoir examiné le problème sous tous ses angles, on s'est rendu compte qu'il serait préférable de supprimer de l'article 1629, le paragraphe 2, et d'effectuer des amendements sur des articles un peu plus loin dans les locaux d'habitation. Alors, un des problèmes était: Est-ce qu'on doit appliquer le phénomène de la prolongation automatique pour ces contrats accessoires à un contrat de travail? On s'est rendu compte que ce peut être très dangereux, parce que, si le contrat de travail se termine après le commencement du délai de trois mois et que les avis n'ont pas été donnés, le locataire pourrait se trouver aux prises avec un bail prolongé pour une autre année, alors qu'il va travailler ailleurs. Ce qu'on suggère, c'est que, pour ces baux, que ce soient des baux à durée fixe ou à durée indéterminée, que ce soit pour la durée du contrat de travail, dans tous les cas et impérativement d'ordre public, le locateur, c'est-à-dire l'employeur, devra donner un avis d'au moins un mois pour résilier le contrat de bail. Si vous voulez que je vous lise les textes.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Si je comprends bien, vous voulez enlever le deuxième paragraphe ou le sous-article 2 de l'article 1629...

M. CHOQUETTE: Le paragraphe 2.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le paragraphe 2, oui, il y a déjà un 2, je le reconnais comme un paragraphe. L'enlever complètement?

M. CHOQUETTE: De là, oui. Et enlever le numéro 1 aussi.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Enlever le numéro 1 sur le premier alinéa.

M. CHOQUETTE: Et ensuite, aller directement à l'article 1659...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Un instant, s'il

vous plaît. Article 1629, avec les modifications proposées, soit enlever le deuxième paragraphe et le chiffre 1. Est-ce qu'il est adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): Une seconde. On va quand même...

M. CHOQUETTE: On va voir si on peut.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors, 1659?

M. CHOQUETTE: On suggère d'ajouter un quatrième paragraphe parmi les exceptions. On a trois exceptions. La quatrième serait: Bail consenti par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail. Ensuite, amender l'article 1661 et ajouter un dernier alinéa à l'article 1661 qui se lirait comme suit: Dans le cas d'un bail prévu par le paragraphe 4 de l'article 1659, le locateur doit donner au locataire un avis d'au moins un mois pour mettre fin au bail, que ce bail soit à durée fixe ou indéterminée.

M. Jacoby, il y a une question qui me vient tout de suite devant cette suggestion d'amendement. C'est: Que ce produit-il au cas où c'est le locataire qui veut quitter son emploi et a un contrat de bail accessoire à son contrat de travail, par conséquent, voudrait abandonner le local qui lui a été loué, avez-vous pensé à cette situation?

Etant donné que c'est l'accessoire, je pense que ce seraient les autres règles qui s'appliqueraient. Si c'est l'accessoire, on tomberait sur une disposition de droit commun. Si c'est un bail à durée indéterminée, ce serait l'article 1631 qui s'appliquerait.

Le locataire serait astreint au bail, dans ce cas et il pourrait se débarrasser du bail en donnant les avis appropriés à la fin du bail ou s'il est indéterminé, suivant les dispositions de l'article 1631.

Tout ce qu'on fait à l'article 1661, c'est qu'on rend ça obligatoire, impératif pour l'employeur qui veut mettre fin au bail; cela, c'est une disposition d'ordre public. Il doit donner un minimum d'un mois. Pour le reste, quand c'est du côté du locateur, c'est disposition générale qui va s'appliquer. Parce que le problème, si vous avez un contrat de travail à durée indéterminée... Disons qu'un bonhomme est payé à la semaine, normalement, un avis d'une semaine peut mettre fin au contrat de travail, mais une semaine, ce n'est pas suffisant pour cet employé qui est aussi locataire pour se trouver un autre logement. Disons que ce jour-là, l'employeur va à la fois donner son avis de résiliation du contrat de travail pour une semaine, s'il était payé à la semaine et son avis d'un mois pour le local d'habitation. Ce qui fait que l'employé a encore un mois pour se trouver un autre local.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le député de Portneuf.

M. PAGE: Par contre, si le locataire veut quitter son emploi et qu'il a un bail à durée fixe, il devra procéder par avis de trois mois avant la fin du bail.

M. CHOQUETTE: Cela dépend. Généralement, dans ces contrats, on prévoit que le contrat de bail subsiste pour autant que dure le travail. Si c'est l'accessoire, s'il donne son avis de résiliation, ça va être la règle générale de l'article 1629.

M. DESJARDINS: ...de l'article 1629, "le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme; le terme, c'est la fin de l'emploi." Si c'est prévu au bail, au contrat de travail.

M. CHOQUETTE: Enfin, le problème qui se pose n'est pas tellement du côté des avis à donner par le locataire-employé que du côté des avis à donner par l'employeur-locateur. C'est cela qu'on veut régler spécifiquement aux articles 1659 et 1661.

UNE VOIX: C'est une condition spéciale à ce moment-là?

M. CHOQUETTE: C'est un cas sui generis.

UNE VOIX: En quoi cela améliore-t-il d'une façon générale?

M. CHOQUETTE: C'est parce que, ce matin, on s'est rendu compte qu'il y avait beaucoup de problèmes avec le deuxième paragraphe de l'article 1629.

Oui.

Cela améliore en ce sens que, si on accepte le principe que le contrat de louage est toujours l'accessoire du contrat de travail, si on accepte ce principe et le principe légal suivant lequel l'accessoire suit le principal, si l'employeur pouvait mettre fin au contrat de travail par un avis d'une semaine parce que le gars était payé à la semaine ou aux quinze jours, la règle de l'accessoire jouant, il n'aurait qu'un avis d'une semaine à donner aussi pour mettre fin au bail. On veut que le locateur-employé ait une protection un peu plus grande; quels que soient les termes du contrat, il aura toujours au moins un mois pour se trouver un nouveau local.

M. Jacoby, est-ce qu'il n'y a pas des cas où c'est plutôt le contrat d'emploi qui est accessoire au contrat de bail?

A ce moment-là, cela ne pose pas de problème. Prenons le cas d'un concierge qui loue; il y a deux situations qui peuvent se présenter pour un concierge. Ce peut être le contrat de conciergerie qui est le contrat principal et, dans le contrat de bail, peut-être qu'il paie un loyer moindre ou même qu'il ne paie pas de loyer, et là, on appliquerait cette règle. Dans l'autre hypothèse, cela arrive dans les petites constructions, vous avez un locataire qui va parfois payer presque le plein montant du loyer et on

va lui demander de rendre certains services à l'occasion...

De surveiller.

... surveiller, aller porter les poubelles ou quelque chose comme cela. C'est une question de fait de savoir quel est le contrat principal par rapport au contrat...

A ce moment-là, on arrive à la conclusion que le contrat principal est le contrat de bail et on va appliquer les règles du bail.

Même s'il y avait résiliation du contrat d'emploi, cela n'entraînerait pas l'annulation du bail?

Non, parce que c'est l'accessoire; le contrat de travail serait accessoire par rapport au bail.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que ça peut prévenir le cas où, par exemple, il peut arriver que, lors de la signature du contrat c'est le bail qui est principal et le travail qui est l'accessoire? A l'intérieur même de la durée du bail, il peut arriver que le bail devienne accessoire par rapport au travail, soit en raison du fait que les conditions ont changé pour le locataire. A ce moment-là, qu'est-ce qui se passe?

M. CHOQUETTE: A ce moment-là, s'ils ne sont pas d'accord, il faudra qu'ils aillent se faire arbitrer pour savoir quel est le contrat principal. Mais, en pratique, je pense bien que...

M. BEDARD (Chicoutimi): Vous admettez avec moi que ça peut se poser, je comprends...

M. CHOQUETTE: Cela peut se produire, mais se sont quand même des cas assez exceptionnels.

M. BEDARD (Chicoutimi): Disons le cas de l'emploi qui est temporaire au moment où on signe le bail et qui devient permanent lors de la durée du bail. Ce sont des choses qui peuvent arriver assez régulièrement.

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas possible, disons techniquement, de prévoir toutes ces hypothèses; autrement, on n'en sortira plus.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je suis bien d'accord.

M. CHOQUETTE: Parce qu'avec les règles qu'il y a là-dedans, s'il y a un litige quelconque, il y a suffisamment de règles qu'on peut interpréter et appliquer finalement une des règles qui se trouvent dans le projet.

Alors, M. le Président, pourriez-vous relire les amendements suggérés?

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui, là, il faudrait reprendre.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Alors, je reprends à l'article 1629.

M. CHOQUETTE: A l'article 1629, on sait ce qui est suggéré.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui. A la suite de 1629, il y a un 1, on enlève ce 1. Donc, l'article se lit: "Le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme". On raie le 2e paragraphe tout entier. C'est convenu?

M. CHOQUETTE: Est-ce que cet amendement est adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui. En fait, si on a à discuter, on discutera là où on retrouve la deuxième partie.

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est ça, quitte à revenir ensuite, si nécessaire, mais, de toute façon, je présume ou j'accepte que l'article 1629 soit adopté à ce moment-ci.

Alors, nous passons à l'article 1659. A la fin de cet article, il y a les nos 1, 2 et 3, et nous ajouterions un quatrième paragraphe qui se lirait comme suit: "4. au bail consenti par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail". Cela s'ajouterait comme paragraphe 4 à l'article 1659, à la fin de l'article. Adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): Une seconde, si vous permettez, parce que...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui, très bien, c'est parce que je croyais que la discussion avait eu lieu auparavant.

M. BEDARD (Chicoutimi): Parce que là-dessus, comme c'est nouveau.

M. CHOQUETTE: Dans le cas, M. Jacoby, des baux mentionnés aux paragraphes 1, 2 et 3 de 1659, c'est la tacite reconduction qui joue. Cela pourrait être la tacite reconduction.

Où est-elle prévue, la tacite reconduction? Elle est prévue à l'article 1641.

Pour le bail qui est subordonné à un emploi, je présume que ce serait également la tacite reconduction qui jouerait.

M. LESSARD: La tacite reconduction dans le sens que si, par exemple, c'est plus d'un an, il devrait y avoir avertissement de trois mois.

M. CHOQUETTE: IL faut prendre l'amendement.

M. LESSARD: Votre amendement, c'est un mois.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. LESSARD: Je pense bien que, étant donné les circonstances que je connais, un mois devrait normalement être suffisant pour permettre au gars de tomber sur ses deux pieds et pouvoir se réorganiser.

M. CHOQUETTE: M. le Président, pourriez-vous lire l'amendement à l'article 1659?

LE PRESIDENT (M. Choquette): A l'article 1659, je vois donc, à la fin de l'article 1659, un nouveau paragraphe no 4: "Au bail consenti par un employeur à son employé, accessoirement à un contrat de travail."

M. CHOQUETTE: Accessoirement, vous ne trouvez pas que c'est fort? Cela devrait être subordonnément?

C'est l'accessoire modéré, c'est la règle de l'accessoire qui est bien utilisée dans la terminologie juridique. Quand le professeur parle, les élèves se taisent. Nous avons un contrat...

C'est mon professeur.

M. BEDARD (Chicoutimi): Mais vous n'êtes pas locateur.

M. CHOQUETTE: Non.

M. BEDARD (Chicoutimi): Pouvons-nous discuter sur cela?

M. CHOQUETTE: Je dirais que si le professeur parle trop fort, il va perdre son contrat d'emploi.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est là qu'on voit que le contrat d'emploi est le principal.

M. LESSARD: M. le Président, le ministre pourrait-il nous dire s'il n'arrive pas, parfois, dans certaines circonstances, où ce n'est pas directement l'employeur qui fournit le logement à ses employés mais que l'employeur forme un genre de société et c'est cette société qui fournit le logement à l'employé. Alors, dans ces conditions, il arriverait que la compagnie pourrait s'en sortir en disant: Ecoutez, ce n'est pas nous qui sommes responsables directement de votre logement mais c'est l'intermédiaire, même si, en réalité, c'est quand même la compagnie?

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas nécessairement l'accessoire du contrat de travail, ce sont les règles générales qui s'appliqueraient.

M. LESSARD: A ce moment, les règles générales s'appliquent.

M. CHOQUETTE: Comme un locateur ordinaire.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1659, adopté tel qu'amendé? Adopté.

Nous passons à l'article 1661, où l'on suggère un nouveau paragraphe à la fin de l'article 1661 qui se lirait comme suit: "Dans le cas d'un bail prévu par le paragraphe 4 de l'article 1659, le locateur doit donner au locataire un avis d'au moins un mois pour mettre fin au bail, que ce bail soit à durée fixe ou indéterminée."

M. CHOQUETTE: Moi, j'aurais un commentaire sur cet amendement. Vous dites un avis d'au moins un mois. Supposons, par exemple, que l'employeur, après avoir résilié le contrat d'emploi de son employé locataire, donne un avis de trois mois, cela voudrait dire que le locataire serait astreint à trois mois de loyer. Je me demande s'il ne faudrait pas dire: Un avis d'un mois au lieu d'au moins, parce que là, d'une certaine façon, on impose l'obligation au locataire avec cet article.

M. LESSARD: Est-ce qu'à ce moment-là, il n'est pas libre par un avis d'au moins un mois? Si on lui donne un avis de trois mois, la date est précisée. Là, il y a deux mois de plus.

M. CHOQUETTE: Oui, mais il est obligé de payer du loyer et il ne veut peut-être pas en payer pour ces deux mois.

M. LESSARD: Mais étant donné qu'il a reçu l'avis qu'il doit partir...

M. CHOQUETTE: Oui. Mais là, il ne faudrait pas que ce soit à la discrétion de son employeur-locateur que le locataire soit obligé de rester là.

M. LESSARD: Je saisis.

M. DESJARDINS: Un avis d'un mois. Pas d'au moins un mois. Un avis d'un mois. Si les parties s'entendent, cela peut être un avis de plus d'un mois, mais...

M. CHOQUETTE: Même de moins.

M. DESJARDINS: Oui.

M. LESSARD: Le fait qu'il n'y ait pas un avis de trois mois, lorsque le locataire reçoit l'avis, le locateur détermine la date. S'il donne un avis de trois mois, cela veut donc dire que la date à laquelle il devra quitter le logement est la date précise. Est-ce qu'il ne peut pas partir avant?

M. DESJARDINS: Il peut partir avant, mais il devra continuer à payer le loyer. S'il s'est trouvé un loyer ailleurs et qu'il est prêt à partir, il subit un préjudice. C'est pour cela que la proposition de M. Choquette est bonne, en changeant les mots "d'au moins" par "un avis d'un mois". Ce n'est pas impératif. Ce n'est pas d'ordre public. Les parties peuvent modifier cet avis.

M. CHOQUETTE: C'est-à-dire que c'est d'un mois, c'est impératif en ce sens que c'est pour la protection du locataire. Donc, il ne pourrait pas renoncer à moins d'un mois. Il pourrait accepter un avis de trois mois.

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui, dans le sens

qu'il ne peut pas restreindre ses droits, mais il peut toujours les étendre.

M. CHOQUETTE: C'est-à-dire qu'en principe, quand on considère que le locataire aurait le droit de dire: Moi, je renonce à l'avis, je m'en vais tout de suite. J'arrête de payer parce que vous allez...

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela pourrait aller jusque-là?

M. CHOQUETTE: Oui. C'est en vertu des principes généraux du droit et de l'accessoire sur le principal. Ce n'est pas nécessaire qu'on l'indique directement là-dedans. Dans le code civil, quand on effectue des modifications, il faut garder à l'esprit qu'il y a toute la théorie générale du contrat et des obligations qui s'applique en plus.

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui, d'accord!

M. LESSARD: S'il y a un avis de trois mois, lorsqu'il a résolu le contrat principal, le gars peut dire: Moi, je ne paie plus maintenant.

M. CHOQUETTE: Pourquoi ne pas dire que, dans le cas d'un bail prévu par le paragraphe 4 de l'article 1659, "le locataire a droit à un avis d'un mois"? Cela ne changerait rien.

Je pense que, de toute façon, on peut laisser "d'au moins" puisqu'il s'agit de l'accessoire sur le principal. Même s'il lui donne trois mois, cela n'oblige pas le locataire à rester en place pendant trois mois. Le contrat de travail est résilié, il s'en va.

M. LESSARD: Il est résilié.

M. CHOQUETTE: Tout ce qu'on veut ici, c'est viser l'hypothèse qui est au moins un mois, pour ne pas être pris par surprise. C'est tout ce qu'on vise.

M. LESSARD: Ce qui va d'ailleurs favoriser l'employé, au moins l'employeur va être obligé, lorsqu'il va prévoir qu'il n'a pas besoin de tel employé, de l'avertir un mois d'avance qu'il va partir.

M. CHOQUETTE: C'est ça! Avec toutes les complications que cela peut lui apporter.

M. LESSARD: Surtout dans des régions comme Gagnonville, moi, je pense qu'avant de retomber sur les deux pieds, il faut que le gars se trouve un emploi ailleurs, etc.

M. CHOQUETTE: Alors, mettons l'amendement tel qu'il est dans sa formule originale.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Je vais reprendre dans ce cas, pour la bonne compréhension de cette suggestion. Ce dernier et nouveau

paragraphe se lirait comme suit: "Dans le cas d'un bail prévu par le paragraphe 4 de l'article 1659, le locateur doit donner au locataire un avis d'au moins un mois pour mettre fin au bail, que ce bail soit à durée fixe ou indéterminée".

M. DESJARDINS: Fixe ou indéterminée.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Fixe ou indéterminée.

M. CHOQUETTE: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté, tel qu'amendé. Nous passons à l'article 1665.

M. LESSARD: M. le Président...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1674, je n'étais pas présent à ce moment-là, je vais simplement enregistrer les dissidences pendant mon stage à la présidence. Alors, l'article 1664a), oui.

M. CHOQUETTE: Ce qui était demandé ici, c'était qu'on puisse obtenir la résiliation du bail en cours, si on était admis dans un centre d'accueil. Il y aurait deux amendements à faire. Le premier, ce serait de commencer l'article en disant: "Le locataire a la faculté de résilier le bail en cours." Au lieu de: "... peut obtenir la résiliation du bail en cours".

LE PRESIDENT (M. Séguin): Voulez-vous reprendre, s'il vous plaît? Doit se lire comme suit: "Le locataire a la faculté de résilier..."

M. CHOQUETTE: "Le locataire a la faculté de résilier le bail en cours", et le reste ne change pas. A la fin de l'article 1664a), comme dernier alinéa, l'amendement serait le suivant: "Le locataire a, de la même manière, la faculté de résilier le bail en cours s'il est admis dans un centre d'accueil visé par la Loi des services de santé et des services sociaux (1971, chapitre 48).

M. LESSARD: Excellent, je félicite le député de Sainte-Anne.

M. SPRINGATE: Merci, M. le député de Saguenay.

M. BONNIER: M. le Président, cela adoucit l'existence un peu? Je ne voudrais pas, M. le ministre...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Excusez, M. le député, cette deuxième correction, ce deuxième amendement viendrait à quel endroit dans l'article?

M. CHOQUETTE: A la fin.

LE PRESIDENT (M. Séguin): A la fin de l'article.

M. BONNIER: Vous êtes un homme patient, mais ce que je voudrais faire remarquer à la commission, c'est qu'il existe, pour des personnes âgées, des centres d'accueil, c'est un fait, qui sont administrés sous l'empire de la loi 65. Il existe aussi des corporations sans but lucratif qui peuvent exploiter des foyers pour les personnes âgées. Or j'associe l'importance de ces foyers un peu à la même chose que pour les HLM. Je me demande si vous accepteriez d'ajouter également ces foyers qui sont administrés par la Société centrale d'hypothèques et de logement, via une corporation sans but lucratif pour le bénéfice des personnes âgées, sans que ce soit nécessairement un centre d'accueil sous l'empire de la loi 65.

M. LESSARD: Oui, je pense bien qu'en particulier dans certaines régions où ce n'est pas directement en vertu de cette loi, il y a des centres d'accueil privés.

C'est la même catégorie de gens que veut rejoindre le député de Sainte-Anne qui a fait d'ailleurs un excellent amendement. J'espère qu'il va continuer en commission parlementaire de faire un travail sérieux comme celui-là, et ce serait, je pense bien, pénaliser cette même catégorie de gens...

M. SPRINGATE: Je vais mettre cela dans mon journal local.

M. LESSARD: Oui. Allez-y. En plus de faire de bons bottés au football, il faut aussi faire de bons bottés en commission parlementaire.

UNE VOIX: On peut dire que c'est un touché-converti qu'il a fait.

M. LESSARD: Je félicite le député de Taschereau pour son travail; je pense qu'il fait un travail sérieux et je pense bien que, pour donner la même protection à ces personnes-là, on devrait ajouter ce que demande le député de Taschereau.

M. CHOQUETTE: Comment définissez-vous ces centres?

M. LESSARD: Ils doivent être soumis à une loi du gouvernement.

M. BONNIER: M. le Président, ce sont des foyers pour...

M. LESSARD: Du ministère de la Santé.

M. BONNIER: ... personnes âgées, mais il faut d'abord que ce soit administré par une corporation sans but lucratif, c'est la troisième partie de la loi des compagnies, mais c'est financé presque à 100 p.c., justement parce que c'est pour fins sociales, par la Société d'habitation du Québec. Mais ce n'est pas considéré par le ministère des Affaires sociales comme étant un foyer d'hébergement. Il y a vraiment pour

les personnes âgées deux types d'endroits qui peuvent recevoir les personnes âgées, les foyers d'hébergement et ces foyers-là, administrés ou financés par la Société d'habitation du Québec.

M. SPRINGATE: Si je ne me trompe pas, M. le ministre, il faut que chaque maison pour vieillards soit de l'une ou l'autre catégorie. Il est nécessaire pour elles d'obtenir un permis du ministère des Affaires sociales. A ce moment-là, nous pourrions peut-être...

M. CHOQUETTE: Est-ce qu'on ne pourrait pas employer un mot général comme foyer pour personnes âgées autorisé par le ministère...

M. LESSARD: Par le ministère...

M. BEDARD (Chicoutimi): Par le ministère concerné...

M. CHOQUETTE: Reconnu même.

M. BEDARD (Chicoutimi): Reconnu par le ministère... Pour ne pas avoir à faire d'amendement, si cela change de ministère.

M. BONNIER: Pour donner la mobilité.

M. CHOQUETTE: Alors, M. le Président, nous allons suspendre cet article jusqu'à ce qu'on ait fait les vérifications pour la description des foyers que le député de Taschereau a en vue. Est-ce qu'on pourrait passer...

LE PRESIDENT (M. Séguin): 1664a) est de nouveau suspendu.

M. CHOQUETTE: Je pense qu'on peut simplifier. Si on revient à 1664a), il y a peut-être une simplification à faire. Dans la version originale de 1664a), telle qu'elle se trouve au projet de loi, il est prévu le cas des corporations constituées selon l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec.

Or, il appert qu'en plus de cet article 55, il y a l'article 62 qui prévoit des centres pour logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu, y compris des personnes âgées, des étudiants, leurs conjoints et leurs enfants. Je crois que c'est ce que vous avez en vue.

M. DESJARDINS: Cela va trop loin, il n'y a pas seulement les personnes âgées là-dedans.

M. CHOQUETTE: Il y a les étudiants.

M. BONNIER: Ce n'est pas tout à fait la même chose, M. le ministre.

M. DESJARDINS: Je pense que votre idée tout à l'heure... Ecoutez, Me Jacoby a une suggestion écrite ici.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce qu'on peut la connaître?

M. CHOQUETTE: Cela viendrait à la suite, 1971, chapitre 48 "ou dans un foyer d'hébergement pour personnes âgées administré par une corporation sans but lucratif".

M. MASSICOTTE: C'est accepté par le ministère?

M. CHOQUETTE: Nécessairement.

M. DESJARDINS: Il n'y a pas de foyer pour personnes âgées qui fonctionne sans le consentement du ministère.

M. CHOQUETTE: Pour personnes âgées, administré par une corporation sans but lucratif.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Ce nouveau paragraphe, à la fin de l'alinéa 1664a), se lirait comme suit: "Le locataire a, de la même manière, la faculté de résilier le bail en cours s'il est admis dans un centre d'accueil visé par la Loi des services de santé et des services sociaux, 1971, chapitre 48, ou dans un foyer d'hébergement pour personnes âgées administré par une corporation sans but lucratif".

M. CHOQUETTE: Excellent.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le paragraphe 1664a) est de nouveau adopté tel qu'amendé. Cette fois-ci, nous passons à l'article 1665.

M. LESSARD: M. le Président, ce matin, j'avais soumis au ministre, ce qui avait d'ailleurs été prévu au projet de loi 78... D'accord, j'attends les commentaires du ministre par l'intermédiaire de son excellent conseiller.

M. CHOQUETTE: On va faire la modification à l'article 1664f)...

M. BEDARD (Chicoutimi): Pas trop de compliments.

M. DESJARDINS: Je m'excuse, M. le Président, c'était à l'article 1665.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui, parce que l'article 1664 avait été adopté, je me préparais à débattre le problème.

M. LESSARD: C'est parce que j'avais demandé de revenir en arrière, M. le Président. D'accord.

M. CHOQUETTE: Il s'agissait d'interdire les clauses de variation de loyers pour les baux de 12 mois ou moins. Pour éviter de reprendre toute la numérotation du projet, on amenderait l'article 1664f) de la façon suivante: "Est sans

effet", paragraphe 1, "toute clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer", c'est le même texte que ça.

LE PRESIDENT (M. Séguin): "Concernant le paiement du loyer", oui, allez-y.

M. CHOQUETTE: Paragraphe 2, "Dans un bail à durée fixe de douze mois ou moins, toute clause visant directement ou indirectement à faire varier le loyer en cours de bail".

M. DESJARDINS: Pas en moins, varier par rapport à ce qui existe.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Au paragraphe 1664f) remplaçant l'article qui existe, 1664f), on propose ce qui suit: "Est sans effet: — paragraphe —

"toute clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer. — autre paragraphe —

"Dans un bail à durée fixe de douze mois au moins, toute clause visant directement ou indirectement à faire varier le loyer en cours de bail."

M. CHOQUETTE: M. le Président, je suggère pour la rédaction de votre amendement: "Est sans effet:

LE PRESIDENT (M. Séguin): Deux points, oui, c'est exact.

M. CHOQUETTE: "1, toute clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer; 2, toute clause de déchéance..." Il faudrait mettre un 2.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Un 2, c'est cela.

UNE VOIX: Il n'y a pas de problème.

UNE VOIX: Un 2: "Est sans effet."

M. CHOQUETTE: Très bien. Alors, adopté?

M. LESSARD: Adopté, avec tous mes remerciements au ministre de la Justice.

M. CHOQUETTE: Cela me fait plaisir. Quand vous ne nous faites pas du "filibustering," il n'y a pas de problème.

M. BEDARD (Chicoutimi): On ne fait jamais du "filibustering." On fait notre devoir.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1665, adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): L'article 1665?

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 1665, excusez, oui...

M. BEDARD (Chicoutimi): Une seconde.

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 1665, adopté?

UNE VOIX: Non.

LE PRESIDENT (M. Séguin): On vient de corriger l'article 1655 en changeant l'article 1664.

UNE VOIX: Une seconde.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Il y avait autre chose?

M. LESSARD: M. le Président, c'est que, ce matin, j'avais dit au ministre de la Justice que j'avais certaines propositions à faire, certains amendements à faire à l'article 1665, ce qui nous avait amenés à suspendre l'article 1665. Cependant, M. le Président, je comprends votre situation, étant donné que vous n'aviez pas, ce matin, assisté à toutes les séances. L'article que j'ai apporté était à l'article 1664 alors que nous l'avions adopté et j'avais demandé un retour en arrière. A l'article 1665, le député de Chicoutimi aurait une proposition d'amendement à faire.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est, premièrement, ajouter après l'article 1665... Vous permettez que je vous la donne après? C'est la seule que j'ai.

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est pour m'éviter de transcrire...

M. BEDARD (Chicoutimi): Parfait. Ajouter après l'article 1665 les articles suivants: 1665a). "Le locateur doit assurer le maintien des services d'eau, d'électricité...

M. CHOQUETTE: Un instant.

M. BEDARD (Chicoutimi): ... et de gaz, à moins d'une disposition à ce contraire au bail." 1665b) "Au cas d'inexécution — vous me le direz si je vais trop vite — d'une obligation prévue à l'article 1665a), le locataire peut demander, par requête, à la cour Provinciale d'ordonner à la personne qui opère le réseau d'adduction d'eau, d'électricité ou de gaz auquel est relié l'immeuble, de reprendre ou de maintenir le service; dans ce cas, le tribunal peut ordonner au locataire de déposer son loyer en greffe de la cour Provinciale pour garantir les frais de reprise ou de maintien du service."

"1665c). Lorsque, dans le cas d'une demande prévue à l'article 1665b), la reprise du service bénéficie à d'autres locataires que celui qui a fait la demande, le tribunal peut ordonner à ces locataires, s'ils sont liés avec le même locateur que celui avec qui est lié celui qui a fait la demande, de déposer leur loyer au greffe de la cour Provinciale."

J'aurais un autre amendement très court après celui-là.

M. LESSARD: Voici, M. le Président, pourquoi nous proposons cet amendement. On a eu, je pense bien, un cas à Québec, mais moi, j'en ai eu particulièrement un dans mon comté il y a quelques jours. J'avais un bénéficiaire social qui demeurait dans une maison d'appartements et qui était en retard sur le paiement de son électricité. Comme il y avait cinq logements et qu'il n'y avait qu'une entrée pour l'électricité, lorsque Hydro-Québec est allée — et je comprends que ça va poser des problèmes techniques au locateur — couper l'électricité, ce n'était donc pas seulement le bénéficiaire de l'aide sociale qui subissait les conséquences de cet arrêt d'électricité, mais c'étaient les cinq autres locataires.

Dans le bail, il était compris que l'électricité devait être fournie par le locateur. Je sais que cela pose des problèmes techniques. Je pense bien aussi que, si nous mettons cette clause dans le projet de loi, les locateurs devront prendre les mesures nécessaires pour garantir dans ces circonstances aux autres locataires les services essentiels, dont l'électricité.

Le problème qui s'est posé, c'est que le propriétaire nous répondait, et j'ai communiqué plusieurs fois avec le propriétaire: Ecoutez, ce ne sont pas mes problèmes; faites payer par le ministère des Affaires sociales le coût de l'électricité. Comme on le sait, depuis le 1er avril 1973, on ne peut plus, en vertu de la Loi de l'aide sociale, faire payer trois mois de retard en électricité. Nous avons les mains liées et nous n'étions absolument pas capables de rien faire, ce qui veut dire que non seulement il y a eu l'électricité de coupée mais il y a eu aussi le système de chauffage et cela posait des problèmes considérables.

M. CHOQUETTE: Pourrais-je voir l'amendement?

Moi, je trouve, en fait, que vous mettez le doigt sur un problème qui a surgi chez vous, vous l'avez expliqué...

M. LESSARD: Et qui a surgi à Québec.

M. CHOQUETTE: Je le sais, je suis familier avec le problème. Mais je trouve que la solution que vous apportez est douteuse sur le plan juridique pour plusieurs raisons. D'abord, vous dites, dans 1665a) que vous imposez une espèce de présomption que le propriétaire doit fournir les services d'eau, d'électricité et de gaz, à moins d'une disposition à ce contraire au bail. Moi, je pense qu'il n'y a pas lieu, dans le domaine de la fourniture des services de ce genre: eau, électricité et gaz, de créer une espèce de présomption. Je crois qu'il faudrait, si on le devait, quitter à faire d'autres amendements, par la suite, dire quelque chose à l'effet que, dans les cas où le locateur s'est obligé à

fournir les services d'eau, d'électricité et de gaz et qu'il cesse de le faire...

M. BEDARD (Chicoutimi): Ce sont des services essentiels, cela.

M. CHOQUETTE: Je comprends que ce sont des services essentiels, mais c'est prévu dans les baux. C'est toujours prévu, qui va payer pour l'eau, qui va payer pour l'électricité, qui va payer pour le gaz.

M. LESSARD: M. le Président, je pense que le ministre n'a pas compris — c'est peut-être ma faute — mon intervention. Normalement, le locateur doit fournir en fait les services essentiels, mais là c'est Hydro-Québec qui vient couper le service parce qu'un locataire n'a pas payé son électricité, elle vient couper complètement tout le système d'électricité de la maison d'appartements et cause préjudice à tous les autres.

M. CHOQUETTE: Donc, ce sont les colocationnaires qui essuient les conséquences d'un défaut de la part d'un colocationnaire.

M. LESSARD: C'est cela.

M. CHOQUETTE: Mais je ne vois pas, à cause de cette situation, que je déplore évidemment, que l'on puisse créer une espèce de présomption contre le locateur qui est obligé de fournir ces services. Je ne trouve pas que ce soit la manière juridique de régler ce problème.

M. BEDARD (Chicoutimi): Ecoutez, au niveau de la rédaction, votre texte de loi peut être amendé, c'est une chose qui est importante et, comme vous l'avez dit vous-même, on met le doigt sur une situation importante, qui peut se produire et qui devrait être régie, à mon sens, dans ce projet de loi.

Si c'est une question de changer notre texte, de l'amender, soit, mais une chose est sûre, c'est mieux d'avoir quelques dispositions qui régissent d'une façon très claire ce problème que de ne rien avoir dans la loi.

M. CHOQUETTE: Oui et non, cela reste à voir, parce que je ne sais pas si ça devrait se régler dans cette loi-ci ou dans des lois qui concernent les différentes utilités publiques.

Disons que nous avons deux situations. Nous avons la situation où le propriétaire s'est engagé à fournir un service d'électricité, d'eau ou de gaz à son ou à ses locataires. On a une deuxième situation où les locataires ont un service en commun et, à cause du défaut d'un d'entre eux, la compagnie d'électricité, d'eau ou de gaz coupe le service communautaire. Je pense qu'il faudrait envisager ces situations comme telles.

Je n'aurais pas objection si on pouvait envisager une espèce de privilège de la part de la compagnie d'électricité, d'eau ou de gaz sur le

montant du loyer, par exemple. Evidemment, ce n'est pas le propriétaire qui a l'obligation à ce moment-là. Là, ce serait une injustice pour le propriétaire. En fait, il n'a pas l'obligation et on lui réduirait son loyer parce qu'un colocataire est en défaut, dans la situation que vous avez exposée, tandis que dans la première hypothèse, où ce serait le propriétaire qui serait responsable de la fourniture du service ou du paiement du service, là il n'y aurait pas de problème pour régler la question par le mode de privilège.

Il y a une autre affaire qui m'apporte des doutes. C'est votre requête. Votre requête est une injonction, en fait. Je ne vois pas qu'on puisse aller donner à la cour Provinciale un droit d'émettre un ordre de la nature d'une injonction alors que, nécessairement, je crois qu'il a été décidé que ce genre de choses est plutôt de la compétence de la cour Supérieure, comme étant le tribunal de première instance qui est le seul, d'après le code de procédure civile, à pouvoir émettre ce genre d'ordonnance. Cela aussi m'inspire de forts doutes sur le plan de la procédure.

M. BEDARD (Chicoutimi): Remarquez qu'on n'est pas sûr d'avoir le monopole pour la rédaction du texte. Mais, le problème est là et l'honorable ministre le reconnaît.

M. CHOQUETTE: Le problème est là, certainement. Je ne sais pas si M. Jacoby aurait quelques suggestions heureuses à nous faire pour régler cette situation.

M. BEDARD (Chicoutimi): Pour traduire dans le texte une réponse à la réalité.

M. CHOQUETTE: On a déjà examiné la question aussi parce qu'on a pris connaissance du problème. On avait plusieurs suggestions, c'était, par exemple, de créer une infraction pénale dans l'hypothèse où les services sont interrompus parce que le locateur ne paie pas les compagnies en question. Mais, une sanction pénale n'est pas très pratique, parce que généralement, ce sont des gens qui sont déjà en faillite. Alors les condamner à l'amende... Je pense que, dans le fond, c'est très difficile d'opérer dans le code civil.

M. LESSARD: Lorsqu'il s'agit du premier exemple que vous donnez, parce qu'il s'agit d'un cas de faillite, il me semble que la recommandation qu'on fait, c'est-à-dire de donner le paiement des loyers à la compagnie qui doit fournir les services, pourrait permettre de régler le problème.

M. CHOQUETTE: Le problème qui se pose, par ailleurs, c'est que très souvent, dans les maisons d'appartements, vous avez des créanciers hypothécaires. Là, on risque d'affecter tout le crédit hypothécaire à cause d'une disposition comme celle-là, parce que là,

l'Hydro-Québec devient préférée par rapport aux créanciers hypothécaires. Or, dans le code civil actuel, au niveau des privilèges, on dit que la couronne a des privilèges, mais, par ailleurs, on dit qu'il n'y a aucun privilège de la couronne qui passe avant la créance du vendeur, etc.

Je pense que, s'il y a quelque chose à faire, ce n'est pas au niveau du code civil. Il faudrait opérer dans les lois particulières. Par exemple, en obligeant l'Hydro-Québec, avant d'interrompre les services, de donner un avis à tous les locataires, éventuellement, de l'immeuble, que le service va être interrompu. Avec un régime comme celui-là, ce qui pourrait se produire, c'est que les créanciers hypothécaires, eux, ne sont pas intéressés à ce qu'on interrompe le service. D'abord, parce qu'en hiver, cela peut poser un tas de problèmes et qu'ils tiennent à conserver l'état de l'immeuble. Il y aurait de la pression de la part des locataires, de la pression du côté des créanciers hypothécaires et peut-être que cela pourrait se régler. Si on imposait, mais il faudrait opérer dans des lois particulières, un avis émanant de la compagnie qui fournit le service...

M. LESSARD: Cela réglerait, et je pense bien que ce serait une solution, le premier problème qu'on a soulevé, lorsque le locateur a la responsabilité de fournir les services et, n'ayant pas les moyens financiers de les fournir. Il y a arrêt des services essentiels, en particulier en ce qui concerne l'électricité.

Je vous ai soumis un deuxième cas. Le locateur n'a pas la responsabilité de fournir les services essentiels. C'est-à-dire qu'il a la responsabilité de fournir les moyens aux locataires d'avoir ces services essentiels, c'est-à-dire l'entrée, en particulier, de l'électricité à sa maison d'appartements.

Mais chacun des locataires doit lui-même payer sa note à Hydro-Québec. Il arrive qu'un des locataires ne peut payer sa note, l'électricité est donc coupée. Mais cela touche un service — comme le disait le ministre — commun, c'est une entrée commune, et il arrive que les quatre autres locataires de la maison d'appartements subissent les conséquences du fait qu'un locataire n'est pas capable de remplir ses engagements.

M. CHOQUETTE: Je voudrais demander une explication au député de Saguenay sur la situation qu'il nous décrit. Comment la compagnie d'électricité fait-elle pour comptabiliser ce que doit chaque locataire, s'ils ont une entrée commune?

M. LESSARD: Il y a une question technique, je sais bien que je ne peux pas vous l'expliquer, je ne suis pas ingénieur. En coupant le service à l'un des locataires...

M. CHOQUETTE: Hydro-Québec le coupe à tout le monde?

M. LESSARD: Oui. Il y a une responsabilité, et c'est là que je dis qu'il y a une responsabilité du locateur; cela veut dire que le locateur ne s'est pas organisé au point de vue technique pour donner une certaine autonomie à chacun des locataires dans ces services essentiels.

M. MASSICOTTE: Du côté d'Hydro-Québec, il y a quelque chose qui fonctionne mal, parce que lorsque vous avez un compteur pour mesurer le courant à un client, à un abonné, cet abonné est facturé séparément, on peut lui enlever le courant sans priver les autres d'un service. Il y a certainement quelque chose qui n'est pas accepté par le code d'électricité ou le code canadien.

M. LESSARD: M. le Président, je vous le dis, vous devez prendre ma parole, j'ai eu l'occasion de travailler justement sur ce problème, j'ai communiqué avec Hydro-Québec; on a tenté, à un moment donné, d'intervenir pour venir corriger la situation aux quatre autres locataires, cela s'est avéré inutile. C'est seulement lorsque j'ai réussi quand même, par le ministère des Affaires sociales, à faire faire un genre de prêt à mon locataire qu'on a réussi à résoudre le problème.

M. BEDARD (Chicoutimi): Il y a bien des immeubles où le propriétaire n'a jamais résidé dans l'immeuble comme tel.

M. MASSICOTTE: Parce qu'il est mesuré séparément.

M. BEDARD (Chicoutimi): Il est comptabilisé séparément.

M. MASSICOTTE: C'est cela. Pour comptabiliser séparément, il faut avoir un compteur par abonné.

M. CHOQUETTE: Je pense que, d'après la loi d'Hydro-Québec, celle-ci a le droit de couper le courant, d'une façon qui me semble... elle a des pouvoirs assez étendus, d'après ce que je comprends. Je pense que c'est peut-être dans cette loi même d'Hydro-Québec qu'un tempérament à ses actions, à l'exercice de ses droits, devrait se trouver. On me signale également qu'au ministère de la Justice, nous avons communiqué avec Hydro-Québec et qu'Hydro-Québec s'est engagée à ne pas utiliser cette procédure assez draconienne depuis le cas qui s'est produit à Québec sans au moins donner un avis d'un mois aux locataires. Je ne me souviens plus de la situation qui s'était produite à Québec. Si je m'en souviens bien, d'après ce qu'on m'a dit dans le temps, dans ce cas, c'était le propriétaire qui était astreint à fournir l'électricité à ses locataires. Le propriétaire étant en défaut de payer ses comptes, c'est à ce moment-là que les locataires ont subi les effets de la négligence du propriétaire.

M. MASSICOTTE: Oui.

M. CHOQUETTE: Dans ce cas, il ne serait pas impossible d'envisager le cas où les locataires pourraient prendre sur eux la décision de réduire le montant du loyer pour le payer directement à Hydro-Québec et ainsi se faire subroger aux droits du propriétaire. Pourquoi?

M. DESJARDINS: Vous donnez alors une priorité à Hydro-Québec qui va à l'encontre de l'article 1989 du code civil. Les créanciers hypothécaires vont en souffrir et vous attaquez le crédit dans le domaine de la construction.

M. CHOQUETTE: A part cela, ce qui se produit souvent, c'est qu'Hydro-Québec va couper le service des mois et des mois, ce qui produit des comptes de \$5,000 à \$6,000. C'est bien difficile pour les locataires d'aller payer cela.

M. MASSICOTTE: Concernant Hydro-Québec, vous avez eu ce problème dans les maisons d'appartements où vous aviez un compteur pour fins de mesurage. Lorsque le propriétaire ou les propriétaires ne payaient pas le compte d'électricité, il y avait des avis légaux qui étaient envoyés au moins trois ou quatre mois avant que le courant ne soit coupé.

C'est parce que le propriétaire ne paie pas son compte d'électricité qui lui est chargé sur le loyer de chaque abonné. Mais, il est extrêmement difficile, pour chaque abonné, de déterminer le montant qu'il doit.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. BEDARD (Chicoutimi): Il faut voir l'article en fonction de l'avenir, il faut prévenir les cas comme celui-là. C'est pour cela que notre amendement est en fonction de l'avenir, mais il n'est pas question du compte d'électricité comme tel.

M. CHOQUETTE: Du compte dû.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est évident qu'Hydro-Québec verra à prendre les moyens légaux nécessaires pour se faire payer... Ce que cet amendement prévoit, c'est que cela ne se produise pas à l'avenir dans le sens qu'on donne droit au tribunal de pouvoir ordonner aux locataires en fonction de troubles qui peuvent être futurs mais possibles aussi. Alors le tribunal pourrait ordonner au locataire de déposer son loyer au greffe de la cour Provinciale pour garantir les frais de reprise et les frais de maintien.

M. DESJARDINS: C'est bien compliqué cela. Vous proposez un amendement mais pas à la bonne loi. Je pense que ce devrait être à la Loi d'Hydro-Québec, à la Loi de la régie de l'électricité et du gaz et toutes ces lois qui devraient,

elles, être amendées pour les empêcher de couper le service à une personne, sur défaut d'une tierce personne. En d'autres mots, qu'elle ne punisse pas une personne qui n'est pas en défaut, si la personne qui s'est obligée à payer le gaz ou l'électricité est en défaut de payer. Alors, ce serait bien plus facile à cet endroit qu'au code civil.

M. BEDARD (Chicoutimi): Ne nous prenez pas pour le gouvernement. Nous avons une occasion...

M. DESJARDINS: Non. Le principe est là.

M. CHOQUETTE: Je crois que la seule solution, c'est de donner aux compagnies d'utilité publique, dont Hydro-Québec, un privilège sur les loyers pour des défauts de paiement de la part du propriétaire. C'est-à-dire que l'Hydro-Québec pourrait s'adresser, devant le défaut du propriétaire de payer l'électricité, directement au locataire et le locataire déduirait cela de son loyer. C'est la seule solution, c'est de conférer un privilège.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord, mais votre solution, justement, doit se retrouver dans le code civil.

M. DESJARDINS: M. le député de Chicoutimi, vous avez l'article 1989, deuxième alinéa qui se lit comme suit au code civil: Toutefois, nonobstant toute disposition — je vais vous laisser le temps de le trouver — contraire, aucun privilège de la couronne ou d'un agent de la couronne ne prend rang avant celui du vendeur d'un immeuble ni avant une hypothèque s'il n'a pas été enregistré avant la vente ou l'hypothèque.

M. BEDARD (Chicoutimi): Si c'était la même chose, je pourrais essayer d'apporter un correctif. Il s'agirait peut-être d'ajouter simplement à notre amendement: Nonobstant l'article 1989, deuxième paragraphe...

M. DESJARDINS: L'article 1989 s'applique. Vous voyez toutes les difficultés dans le domaine du crédit, les créanciers hypothécaires passeront, prendront rang après ce privilège que vous donnez à l'Hydro-Québec.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord, mais toute loi amène toujours des difficultés, c'est évident.

M. DESJARDINS: D'accord! Je trouve que votre principe est bon. Mais on n'amende pas au bon endroit et je suis contre l'amendement ici.

M. CHOQUETTE: Il paraît que dans le cas...

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est du droit civil.

M. DESJARDINS: Oui, mais qui touche un service qui est couvert par une loi particulière. Alors, si vous voulez limiter les droits de ce service particulier, allons l'amender là où le service est permis, là où le service est régi par une loi particulière.

M. CHOQUETTE: Dans le cas de la Place Apollo, on me dit que la situation s'est réglée par le concours du créancier hypothécaire, qui avait un privilège, qui avait droit à la cession des baux, des loyers en vertu de son acte d'hypothèque, le concours du propriétaire et le concours de l'Hydro-Québec. C'est comme cela que le service a été rétabli. Maintenant, je ne sais pas — malgré que le problème a surgi ici à Québec à cette occasion — s'il est possible de le trancher à l'heure actuelle.

Je me demande si on ne doit pas prendre note que le problème existe, étudier l'opportunité d'amender les lois des utilités publiques, entre autres, celle d'Hydro-Québec ainsi que le code civil, et à une autre occasion, c'est-à-dire d'ici quelques mois, apporter un amendement à ces différentes lois pour créer un mécanisme juridique et régler ces problèmes. Mais, à l'heure actuelle, à aller légiférer dans les droits d'Hydro-Québec, vous comprenez, sans lui en avoir parlé, sans avoir regardé toute la législation qui s'applique en matière d'adduction d'eau et de gaz, je crois qu'on risquerait de faire des erreurs.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord, au départ, je suis prêt à croire l'honorable ministre de la Justice, quand il énonce son intention sur tout d'essayer d'apporter un correctif légal à la situation que dénonce cet amendement. Je comprends que ce sont des intentions dont nous fait part le ministre de la Justice. Si je pouvais avoir une promesse ferme...

M. CHOQUETTE: Une certitude.

M. BEDARD (Chicoutimi): ...une certitude. Je me méfie toujours des promesses parce que je sais que l'honorable ministre de la Justice est très bien intentionné, mais je sais, d'un autre côté, qu'il n'est pas seul.

M. CHOQUETTE: Je peux vous dire que je m'engage à étudier sérieusement le problème et à demander aux juristes du ministère et à Me Jacoby de voir quelles sont les différentes lois qu'il faudrait toucher pour régler ce problème. On aura des propositions à faire; en fait, je vais voir pour le printemps prochain s'il y a lieu ou, enfin, comment on pourrait régler ce problème, parce que ça énormément de répercussions.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce qu'on pourrait dire que, d'ici la prochaine session...

M. CHOQUETTE: Je ne veux pas faire de

promesse parce que je ne voudrais pas que vous m'arriviez et que vous me disiez: Vous nous avez promis, à la commission parlementaire...

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est comme ça que j'arriverais, certainement.

M. CHOQUETTE: Je ne connais pas, à l'heure actuelle, suffisamment les obstacles législatifs pour régler le problème, mais je peux vous dire qu'on va l'étudier sérieusement avec l'objectif de corriger le problème.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'une part, vous avez très bien réalisé le problème.

M. CHOQUETTE: Ah oui, oui!

M. BEDARD (Chicoutimi): Comme vous nous l'avez dit quand même, il y a deux possibilités de le régler, il n'y a pas de doute. Il y a une possibilité légale, c'est l'amendement ou un texte de loi qui règle une situation comme celle-là. Tel que vous nous l'avez dit, je pense que vous avez raison, ça peut se faire soit dans cette loi, parce que ça rejoint le code civil, ou ça peut se faire à l'intérieur d'un amendement dans la Loi d'Hydro-Québec. D'accord?

M. CHOQUETTE: ...d'Hydro et les autres lois.

M. BEDARD (Chicoutimi): Et les autres lois, oui, que ça touche directement ou indirectement. On a le problème, on la manière de la résoudre, il me semble que vous pourriez nous faire la promesse que, d'ici la prochaine session, ça pourrait se régler.

M. CHOQUETTE: Oui, mais vous savez, je n'aime pas être astreint à des promesses et des engagements formels alors que je ne connais pas les obstacles qu'on peut avoir à surmonter. Mais je peux vous dire, M. le député et votre collègue, que nous allons étudier de très près ce problème au point de vue des possibilités de le régler et nous allons étudier les différentes façons d'envisager une solution législative à ce problème.

M. LESSARD: M. le Président, je voudrais aussi, en terminant — pour autant que le ministre nous assure qu'il va étudier sérieusement ce problème — qu'on fasse attention dans le sens qu'on a tendance à discuter actuellement un peu exclusivement en ce qui concerne l'électricité, un service donné par l'Hydro-Québec, une entreprise d'Etat. A ce moment-là, il est peut-être, comme nous l'expliquait le conseiller du ministre, assez facile de régler le problème de ce côté, pour autant qu'on veuille le faire, mais il ne faudrait pas oublier qu'il y a d'autres services tels que le chauffage où la situation peut être plus difficile, étant donné qu'il y a plusieurs distributeurs d'huile à chauffage.

M. CHOQUETTE: Pour le chauffage, ça peut être beaucoup plus difficile, parce qu'au fond il s'agit non pas d'un service public, mais de l'entreprise privée qui livre de l'huile à chauffage. On a abordé le problème sur le plan des utilités publiques, celles qui sont régies par la régie d'électricité et du gaz comme Hydro-Québec, les corporations municipales qui fournissent l'eau.

En fait, on voit qu'il y a un problème qui résulte de la non-fourniture des services auxquels un propriétaire peut être astreint et dont les locataires peuvent souffrir si le propriétaire n'exécute pas ses obligations.

M. BEDARD (Chicoutimi): Quand on pense à la place Apollo, cela peut devenir un véritable problème qui prend de l'envergure. Est-ce que je peux faire une promesse à M. le ministre?

M. CHOQUETTE: Une promesse. Je ne fais pas de promesse.

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, moi, en faire une.

M. CHOQUETTE: Faites-en une.

M. BEDARD (Chicoutimi): Effectivement, comme le ministre a reconnu qu'on mettait quand même le doigt sur une situation qui se doit d'être clarifiée ou corrigée en termes de disposition légale, que d'ici à la prochaine session, en fait, je pourrais faire la promesse qu'il y aura un bill de député, à moins qu'il y ait une loi de la part des gouvernements.

M. CHOQUETTE: Le bill de député, enfin, les dépenses d'argent, vous savez, ne sont pas admissibles.

M. LESSARD: Oui, M. le Président, comme souhait.

M. CHOQUETTE: Comme souhait.

M. LESSARD: Oui, M. le Président.

M. CHOQUETTE: De part et d'autre, nous allons approfondir ce problème.

M. LESSARD: J'avais quelque chose à dire. J'oublie. D'accord.

M. CHOQUETTE: Très bien.

M. LESSARD: Je voulais tout simplement dire que justement ce problème est devenu encore plus important, depuis le 1er avril 1973. Lorsque le gouvernement du Québec a modifié la Loi de l'aide sociale, c'est là que nous avons eu le problème parce qu'avant cela, il y avait toujours possibilité d'une certaine rétroactivité de paiement à trois mois. C'est pour cela qu'on vient d'avoir le problème.

M. CHOQUETTE: Très bien.

M. DESJARDINS: Article 1665, adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1665, adopté.

M. DESJARDINS: M. le Président, ce matin, le leader de l'Opposition avait parlé de l'article 1645. Il avait suggéré, si c'était possible, de modifier la quatrième ligne du premier alinéa pour indiquer "deux mois" au lieu de "trois mois". Vous l'avez regardé, M. Jacoby, cette possibilité d'amendement?

M. CHOQUETTE: C'est possible. Il suffit de remplacer "trois" par "deux".

M. DESJARDINS: Oui, mais j'ajoute ceci... On avait suspendu, je crois, l'article 1656.

M. CHOQUETTE: L'article 1656, oui.

M. DESJARDINS: Alors, il n'est pas nécessaire de toucher à l'article 1656.

M. CHOQUETTE: Non, c'est parce qu'on ne savait pas exactement où le mettre, ce matin, mais on s'est rendu compte qu'on pouvait effectuer l'amendement à 1645 sans toucher à l'article 1656.

M. DESJARDINS: M. le Président, je propose...

M. CHOQUETTE: Attendez une minute. Je ne sais pas si on devrait procéder... La coutume existe déjà au Québec, à l'heure actuelle, que le propriétaire peut faire visiter les lieux dans les trois derniers mois. Moi, je ne sais pas s'il y a tellement d'inconvénients à cela. Je ne vois pas pourquoi limiter, par une clause qui est d'ordre public, une chose qui existe et qui ne cause pas tellement d'inconvénients. Après tout, il faut quand même faciliter la location des lieux à louer. Je ne peux pas dire que je suis tellement enthousiaste de cet amendement, parce qu'il me semble qu'il dérange la coutume. On a d'ailleurs essayé de se brancher sur la coutume en légiférant en matière d'avis de trois mois. Pourquoi aller changer cette question, au point de vue du droit de visite?

M. LESSARD: Si vous me le permettez, pour un peu expliquer au ministre dans quel sens nous avons fait cette intervention, ce matin, et qu'a tenté de reprendre mon collègue et ami, le député de Louis-Hébert...

M. DESJARDINS: Parce que je ne voulais pas l'oublier, vu que M. Burns est absent.

M. LESSARD: En vertu de la loi, lorsque le locateur fait parvenir un avis d'augmentation du loyer au locataire, ce locataire a un mois pour

décider s'il doit laisser le loyer ou s'il ne doit pas laisser le loyer. Donc, dans ce mois, le logement n'est pas à louer, parce qu'il appartient encore au locataire et le locataire a encore un mois pour dire au locateur s'il accepte ou s'il n'accepte pas cette augmentation de logement.

Moi, je pense bien, quand même, tout en facilitant la visite des logements, que le locateur, en l'espace de deux mois, a certainement le temps de prendre les mesures nécessaires pour louer son logement. Si vous me le permettez, je résume: C'est que, si vous dites trois mois, il arrive que, pendant le premier mois, le logement n'est pas à louer. Le locateur n'est même pas assuré que ce logement est libre parce que c'est le locataire qui doit donner sa réponse au locateur à l'intérieur de ce mois.

Lorsque le locataire aura donné sa réponse, je suis d'accord, les deux autres mois qui resteront, on pourra permettre la visite du logement.

M. CHOQUETTE: Oui, mais regardez une chose, le propriétaire qui fait visiter un logement, qui a donné un avis, mettons, trois mois avant, peut très bien être assuré que le locataire a l'intention de déménager...

M. LESSARD: Il peut ne pas l'être non plus.

M. CHOQUETTE: Il peut ne pas l'être, mais je veux dire à quel moment va-t-il commencer à avoir le droit de faire visiter?

M. LESSARD: Bien, deux mois après ce mois-là, quand il va avoir sa réponse, le locataire a un mois pour faire valoir...

M. CHOQUETTE: A part ça, il ne faut pas oublier qu'il y a des locataires qui cherchent, si je connais les usages en matière de location et de recherche d'appartements à Montréal, je peux vous dire que les locataires prudents commencent à chercher en février. Les imprudents, par exemple, j'admets qu'ils attendent vers le 15 avril; vous savez qu'il y a plusieurs façons d'agir. Je sais que la visite des appartements, en vue du 1er mai, à Montréal, cela s'est toujours passé généralement en février. Je me dis donc, que ça part sûrement d'une bonne intention que de proposer cet amendement-là, mais ça ne pose pas de problème réel. S'il y avait des abus, si on me disait que les propriétaires abusaient de leur faculté de faire visiter les lieux seulement pour ennuyer les locataires, je dirais: Peut-être, oui, mais le propriétaire a souvent bien autre chose à faire que de faire visiter des logements à des clients éventuels, alors qu'il sait que ça ne se soldera pas légalement, parce qu'il n'a pas encore la réponse de son locataire, s'il va s'en aller. Il ne signera pas de bail non plus tant qu'il n'aura pas eu la réponse officielle du locataire; alors, je me demande si on ne devrait pas laisser les choses telles quelles.

M. LESSARD: D'accord.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Pas de changement à l'article 1645.

M. PAGE: En fait, c'était l'article 1656 qui était suspendu.

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 1656, oui, mais puisque vous avez demandé de revoir cette suggestion-là à l'article 1645, mes commentaires sont tout simplement qu'il n'y a pas de changement à l'article 1645.

Nous arrivons ici au terme de l'article 1665, qui est le projet de loi...

M. DESJARDINS: Excusez, M. le Président, moi, en tout cas, j'ai marqué suspendu à côté de l'article 1656, je crois qu'il faut l'adopter.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Un instant.

M. CHOQUETTE: Oui, adoptons.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui. Article 1656, adopté?

M. DESJARDINS: Adopté. Annexe.

Annexe

LE PRESIDENT (M. Séguin): Maintenant, messieurs, selon l'ordre de procédure, puisqu'il s'agit de la page 16a et un certain nombre de pages suivantes où il y a des explications sur le bail type, voulez-vous l'étudier paragraphe par paragraphe, clause par clause, ligne par ligne?

M. CHOQUETTE: Non. Voici, M. le Président, ce que je suggère. Je suggère qu'on nous indique — les juristes qui ont pris note des modifications faites en cours d'étude durant la commission — les changements qui ont été faits dans les articles précédents du projet de loi et que, là, on nous indique les endroits où il y a lieu de faire des modifications ou des additions à l'annexe, compte tenu des changements apportés.

Alors, M. le Président, si vous preniez le texte que vous avez devant vous, vous pourriez nous dire, en commençant au début des articles du projet de loi, là où il y a eu des changements.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1650. Ah! là où il y a eu des changements d'après la loi, je crois?

M. CHOQUETTE: Oui, c'est ça.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors, très bien. Il y a eu un amendement à l'article 1603.

M. CHOQUETTE: Crédit-bail, ça n'affecte pas.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Crédit-bail, ça n'affecte pas. Il y a eu un amendement à l'article 1619, une question de quinze jours au lieu de trois semaines.

M. CHOQUETTE: Ceci implique un changement à la clause no 12 du bail type. Il faut remplacer trois semaines par quinze jours, page 20.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Page 20, quel article du programme?

M. CHOQUETTE: Deuxième alinéa, dernière ligne, remplacer les mots "trois semaines" par "quinze jours" à la clause 12.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Si vous voulez répéter, "trois semaines" par "deux semaines".

M. CHOQUETTE: Non, par "quinze jours".

LE PRESIDENT (M. Séguin): Par "quinze jours".

Nous continuons, ce changement est adopté. C'est une concordance.

Il y a aussi un changement à l'article 1629, où on a rayé le deuxième alinéa. Cela n'affecte pas le bail.

Modification à l'article 1647. N'affecte pas le bail.

Modification à l'article 1659 où on a ajouté...

M. CHOQUETTE: Il faut aller à la page 21, clause 16 et ajouter, comme no 4...

LE PRESIDENT (M. Séguin): 1, 2, 3, et 4.

M. CHOQUETTE: C'est cela. Je crois, M. le Président, qu'il faudra aussi renvoyer votre parenthèse, article 1659c.c. à la fin de la clause 4.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui.

La référence se fait au changement no 4 au 1659. Au 1661, clause 18, page 22.

M. CHOQUETTE: Il faut ajouter, je crois, le même alinéa que vous avez déjà ajouté dans votre projet de loi.

LE PRESIDENT (M. Séguin): A l'article 1661.

M. CHOQUETTE: C'est cela et en renvoyant "article 1661c.c." à la fin. Comme vous l'aviez fait précédemment.

M. le Président, quand vous ajoutez, à la clause 16, le dernier alinéa qu'on a ajouté à l'article 1661, il faut ajouter le dernier alinéa que vous avez ajouté...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Amendé par le 4e alinéa 1659.

M. CHOQUETTE: Non. Oui, excusez moi, pas clause 16, clause 18; je me suis trompé.

LE PRESIDENT (M. Séguin): D'accord, clause 18. Article 1661, nouveau paragraphe.

M. CHOQUETTE: C'est ça! Mais il va falloir introduire après les mots "l'article 1659" dans ce texte-là, mais pas dans l'amendement...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Pas dans l'amendement.

M. CHOQUETTE: Mais dans la clause, une parenthèse qui fait référence à "clause 16 du bail type" tout de suite après "1659" il faudrait mettre: (clause 16). On ne se battra pas sur ça.

LE PRESIDENT (M. Séguin): D'accord!

M. CHOQUETTE: Cela va?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui, je pense que j'ai ça. L'article 1661 est déjà vu. Article 1664a), il y a eu un changement.

M. CHOQUETTE: Cela n'affecte pas le bail. Cela ne touche pas le bail.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Cela n'affecte pas le bail. Article 1664f).

M. CHOQUETTE: Remplacer la clause 25.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1664, page 22.

M. CHOQUETTE: Ah oui! Page 22, clause 25, vous devez remplacer le texte qui est là par le texte amendé de votre article 1664.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors, clause 25, c'est rayé.

M. CHOQUETTE: C'est ça!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Remplacé par le nouveau 1664f).

M. DESJARDINS: Article 1664b), M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui. Cela avait été adopté sans changement.

M. DESJARDINS: D'accord, cela n'affectait pas le bail.

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 1664b) a été adopté sans amendement. Au paragraphe a) il y a eu amendement. Au paragraphe b) il n'y a pas eu de changement.

M. DESJARDINS: D'accord!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1664s). N'affecte pas le bail.

M. CHOQUETTE: Avez-vous un amendement?

UNE VOIX: Il y a eu discussion...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je n'étais pas ici, celui qui m'a remplacé à indiqué: "Adopté tel qu'amendé". C'est indiqué "s)" dans mon livre, je le change et je le paraphe.

Paragraphe t). Il y a eu amendement au paragraphe t) puisque je vois une...

M. CHOQUETTE: Oui, il y a un amendement.

M. LESSARD: Les paragraphes p) et q) ont été enlevés.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Les paragraphes p) et q).

M. CHOQUETTE: C'est la clause 39.

LE PRESIDENT (M. Séguin): La clause 39, du bail type. Il s'agirait de rayer les articles 1664p) et 1664q). Est-ce ça?

M. CHOQUETTE: C'est ça!

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est ça, je veux dire pour le bail type.

M. CHOQUETTE: M. le Président, à la clause 39, vous avez rayé...

LE PRESIDENT (M. Séguin): 1664p) et 1664q).

M. CHOQUETTE: Mais il faut rayer "à"...

UNE VOIX: Il faut rayer 1664p) ou 1664q) "à". Garder le premier "à" n'a pas d'importance.

LE PRESIDENT (M. Séguin): J'ai fait le même changement.

M. CHOQUETTE: Alors, 1664p) ou 1664q) "à".

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le "à" aussi.

M. CHOQUETTE: Le dernier "à", il faut l'enlever, en laissant le premier "à".

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est ça!

M. CHOQUETTE: Alors, c'est tout.

M. PAGE: Reste-t-il d'autres articles, M. le Président?

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Nous sommes rendus, dans ce cas-là...

M. DESJARDINS: Est-ce que le bail type, M. le Président...

M. CHOQUETTE: Je pense qu'il faudrait dire: Clauses additionnelles, section 3. Il faudrait dire: Annexe adoptée avec amendement.

M. BONNIER: M. le Président, si vous me permettez, il y a beaucoup de nos discussions où nous n'avons pas apporté d'amendement mais où nous avons beaucoup insisté sur une clarification, comme au niveau de la description, surtout quand il s'agit d'un logis meublé!

Il y a eu une longue discussion là-dessus, et je sais que le député de Beauce-Nord — il ne faut pas que je me trompe de direction — avait suggéré que peut-être il y avait lieu d'insister dans le bail type au niveau de la description. Je me demande si au niveau de la description on ne peut pas suggérer, justement, dans le cas de locaux meublés, d'établir, si volonté il y a, de part et d'autre, une liste des articles, je ne sais pas quoi, pour faire penser aux locataires qui...

M. CHOQUETTE: Si vous allez à la page 25, vous allez voir à la section III, clauses additionnelles, un texte qui se lit: "Inclure ici toutes clauses additionnelles dont les parties peuvent convenir; par exemple, l'enlèvement de la neige, les services de conciergerie, le chauffage", avant le "etc."...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Un instant, vous m'avez dit l'article 22...

M. CHOQUETTE: Non.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): ... page 25, section III, clauses additionnelles.

M. CHOQUETTE: Le texte qui commence par: Inclure ici...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Oui, c'est très bien.

M. CHOQUETTE: Après le mot "chauffage", après la virgule qui vient après "chauffage"...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Oui.

M. CHOQUETTE: Avant le "etc.", vous pouvez mettre: "la description des milieux et des meubles, s'il y a lieu."

M. BONNIER: D'accord!

M. CHOQUETTE: Parce qu'il n'y a pas nécessairement de meubles.

M. MASSICOTTE: M. le Président, est-ce

que vous emploieriez le terme "fourniture" ou "meubles"?

M. CHOQUETTE: Meubles, et là, vous laissez le "etc."

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): A cause du peu d'espace, ne me demandez pas de faire trop de changements.

M. CHOQUETTE: D'accord! On va calculer nos changements en fonction de votre espace.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): C'est cela. Il le faudrait. Adopté, annexe telle qu'amendée? Annexe représentant le bail type. Adopté tel qu'amendé.

M. CHOQUETTE: M. le Président, nous tombons à l'article 2.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Un instant, je vais voir. Je ne suis pas pour initialer chaque paragraphe. Alors, annexe adoptée.

M. CHOQUETTE: Vous savez, le président a une fonction assez difficile à remplir, il faut s'en rendre compte. Je tiens à le signaler, à ce moment-ci, parce que nous travaillons dans du droit très difficile. Il y a pas mal de changements qui ont été faits. Une erreur peut se glisser ici et là, et même une erreur dont le président ne serait pas responsable, parce qu'on pourrait avoir oublié de faire une relation ou une concordance ou quelque chose. Tout de suite après la séance, si vous le voulez, on demandera aux juristes de réexaminer le texte avec le président et voir si tout a été bien couvert.

M. LESSARD: D'accord, M. le Président.

M. CHOQUETTE: Avant que le président n'aille faire rapport à la Chambre, est-ce que, M. le Président, cela vous convient?

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Cela me convient, excepté que j'avais l'intention de continuer avec le projet de loi no 3 tout de suite.

M. CHOQUETTE: Oui, plus tard.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Très bien. Nous passons à l'article 2, section III: Clauses additionnelles.

M. LESSARD: M. le Président, j'admets mon ignorance, quel est l'objectif de cette modification du mot "ferme", par le mot "bail"?

M. DESJARDINS: Parce que l'article dit que le tuteur ne peut pas prendre à ferme, en fait, c'est à bail, le terme anglais, c'est "lease".

M. CHOQUETTE: C'est une disposition de

concordance, pour utiliser un vocabulaire moderne, parce que des baux à ferme, aujourd'hui, cela ne se voit plus. C'est le langage de 1866.

M. LESSARD: D'accord, M. le Président, le gouvernement se renouvelle, tant mieux !

M. CHOQUETTE: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Si vous voulez me permettre un instant de revenir en arrière afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté, au début, à clauses additionnelles, section III, sur la même page 25, où on m'a demandé d'inclure, à la fin de l'article, après le mot "chauffage", les mots suivants: La description des lieux et des meubles, s'il y a lieu, etc. Je demanderais si c'est adopté?

M. DES JARDINS: Adopté.

M. CHOQUETTE: C'est dans l'annexe, telle qu'amendée.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Justement. Je voulais m'en assurer puisqu'il avait été question de cette partie-là. Article 3, adopté? Adopté. Article 4, page 26. Adopté? Adopté. Article 5? Rien ne va plus, un instant. 4, adopté?

M. LESSARD: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): 5?

M. LESSARD: C'est bien, M. le Président.

M. CHOQUETTE: Pour moi, vous ne serez jamais ministre de la Justice. Cela lui prendrait trop de temps à comprendre! Peut-être solliciteur général!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors 5, adopté. Si vous voulez, messieurs, je suspends les travaux pour quelques minutes seulement pour permettre une petite...

M. CHOQUETTE: Une conférence au sommet.

LE PRESIDENT (M. Séguin): ... conférence au sommet.

UNE VOIX: Cela n'a rien à faire avec le projet de loi.

(Suspension à 16 h 31)

(Reprise à 16 h 42)

LE PRESIDENT (M. Séguin): A l'ordre, messieurs! Article 6, page 26.

M. CHOQUETTE: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 7? Adopté. Article 8?

M. LESSARD: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 8? Adopté. Article 9?

M. CHOQUETTE: Adopté.

Du louage d'ouvrage

M. LESSARD: Une minute.

M. CHOQUETTE: Pas tout l'article, le début puis le chapitre deuxième.

M. LESSARD: On adopte le chapitre.

M. CHOQUETTE: Chapitre du louage d'ouvrage, section I: Dispositions générales, adopté. M. Jacoby, pour l'intelligence des membres de la commission, pourriez-vous dire...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Excusez, M. le ministre, article 9, avec le restant, chapitre deuxième du louage d'ouvrage, est-ce adopté oui ou non?

M. LESSARD: Ce n'est pas adopté. M. le Président. C'est que dans l'article 9, entre les articles 1676a), d'accord...

M. CHOQUETTE: C'est simplement le titre.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. CHOQUETTE: Pour l'intelligence des membres de la commission, M. Jacoby, c'est parce qu'il y avait un chapitre sur le louage d'ouvrage dans le code civil qui existait. Je crois que nous n'avons pas fait de changement à ce chapitre, à ce moment-ci.

C'est-à-dire qu'on a changé l'article 1666, c'est-à-dire qu'avant l'article 1666, pour des raisons de concordance, on donne une définition du louage d'ouvrage purement et simplement, vous avez 1665a).

On introduit une définition du mot louage d'ouvrage.

C'est pour équilibrer le projet, ça ne change pas.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Donc, l'article 1665a)?

M. LESSARD: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 10, page 27.

M. CHOQUETTE: C'est le bail à cheptel. C'est une institution qui a fort peu cours de nos jours, même dans la Beauce...

M. DESJARDINS: Y inclus à Portneuf.

M. CHOQUETTE: Y inclus à Portneuf.

M. LESSARD: Article 10, adopté, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 11? Adopté.

M. LESSARD: Article 11. Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 12?

M. DESJARDINS: On enlève les mots ferme et fermier partout pour les remplacer par bail et locataire.

M. LESSARD: D'accord.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 12. Adopté. Article 13?

M. BEDARD (Chicoutimi): Je comprends, mais quand on n'a pas la possibilité de voir les autres articles, entre vous et moi...

M. DESJARDINS: Je ne critique pas, je signale tout simplement.

M. BEDARD (Chicoutimi): Même si c'est seulement des changements de mots, c'est presque adopté d'une façon aveugle, en ce qui nous regarde.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 13?

M. CHOQUETTE: Adopté. Quoi?

M. BEDARD (Chicoutimi): L'avez-vous lu?

M. CHOQUETTE: Quoi? Certainement, c'est facile. Ce sont les mots "et fermages" qu'il s'agit d'enlever.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que le ministre de la Justice pourrait me dire ce que cela change dans l'article général, dans l'économie du droit?

M. CHOQUETTE: C'est très décisif. Lisez votre code.

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, mais si c'est si décisif que cela, on a le droit, au niveau de la commission, de demander des informations?

M. CHOQUETTE: Mais oui.

M. BEDARD (Chicoutimi): Mon information au ministre de la Justice est à l'effet de me dire...

M. CHOQUETTE: Moi, je vous réfère au code civil.

M. BEDARD (Chicoutimi): ... ce que cela change, ce que l'amendement qui a été apporté...

M. CHOQUETTE: C'est très simple.

M. BEDARD (Chicoutimi): ... par l'article 13 change au niveau du code civil?

M. CHOQUETTE: C'est très simple. Vous avez juste à vous référer au code civil, article 684.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est seulement ce privilège ou ce temps que je voudrais avoir de la commission.

M. CHOQUETTE: Article 2250...

M. BEDARD (Chicoutimi): Autrement dit, avant d'adopter, qu'on ait le temps de voir les articles auxquels on se réfère là-dedans.

M. CHOQUETTE: Oui, mais vous vous absentez des travaux de la commission...

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est vraiment injuste de la part du ministre de la Justice de faire une remarque comme cela, parce qu'il sait très bien que je me suis absenté pour aller à la Chambre pour continuer le travail de l'Opposition.

M. CHOQUETTE: Cela est vrai. Je n'ai pas dit que vous vous étiez absenté pour aller à la salle de lecture des députés.

M. LESSARD: M. le Président, je soulève une question de règlement.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est très malheureux qu'on ne soit que six. On ferait du travail encore plus positif si on était plus nombreux.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui, je pense bien que l'atmosphère qui a prédominé durant nos études ici nous permet de faire quelques badinages de temps en temps. On ne commencera pas avec les règlements.

M. LESSARD: M. le Président, si vous me permettez quand même de soulever une question de règlement, il reste que c'est inscrit ce que dit le ministre de la Justice. Je comprends qu'on doive s'absenter, mais ce n'est pas nous qui avons choisi de siéger aux heures qu'on nous a donné de siéger.

M. CHOQUETTE: Non. Pour ne pas avoir de discussion, je taquinai le député de Chicoutimi. Il s'est absenté pour aller faire des travaux en Chambre. D'accord?

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est exact.

M. LESSARD: D'accord, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Nous sommes à l'article 14.

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté, en ce qui nous regarde.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 14, adopté.

Articles 15 et 696a), adoptés?

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Articles 15 et 696a), adoptés.
Article 16?

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 17?

M. LESSARD: Pardon, est-ce qu'on pourrait profiter peut-être...

M. DESJARDINS: L'article 741 du code de procédure civile permet de donner un avis de cinq jours à celui qui est en défaut de payer son loyer et on lui donne un avis de cinq jours à l'effet de quitter les lieux. On lui fait remise, dans cet avis, de son loyer, de ses arrérages de loyer s'il quitte les lieux dans les cinq jours de la signification de l'avis. Et s'il ne les quitte pas, on peut saisir même ce qui est insaisissable.

Là, par la proposition, cet article-là serait abrogé.

M. LESSARD: Saisir ce qui est insaisissable, à ce moment-là, on peut aller au-delà justement du contrat de mariage?

M. DESJARDINS: Ce n'est pas en vertu du contrat de mariage.

M. SYLVAIN: C'est ce qui était dans l'ancien article.

M. LESSARD: Oui, c'est ça, justement, mais si on l'abroge, à ce moment-là, on permet ça. Cela veut donc dire qu'on enlève la protection...

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que M. Jacoby pourrait nous donner un exemple, une illustration d'un cas?

M. CHOQUETTE: L'article 741 est un article qui a le but suivant: lorsque le locataire ne

paie pas son loyer — c'est dans le code de procédure civile — le locateur lui signifie un avis de cinq jours par lesquels il lui fait remise du loyer dû, mais si le locataire ne quitte pas les lieux dans ce délai, à l'expiration du délai plutôt, à ce moment-là le locateur a le droit de saisir tout, même ce qui est déclaré insaisissable par le code de procédure civile, c'est-à-dire les meubles meublants, tout. Nous avons pensé que c'était une disposition absolument exorbitante, que c'était le seul contrat où on avait un mécanisme aussi draconien, et on a pensé de ramener la position du locataire à celle de tout contractant, qu'il poursuive normalement et qu'il ne saisisse que ce qui est saisissable.

M. BEDARD (Chicoutimi): Pas de recours privilégié, je suis parfaitement d'accord.

M. DESJARDINS: Il y a des fois où c'était le seul moyen pour le propriétaire de se faire payer par un locataire récalcitrant. La pratique a prouvé — moi, dans mon bureau, j'en fais beaucoup — que, grâce à cet avis-là, certains locataires qui traînent pendant des mois et des mois bougent et viennent payer le propriétaire ou prendre arrangement.

M. CHOQUETTE: Si on me demandait mon avis, je serais favorable au maintien de cette espèce de procédure qui existait et en vertu de laquelle le propriétaire disait au locataire: Si tu quittes dans cinq jours, je renonce à toute réclamation contre toi. Je trouvais que c'était une manière souvent expéditive de régler les problèmes. Mais c'est sur la question de la saisie des objets insaisissables que je me rallie à l'avis de M. Jacoby.

M. DESJARDINS: C'est grâce à la saisie des effets insaisissables que le locataire venait payer ou prendre arrangement. C'est grâce à ça, c'est grâce à cette menace.

M. CHOQUETTE: Pas nécessairement, c'est parce qu'il y a la contrepartie de la renonciation de la dette par le propriétaire qu'il me semble intéressant et avantageux pour le locataire de quitter les lieux. Cela, je le maintiendrais, mais je maintiendrais l'insaisissabilité de l'article 552.

M. LESSARD: Bien moi, je ne suis pas d'accord pour maintenir ça.

M. CHOQUETTE: L'insaisissabilité, j'ai dit.

M. LESSARD: D'accord.

M. CHOQUETTE: Pas la saisissabilité, l'insaisissabilité.

M. LESSARD: D'accord, très bien, M. le Président.

M. CHOQUETTE: Mais je ne vois pas, M.

Jacoby, pourquoi on ne pourrait pas maintenir l'article 741 avec l'esprit qu'il a, la procédure expéditive, qui permet de régler les cas rapidement, mais sans que le propriétaire acquière un droit de saisir ce qui, par ailleurs, est insaisissable.

C'est parce qu'il peut saisir en vertu de son privilège du locateur déjà, en vertu du code civil et en vertu de l'article 734. Il a un privilège sur tous les biens meubles qui appartiennent au locataire, tous ceux qui sont saisissables, c'est le recours ordinaire.

Oui, mais on n'a pas d'objection à ça, je sais bien que ça va être maintenu, ce n'est pas ça la question. La question réelle, c'est que l'article 741 crée une procédure par laquelle le propriétaire dit au locataire: Vous me devez \$200 d'arrérages de loyer. Bien, j'y renonce aux \$200, si vous vous en allez dans cinq jours.

M. DES JARDINS: Ce n'est pas nécessaire de l'inscrire dans un projet de loi, il peut le faire même si ce n'est pas inscrit au projet de loi. Alors, l'idée de l'inscrire, c'est parce qu'il y avait une sanction. Je sais qu'en pratique cette sanction est très efficace au point de vue de la diligence pour régler les conflits de paiement.

M. LESSARD: Je comprends le député de Louis-Hébert, mais il reste qu'il y a quand même des gens qui se protègent en vertu de contrats de mariage, etc. Il me semble que ça doit continuer d'être respecté, parce qu'il y a quand même, et je suis assuré que le député de Louis-Hébert en est conscient, comme avocat, d'autre recours pour se faire payer des dettes qui sont dues.

Comme le dit le ministre, je suis assuré qu'à un moment donné, le fait qu'on dise à la personne: Si tu quittes dans cinq jours, ta dette est annulée, c'est un moyen. Mais de là à aller saisir ce qui est insaisissable, cela veut dire qu'il peut arriver, comme on voit dans beaucoup de cas, comme députés, que ce ne soit pas la responsabilité de la femme et des enfants, si cela ne se paie pas, et on enlève à cette personne tout ce qu'elle pouvait avoir en vertu d'un contrat de mariage.

M. MERCIER: Il reste quand même qu'il n'y a plus de contrepartie à la remise du loyer qui est faite. On ôte la contrepartie, on remet le loyer qui était dû pour X mois et souvent c'était seulement le montant des meubles insaisissables qui étaient sur les lieux.

M. LESSARD: Mais la fin ne justifie pas les moyens quand même; et là, on s'en va jusqu'à enlever des droits qui m'apparaissent fondamentaux et qui ont été reconnus en vertu de certaines clauses juridiques, en particulier le contrat de mariage. Je trouve que c'est assez fort. Je ne pensais même pas que c'était là. Je comprends l'idée du député de Louis-Hébert, c'est que, dans certains cas, il y a des personnes

qui retardent, qui ne veulent pas payer, ainsi de suite. Je comprends son idée, mais l'outil est trop fort, je pense bien, pour la fin qu'on poursuit.

M. DESJARDINS: Moi, je prolongerais le délai; au lieu de cinq jours...

M. BEDARD (Chicoutimi): Surtout quand on pense à tous les frais que cela représente, c'est un argument beaucoup trop fort entre les mains des avocats.

M. CHOQUETTE: Les objets insaisissables, qu'est-ce que ça donne, en pratique? C'est zéro, zéro, zéro.

M. DESJARDINS: En pratique, c'est... Moi, à ma connaissance, cela ne s'est jamais vendu et j'en ai fait beaucoup de ce genre d'avis et le locataire vient prendre arrangement même s'il ne paie pas exactement le plein montant de tous les arrérages, mais cela le fait bouger, il vient prendre arrangement et c'est le seul moyen, dans bien des cas. Dans d'autres cas, ça fait l'affaire du locataire. Il dit: Très bien, justement, j'ai un autre logement en vue, il quitte les lieux dans le délai de cinq jours et il vient d'épargner deux ou trois mois de loyer. Cela fait son affaire bien souvent et cela le protège, cela lui évite les frais d'un autre recours en justice.

M. MERCIER: Il y en a énormément qui en ont profité, de ces avis de cinq jours, de ces remises de loyer.

M. BEDARD (Chicoutimi): Il y en a qui en ont profité mais il y en a aussi qui en ont souffert.

M. DESJARDINS: Si on se limite au recours de droit commun, qui paie les frais d'une saisie avant jugement ordinaire, avec une action ordinaire? C'est le locataire. Tandis qu'ici, on lui fait remise du loyer. Cela ne lui coûte absolument rien. Ce qu'on peut faire, on peut peut-être indiquer un délai plus long que celui de cinq jours, mais je pense qu'on enlève ici un avantage qui est donné au locataire d'éviter, sur une action de \$500 pour du loyer, des frais de \$100 ou \$125 en tout.

M. LESSARD: Justement, il y a une ouverture qui se fait, je me mets dans des circonstances comme celles-là, si on me dit: Dans cinq jours, il faut que tu trouves un logement. J'ai six enfants, par exemple, ce qui n'est pas le cas, M. le Président, mais je me situe dans une famille, peut-être, où il devient, justement à cause de la loi, difficile de se trouver un logement, il n'est quand même pas pour aller dehors. Et cela devient une pression très, très forte.

M. DESJARDINS: Mais qu'arrive-t-il?

M. LESSARD: Je trouve que l'outil est très fort.

M. DESJARDINS: Mais ce qui arrive, c'est qu'on prend une saisie avant jugement sur tous les effets non saisissables, il comparaît, il peut même produire un plaidoyer, pour gagner du temps. Avant de prendre jugement, il s'écoule des délais, même, après jugement, pour exécution, le bref de venditioni exponas, il y a encore des délais et pendant toute cette période, il peut payer son loyer, il peut prendre arrangement.

M. BEDARD (Chicoutimi): Mais il doit payer les frais.

M. DESJARDINS: Oui. Evidemment.

M. BEDARD (Chicoutimi): On sait fort bien, parce que nous en faisons nous aussi de cette pratique dans nos bureaux que les frais, à ce moment-là, sont tellement élevés...

M. DESJARDINS: En amendant, vous obligez le locataire à payer les frais, et en maintenant 741, vous laissez au locataire la possibilité de ne pas payer de frais premièrement, et, deuxièmement, d'avoir une remise de loyer.

Puis, en enlevant l'article 741, en adoptant l'amendement, vous obligez nécessairement le locataire, premièrement, à payer des frais; deuxièmement, à payer le loyer.

M. BEDARD (Chicoutimi): Pas nécessairement, parce qu'il peut y avoir arrangement entre locateur et locataire.

M. MERCIER: Je ne sais pas si mon collègue de Louis-Hébert abondera dans le même sens que moi. Au point de vue pratique, selon moi, les dispositions de l'article 741 du code de procédure, le propriétaire s'en servait. Or, dans un cas où il avait affaire à une personne insolvable où nécessairement les biens meubles qui garnissaient les lieux loués, étaient en bas du montant saisissable, il s'en servait pour courir un risque. Or, il y avait un fort pourcentage où on nous demandait de donner l'avis de cinq jours et on n'utilisait pas les procédures de saisie de tous les biens meubles même avant jugement. C'était courir un risque. Pour le propriétaire, donner l'avis, ce n'était pas dispendieux. Maintenant, ce risque, quand le locataire n'avait pas quitter les lieux après cinq jours, dans au moins la moitié des cas, il ne procédait pas à la saisie. C'était seulement pour dire au locataire: Tu peux t'en aller, je te remets ton argent. Souvent, c'est profitable au locataire.

M. BEDARD (Chicoutimi): Le plus souvent c'est une arme terrible entre les mains du locateur.

M. MERCIER: Qui n'est pas utilisée parce qu'elle n'a pas de fruit.

M. DESJARDINS: En principe, c'est une arme quand même. J'admets que c'est une arme, mais c'est une arme qui favorise le locataire quand même puisqu'il y a remise de loyer et qu'il ne paie pas de frais s'il s'en va dans le délai. Maintenant, si on veut diminuer la force de l'arme, donnons-lui, au locataire, plus de cinq jours.

M. BONNIER: Je pense bien, M. le Président, que ce n'est pas tellement la première partie. La première partie, tout le monde sera peut-être d'accord. C'est la deuxième partie de cette arme qui, socialement, outrepassé évidemment l'avantage réel.

M. LESSARD: On a reconnu des biens insaisissables pour protéger, à un moment donné, un conjoint dans la cellule familiale.

M. DESJARDINS: \$1,000. Le poêle, le réfrigérateur, des meubles pour une valeur de \$1,000, je crois. ... pas au contrat de mariage.

M. LESSARD: Est-ce que c'est le seul cas où on outrepassé comme ça à un moment donné?

M. MERCIER: Souvent, c'est la seule façon aussi pour le propriétaire.

M. LESSARD: Quant à ça, si c'est bon dans ces circonstances, pourquoi ne le fait-on pas pour d'autres circonstances? Si vous l'acceptez au niveau du propriétaire, pourquoi, par exemple, un marchand ne pourrait pas faire la même chose? Il y a une loi qui s'applique strictement dans un cas...

M. MERCIER: C'est parce qu'il y a un privilège donné au locateur sur les biens meubles qui garnissent. Il y a un privilège qui existe. Ce privilège n'est jamais exécutable. Il n'est souvent pas exécutable parce que le montant des biens meubles est inférieur à \$1,000. C'est le seul outil dont le propriétaire peut se servir bien souvent. Encore là, au point de vue pratique, il n'y a rien de payant pour un propriétaire d'aller saisir les biens saisissables en vertu de l'article 741 après l'avis, parce que cela ne donne pratiquement rien. C'est seulement pour courir le risque, pour lui, de dire à son locataire: Va-t'en, je te donne l'argent. Cela veut dire: J'en ai trouvé un autre qui va être plus payant pour moi. Je l'interprète comme cela parce qu'en pratique c'est souvent arrivé comme ça.

M. BEDARD (Chicoutimi): Encore une fois, on en revient à la question des frais. Vous le savez, ils sont très élevés dans des circonstances comme ça.

M. MERCIER: C'est pour ça que le propriétaire prenait rarement des procédures pour saisie avant jugement sur les biens meubles parce qu'il était souvent appelé à payer les frais

judiciaires lui-même parce qu'on avait affaire à un insolvable.

M. BEDARD (Chicoutimi): Là, on ne se place pas dans la situation du locateur qui ne réussit pas à percevoir. On se place dans la situation du locateur qui réussit à percevoir. Premièrement, il a entre les mains, à mon sens, une arme qui est trop forte et cela occasionne... C'est un moyen de pression. Il y a d'autres moyens de pression qui peuvent être moins forts, peut-être un peu moins efficaces, mais quand même qui peuvent amener un résultat. Si on parle justement de donner le plus de chance possible au locataire dans cette loi, on a une occasion de le faire.

M. LESSARD: Si on prolongeait la période jusqu'à quinze jours.

M. MERCIER: Je serais pour la prolongation de quinze jours.

M. CHOQUETTE: On pourrait faire dix jours, si vous voulez. C'est un recours expéditif où...

UNE VOIX: Enfin, quinze jours.

M. CHOQUETTE: On va dire quinze jours.

UNE VOIX: Non. Dix jours parce qu'il n'est pas en défaut avant trois semaines avec la nouvelle loi.

M. BONNIER: M. le Président, ce qui semble odieux dans cet article, c'est la saisie de biens normalement insaisissables. C'est une question de délai, cela reste quand même...

M. PAGE: Un pouvoir coercitif, cela incite le bonhomme à payer.

M. BONNIER: Je sais bien, mais...

M. LESSARD: Si on a reconnu cela dans la loi...

M. PAGE: ... locateur à un moment donné...

M. LESSARD: M. le Président...

M. BONNIER: Il a le droit de saisie, par ailleurs. Il peut saisir...

M. LESSARD: Le marchand n'a pas de privilège.

M. BONNIER: ... mais les biens saisissables.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Messieurs, à l'ordre!

UNE VOIX: Pour les jours qui suivent.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): M. Jacoby,

une conversation à la fois, ou un commentaire à la fois, parce que...

M. CHOQUETTE: M. Jacoby nous signale que, dans les autres provinces, il n'y a même plus de privilège dans le domaine des biens mobiliers.

M. LESSARD: On ne peut pas enlever une seule partie. Je pense, M. le Président, pour répondre justement au député de Beauce-Nord, qu'on ne peut pas enlever juste une partie de l'article, si on veut être juste pour les deux parties. On ne peut pas donner l'avantage au locataire de dire: Je m'en vais et je ne vous paie plus. Et enlever après cela au locateur le droit de l'insaisissabilité. Je pense que, si on a à faire une chose, qu'on enlève complètement l'article tel que recommandé par la loi.

M. SYLVAIN: Ou qu'on prolonge le délai.

M. DESJARDINS: Moi, je vous dis que vous enlevez un avantage pour le donner au locataire, même si l'arme semble très forte en faveur du propriétaire. C'est un avantage pour le locataire,

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui, mais même si ce n'est pas dans le texte de loi, le locateur qui a intérêt à ce qu'un locataire, autrement dit, "sacre son camp", à ce moment-là, c'est qu'il est rendu dans une situation telle que, dans le fond, il a fait son deuil du loyer et de la réclamation qu'il pouvait avoir contre le locataire. Ce qu'il veut, c'est que la personne, le locataire s'en aille, c'est surtout cela qu'il veut. Dans ces cas, où on emploiera ce moyen, pour le locateur, ce n'est pas la question d'argent qui est en cause.

M. CHOQUETTE: A tout considérer, je comprends qu'il soit toujours possible en droit, pour le propriétaire, d'offrir la remise.

M. BEDARD (Chicoutimi): Toujours possible.

M. CHOQUETTE: Cela ne fait rien. S'il y avait un texte juridique qui permettait de dire qu'en donnant cet avis, le propriétaire offre la résiliation du contrat de bail et la remise de dette contre l'évacuation dans un délai de cinq jours, sans aller au-delà des dispositions de l'article 552 sur les biens saisissables, je crois que l'arme serait quand même encore assez forte entre les mains du propriétaire et qu'au fond on n'aurait pas rendu saisissables des choses insaisissables.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je suis d'accord sur le principe d'un adoucissement et de la disparition d'un privilège consacré au locateur dans ces circonstances-là.

M. PAGE: Oui, mais, à ce moment-là, le locataire peut dire: Je reste ici, poursuivez-moi,

entreprenez des procédures qui seront fort onéreuses pour vous. Même si vous entreprenez des procédures, je vais aller à l'aide juridique, je vais me faire défendre et tout cela. Il y a toujours un pouvoir coercitif.

M. BEDARD (Chicoutimi): Dans la procédure d'injonction dont on parlait, il y a une procédure qui est prévue pour expulser quelqu'un.

M. PAGE: D'accord, mais ce sont quand même des frais pour le locateur lui-même. Le locataire peut, dans certains cas, s'en foutre et dire: Faites-m'en des procédures, je vais aller à l'aide juridique et elle va me défendre. Je vais rester ici.

M. LESSARD: C'est la même chose quand le locataire...

M. PAGE: Quand on veut adoucir justement...

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est mieux de l'abroger, parce que le locateur, qui sait qu'il a un recours, mais que, exerçant ce recours, cela va lui occasionner des déboursés de frais, à ce moment-là, plutôt que de dépenser de l'argent pour rien, en termes de frais judiciaires, quelle va être sa première réaction? Ce sera d'aller voir le locataire et de lui dire: Je te fais remise de ton loyer et va-t-en.

M. PAGE: Oui, mais le locataire peut bien dire qu'il ne part pas. Faites des procédures.

M. BEDARD (Chicoutimi): A ce moment-là, c'est normal, mais vous savez que si le locataire prend des procédures, les frais, s'il gagne son procès, vont être payés par le locataire et non par le locateur.

M. SYLVAIN: Quand il fait cela, il n'a plus d'argent à donner.

M. LESSARD: Je vais poser une question au député de Portneuf. Lorsque, par exemple, le locataire n'a plus les services essentiels, que ce soit l'électricité ou le chauffage, qu'est-ce que le locateur fait?

M. PAGE: C'est un autre problème.

M. LESSARD: C'est un autre problème qui ressemble à cela. Il dit: Prenez des procédures, mais comme le locataire sait très bien que les procédures peuvent lui coûter très cher, la plupart du temps...

M. PAGE: Ce problème-là va être résolu à court terme par l'engagement du ministre.

M. LESSARD: J'espère bien.

M. BEDARD (Chicoutimi): Quand le locatai-

re subit des dommages devant l'incurie ou l'incompétence ou la négligence du locateur, il n'a pas de privilège pour faire des réclamations.

M. PAGE: Il a des droits.

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui, il a des droits. A mon sens, pourquoi placer le locateur dans une situation privilégiée par rapport au locataire?

M. PAGE: Est-ce que vous avez des cas où cela a vraiment été contre les droits des locataires?

M. BEDARD (Chicoutimi): Sûrement. Il y a des cas et il y en a plusieurs à part cela.

M. PAGE: On semble avoir deux sons de cloche. De ce côté-ci, les avocats disent que cela ne semble pas avoir occasionné de problèmes ni de préjudice aux locataires du fait que cela s'est toujours réglé à l'amiable.

M. BEDARD (Chicoutimi): En principe, toutes les fois que ce recours-là est exercé, si on va jusqu'au bout et jusqu'à la vente des biens saisis...

M. PAGE: Ce qui arrive le plus souvent...

M. BEDARD (Chicoutimi): Vous prenez comme principe qu'on n'y va pas, mais cela ne se règle pas toujours à l'amiable.

M. PAGE: Si vous permettez, ce que soulevait le député de Louis-Hébert en disant d'allonger le délai, à ce moment-là, c'est le locataire qui en bénéficie.

M. BEDARD (Chicoutimi): Ce contre quoi je suis, c'est le fait qu'on donne un privilège au locateur pour une réclamation qu'il a contre le locataire, alors que lorsque le locataire a des réclamations à faire contre le locateur, il n'y a aucune place dans le code où on lui donne un privilège. Alors, je me dis que, comme le but de cette loi, c'est d'essayer de créer l'égalité la plus grande possible entre le locateur et le locataire, ne faisons pas du locateur quelqu'un de privilégié dans ses recours alors que le locataire, lui, dans ses réclamations, n'a aucun privilège.

M. SYLVAIN: On ne met pas l'esprit du privilège du locateur du tout...

M. BEDARD (Chicoutimi): On le comprend, on en a assez parlé tout à l'heure.

M. SYLVAIN: Le privilège du locateur, il est donné envers le locataire sur les biens meubles. C'est le but. Parce que le locataire, c'est une personne qui peut partir...

M. BEDARD (Chicoutimi): Qui peut s'en

aller, déguerpir et tout cela... Vous ne m'apprenez rien de ce côté-là.

M. SYLVAIN: ... sans avertissement, qui est inconnue. C'est une protection, avoir un liquide. Sur l'immeuble, ce n'est pas dangereux que le propriétaire parte avec son immeuble ou parte avec les biens qu'il a pour garantir le locataire.

M. LESSARD: Vous êtes avocat, il me semble qu'une loi, cela ne se fait pas pour une catégorie de citoyens. Cela se fait pour un ensemble de citoyens. Or, on constate, d'après ce que vous me dites, que c'est la seule place dans le code civil où l'on permet de saisir des biens reconnus comme insaisissables.

M. CHOQUETTE: J'admets, dans la pratique, que cela a peut-être eu des effets assez avantageux, mais cela me paraît difficile à maintenir sur le plan...

M. PAGE: M. le ministre, on met en question, non pas seulement l'article du code de procédure civile, mais on remet en question toute la question du privilège, au complet.

M. CHOQUETTE: Pourquoi?

M. PAGE: Ce n'est pas ce que l'honorable député de Chicoutimi a soulevé? Toute la question du privilège du locateur?

M. CHOQUETTE: Non. Absolument pas.

M. BEDARD (Chicoutimi): Non. Pas toute. Le cas bien précis dont il est question dans l'article.

M. CHOQUETTE: Cela ne donne pas le droit au propriétaire de saisir des biens qui seraient par ailleurs insaisissables. Je pense que cela ne cadre pas très bien avec cette loi-là en général, premièrement, et deuxièmement, M. Jacoby me dit que cela n'existe nulle part dans les provinces canadiennes. On n'est pas plus bête que les autres. Alors, moi, je suggère qu'on adopte l'article 16 tel qu'il se trouve au texte.

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté en ce qui nous regarde.

M. CHOQUETTE: Chacun est libre d'avoir son avis. Moi, c'est mon opinion.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Je peux le mettre aux voix, mais d'un autre côté...

UNE VOIX: Ce n'est pas si mauvais que cela.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Que ceux qui sont en faveur de la rétention de l'article 16 tel que nous le voyons dans le projet de loi lèvent la main.

M. CHOQUETTE: Ceux qui sont en faveur de l'article 16.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Tel qu'il est rédigé.

M. LESSARD: Est-ce que vous pourriez faire l'appel, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): L'appel, ce sont les mêmes. Le député de Verchères, le député de Johnson...

M. LESSARD: Non. Je voudrais qu'on fasse l'appel pour savoir de quelle façon ils vont voter.

M. CHOQUETTE: Je pense qu'on n'a pas besoin de faire un appel. Je crois que l'opinion générale, c'est que l'article 16 est adopté.

M. DESJARDINS: M. le Président, prenez le consensus.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que le consensus est à l'effet qu'on accepte l'article tel que rédigé?

M. LESSARD: Cela dépend, est-ce que je pourrais savoir si ça veut dire oui...

M. SPRINGATE: Le consensus, M. le Président et M. le ministre, est qu'on accepte et qu'on adopte l'article 16.

M. LESSARD: Donc, le député de Sainte-Anne est d'accord. Le député de Portneuf?

M. SPRINGATE: On ne fait pas appel à chaque député, ce n'est pas le député de Saguenay qui va faire...

M. DESJARDINS: Ce n'est pas au président à demander le vote, ce n'est pas...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Un instant, s'il vous plaît. La discussion a été des plus intéressantes, la motion, devant nous, à ce moment-ci, était certainement l'article tel que rédigé, il n'y a eu aucune proposition d'amendement, à ma connaissance. Il y a eu beaucoup de discussions, tous, durant le parcours, nous pouvions être hors d'ordre. Sans brimer les droits de qui que ce soit, à ce moment-ci, je demande tout simplement que ceux qui sont en faveur de la rétention de l'article 16 tel que rédigé lèvent la main. Ceux qui sont en faveur de la rétention, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: pour. Que ceux qui sont contre...

M. LESSARD: Mais est-ce que ce sont tous des membres de la commission, M. le Président.

M. SPRINGATE: M. le Président, on pourrait dire que l'article 16 est adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui. Même si les autres ne votent pas.

M. LESSARD: Est-ce que les abstentionnistes veulent inscrire leur...

M. CHOQUETTE: On n'inscrit rien du tout, parce qu'on a eu une discussion sur le sujet et je crois qu'il y a eu un point de vue pratique exprimé par certains de nos collègues qui, avec l'expérience qu'ils ont en la matière, avaient le droit d'exprimer leur opinion. Ils l'ont exprimée très valablement, excepté que, sur le plan des principes, ça se soutient difficilement. Je crois que, pour ma part, ça ne sera pas une si grosse perte que de laisser tomber l'article 741 du code de procédure.

M. LESSARD: Nous sommes complètement d'accord avec le ministre.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je ne recommencerai pas, si vous voulez. Article 16.

M. BEDARD (Chicoutimi): Cette décision est conforme à l'esprit qui a animé le ministre de la Justice à l'endroit de cette loi.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 16. Adopté. Article 17?

M. LESSARD: M. le Président, en vertu de cet article 17, un certain nombre de locataires vont voir le renouvellement de leur bail mais pour 14 mois. Est-ce qu'il y a possibilité, dans ces circonstances, pour le locataire de déroger à cette clause de 14 mois ou d'informer le propriétaire qui ne l'accepte pas ou est-ce que le ministre va entreprendre... on peut suspendre...

M. CHOQUETTE: Je disais au leader adjoint que la concorde, l'harmonie régnait dans cette commission et qu'il y avait eu un échange franc, ouvert et objectif d'idées sur tous les principes de cette loi.

M. BEDARD (Chicoutimi): Le ministre a félicité l'Opposition au moins à une dizaine de reprises et cela a été réciproque.

M. CHOQUETTE: L'Opposition a félicité le gouvernement, dans ces conditions j'ai dit que c'était excellent comme contrepartie à certaines stratégies qui avaient été adoptées par nos adversaires récemment.

M. LESSARD: M. le Président...

DES VOIX: Article 17.

M. LESSARD: M. le Président...

LE PRESIDENT (M. Séguin): A l'ordre!

M. CHOQUETTE: Je ne voulais pas faire de trouble encore.

M. LESSARD: Je voudrais, M. le Président, souligner aussi en particulier concernant l'adoption de l'article 16, l'unanimité des membres ministériels à cette commission.

M. CHOQUETTE: Oui. C'est vrai.

LE PRESIDENT (M. Séguin): A l'ordre, s'il vous plaît!

M. CHOQUETTE: Le député de Saguenay avait une question à poser.

M. LESSARD: A l'article 17, M. le Président, je disais qu'en vertu de cet article, un certain nombre de locataires vont voir la reconduction de leur bail pour une période de 14 mois. Est-ce qu'il y a possibilité, dans ces circonstances, pour le locataire, de refuser cette reconduction? Ou est-ce que le ministre va prendre les mesures nécessaires pour informer des locataires que ça va être...

M. CHOQUETTE: Remarquez que locataires et propriétaires conservent leur droit de donner l'avis de trois mois qui a déjà été prévu par ailleurs, auquel cas il n'y a pas de reconduction pour les 14 mois. Mais s'ils ne se sont pas donné d'avis, au lieu qu'il y ait reconduction le 30 avril ou le 1er mai pour une période d'un an, il y aura cette fois, en 1975, ou de 1974 à 1975, une reconduction pour 14 mois.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. LESSARD: Cela va, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 17, adopté. Article 18?
Le député de Chicoutimi.

M. BEDARD (Chicoutimi): M. le Président, j'aurais une demande à faire. A l'heure actuelle, il y a certains projets de loi qui sont déposés à la Chambre et qui requièrent, en fait, la présence du député de Saguenay et la mienne. Ce serait pour une période très courte, à savoir à peu près une quinzaine de minutes. Est-ce que ce serait possible?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Ce serait avec consentement.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que la commission consentirait...

M. CHOQUETTE: Je n'ai pas d'objection. Est-ce que je pourrais faire une suggestion?

M. BEDARD (Chicoutimi): ... surtout qu'on a travaillé avec...

M. CHOQUETTE: Est-ce qu'on pourrait finir les articles 18, 19 et 20? On va vous attendre...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Pour l'autre bill.

M. CHOQUETTE: ... pour le bill 3.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 18?

M. LESSARD: M. le Président, l'article 18 abolit les délais d'avis requis normalement pour éviter la prolongation du bail ou pour augmenter le loyer. C'est seulement pour les baux expirant le 31 décembre 1973 et le 15 avril 1974. Est-ce qu'on pourrait savoir justement quelles sont les raisons qui ont motivé cet article, en particulier de la part du ministre?

M. CHOQUETTE: Dans le cas où un bail se terminerait le 1er février 1974, il est évident qu'avec la loi entrant en vigueur le 1er janvier 1974, il serait physiquement impossible aux parties de se donner des avis de trois mois, prévus par la loi. C'est pour ces cas du mois de février, du mois de mars et du 1er avril. C'est pour prévoir que, dans ces cas, les avis ne sont pas les mêmes que ceux qui ont été prévus, par ailleurs, entre propriétaires et locataires.

UNE VOIX: Cela peut être un mois.

M. CHOQUETTE: Cela peut être un mois dans ces cas-là.

M. LESSARD: Est-ce que cela peut être aussi 24 heures, M. le Président? C'est qu'on abolit les délais d'avis.

M. CHOQUETTE: Oui, cela peut être un très bref délai, mais dans le bill 3, pour s'opposer à la demande d'éviction, il est prévu que le locataire a un délai qui suit la réception de l'avis par le propriétaire pour réclamer, non pas la reconduction du bail, mais la prolongation du bail et la détermination du loyer.

M. LESSARD: Quel est ce délai?

M. CHOQUETTE: Cinq jours, je pense. C'est 30 jours, si c'est un avis de trois mois, et c'est cinq jours dans les autres cas. Par conséquent, s'il s'agit d'un bail annuel, on peut dire que ce serait un mois, et s'il s'agit d'un bail qui n'est pas annuel ou indéterminé, on peut dire que ce serait cinq jours.

M. LESSARD: Si c'est un bail inférieur à douze mois...

M. CHOQUETTE: C'est cela...

M. LESSARD: ... ce serait cinq jours.

M. CHOQUETTE: ... cinq jours.

M. LESSARD: Si c'est un bail supérieur à un an, c'est trois mois.

M. CHOQUETTE: C'est un mois...

M. LESSARD: Un mois.

M. CHOQUETTE: ... au lieu des trois mois prévus...

M. LESSARD: D'accord.

M. CHOQUETTE: ... dans la loi générale.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 18, adopté?

M. LESSARD: Adopté, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 19?

M. LESSARD: Il n'y a pas de modification? Article 19, adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 20?

M. BONNIER: Moi, je me pose juste un point d'interrogation.

M. BEDARD (Chicoutimi): Allez-y.

M. BONNIER: Simplement, peut-être une correction. C'est que dans la présente loi, on dit "entrera", "entre en vigueur", parce que je pense que toute la loi ne doit pas être rédigée.

M. CHOQUETTE: Oui, "entre".

M. BONNIER: On vous fait des suggestions.

M. CHOQUETTE: Très bien.

M. BONNIER: D'accord.

M. le Président, mon intervention n'est pas par rapport au texte lui-même, mais par rapport à l'administration de cette loi et ses conséquences sur les locataires et les locateurs. J'ai l'impression que le ministère va être obligé d'agir pas mal rapidement pour informer le plus grand nombre de personnes possibles.

M. CHOQUETTE: C'est très exact.

M. BONNIER: C'est possible?

M. CHOQUETTE: Oui. Vous avez tout à fait raison.

LE PRESIDENT (M. Séguin): A l'article 20...

M. LESSARD: M. le Président, pour conti-

nuer dans le sens du député de Taschereau, en tout cas, moi, personnellement, je souhaiterais que le ministère entreprenne d'ici un mois une publicité sur ce projet de loi qui m'apparaît quand même assez important...

M. CHOQUETTE: Tout un programme d'information et de publicité.

M. LESSARD: D'ailleurs, je tiens à féliciter le ministre d'avoir accepté des amendements qui nous ont permis de bonifier et d'améliorer même le projet de loi, et vous voyez que nous accordons toujours notre collaboration quand il s'agit d'améliorer des projets de loi.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Messieurs, avant de vous féliciter et de vous remercier à mon tour, je voudrais savoir si l'article 20 est adopté tel qu'amendé...

M. LESSARD: Adopté, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): ... en changeant "entrera" par le mot "entre", changer le futur et mettre le présent.

M. LESSARD: Adopté, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors, à mon tour, je vous remercie pour votre coopération toujours constructive. Nous suspendons nos travaux en attendant que, sine die. Nous suspendons, oui.

M. CHOQUETTE: Nous nous réunirons quand nos collègues reviendront.

LE PRESIDENT (M. Séguin): S'ils ne reviennent pas avant six heures.

UNE VOIX: Ils s'absentent pour la Chambre.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je ne fixe pas l'heure, alors, c'est sine die.

M. CHOQUETTE: Bien, sine die, c'est sans retour.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je ne sais pas s'ils reviennent avant six heures, moi.

UNE VOIX: Selon l'expression employée, on est d'accord, M. le Président, suspension.

M. CHOQUETTE: Suspension à loisir.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je suspends à loisir, si vous préférez.

(Suspension de la séance à 17 h 27)

(Reprise à 17 h 52)

LE PRESIDENT (M. Séguin): A l'ordre, messieurs! Projet de loi no 3.

Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

Tout d'abord, je reconnaitrai les mêmes députés à moins qu'il y ait changement.

M. CHARRON: Il y a changement.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Il y a changement, si on voulait me l'indiquer.

M. CHARRON: Je remplace...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Un instant, on va essayer...

M. Bédard (Chicoutimi) remplace M. Burns...

M. CHARRON: M. Charron remplacera M. Lessard, comme membre.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Non, un instant. M. Morin a été remplacé par M. Lessard.

M. CHOQUETTE: Qui remplace M. Lévesque?

LE PRESIDENT (M. Séguin): M. Lessard est remplacé par M. Charron. C'est ça?

UNE VOIX: M. Lévesque siège en Chambre.

Projet de loi no 3

LE PRESIDENT (M. Séguin): S'il vous plaît, un instant. Nous allons essayer de traiter avec ceux qui sont présents et les absents, nous en parlerons plus tard, si vous le voulez.

M. Lessard est-il remplacé par M. Charron?

UNE VOIX: Non.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors, les membres de cette commission: M. Ostiguy (Verchères), Boutin (Johnson), Bédard (Chicoutimi), Ciaccia (Mont-Royal), Choquette (Outremont), Desjardins (Louis-Hébert), Harvey (Dubuc), Massicotte (Lotbinière), Lessard (Saguenay), Pagé (Portneuf), Samson (Rouyn-Noranda), Springate (Sainte-Anne), Sylvain (Beauce-Nord).

Article 1. Le ministre de la Justice.

M. CHOQUETTE: Article 1, adopté.

M. CHARRON: Jean-Jacques Côté remplace René Gagnon.

M. BEDARD (Chicoutimi): En attendant d'être nommé juge, M. le ministre remplace...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1, adopté.

M. CHARRON: Vous ne trouvez pas, quand même, M. le Président, qu'une loi, lorsqu'on fait l'énumération de toutes les modifications qu'elle a subies, couvre presque une page, mériterait d'être remplacée par une loi permanente?

M. CHOQUETTE: Un jour.

M. CHARRON: Un jour, oui.

LE PRESIDENT (M. Séguin): La réponse vient donc du ministre et vous en avez l'assurance.

M. CHARRON: D'ici la prochaine session? Pour autant que je suis assuré là-dessus...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 2.

M. CHOQUETTE: M. le Président, j'ai mis devant vous des amendements que je proposerai à certains articles, cela va à l'article 6, le premier.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui. Article 2.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce qu'on pourrait nous dire, très succinctement, qu'est-ce que ça modifie et quels sont les résultats que cela amène, d'une façon générale?

M. CHOQUETTE: Quoi?

M. BEDARD (Chicoutimi): "L'article 2 de ladite loi modifié par l'article 83 des lois de 1966..." En fait, nous, on a accepté des références à un paquet d'articles dans le temps de le dire.

M. CHOQUETTE: C'est pour donner la permission à la commission de siéger à deux membres au lieu de trois comme avant. C'est plus expéditif.

J'ai à mes côtés Me Jean Alarie, qui est le sous-ministre associé de la Justice. Il s'occupe, en particulier, des questions de l'administration de la Régie des loyers et de toutes ces questions. Il est également le registraire adjoint de la province et, comme tel, c'est lui qui a la garde, sous mon autorité, du grand sceau de la province.

M. BEDARD (Chicoutimi): Il a fait ses études à l'université d'Ottawa.

M. CHOQUETTE: Vous le connaissez!

M. CHARRON: M. le Président, un paragraphe de l'article 2 se lit comme suit: "L'un des membres, qui doit être un juge de la cour Provinciale, en est le président et les deux

autres en sont les vice-présidents." Qui nomme le président?

M. CHOQUETTE: Le président est nommé par le juge en chef de la cour Provinciale, mais c'est le juge Bernard Desjarlais, qui est actuellement le président de la Commission des loyers, qui a remplacé le juge Lionel Ross, qui est décédé. Je pense que Me Alarie...

Plus maintenant, cela ne sera plus le juge en chef. Ce sera le lieutenant-gouverneur.

C'est le lieutenant-gouverneur, maintenant, en vertu de l'article, qui est...

M. CHARRON: C'est le juge en chef.

M. CHOQUETTE: Non. En vertu du nouvel article, c'est le lieutenant-gouverneur en conseil qui désigne le président de la Commission des loyers, qu'il choisit parmi les juges de la cour Provinciale. Le juge Bernard Desjarlais est président de la cour Provinciale et il va être de nouveau nommé, n'est-ce pas, M. Alarie, par un arrêté en conseil.

M. CHARRON: Pourquoi s'en est-on tenu à la composition en nombre suffisant? Pourquoi n'a-t-on pas instauré un nombre que la loi aurait elle-même signifié? Pourquoi a-t-on encore laissé cette discrétion?

M. CHOQUETTE: Cela peut dépendre, en fait, du volume des affaires qui doivent être traitées devant la Régie des loyers. Comme vous le savez, autrefois, la Régie des loyers ou, enfin, la Loi de la conciliation entre locataires et propriétaires, pour être plus précis, couvrait des logements indiqués dans certaines municipalités qui avaient accepté de se soumettre à cette loi. Par exemple, à Montréal, sous le régime qui existait avant 1973, tous les logements de la ville de Montréal étaient couverts s'ils avaient été construits avant 1951.

Dans d'autres villes, cela allait jusqu'en 1968. Alors, l'année dernière, la loi d'urgence a couvert tous les logements locatifs du Québec qui sont venus s'ajouter à la partie qui était traditionnellement couverte en vertu de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Ceci a fait que nous avons dû avoir une formule un peu flexible pour ajuster le nombre de membres de la commission, le nombre d'administrateurs, le nombre de fonctionnaires, suivant le nombre de causes ou encore, de demandes de renseignements de la part du public qui parvenaient à la Régie des loyers. C'est la raison pour laquelle il y a une certaine flexibilité à l'intérieur de cette administration.

M. CHARRON: L'ancien article 2 disait, dans son paragraphe b), parmi les membres qui composaient la commission des loyers, deux ou trois, suivant le cas, choisis par le lieutenant-gouverneur en conseil, parmi les locataires, pour

représenter ceux-ci et dont l'un est désigné comme vice-président.

M. CHOQUETTE: C'est parce que c'était l'ancien texte de loi qui était devenu désuet et caduc, parce que nous ne voulons pas qu'au sein de la Commission des loyers, des personnes soient désignées pour représenter des groupes d'intérêt. Actuellement, à la Commission des loyers, nous avons le juge Desjarlais, qui est président, il est juge de la cour Provinciale. Je pense que son devoir est d'administrer et de juger les causes d'une façon impartiale, sans favoriser ni propriétaires ni locataires. Nous avons également M. Vallières, je pense, parmi les membres de la commission, qui est un avocat de Montréal, et qui est membre de la commission depuis plusieurs années, une dizaine d'années au moins. Nous avons M. Massie qui est vice-président de la commission depuis très longtemps, peut-être quinze ans, M. Massie? 26 ans. Nous avons également Me François Coron qui est un des vice-présidents et qui est là depuis bien des années aussi. Ces gens n'ont pas été choisis en fonction du fait qu'ils représentent les propriétaires ou les locataires. C'est la raison pour laquelle, à l'occasion de la modification de ce projet de loi, nous avons enlevé cette idée de représentation, parce que la commission, à mon sens, doit être impartiale.

M. CHARRON: Quand même, c'était, dans les anciennes dispositions, une précaution intéressante.

Je pense que le ministre est parfaitement conscient qu'un grand nombre d'organismes du gouvernement ont le souci de s'assurer que plusieurs groupes, sans qu'ils soient les représentants officiels, comme le dit le ministre, de pseudo-associations. Il ne s'agit pas de cela, mais il s'agit de s'assurer que des points de vue différents... Le ministre a eu le souci, par exemple, avec le Conseil supérieur de la justice, d'aller chercher des gens de tous les milieux. Il a largement fait état, lorsqu'il a présenté le bill 8 par exemple, du fait que ce conseil supérieur contenait notamment, a-t-il dit, des représentants de centrales syndicales. Cela vous faisait plaisir de pouvoir dire, à ce moment-là — cela faisait comme passer l'éponge sur le fait qu'on augmentait le salaire des juges — que le conseil supérieur comportait des gens de centrales syndicales. Vous pourriez avoir le même loisir peut-être un jour de dire: La commission des loyers comprend notamment des représentants des locataires. Cela pourrait faire taire les récriminations des pseudo-associations qui ne vous font ni chaud ni froid, mais qui, quand

même, vous embêtent à quelques occasions, j'en ai l'impression. Je ne dis pas que les locataires se trouvent ipso facto exclus de la Commission des loyers parce qu'ils n'ont pas été nommés dans le projet de loi, mais, dans l'ancien article, il y avait une disposition du genre et là c'est plus que de ne pas le mettre, c'est le supprimer.

M. CHOQUETTE: Il faut quand même que la loi se modèle un peu sur l'évolution et la commission des loyers, à mon sens, jouant un rôle quasi judiciaire et même judiciaire en certaines occasions, ne doit être identifiée à aucun groupe d'intérêts. L'analogie que vous faites avec le Conseil consultatif de la justice, à mon sens, n'est pas tout à fait fondée parce qu'il s'agit d'un conseil consultatif qui donne des avis et qui, de par sa nature, doit représenter un peu l'ensemble des secteurs de la société. C'est la raison pour laquelle le Barreau y est représenté, les notaires y sont représentés, le monde syndical y est représenté, le monde des affaires y est représenté, etc. Mais quand on parle d'un organisme qui a une fonction judiciaire et quasi judiciaire à jouer, je crois qu'il faut abandonner l'idée d'une représentation des groupements intéressés. C'est ce qui a été fait, par exemple, dans le cas de la Commission des accidents du travail. C'est vrai que le député est peut-être un peu jeune pour l'avoir connue, mais la Commission des accidents du travail avait des représentants syndicaux et patronaux et cela a été un échec. C'est comme cela qu'on a évolué vers le tribunal du travail, qui est maintenant composé de juges et d'administrateurs — je ne me souviens plus du titre qu'ils portent — et qui ne représentent aucun secteur particulier.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Un instant, s'il vous plaît! Est-ce que la commission voudrait adopter l'article 2 avant que nous suspendions nos travaux?

M. CHARRON: Non, parce que j'ai encore des questions.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Vous avez des questions. La commission suspend ses travaux jusqu'à 8 h 15, si c'est 8 h 15 en Chambre.

M. CHARRON: Fions-nous sur l'heure de la Chambre, parce que la Chambre veut disposer...

LE PRESIDENT (M. Séguin): A 7 h 30 comme en Chambre.

(Suspension de la séance à 18 h 4)

Reprise de la séance à 19 h 44

M. SEGUIN (président de la commission permanente de la justice): A l'ordre, messieurs!

Je voudrais attirer votre attention sur le changement d'un représentant pour la commission à la place de M. Ciaccia, de Montréal, nous aurons M. Bonnier (Taschereau); et remplaçant M. Harvey (Dubuc), M. Brisson (Jeanne-Mance).

En ce qui concerne le parti d'Opposition, est-ce qu'il y a des changements à votre représentation? Je voudrais vous faire remarquer que vous ne figurez pas comme membre de la commission.

M. CHOQUETTE: Le député de Saint-Jacques? Est-ce qu'on est obligé de prendre un vote là-dessus?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je voudrais qu'il me dise qui il remplace.

M. CHARRON: Je remplace celui que mon collègue ne remplace pas.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je remplace Robert Burns.

M. CHARRON: Tu remplaces Burns, alors, je remplace le chef de l'Opposition.

LE PRESIDENT (M. Séguin): M. Morin. Vous remplacez...

M. CHARRON: Le chef de l'Opposition pour ce soir.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le chef de l'Opposition, vous remplacez M. Lessard. Article 2.

M. CHARRON: A l'article 2, M. le Président, pour résumer un peu la conversation que nous avons avant la suspension, le ministre m'expliquait qu'il ne sentait plus le besoin d'attribuer à la Commission des loyers des sièges nommément réservés aux locataires.

M. CHOQUETTE: Ni aux propriétaires.

M. CHARRON: Ni aux propriétaires, ça va de soi. La raison principale qu'il a invoquée, c'est que, contrairement aux autres conseils auxquels je m'étais référé comme exemple et qui, ceux-là, sont consultatifs, la Commission des loyers est un organisme judiciaire. Mais sur le même terrain, j'ai dit au ministre de la Justice qu'on pourrait avoir des gens dont la fonction essentielle a été de travailler avec les locataires qui peuvent avoir une excellente formation juridique et donc, très bien siéger à une commission qui comporterait nommément des sièges réservés à des locataires. Vous avez le droit d'avoir l'opinion que vous voulez sur les groupes dont l'essentiel de leur réunion a été le

fait qu'ils étaient tous des locataires, des associations de locataires; vous pouvez les qualifier comme vous voulez; il reste quand même que ces groupes se sont structurés.

Il y a à l'intérieur de ces groupes parfois des avocats ou des gens dont la formation juridique est indubitable et qui pourraient fort bien remplir cette fonction de siéger à titre de locataires avec la vision plus particulière de représenter les vues des locataires et très bien remplir la mission de faire partie d'un organisme à fonction judiciaire à cause de leur formation précisément.

M. CHOQUETTE: J'ai un peu de difficulté à me rendre aux arguments du député de Saint-Jacques.

M. CHARRON: Cela n'est pas la première fois.

M. CHOQUETTE: Non, ce n'est pas la première fois. Ce n'est probablement pas la dernière non plus.

M. CHARRON: J'espère.

M. CHOQUETTE: Quand je suis capable d'être d'accord avec le député de Saint-Jacques, cela me fait plaisir de l'être, mais je crois qu'il faut quand même se situer dans une optique d'ordre général. Si on commence à attribuer, dans des organismes qui doivent jouer un rôle judiciaire ou quasi judiciaire, des sièges, dis-je, qui sont censés représenter des intérêts particuliers, je crois qu'à ce moment-là, on introduit de la controverse, ou au moins de la contestation, dans les attitudes des autres groupes. Dans le cas des locataires, puisqu'il s'agirait d'avoir, en fait, un représentant pour les représenter, pourquoi les propriétaires ne pourraient-ils pas me faire la même représentation?

Je crois, au fond, qu'on aboutirait au système traditionnel du tribunal d'arbitrage avec la partie patronale représentée par son arbitre, la partie syndicale représentée par son arbitre, et le président, au centre, qui opte suivant les circonstances.

M. CHARRON: Les autres avec les yeux bandés.

M. CHOQUETTE: Oui, mais, en fait, je ne crois pas que ce soit nécessairement toujours une bonne façon d'approcher les problèmes dans ces matières. C'est pour cela que...

M. CHARRON: Je ne pose pas la question simplement par théorie.

M. CHOQUETTE: Ah non!

M. CHARRON: Je le rappelle, et je l'avais signalé tout à l'heure avant la suspension, il ne s'agit pas d'une innovation que je demanderais

d'apporter au projet de loi, il s'agit de vous demander pourquoi vous avez supprimé une réalité qui existait déjà. Vous m'avez dit, tout à l'heure que, dans sa pratique, à la Commission des loyers, il y avait l'honorable juge Ross qui, était effectivement un locataire. Même si l'ancienne disposition prévoyait de cinq à six sièges, je crois, à un moment.

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas déterminant pour moi que quelqu'un soit propriétaire ou locataire pour siéger à cette commission, qu'il soit juge ou commissaire, parce qu'après tout on pourrait trouver un président de la commission qui est locataire, ça ne voudrait pas dire qu'il prendrait les intérêts des locataires plus à coeur parce qu'il est locataire et qu'il prendrait les intérêts des propriétaires.

M. CHARRON: Non.

M. CHOQUETTE: On ne pourrait pas dire non plus qu'un propriétaire, parce qu'il siégerait à la commission, perdrait nécessairement son caractère d'objectivité parce qu'il est propriétaire. On est tous un peu propriétaires et locataires, d'une certaine façon.

M. CHARRON: Ce n'est pas dans ce sens que je le dis. Il ne s'agit pas, surtout dans un organisme à fonction judiciaire, de mettre des gens qui ont, au départ, des préjugés favorables à tel ou tel groupe de justiciables qui viendront à un moment ou à l'autre devant la commission. Ce n'est pas la question. Il s'agit d'avoir des gens qui ont une connaissance; je ne dis pas un préjugé favorable, je dis une connaissance des dossiers et des arguments et le mot qu'emploiera, par exemple, un justiciable devant la commission apportera à l'esprit du commissaire beaucoup plus que si je n'avais jamais touché, par exemple, à ce dossier ou si je ne le faisais qu'occasionnellement. C'est dans ce sens que, dans tous les organismes, il est intéressant quand on dit de mettre des gens qui viennent du milieu, qui sont habitués. Je suis convaincu que dans les décisions que vous avez eu à prendre comme ministre de la Justice depuis que vous y êtes, vous avez recherché de mettre des gens: Bien, ce gars-là, il a travaillé... Bien tenez, vous-même, au cours de cette session, vous nous avez convaincu d'amender la loi qui permettait à je ne sais plus quel honorable juge de je ne sais plus quelle cour, d'aboutir au tribunal de l'expropriation parce que, disiez-vous, cela aurait été dommage de se priver d'un homme de cette qualité qui avait une formation dans l'expropriation, juridique ou je ne le sais pas, simplement parce qu'il appartenait à une cour et l'Opposition a agréé cette loi.

Donc, vous-même, vous avez recherché de mettre à des commissions ou à des tribunaux des gens qui n'aboutissent pas là, qui ne sortent pas des nuages, qui vont entendre parler de l'affaire pour la première fois.

M. CHOQUETTE: Je suis pleinement d'accord avec le député de Saint-Jacques sur ce point de vue et je n'ai aucune divergence, même aucune nuance à apporter à ce qu'il dit si on doit désigner des gens à la Commission des loyers, encore faut-il que ce soient des gens qui, non seulement s'intéressent à la question, non seulement qui, comment pourrais-je dire...

M. BEDARD (Chicoutimi): ... qui se rapprochent de l'esprit de la loi.

M. CHOQUETTE: Justement. Des gens qui vont comprendre les problèmes qui s'agitent devant eux.

C'est la raison pour laquelle le juge Ross avait fait un très bon président de la Régie des loyers. Le juge Ross était un avocat venant de la ville de Verdun, qui n'est en aucune façon une ville huppée. Le juge Ross ne venait pas d'un milieu qui aurait pu représenter des barrières par rapport aux gens qu'il avait à juger, en aucune façon. En plus de ça, et ceci me permet justement de rattacher notre discussion un peu à la question de la nomination des juges, le juge Ross avait quand même été en politique pendant seize ans et dans l'Opposition. Cette expérience qu'il avait eue comme député en représentant un comté populaire de la région montréalaise lui facilitait sûrement les choses pour comprendre les problèmes qui venaient devant lui.

De la même façon, quand il s'est agi de nommer un président à la Commission des loyers, le juge Ross était mort à ce moment-là, là j'ai suggéré le juge Desjarlais, qui a été nommé juge de la cour Provinciale et qui a été désigné à la présidence de la commission. Le juge Desjarlais venait, lui aussi, de la ville de Verdun.

Ce n'est pas parce que tous les présidents de la commission doivent venir de la ville de Verdun, mais c'est un milieu tel, qui fait que le juge Desjarlais, comme le juge Ross, a affronté beaucoup de problèmes quotidiens dans sa pratique du droit. Il est certes apte à comprendre ces problèmes et à comprendre peut-être aussi, en même temps que l'aspect économique, l'aspect social, l'aspect humain de ces problèmes.

Je ne regrette pas du tout cette façon de penser, mais je ne voudrais pas qu'on introduise dans la commission des gens qui représentent des intérêts ou des groupes particuliers. Mais ceci ne veut pas dire qu'il ne faut pas qu'à la commission il y ait des gens qui ne comprennent pas ces problèmes; il faut au contraire que ce soient des gens qui les saisissent dans toute leur dimension sociale.

M. CHARRON: En tout cas, M. le Président, je ne veux pas étirer inutilement cette remarque, quoique je la juge quand même importante, mais, puisque c'est le lieutenant-gouverneur en conseil qui aura à effectuer les nominations...

M. CHOQUETTE: Je vais prendre un exemple. Je n'irais jamais suggérer la nomination d'un avocat qui fait du droit de compagnie, dont c'est la spécialité, pour devenir membre de cette commission. S'il est bien éloigné de ces problèmes, il ne voit pas les choses sous cet angle. Il faut quelqu'un qui ait été un peu dans ces problèmes, qui s'intéresse aux problèmes qui sont l'objet de la commission, qui ait assez de dimension humaine pour comprendre un peu la situation du locataire s'il entre en conflit avec son propriétaire.

Il faut également comprendre la situation du propriétaire qui n'est pas toujours l'immense corporation qu'on pense parce que, parfois, le propriétaire est un petit propriétaire. Il faut aussi faire attention à sa situation.

M. CHARRON: J'espère, en tout cas, M. le Président, que les remarques que nous apportons ici, à l'article 2, vont faire que, lorsque le ministre fera ses recommandations au lieutenant-gouverneur en conseil pour les nominations à la commission, prendra soin d'aller également qu'il a à rencontrer sur ce territoire particulier et à étendre pour aller, justement, sans négliger la compétence nécessaire pour le côté juridique qu'a à faire la Commission des loyers, mais, quand même, étendre le plus possible l'aspect social.

M. CHOQUETTE: Je n'ai pas de préjugés personnels dans ce domaine.

M. CHARRON: Alors, je ne sais pas de quoi vous faisiez manifestement éclat, hier après-midi, à l'Assemblée nationale. Dans mon vocabulaire à moi, cela s'appelle des préjugés.

M. CHOQUETTE: Dans votre vocabulaire ce sont des préjugés, mais dans mon vocabulaire à moi, parfois, c'est une appréciation exacte de la situation.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 2. Adopté. Article 3.

M. CHOQUETTE: L'article 3 en est un de concordance avec le code civil. Je crois que nous en avons déjà discuté. Il s'agit des avis qui doivent être donnés pour ces locataires auxquels la nouvelle Loi concernant le louage des choses va s'appliquer. Mais, étant donné qu'elle entre en vigueur le 1er janvier et qu'il faudra qu'elle arrive à maturité au point de vue bail à l'intérieur des délais de trois mois ou d'un mois prévus dans la loi générale.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 3. Adopté. Article 4.

M. CHOQUETTE: Il y a une observation qui m'est faite et j'attire l'attention des membres de

la commission. Le vice-président me dit que le délai de cinq jours qui est donné au locataire pour réagir est peut-être un peu court. C'est exact. Vraiment, quand on est saisi du problème... Peut-être pourrions-nous remplacer ça par dix jours. Cela donnerait quand même un délai supplémentaire au locataire pour formuler son opposition à l'augmentation.

M. CHARRON: D'accord !

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): A la dernière ligne du paragraphe 19 a) de l'article 3 on lit: "Ou dans les cinq jours de cet avis". Nous devrions lire: "Dans les dix jours de cet avis". Un instant, s'il vous plaît.

M. CHOQUETTE: Le locataire qui reçoit l'avis prévu à l'article 1660 du code civil... Je pense qu'il faudrait que l'article soit rédigé de nouveau et se lise comme suit: "Dans le cas d'un bail à durée fixe ou prévu à l'article 1630 du code civil, le locataire qui reçoit l'avis prévu à l'article 1660 du code civil..."

Je suggère qu'on suspende l'adoption de cet article et que quelqu'un me rédige un texte convenable, parce que, dans le cas et dans le cas...

M. CHARRON: Ce n'est pas juste un problème de concordance, c'est la clarté du texte en même temps.

M. CHOQUETTE: Oui. M. le Président, pourriez-vous suspendre cet article?

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 3, suspendu. Article 4?

M. BEDARD (Chicoutimi): On pourrait suspendre l'article 4 parce qu'on avait donné une proposition qui devait être étudiée. Avez-vous objection? On reviendra sur 4.

M. CHOQUETTE: Non. Je n'ai pas d'objection.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 5?

M. CHARRON: D'accord.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 5, adopté. Article 6. Nous avons un amendement. L'article 6 est remplacé par le suivant: "L'article 41 de ladite loi, modifié par l'article 16 du chapitre 17 des lois de 1951/52, est de nouveau modifié en ajoutant après le paragraphe e) l'alinéa suivant: Les règlements adoptés en vertu du présent article sont publiés dans la Gazette officielle du Québec et entrent en vigueur à compter de cette publication ou à toute date ultérieure qui y est fixée."

M. CHOQUETTE: On me signale que cet

amendement est rendu nécessaire par l'abrogation qui sera suggérée plus loin à l'article 33...

M. CHARRON: Article 7.

M. CHOQUETTE: ... en fait, aux articles 32, 33, 33a) de ladite loi. Par conséquent, il y avait dans l'article 33, une chose qu'il fallait retenir, c'était la promulgation des règlements et leur publication dans la Gazette officielle. Alors, on le réintroduit par le biais de cet amendement à l'article 6.

M. CHARRON: D'accord.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté tel qu'amendé.

M. CHARRON: A l'article 7...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): A l'article 7, il y a un autre amendement.

M. CHARRON: A l'article 7, quelle est la substance des articles qui se trouvent ici abrogés par l'article 7?

M. CHOQUETTE: Toute la théorie de l'opting-in, l'opting-out, étant donné que par d'autres amendements, on propose que ça s'applique en général.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 7, tel qu'amendé?

M. CHARRON: D'accord.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté. L'article 7 est remplacé par la suggestion; les articles 32, 33 et 33 a) de ladite loi sont abrogés. L'article 7 disparaît, tel que rédigé, et est remplacé par l'amendement. Article 8. Nous avons aussi un amendement. L'article 8 est remplacé par le suivant: L'article 34 de ladite loi, modifié par l'article 17 du chapitre 17 des lois de 1951-1952, par l'article 14 du chapitre 9 des lois de 1952-1953 et par l'article 7 du chapitre 79 des lois de 1968, est de nouveau modifié en remplaçant les deuxième et troisième alinéas par le suivant: "Elles ne s'appliquent pas non plus: 1. Aux maisons louées par un employeur à ses employés, sauf en ce qui concerne la fixation des loyers. 2. Aux immeubles d'habitation à loyer modique, a) administrés par une corporation constituée suivant l'article 55 de la Loi de la société d'habitation du Québec, 1966-1967, chapitre 55 et b) construits en vertu de la Loi autorisant les membres du conseil de la cité de Montréal à exécuter un projet d'élimination de taudis et de construction d'habitations salubres, 1956-1957, chapitre 23, et de la Loi facilitant davantage l'exécution d'un projet d'élimination de taudis et de construction de logements salubres dans la cité de Montréal, 1956-1957, chapitre 53.

M. CHOQUETTE: L'amendement suggéré supprime les dispositions qui se trouvaient dans l'amendement du projet de loi actuel à l'effet de limiter l'application de la loi aux maisons construites avant le 31 décembre 1968 ainsi qu'aux loyers allant jusqu'à \$300. Par conséquent, ça donne une application générale aux dispositions de la loi.

M. CHARRON: C'est ce que la loi 280 avait fait l'année dernière.

M. CHOQUETTE: Exactement.

M. CHARRON: D'accord.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 8, adopté tel qu'amendé.

M. SPRINGATE: As the minister knows, I made a minus representation on some articles, one and two of article 8 of this particular bill, and I was afraid at the beginning that if we will let it go the way the minister had first presented it, it would have slammed the rental court door on tenants of newer and high rent housing. I was specifically worried about the fact on houses constructed after december 31st 1968 and also on homes where the rental was \$300 or more. I am very happy the way the minister has accepted these representations for numerous categories of people, not only those on Nuns' Island, but those in downtown Montreal, because I do not think that a landlord should have unlimited freedom to take advantage of the situation for unjustified and abusive increases of rates, no matter what the lease is paid and on behalf of the tenants at Nuns' Island and downtown Montreal, I would just like to thank the minister.

M. CHOQUETTE: I want to say to the member for Sainte-Anne that we certainly took his representation under serious consideration and other people's representation. It is a pleasure for me to give effect to those suggestions that we received from him and other persons.

M. SPRINGATE: Thank you, Mr Minister.

M. CHARRON: M. le Président, l'article 35 a) de la loi que nous amendons maintenant pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires se trouve maintenue. Je suis toujours à l'article 8. Non, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): C'est d'accord, allez-y, continuez.

M. CHARRON: Je me demande pourquoi, puisque le ministre vient de supprimer bon nombre de catégories auxquelles ne s'appliquait pas la loi auparavant, pourquoi elle n'est pas étendue jusqu'aux catégories nommées et réser-

vées dans l'article 35 a) c'est-à-dire: Les maisons dont le loyer est légalement en vigueur le 1er décembre 1962, excède \$125 par mois et dans les autres... C'est déjà parti, cela.

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas le même texte que vous avez, je pense.

M. CHARRON: C'est ce que je me demandais parce que c'est une vieille patente.

M. CHOQUETTE: Tous les loyers, tous les secteurs, toutes les municipalités et tout le territoire québécois. Je ne le sais pas.

M. CHARRON: Cela n'est pas parti encore?

M. CHOQUETTE: Il va falloir vérifier.

M. CHARRON: Mon sang de juriste ne fait qu'un tour...

M. CHOQUETTE: Vous avez raison.

M. CHARRON: Il est encore là? Est-ce qu'on peut faire un amendement pour inclure l'article 35 a) dans les articles abrogés?

Dans la dernière codification, il y est encore.

UNE VOIX: Les articles 35 et 37 sont abrogés.

M. CHOQUETTE: Ah oui! il est abrogé. L'article 10 du bill, tel que présenté, vous verrez que l'article 35 a), je vais le faire abroger.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 8, adopté, tel qu'amendé.

C'est cela. Article 9. On propose que l'article 9 soit remplacé par le suivant: "Les articles 35 et 37 de ladite loi sont abrogés.

M. CHARRON: Ce sont aussi des restrictions qui...

M. CHOQUETTE: Exactement, cela est la restriction territoriale. Ils sont abrogés.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté, tel qu'amendé.

M. CHARRON: D'accord!

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Il y a un peu de confusion. Est-ce l'article 14 qui commence par l'article 27 de ladite loi?

M. CHOQUETTE: L'article 14 doit s'introduire...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Je demande de l'information ici, parce que je dois passer à l'article 10 avant.

M. CHOQUETTE: A l'article 10.

M. CHARRON: L'article 10 est adopté.

M. CHOQUETTE: ... excepté que j'avais l'article 14 ici. Je ne le savais pas. Il va venir après.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Très bien. Article 10?

M. CHARRON: Adopté, sans problème.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 11?

M. CHARRON: Au 1er juillet 1975.

M. CHOQUETTE: Bon, justement, à cause de cette prolongation de quatorze mois qui aura lieu en 1975, on ne peut pas se contenter cette année de renouveler l'existence de la Commission des loyers jusqu'au 1er mai 1975; il faut par conséquent en prolonger l'existence de deux mois et c'est la raison pour laquelle on propose le changement du 1er juillet 1975, quant à l'existence de la Commission des loyers.

M. BEDARD (Chicoutimi): Très bien.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 11, adopté.

M. CHARRON: Cela va, oui.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 12? Article 12, adopté.

M. CHARRON: Oui, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 13?

M. CHARRON: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 13, adopté.

M. CHOQUETTE: Il s'agit d'introduire un nouvel article 14, ce qui entraînera une nouvelle numérotation des articles qui seront proposés par la suite. Vous l'avez, M. le Président?

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 14, oui.

M. CHOQUETTE: Qu'il s'agit d'introduire.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 14, maintenant...

M. CHARRON: C'est celui-ci: "L'article 27 de ladite loi...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): "... modifié par l'article 12 du chapitre 17 des lois de 1951-1952 et par l'article 9 du chapitre 9 des lois de 1952-1953 est de nouveau modifié: a) en remplaçant le premier alinéa par le suivant:

"27. Nul ne peut, sans l'autorisation de

l'administrateur, convertir une maison d'habitation en copropriété, conformément à l'article 44, 1 b) du code civil, ou en établissement commercial ou industriel;"

"b) en retranchant, dans les première et deuxième lignes du troisième alinéa, les mots "en établissement industriel".

Ces dispositions existaient déjà dans l'article 27 de la loi mais nous avons cru devoir prévoir le cas de la copropriété qui avait d'ailleurs été prévu dans le bill d'urgence de l'année dernière.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le nouvel article est-il adopté?

M. CHARRON: Oui, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 14 adopté tel qu'amendé par le nouvel article 14. Article 15?

Un nouvel article qui se lirait comme suit: "Les deniers requis pour la mise en application de la présente loi seront pris, pour l'année 1973/74, à même les deniers accordés par la Législature pour l'application de la loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires et, pour le surplus, à même le fonds consolidé du revenu".

Adopté.

Article 16. Le nouvel article 16 se lirait comme suit: "La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction", c'est-à-dire le nouvel article 16 remplaçant l'ancien article 14, tel que rédigé dans votre texte.

Adopté. C'est la formule d'entrée en vigueur.

M. CHARRON: Le jour de sa sanction. Quand va-t-elle être sanctionnée?

M. CHOQUETTE: Ce soir probablement. Il y a un article qui est en suspens.

M. CHARRON: Il y en a même deux.

M. CHOQUETTE: C'était le paragraphe a) de l'article 3, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui, il faut revenir sur les articles que nous avons suspendus tout à l'heure. Alors, nous retournons à l'article 3, pour une suspension.

M. CHOQUETTE: Voici le texte qu'on me suggère. "Le locataire qui reçoit l'avis prévu à l'article 1660 ou à l'article 1630 du Code civil, selon que le bail est à durée fixe ou à durée indéterminée, peut I dans les trente jours de cet avis, s'il s'agit d'un bail à durée fixe de douze mois ou plus, ou II dans les dix jours de cet avis dans les autres cas a)... "on conserverait tout ce qui suit sur la page no 3, "aviser le propriétaire, par écrit, de son intention de quitter le logement à l'expiration du bail, ou b) produire une demande à l'administrateur pour obtenir la prolongation du bail et la fixation du loyer."

M. CHARRON: D'accord!

M. CHOQUETTE: "Il doit, dans le même délai, donner au propriétaire avis de cette demande et fournir à l'administrateur la preuve que cet avis a été donné."

M. CHARRON: D'accord! Ce n'était pas là le problème, c'était surtout le libellé de l'article 19 a). Cela va. Je crois que c'est plus clair.

M. CHOQUETTE: M. le Président, voulez-vous...

M. CHARRON: Il y a l'article 4 aussi.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Avant de recevoir la rédaction de ce changement... Donc, l'article 3 sera remplacé par...

M. CHOQUETTE: C'est-à-dire 19 a)...

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 19 a) sera remplacé par... Est-ce cela? Non. Il y a l'article 3. Là, il n'y a pas de changement.

M. CHOQUETTE: Non.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Dans le cas de l'article 19 a) que nous avons biffé et je le lirai d'après le texte ici, vous pourrez vérifier si c'est cela, cela devient: le locateur qui reçoit l'avis prévu à l'article 1660 ou à l'article 1630 du code civil, selon que le bail est à durée fixe ou à durée indéterminée, peut:

1) dans les 30 jours de cet avis, s'il s'agit d'un bail à durée fixe de douze mois ou plus, ou
2) dans les 10 jours de cet avis dans les autres cas.

M. CHOQUETTE: Excusez-moi de vous interrompre. Dans les autres cas, cela veut dire si le bail est indéterminé ou si le bail a une durée de moins de douze mois.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Est-ce qu'on pourrait indiquer cela?

M. CHOQUETTE: Non. C'est seulement explicatif.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je comprends. Vous ne vouliez pas que ce soit indiqué en plus.

M. CHOQUETTE: Non.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors, le 19a) y compris... Non. Le premier paragraphe seulement est remplacé par ce texte-là; a) et b) demeurent de l'autre côté à la page 3.

M. CHOQUETTE: Alors, aviser le propriétaire par écrit de son intention de quitter le logement à l'expiration du bail...

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est cela.

M. CHOQUETTE: ... il peut dire: Je m'en vais, ou produire une demande à l'administrateur. Pour moi, cela est assez clair.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors, article 3, adopté?

M. CHARRON: Oui.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Avec amendement. Article 20, une nouvelle suspension. Un instant. Article 4 suspendu, 20 faisait suite à 19a), cela demeure en place; 19a), ensuite 20, et nous passons à l'article 4 où on avait suspendu l'article.

M. CHARRON: L'article 20, d'accord, est adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui, 20 est adopté. Cela fait partie du 3. C'est adopté avec l'article 3.

M. BEDARD (Chicoutimi): A l'article 4, je voudrais faire un amendement qui pourrait être inscrit comme 4a). Cet amendement-là a pour but de faire face à un problème de grande ville, surtout le problème du stationnement. Pour illustrer le sens de l'amendement qu'on veut faire, ce qui arrive surtout dans les grandes villes, chez nous, dans les régions, c'est moins compliqué de ce côté-là...

M. CHOQUETTE: ... plus de Cadillac.

M. BEDARD (Chicoutimi): On voit que cela fait longtemps que vous n'êtes pas venu, parce qu'il y en a beaucoup moins maintenant.

M. CHOQUETTE: C'est la réputation de Chicoutimi.

M. BEDARD (Chicoutimi): Les réputations changent comme les députés changent à Chicoutimi.

M. CHOQUETTE: Vous voulez dire que l'ancien député de Chicoutimi était une Cadillac par rapport à votre propre automobile?

M. BEDARD (Chicoutimi): Fausse image. Une Cadillac a toujours été une fausse image. Alors, pour illustrer, je donnerais l'exemple suivant: disons qu'il y a, d'une part, location d'un loyer et que toutes les règles de l'article 3 s'appliquent; d'autre part, en même temps que la location d'un loyer, il y a simultanément location d'un stationnement. Ce qui peut arriver, c'est que le locateur décide non pas d'augmenter le loyer mais d'augmenter le stationnement, que ce soit de \$10 ou de \$15 par mois, de telle façon, autrement dit, qu'il y a une grande liberté qui lui est laissée de ce côté

par la loi. Car ça ne touche pas le stationnement, le projet de loi no 3, et ça peut amener la situation que le locateur puisse se permettre de faire indirectement ce qu'il n'a pas le droit de faire directement dans un sens qui est très clair; c'est qu'en se permettant une augmentation de loyer qui serait abusive à ce moment-là, on mettrait le locataire dans une situation telle que ça influencerait sa décision ou sa capacité de payer concernant son loyer. Le sens de l'amendement que nous voulons faire est donc que les règles énoncées dans le projet de loi no 3 s'appliquent également concernant les terrains de stationnement.

Vous êtes en train d'améliorer notre amendement? Vous faites un sous-amendement, donnez-nous-en le mérite.

M. CHARRON: On a droit à vingt minutes de parole sur un sous-amendement.

M. CHOQUETTE: La Régie des loyers n'est pas pour se mettre à arbitrer les prix de location d'autos, excepté, au pire, si cela fait partie du contrat principal...

M. CHARRON: Pas de locations d'autos, des stationnements. Dans le bill 78, vous l'aviez.

M. CHOQUETTE: Non, je comprends.

M. CHARRON: On avait proposé cette modification à l'article 1655 du code civil.

M. CHOQUETTE: Je ne dis pas que l'idée était mauvaise, mais je ne veux pas que la Régie des loyers commence à servir à arbitrer des prix d'espace d'automobile, excepté si c'est...

M. BEDARD (Chicoutimi): Quand on sait jusqu'à quel point le problème du stationnement est aigu; il s'agit...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je voudrais ici, à l'instant, interrompre. Le député de Chicoutimi a suggéré qu'il avait un amendement à proposer. Donc, j'ai le projet d'amendement ici.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Est-ce que l'amendement est fait. Je sais qu'on en discute.

M. CHOQUETTE: Lisez-le.

UNE VOIX: Il est déposé.

LE PRESIDENT (M. Séguin): S'il est déposé, si l'amendement est déposé, je vais le lire. J'ai une demande de la part du député de L'Assomption qui a demandé la parole — il y en a d'autres aussi — sur l'amendement.

M. CHARRON: Faites lecture, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je fais lecture. Ajouter après l'article 4 un nouvel article. "Ladite loi est modifiée en ajoutant, entre l'article 30 et l'article 31, un nouvel article, 30 a). Les articles 19 a), 20, 20 a), 20 b), 20 c), 21, 22, 25, 25 a), 26, 28, 29 a), 29 b), 29 c), 29 d) et 30 de la présente loi s'appliquent mutatis mutandis au contrat ayant pour objet un espace de stationnement pour les véhicules moteurs du locataire ou de l'un des membres de sa famille, que ce contrat soit distinct ou accessoire au bail." L'amendement est proposé par le député de Chicoutimi.

Le député de L'Assomption.

M. PERREAULT: M. le Président, je ne puis souscrire à l'amendement du député de Chicoutimi pour la bonne raison que, dans la plupart des édifices, il n'y a pas assez d'espace à l'intérieur du stationnement pour loger toutes les voitures. Prenons un exemple. Où je demeure, à Québec, il y a du stationnement intérieur pour à peu près la moitié seulement des appartements. Les autres, dehors, sont gratuits.

Je pense que, pour ceux qui veulent être à l'intérieur, ce doit être un contrat distinct et on doit garder l'offre et la demande, parce que celui qui veut se payer le luxe d'être à l'intérieur à la chaleur, bien, c'est normal qu'il paie plus. Alors, les gens ont toujours le choix d'être à l'extérieur. C'est comme ici, nous-mêmes les députés, on stationne dehors.

M. BEDARD (Chicoutimi): Bien oui, mais ça ne change pas le problème. Ce n'est pas de ça...

M. PERREAULT: Le problème, c'est que ça ne doit pas faire partie du loyer lui-même, c'est un contrat distinct, l'offre et la demande doivent rester.

M. BEDARD (Chicoutimi): Mais c'est ce que dit l'amendement, sauf une chose; c'est que c'est soumis aux règles...

M. PERREAULT: Sans contrôle.

M. BEDARD (Chicoutimi): ... du projet, alors sans contrôle, écoutez. C'est justement ça, s'il n'y a pas de contrôle sur la question du stationnement, à ce moment-là, vous avez le genre de propriétaire qui veut être abusif ou qui veut se débarrasser d'un locataire qui a de la misère à rejoindre les deux bouts pour payer son loyer. C'est bien facile, il y a un moyen très simple, il augmente son stationnement et, à ce moment-là, ça équivaut à faire indirectement ce qu'il n'a pas le droit de faire directement de par le projet de loi no 3, parce que les augmentations ne jouent pas dans les \$100 par mois, elles jouent dans les \$5 et dans les \$10 par mois.

M. CHOQUETTE: On n'est pas pour se mettre à brailler sur les automobiles.

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, non, on ne

braille pas sur les automobiles, j'espère qu'on braille sur ceux qui ont à payer.

M. CHOQUETTE: D'accord. Mais je trouve que la seule manière d'envisager cet amendement, c'est pour couvrir le cas où l'espace de l'automobile est couvert par un bail qui existe à l'heure actuelle, soit dans le bail principal, pour un espace, soit accessoire. A ce moment-là, on pourrait dire que le tout forme un ensemble et qu'advenant que le locataire s'oppose à l'augmentation qui lui est réclamée, soit au titre de son logement, soit au titre de son garage, il puisse considérer le tout comme un ensemble et qu'à ce moment-là il puisse demander d'en appeler à la Commission des loyers. Moi, je trouve que c'est raisonnable.

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela va, c'est l'esprit de l'amendement qu'il faut surtout respecter et qu'on en change les termes, qu'on y mette certaines atténuations, je n'y ai pas d'objection pourvu que le but soit atteint, c'est tout.

M. CHOQUETTE: Parce que dans le cas où on aurait, par exemple, un logement et que le garage soit compris... Evidemment, je pense bien que, d'après la tradition de la Régie des loyers, de la Commission des loyers...

M. MASSICOTTE: M. le président, il semblerait que les remarques qui sont faites ne seraient pas enregistrées, s'il pouvait approcher plus près.

LE PRESIDENT (M. Séguin): J'avais l'impression que les explications qui se donnaient étaient pour le ministre.

M. MASSICOTTE: Mais cela nous intéresserait aussi et il semble que ce ne serait pas enregistré.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Pourriez-vous identifier la personne qui parle, M. le ministre?

M. CHOQUETTE: C'est M. Massie, le vice-président de la Commission des loyers. Recommencez donc, M. Massie.

En vertu de l'article 19 a) si le locataire reçoit un avis conforme au code civil, l'article 1660 ou 1630, c'est-à-dire bail fixe ou bail indéterminé, il peut faire une demande dans un délai déterminé devant l'administrateur des loyers pour obtenir une prolongation de bail et une fixation de loyer.

Alors, si le bail en question inclut la mention du garage ou du stationnement, avec un prix séparé ou un prix fixe, l'administrateur est obligé de prolonger le bail avec tous les accessoires, les services, les dépendances. Il se trouve donc, à ce moment-là, à légiférer sur le prix, soit un prix pour la maison, le logement, soit avec un prix pour le garage, selon sa valeur, ou

un seul prix avec la mention incluant garage ou stationnement.

Dans les cas où il s'agit d'une maison à louer et qu'un locataire se présente pour la louer, si le logement lui est offert mais à la condition de signer un bail séparé, par exemple, pour le garage à un prix quel qu'il soit et qu'il trouve ensuite que le prix qu'on lui a demandé pour le garage était exagéré et que c'est un moyen détourné d'obtenir plus de loyer, en vertu de l'article 28 d) de la Loi pour favoriser la conciliation, il a un délai de 60 jours pour s'adresser à l'administrateur des loyers et faire réduire le prix de ce garage. Tous ces cas se trouvent couverts actuellement par la loi actuelle.

M. Massie, si je comprends bien ce que vous nous dites, d'après le texte de l'article 19 et le texte d'un autre article que vous nous avez cité...

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui mais, M. Massie, c'est dur d'interprétation.

M. CHARRON: Le recours par 28 d) nous semble beaucoup plus difficile que le permettrait l'amendement que nous avons proposé ou que le proposait même le bill 78 quand il proposait une modification du code civil à l'article 1665.

M. CHOQUETTE: Montrez-moi donc l'article 19. Vous nous avez cité les articles...

M. DESJARDINS: Lisez donc l'article 28 d) pour la compréhension de...

M. CHOQUETTE: Oui, mais 28 d) n'est pas la base. C'est 19.

M. CHARRON: L'article 19, ça va. C'est dans le cas où les deux... Le stationnement est compris dans le bail. Cela va. Il a les mêmes recours.

M. CHOQUETTE: Pourriez-vous, M. le Président, nous lire l'article 19 s'il vous plaît?

UNE VOIX: Quelles sont les décisions qu'on a rendues depuis 20?

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): 19 a).

UNE VOIX: Oui.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Le nouveau, tel qu'adopté. "Le locataire qui reçoit l'avis prévu à l'article 1660 ou à l'article 1630 du code civil selon que le bail est à durée fixe ou à durée indéterminée peut 1. Dans les trente jours de cet avis, s'il s'agit d'un bail à durée fixe de douze mois ou plus ou, 2. Dans les dix jours de

cet avis, dans les autres cas, a) aviser le propriétaire, etc."

M. CHOQUETTE: Voici un projet.

M. DESJARDINS: M. le Président, avant de lire le projet à haute voix, l'article 28 d) de la loi actuelle stipule bien ceci: "Si le locataire est contraint pour obtenir la location d'une maison, de louer aussi un garage", on voit que c'est couvert pour le nouveau locataire qui vient louer parce que cela s'applique seulement au nouveau locataire parce qu'on dit, et je cite: "pour obtenir la location d'une maison". Mais, pour couvrir le locataire qui est déjà locataire et qui, pendant la durée de sa location, veut, à un moment donné, louer un garage, on n'a qu'à ajouter les mots et je cite le texte actuel et je lis tel que je l'amenderais: "si le locataire est contraint, pour obtenir la location d'une maison, ou pour obtenir la prolongation de son bail, de louer aussi un garage, etc." là, c'est couvert. C'est beaucoup plus simple qu'un texte qui me semble assez pesant, trop lourd à mon sens.

M. BEDARD (Chicoutimi): On ne peut pas savoir, on n'a pas encore...

M. DESJARDINS: Je ne porte pas de blâme.

M. BEDARD (Chicoutimi): Remarquez que cela se soutient ce que vous proposez.

M. DESJARDINS: N'empêche que...

M. BEDARD (Chicoutimi): Peut-être que si on entendait également la nouvelle version de l'amendement de M. le ministre de la Justice, on pourrait juger.

M. CHOQUETTE: Où avez-vous pris l'affaire des accessoires électriques? On me signale ceci: L'article 1650, qu'on a adopté dans le bill no 2, se lit comme suit: "Les dispositions des articles 1650 à 1665 s'appliquent au bail d'un local habituellement occupé comme lieu d'habitation, avec ses services, accessoires et dépendances." Ce qui comprend, à mon sens, évidemment, le garage et tout autre...

Est-ce qu'on pourrait avoir une suspension des travaux pendant dix minutes pendant qu'on va travailler à un amendement?

M. BEDARD (Chicoutimi): L'Opposition consent.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): La commission suspend donc ses travaux avec consentement.

(Suspension à 20 h 44)

M. CHOQUETTE: A la suggestion du député de Chicoutimi qui a présenté un amendement que nous avons étudié avec intérêt, j'aurais une proposition à faire qui me paraîtrait plus courte, peut-être, que l'amendement qui nous a été donné mais qui correspondrait au même esprit et rendrait la pensée de l'auteur. Alors, cela se lirait comme suit, nous introduirions l'article 4a): Ladite loi est modifiée en insérant, après l'article 30, l'article suivant: 31 a). Le bail d'un espace de stationnement conclu avec le locateur du local d'habitation est, aux fins de la présente loi, réputé être un accessoire du bail principal, même s'il fait l'objet d'un contrat distinct.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que je pourrais demander au ministre de relire plus lentement de manière qu'on puisse...

M. CHOQUETTE: Le bail d'un espace de stationnement conclu avec le locateur du local d'habitation est, aux fins de la présente loi, réputé être un accessoire du bail principal, même s'il fait l'objet d'un contrat distinct.

M. BEDARD (Chicoutimi): En ce qui nous regarde, cela respecte l'esprit de l'amendement.

M. CHOQUETTE: Oui. Je pense que cela correspond à ce que vous...

LE PRESIDENT (M. Séguin): M. le ministre, est-ce que cet amendement-là viendrait à la suite du premier article?

M. CHOQUETTE: Cet article serait l'article 4a.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Donc, cela viendrait à la suite de tout ce qui est compris sous 4.

M. CHOQUETTE: C'est cela.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Ce serait juste avant l'article 5.

M. CHOQUETTE: C'est cela.

M. DESJARDINS: Cela veut dire que si vous avez une grosse maison d'appartements là où des locataires louent le garage chauffé seulement pour l'hiver, soit une période approximative de quatre mois, dans un contrat distinct, toutes les règles de ce bill s'appliquent, tous les délais, les avis, etc.

Est-ce qu'on pourrait limiter ça à la fixation du prix?

M. CHOQUETTE: Evidemment.

M. DESJARDINS: Pas nécessairement, à la manière dont c'est rédigé, cela s'applique à toutes les, règles de prolongation, les avis. Si on

limite ça à la fixation du prix, la juridiction de l'administrateur serait limitée à ça. Encore là, ça va loin.

M. CHOQUETTE: Pas du tout, ça ne dit pas ça, à mon sens. Tout ce que ça dit, c'est que le bail d'un espace pour l'automobile est un accessoire du contrat principal même s'il fait partie d'un contrat distinct. Evidemment, étant un accessoire, il suit le principal. S'il suit le principal, le locataire ne pourrait pas dire: Je renonce à mon local d'habitation et je maintiens mon bail pour le garage. Est-ce que ça répond à une de vos questions?

M. DESJARDINS: En fait, la juridiction de l'administrateur est limitée à la prolongation du bail et la fixation du loyer selon l'article 19 a), paragraphe b). Cela s'appliquerait aussi à la prolongation du garage, des espaces de stationnement, la fixation du loyer de stationnement. Ce qui m'inquiète, c'est que l'administrateur se sente obligé d'échelonner le paiement d'un garage d'une durée de quatre mois sur une période de douze mois.

Souvent, dans ces maisons d'appartements, le prix du garage est fixé pour quatre mois et c'est payable pendant les quatre mois, mais tel que rédigé, l'administrateur peut se sentir obligé d'échelonner le total...

M. CHARRON: Pourquoi?

M. DESJARDINS: ... par interprétation. Par interprétation, je pense qu'il échelonnera, à ce moment-là, le prix de quatre mois sur douze mois.

M. CHARRON: Dans la plupart des cas, le texte mentionne que, quand il s'agit d'une maison d'appartements avec garage chauffé, une location de quatre mois fait, la plupart du temps, l'objet d'un contrat distinct. Ce qui fait que le contrat distinct peut porter sur quatre mois, mais le jeu de l'offre et de la demande, si vous le voulez, à l'intérieur de ce contrat distinct, est soumis à l'article 4 a). Il n'a pas besoin de l'échelonner sur douze mois.

M. CHOQUETTE: On a le bail sporadique. Voici ce que M. Jacoby me suggère: "Le bail d'un espace de stationnement conclu avec le locateur du local d'habitation est, aux fins de la fixation de loyers, aux termes de la présente loi, réputé être un accessoire du bail principal, même s'il fait l'objet d'un contrat distinct."

M. BEDARD (Chicoutimi): "... aux fins de la..."?

M. CHOQUETTE: "... aux fins de la fixation de loyers, aux termes de la présente loi..." c'est-à-dire pour les fins.

M. CHARRON: Que ce soit quatre mois ou douze mois...

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela rejoint la...

M. CHOQUETTE: Qu'est-ce qui arrive du bail de quatre mois par rapport au bail de douze mois? Moi, je pense que...

M. CHARRON: Le bail de quatre mois demeure, si je comprends bien ce que M. Jacoby vient de nous apporter, en précisant que c'est aux fins de la fixation du loyer; la location du garage, que le locataire le paie en quatre mois ou en douze mois, c'est la somme en fin de compte qui est importante pour la fixation du loyer et c'est comme ça qu'elle entre dans la considération.

C'est ça. Peu importe, ça peut être une entente à part.

M. CHOQUETTE: Oui, mais il ne faut pas oublier que la loi ne confère pas seulement des droits au point de vue de la fixation des loyers...

M. CHARRON: Non.

M. CHOQUETTE: ... elle confère des droits au point de vue du renouvellement du bail.

M. CHARRON: On vient de préciser "aux fins de la fixation des loyers". Là-dessus, c'est considéré comme accessoire, que ça fasse l'objet d'un contrat distinct ou non. C'est ça en fin de compte qui était la question du député de Chicoutimi.

M. CHOQUETTE: "Aux fins de la fixation du loyer..."

M. DESJARDINS: Alors, l'administrateur, pour évaluer le loyer annuel...

M. CHARRON: C'est ça.

M. DESJARDINS: ... va dire: Vous demandez \$10 de plus par mois, mais voici, il paie tant maintenant pour le garage pendant quatre mois. Alors, il va tenir compte de l'évaluation du loyer du garage pour son évaluation globale d'un autre contrat qui s'appelle bail.

M. CHARRON: C'est ça, et que ce soit quatre mois, six mois, douze mois, peu importe.

Les mots importants, ce sont "aux fins de la fixation du loyer".

M. DESJARDINS: Pour le reste, ce sera le contrat distinct qui s'appliquera, soit la durée, l'espace désigné, etc.

M. BEDARD (Chicoutimi): Le projet de loi pour ces choses-là s'applique seulement aux fins de la fixation. C'est très clair.

M. CHARRON: M. le Président, je pense que je peux dire au ministre que ça ne peut pas être

plus clair; on a exactement limité l'endroit où on veut tenir compte de cet aspect de l'espace de stationnement, c'est dans la fixation de loyer. L'interrogation originale du député de Chicoutimi était au fait qu'il se pouvait qu'on ait une augmentation abusive là

M. CHOQUETTE: Je comprends cela. C'était notre interrogation principale, mais je me mets à la place du locataire et je me dis: Si le locataire disait: Moi, je veux considérer le louage d'un espace de stationnement comme distinct du bail principal, avec cette condition, ne sera-t-il pas astreint à accepter, lors des différents renouvellements, la location du garage, alors que le garage, il voudrait bien s'en débarrasser?

Cela peut introduire une rigidité dans les conventions entre propriétaires et locataires qui n'est peut-être pas à l'avantage du locataire.

Le locataire peut peut-être dire: Moi, je trouve que ça commence à me coûter trop cher, j'aime mieux laisser mon auto dans la rue et pelleter.

M. DESJARDINS: Vous n'avez qu'à ajouter: Sauf stipulation au contraire.

M. CHOQUETTE: Non, on ne peut pas dire sauf stipulation au contraire parce que l'on régit les relations entre locataires et propriétaires.

M. BEDARD (Chicoutimi): Il n'y a pas de rigidité.

C'est limité seulement aux fins de la fixation de loyers, pour toute autre fin, c'est quand ici ça ne peut pas être écrit.

M. CHOQUETTE: Il peut avoir un bail annuel et les quatre mois sont au centre.

Supposons qu'on dirait: Pour les fins de la fixation de loyers aux termes de la présente loi, le bail d'un espace de stationnement conclu avec le locateur du local d'habitation pour un terme identique au bail principal est réputé...

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, là je pense que cela peut apporter des complications, M. le ministre.

M. CHOQUETTE: Pourquoi?

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est très spécifié, le sens, c'est seulement aux fins de la fixation du loyer. En ce qui regarde toutes les autres choses qui sont en dehors de la fixation du loyer, c'est comme si ce n'était pas écrit, à ce moment-là, ce n'est pas...

M. CHOQUETTE: L'administrateur...

M. BEDARD (Chicoutimi): ... n'a d'existence que pour...

M. CHOQUETTE: Oui, mais l'administrateur

qui prolonge le bail principal, il va prolonger en même temps le bail accessoire puisque l'accessoire suit le principal. Alors, on ne pourrait pas considérer que...

M. BEDARD (Chicoutimi): Mais non, c'est seulement aux fins de la fixation du loyer, la question de durée, toutes les autres questions en dehors de la fixation du loyer. A ce moment-là, c'est le droit civil qui s'applique, ce n'est plus cette loi qui s'applique.

M. CHOQUETTE: C'est bon d'en faire un article distinct.

M. DESJARDINS: En fait, ce qu'on veut, c'est que pour la fin de fixation du loyer, l'administrateur tienne compte du coût du stationnement.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est ça.

M. DESJARDINS: C'est ce qu'on veut dire? Alors, pourquoi ne le dirait-on exactement comme ça?

M. BEDARD (Chicoutimi): On n'a pas besoin de le dire. En fait, le texte de loi qui est là le suppose, il doit en tenir compte comme le locataire aussi.

M. CHOQUETTE: Pourquoi ne pas dire: "dans la détermination". Est-ce qu'il n'y a pas un article là? Avez-vous la loi de base?

M. BEDARD (Chicoutimi): Ce que vous disiez, M. le ministre, tout à l'heure, commencer plutôt, question de clarté, par "aux fins de la fixation de loyers aux termes de la présente loi".

M. CHOQUETTE: Où est-ce? Attendez. Dans la loi, ici... Là, on a inséré cet article à 30 a).

M. BEDARD (Chicoutimi): A l'article 40?

M. CHOQUETTE: A l'article 30 a).

M. CHARRON: C'est à l'article 30.

M. CHOQUETTE: C'est bien situé. Je me demande si on ne devrait pas le mettre après l'article 19, notre nouvel article 19 a).

M. CHARRON: ... les articles, justement la fixation des loyers.

M. CHOQUETTE: L'article 20 a), L'administrateur peut prolonger le bail pour toute période qu'il juge équitable et juste pour les parties, mais n'excédant pas le terme de la présente loi...

M. le Président, dans l'article 4, 20 a), on pourrait ajouter un paragraphe qui s'appellerait 20 b).

LE PRESIDENT (M. Séguin): Alors, cette question de l'article 4 a) que nous avons tout à l'heure est biffée, quoi?

M. CHOQUETTE: Oui, c'est cela. A l'amendement, vous avez l'article 4 et vous avez l'article 20 a) dans votre texte...

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 20 a) existe, le dernier paragraphe commençant par "L'administrateur peut prolonger..." A la suite de cela, on indiquera un autre article qui s'appelle...

M. CHOQUETTE: L'article 20 b).

LE PRESIDENT (M. Séguin): ... l'article 20 b).

M. CHOQUETTE: Il y en a un 20 b) actuellement. Cela faisait partie avant... l'article 20 d), qui n'existe pas. Article 4 a). Excusez-moi, M. le Président, on vous fait travailler fort.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Non, ce n'est pas ma faute, ce n'est pas une question de travail, c'est une question de savoir ce qu'on veut faire.

M. CHOQUETTE: Est-ce que l'article 4 a) arrive dans l'ordre?

M. CHARRON: Il manque d'espace.

LE PRESIDENT (M. Séguin): 4a) arrive très bien où vous l'aviez placé au début. Maintenant, si vous arrivez avec 20d), cela présuppose 20a); il y a entre-temps, avant 20d), il y aura b), c), pour arriver ensuite à d).

M. CHOQUETTE: On l'a déjà dans la loi de conciliation.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Très bien.

M. CHARRON: Pourquoi est-ce qu'on ne continue pas avec 4a) qui dit que... paragraphe 20d)?

M. CHOQUETTE: 4a). Ladite loi...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je vais écrire et on numérottera après.

M. CHOQUETTE: C'est cela. "Ladite loi est modifiée en insérant après l'article 20c) l'article suivant: 20d). Pour les fins..."

LE PRESIDENT (M. Séguin): 20d) commence par: "Pour les fins"?

M. CHOQUETTE: Oui. ... de la fixation de loyers au termes de la présente loi...

Excusez-moi, M. le Président, moi je mettrais plutôt: Le montant payé en vertu d'un bail pour l'espace de stationnement. C'est cela?

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est cela le bail.

M. CHOQUETTE: C'est parce qu'après cela, on avait le bail d'un espace de stationnement. C'est le montant payé plutôt qu'on doit considérer à ce moment-là.

M. BEDARD (Chicoutimi): A partir du moment où on spécifie: Pour les fins de la fixation de loyers, quand on emploie le terme bail, nécessairement on se réfère au montant.

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas le coût, c'est le montant. Parce que ce n'est pas le bail comme tel.

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, mais regardez, le bail est un tout, cette loi dit, "à l'intérieur du bail, pour les fins de la fixation de loyers, le bail sera..."

M. CHOQUETTE: "Le bail, sera"... M. le Président, continuez. "Le bail, d'un espace de stationnement conclut avec le locateur est réputé un accessoire du bail principal, même s'il fait l'objet d'un contrat distinct."

M. BEDARD (Chicoutimi): Avant de l'adopter, il y a une chose, je ne sais pas si j'ai bien lu, vous semblez avoir enlevé les mots "du local d'habitation".

M. CHOQUETTE: On en a pas besoin. C'est le locateur, évidemment, parce que ça se rattache, tout est une question d'habitation.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'était simplement parce qu'on en avait pas parlé.

M. CHOQUETTE: C'est implicite.

M. BEDARD (Chicoutimi): A mon sens, il faut le mettre, M. le Président, parce que ça peut être le locateur.

M. CHOQUETTE: Bien, non, c'est le locateur, c'est accessoire, arrêtez donc, c'est le bail, c'est le locateur...

M. DESJARDINS: Mentionnez le locateur.

M. BEDARD (Chicoutimi): Sans s'impatisser.

M. CHOQUETTE: M. le Président, pourriez-vous donner lecture, s'il vous plaît?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je vais donner lecture et je vais essayer de le placer à l'intérieur de l'article. Article 4, 20 a) et dans l'article 20 a), à la fin du quatrième paragraphe, nous allons insérer ce qui suit: "Ladite loi", j'insère de cette façon-ci, je n'écris pas mais je dis: "Ladite loi est modifiée en insérant, après..."

M. CHOQUETTE: C'est l'article 4 a), M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Cela redevient l'article 4 a) Hourra!

Ladite loi est modifiée en insérant, après l'article 20c), l'article suivant: 20d) "Pour les fins de la fixation de loyers, aux termes de la présente loi, le bail d'un espace de stationnement conclu avec le locateur est réputé un accessoire du bail principal, même s'il fait l'objet d'un contrat distinct." Article 4, adopté, avec amendement?

UNE VOIX: Adopté, avec enthousiasme.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le député de L'Assomption.

M. PERREAULT: J'ai une question à poser au ministre. Est-ce qu'il pourrait me répondre tout simplement? Disons que je vais dans une maison d'appartements pour louer un appartement. Le propriétaire me dit qu'il a un parc de stationnement extérieur ou intérieur et qu'il est disponible au mois. Ma question est celle-ci: Est-ce que ce contrat, au mois, est soumis à la Commission des loyers?

M. CHOQUETTE: Si vous êtes un nouveau locataire, je ne le pense pas. Si vous êtes un nouveau locataire et que vous allez conclure un bail avec le propriétaire, en principe, à moins que — comment pourrais-je dire? — par rapport à la situation du locataire précédent, il y ait une exagération extraordinaire et que vous vouliez exercer vos recours, normalement, non. C'est simplement si vous êtes dans les lieux, à l'heure actuelle, comme locataire d'un local d'habitation avec un contrat accessoire de stationnement d'automobile et que vous ne vous entendez pas avec votre propriétaire sur le montant du bail lors du renouvellement. Là, l'administrateur, qui va être appelé à statuer sur votre loyer, pour votre logement, va dire: Je vais considérer, dans la décision que je vais prendre, le fait qu'il y a un espace de stationnement pour lequel vous payez \$15, \$20 ou \$30 par mois, en plus de ce que vous payez, \$150 ou \$180 pour votre logement principal. Vous comprenez ce que je veux dire?

M. PERREAULT: Oui, plus ou moins. Cela est mon cas dans le moment.

M. CHOQUETTE: Bon.

M. PERREAULT: Dans le moment, j'ai un appartement et je suis libre de prendre un stationnement extérieur ou intérieur pour un mois, pour deux mois... Je suis libre, rendu au mois d'avril, de l'arrêter et de le reprendre au mois de décembre, l'an prochain, en 1974. Est-ce qu'au mois de décembre 1974, j'ai des

recours sur le prix que vous demandez cette année: J'ai toujours le même appartement.

M. CHOQUETTE: Vous voulez dire que vous avez une option, vous, à l'heure actuelle, suivant les circonstances, d'exercer votre bail accessoire ou de ne pas l'exercer. Et puis est-ce que l'administrateur se dirait: Bon, là, il y a un...

M. DESJARDINS: Tant que ça demeure une option, il ne faut pas en tenir compte parce qu'il ne perd rien.

M. PERREAULT: C'est ça que je veux savoir.

M. CHARRON: Le député de l'Assomption peut toujours se référer à l'aide juridique.

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas nécessairement... Je prends en considération ce que dit le député de L'Assomption.

M. DESJARDINS: C'est une option que vous avez. Tant que vous n'exercez pas votre option, il ne peut pas en tenir compte parce que ça n'augmente pas la valeur de votre loyer.

M. PERREAULT: C'est ça que j'estime, c'est la réponse que je demande.

M. DESJARDINS: Je suis confirmé par le député de Chicoutimi.

M. CHOQUETTE: Moi, je pense que ce qui se produirait en pratique, c'est ceci. C'est que, arrivant devant la régie, l'administrateur dirait ceci: Est-ce que les parties s'entendent que le locataire va garder l'usage de son...

M. PERREAULT: Ma question n'est pas celle-ci. Ma question, c'est que je paie dans le moment \$15 par mois. Disons que l'automne prochain, en 1974, il me demande \$25 par mois au lieu de \$15. Est-ce que j'ai des recours?

M. CHOQUETTE: C'est justement le recours qui vous est donné en vertu de ça.

M. PERREAULT: Même si je ne l'ai pas pris durant toute l'année?

M. DESJARDINS: Vous n'avez pas de recours, à mon avis, devant l'administrateur pour fixer le coût de votre loyer s'il est écrit dans un contrat distinct. Mais si, en même temps, il augmente votre contrat d'habitation et que vous n'êtes pas satisfait, vous devez aller devant...

M. PERREAULT: Ce n'est pas le cas qui me préoccupe.

M. DESJARDINS: Prenons les deux cas. Qu'il augmente en même temps votre bail d'habitation, vous allez devant l'administrateur et il devra considérer l'augmentation de votre

habitation, mais pour la considérer, cette augmentation d'habitation, il devra considérer le coût du stationnement pour faire une évaluation totale.

M. PERREAULT: Le cas que je vous pose, je ne veux pas le compliquer, il est très simple. L'an dernier, mon option était meilleur marché que cette année.

M. DESJARDINS: Votre bail finit quand, vous?

M. PERREAULT: Mon bail finit au mois de septembre.

M. DESJARDINS: Bon, et vous avez un bail distinct pour le stationnement.

M. CHOQUETTE: On va finir ça, mais là on est dans les baux de garage. La commission n'est pas ajournée.

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, je me lève, je suis fatigué.

M. DESJARDINS: Voulez-vous poser votre question à nouveau?

M. PERREAULT: Je n'ai pas de bail, c'est une option que je paie au mois. Je suis libre de le prendre ou de ne pas le prendre.

M. DESJARDINS: Ce n'est pas une option, cela. Dès que vous le prenez, c'est un bail, cela peut être un bail verbal, mais c'est un bail.

M. PERREAULT: Ce que je demande, c'est bien simple. En 1973... Cela s'est passé en 1972; en 1972, je payais \$10. Mon loyer est resté le même. Cet hiver, je paie \$5 de plus. Je demande, l'hiver qui va suivre, l'an prochain, s'il veut me le louer \$25 pour mon espace de garage, si je le prends, disons pour deux mois, ai-je recours?

M. DESJARDINS: Non. Parce que c'est un louage ordinaire soumis aux règles générales du louage, le bill 2 que nous avons adopté.

M. PAGE: C'est un nouveau contrat.

M. DESJARDINS: Ce que nous venons de dire ici, c'est seulement pour la fixation de votre loyer d'habitation. Seulement aux fins de la fixation du loyer.

DES VOIX: Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est le dernier, celui qui a fait l'objet de tant de controverses, adopté?

UNE VOIX: Oui.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le projet de loi no 3 avec amendements est-il adopté?

Adopté. Je vous remercie beaucoup.

(Fin de la séance à 21 h 41)