



**Assemblée nationale**

# journal des Débats

**COMMISSIONS PARLEMENTAIRES**

**Première session — 30<sup>e</sup> Législature**

Commission permanente de la justice

Projet de loi no 2 — Loi concernant le louage des choses (1)

Le vendredi 21 décembre 1973 — No 12

**Président: M. Jean-Noël Lavoie**

TABLE DES MATIÈRES

Problème de procédure. . . . .	B-215
Règles applicables à tous les baux. . . . .	B-219

PARTICIPANTS

M. Arthur Séguin, président  
M. Jérôme Choquette  
M. Claude Charron  
M. Marc-André Bédard  
M. Jean-Claude Boutin  
M. Gaston Desjardins

M. Marcel Ostiguy  
M. Jean Beauregard  
M. Michel Pagé  
M. Irénée Bonnier  
M. Denis Sylvain  
M. Georges Massicotte

*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**

Séance du vendredi 21 décembre 1973

(Vingt heures vingt-cinq minutes)

M. SEGUIN (président de la commission permanente de la justice): A l'ordre, messieurs! Tout d'abord, avant de commencer nos travaux, on va énumérer ceux qui sont membres officiels de la commission de la justice. Je nomme M. Bonnier (Taschereau); M. Boutin (Johnson); M. Charron (Saint-Jacques); M. Beauregard (Gouin); M. Choquette (Outremont); M. Desjardins (Louis-Hébert); M. Harvey (Dubuc); M. Massicotte (Lothinière); M. Pagé (Portneuf); M. Samson — il n'est pas ici, mais tout de même il sera reconnu à moins qu'il y ait un remplaçant, je n'en vois pas — M. Samson (Rouyn-Noranda); M. Springate (Sainte-Anne); M. Sylvain (Beauce-Nord).

Pour cette assemblée, cette commission siège comme commission de la justice et en même temps comme commission de la Chambre. Je suggérerais, si vous me le permettez, que M. Pagé, de Portneuf, soit le rapporteur de la Chambre. Est-ce convenu?

**Problème de procédure**

M. CHOQUETTE: M. le Président, vous avez le droit de faire les suggestions que vous voulez, mais la commission est libre de décider comme elle l'entend.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je suggère...

M. CHOQUETTE: C'est la raison pour laquelle, devant cette suggestion faite, de la façon la plus aimable possible, j'aimerais plutôt, enfin j'aimerais, il serait peut-être préférable qu'une motion soit faite par un membre pour désigner un rapporteur.

M. CHARRON: Comme le ministre apprend vite ses leçons!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Vous comprendrez que j'ai fait une suggestion. A l'ordre, s'il vous plaît!

M. BEDARD (Chicoutimi): Je propose le député de Portneuf.

LE PRESIDENT (M. Séguin): A l'ordre, s'il vous plaît!

M. BEDARD (Chicoutimi): Je propose le député de Portneuf, même s'il a les yeux fermés. Alors, il y a deux propositions sur la table.

UNE VOIX: Adopté.

M. CHOQUETTE: Non, mais est-ce qu'il y a une proposition?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je n'ai pas d'objection... autres propositions entendues. Je m'attends toujours que les gens puissent contribuer, sans qu'on attende de demander la parole; alors, s'il n'y a pas d'objection, si on ne rejette pas cette proposition, je la considère comme étant adoptée. Le rapporteur pour cette séance sera... Le député de Saint-Jacques.

M. CHARRON: Puis-je vous demander de vous référer aux règlements de la Chambre en ce qui concerne le choix d'un rapporteur? Quel est l'article du règlement?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Il s'agit d'avoir un rapporteur nommé et accepté par les membres de la commission. Il ne s'agit pas de...

M. CHOQUETTE: Je crois qu'il n'y a pas d'article spécifique, si on me permet, sur la désignation du rapporteur d'une commission. Si le député de Saint-Jacques se rappelle ce qui s'est passé l'autre soir à la commission de la justice, les députés sont libres de faire des propositions tout comme s'il s'agissait de l'élection d'un président de la Chambre. On peut considérer la proposition qui a été faite par le député de Johnson ou d'autres propositions.

Le secrétaire des commissions vient d'intervenir. Il dit que la motion qui a été adoptée cet après-midi, est comme si la présente commission siégeait comme si nous étions en commission plénière, mais par contre, je dois dire que j'ai assisté à une rencontre entre le président actuel de la commission de la justice, le député de Robert Baldwin...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Pointe-Claire.

M. CHOQUETTE: Pointe-Claire, je m'excuse. Je retire mes paroles... à l'effet que...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Vous comprendrez que c'est afin de ne pas choquer le député de Robert Baldwin. Je ne voudrais pas me faire attribuer un autre comté. J'en ai déjà assez d'un.

M. CHOQUETTE: On est un peu mêlé... à l'effet que la commission actuelle siégeait comme une commission de l'Assemblée nationale sauf pour le rapport, dans ce sens qu'il ne sera pas requis que le rapport du président ou du rapporteur soit écrit mais qu'il intervienne à la Chambre ce soir si nous avons terminé nos travaux. Alors, c'est la raison pour laquelle je crois qu'il faut poursuivre nos délibérations comme si nous étions une commission de l'Assemblée nationale sauf pour le rapport.

M. le Président, je vous sou mets ceci, corrigez-moi si j'ai tort.

M. CHARRON: Sur le point de règlement que vient de soulever le ministre de la Justice, M. le Président, je crois que...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le député de Saint-Jacques.

M. CHARRON: ... je me souviens également que la motion qui nous a envoyé siéger ici a bien spécifié que nous siégeons en tant que commission plénière et que dans cette hypothèse, c'est vous, M. le Président, qui devez faire rapport, comme en Chambre lorsqu'on détrône la reine et qu'un des vice-présidents de la Chambre habituellement vient prendre la place du secrétaire général. C'est lui qui doit, à la fin des travaux, selon le libellé traditionnel, informer le président de la Chambre que cette commission a délibéré et a adopté avec ou sans amendement un projet de loi. C'est donc à vous, on n'a pas à choisir un autre rapporteur.

M. CHOQUETTE: M. le Président, devant la divergence qui existe quant à la compréhension des membres au mandat de la commission actuelle, je demande que le président se représente en Chambre pour avoir des instructions exactes.

M. BEDARD (Chicoutimi): Dans le fond, si vous ne voulez pas commencer un autre débat sur...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je n'ai pas l'intention de recommencer le débat. Je pense que la suggestion que le ministre vient de faire est très logique et légitime, mais d'un autre côté, je ne me verrais pas dans cette position. Je préside tout d'abord comme président d'une commission élue qui agit pour les circonstances, telle la direction de la Chambre, comme commission ou comme comité plénier de la Chambre. C'est pour cela que la seule différence d'après le président... Le ministre a indiqué tout à l'heure que j'avais consulté le président sur cette procédure puisque, dans notre règlement de procédure, il y a ambiguïté lorsqu'il s'agit de prendre une commission et de demander à cette commission d'agir comme commission plénière. Alors, puisqu'il y a cette différence, on a retenu la seule partie de la routine ou de la procédure de la commission plénière qu'on retiendrait. Ce serait que le président fasse rapport en Chambre. Supposons qu'à minuit nous n'ayons pas terminé nos travaux, je dois me rapporter à la Chambre et la Chambre doit attendre le rapport de la commission ce soir, mais je voulais ajouter aussi que c'est bel et bien mon intention — et je vous le dis tout de suite au début afin qu'il n'y ait pas de mésentente — d'entendre tous ceux qui voudraient parler à ces commissions, tel qu'ils le feraient s'ils étaient membres en Chambre à une commission plénière. Il n'y a pas d'objection à cela. Maintenant, s'il s'agissait d'un vote, je suivrais le règlement de la commis-

sion élue, c'est-à-dire ceux qu'on a nommés mais je ne crois pas...

M. CHOQUETTE: Mais, M. le Président...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Mais je ne vois pas de difficulté dans cette procédure. C'est tout à fait clair. En ce qui me concerne, les directives que j'ai reçues du président de la Chambre, après consultation, ont été que le seul changement que nous aurions ce soir, ou dans une circonstance semblable, serait de suivre la pratique de la commission plénière, la commission de la Chambre, de faire rapport à la Chambre.

A part cela, nous suivons la routine, la procédure, les lois et les règlements d'une commission élue.

M. CHOQUETTE: D'une commission plénière, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Une commission plénière, mais une commission élue quand même pour se charger du...

M. CHOQUETTE: Non, non. Je regrette d'intervenir, M. le Président, et de vous contredire. Si nous siégeons suivant les règles de la commission plénière, n'importe qui peut intervenir parmi les membres de l'Assemblée nationale. Et à cela, il n'y a aucune espèce de difficulté sur le plan de principe, sur le plan pratique ou autrement.

Le seul point est ceci: Supposons que nous n'ayons pas terminé nos travaux à minuit, qui fait rapport?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le président.

M. CHOQUETTE: Si c'est le président, nous n'ayons pas d'affaire à désigner un rapporteur.

M. CHARRON: Exactement.

M. CHOQUETTE: C'est pour cela que je voudrais savoir si nous nous entendons bien à savoir que le mandat qui a été donné ici, c'est que nous siégeons comme une commission, mais suivant les règles d'une commission plénière. Maintenant, le seul point aussi, c'est que... M. Pouliot, le secrétaire des commissions, me donne la transcription des débats à 18 h 8, alors...

M. CHARRON: Siéger amicalement, hein?

M. CHOQUETTE: C'était tout de suite après un vote.

"M. Lévesque: Oui, je l'avais déjà indiqué d'ailleurs au leader de l'Opposition. Ce serait avec le projet de loi no 7, Loi modifiant la loi de l'Hydro-Québec, quant au rapport. Nous essaierons de suivre l'ordre que j'ai déjà indiqué, mais pas d'une façon absolue nécessairement. Alors la motion est-elle adoptée?

"Le président: D'accord. Il y a deux motions même. IL y a la motion de renvoi. Adopté. Deuxièmement, motion que cette commission siège durant les travaux de la Chambre à 20 h 15.

"Une voix: Avec les deux commissions plénières.

"Le président: Les deux, avec les règles de la commission plénière.

"M. Lévesque: Quant au rapport.

"Le président: Adopté."

Quant au rapport. Cela veut dire, par conséquent, M. le Président...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Nous siégeons comme commission élue, agissant comme commission plénière de la Chambre et la seule différence qui existerait serait que le président ferait rapport à la Chambre, cela pourrait être à 10 heures, à 11 heures ou à minuit.

M. CHOQUETTE: D'après vous, nous ne sommes pas obligés de nommer de rapporteur, n'est-ce pas?

M. BEDARD (Chicoutimi): Ce serait peut-être mieux d'avoir une directive mais comme...

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est simplement pour rester dans le contexte de notre règlement qui dit qu'à une commission élue, il doit y avoir un rapporteur.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je souscrirais à la première idée de l'honorable ministre de demander une directive pour qu'il n'y ait pas encore des "mautadits" problèmes de procédure.

M. CHOQUETTE: Sur quoi peuvent se produire les problèmes?

M. BEDARD (Chicoutimi): Vous savez comment...

M. CHOQUETTE: Je comprends mais, en fait, si on s'entend que l'on siège comme une commission élue, mais suivant les règles des commissions plénières, cela veut dire, premièrement, que n'importe qui...

M. BEDARD (Chicoutimi): Il faut s'entendre au nom de notre parti à l'effet que c'est ça. Si, à un moment donné, le leader, quoiqu'il y ait un point de procédure à soulever, on ne peut pas engager le caucus, M. le député de...

M. BOUTIN (Johnson): D'après le règlement, est-ce que vous pensez qu'il y a quelque chose qui ne fonctionne pas?

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, la seule chose est qu'on peut faire ensemble les ententes qu'on veut concernant les procédures, mais je tiens à vous dire que c'est, je pense, l'idée

également de... Vous permettez qu'on finisse notre phrase?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Oui.

M. BEDARD (Chicoutimi): On ne peut pas, autrement dit, on veut que ce soit très clair. On ne s'engage pas au niveau de la procédure; on n'engage pas le caucus. On peut, nous, s'engager aussi, mais on n'engage pas le caucus à l'effet que s'il y a eu une irrégularité du point de vue de la procédure et que les leaders parlementaires décident de la soulever, on va la soulever.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le seul point qui semble être en litige ici, où il semble y avoir une difficulté, ce serait sur la question de l'élection ou de la nomination d'un rapporteur. Alors, si, unanimement, vous convenez que nous ne nommons pas de rapporteur, c'est le président, naturellement, qui agirait de la même façon qu'en commission plénière en Chambre et qui ferait le rapport. Si on peut convenir de cette démarche, on peut passer immédiatement à l'étude de la loi. D'ailleurs, c'est pour l'étude de la loi que nous sommes ici, non pas pour discuter les procédures.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord, mais c'est justement pour ne pas avoir de problèmes de procédure par après, qui font perdre du temps inutilement.

LE PRESIDENT (M. Séguin): En prévoyez-vous?

M. BEDARD (Chicoutimi): La seule chose, qu'on vous dit, M. le Président, c'est qu'on est prêt à consentir tous les deux à ce que vous proposez, mais que notre consentement n'engage pas le caucus. C'est clair pour notre parti? C'est la réserve que je fais.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Je pense que la même chose pourrait se produire de l'autre côté.

M. CHOQUETTE: Moi, je pense bien que notre consentement engage le caucus de notre parti, parce qu'on n'est pas obligé d'aller chercher des consentements pour les affaires de procédure.

M. BEDARD (Chicoutimi): Mais je pense qu'on ne devrait pas discuter là-dessus. Nous, on vous dit très clairement notre position.

M. CHARRON: Vous l'aviez dit la dernière fois.

M. CHOQUETTE: Sur des questions de procédure. Sur ces questions de fond, c'est différent.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que ce

n'est pas plus correct de très bien établir ce qu'il en est, comme on le fait? Le fait est qu'on consent, mais on n'engage pas notre caucus. Que vous vouliez l'engager ou pas, ce n'est pas notre problème.

M. CHOQUETTE: Oui, mais là, on ne voudrait pas se trouver devant un dilemme. Mais qu'est-ce qui peut se produire? Il y a d'autres députés du Parti québécois...

M. CHARRON: C'est une journée de plus, c'est simple. C'est une journée de plus de débats. C'est cela qui peut être l'enjeu dans le cas actuel.

M. CHOQUETTE: Mais, qu'est-ce que vous voulez?

M. CHARRON: Dans le cas...

M. CHOQUETTE: Concrètement?

M. CHARRON: Le dilemme, vous me demandez ce qui se passe? Ce qui se passe est que, si le rapport est déposé et qu'il est irrégulier par le fait qu'il n'y ait pas eu un rapporteur, si ce n'est pas l'entendement de la commission...

M. BEDARD (Chicoutimi): Mais il y en a un qui a été nommé.

M. CHARRON: Cela fait une journée de débats de plus parce que la troisième lecture ne peut pas avoir lieu la même journée que le dépôt du rapport?

M. CHOQUETTE: M. le Président, on va clarifier les choses tout de suite. Vous allez retourner en Chambre. Vous allez demander une autorisation pour qu'on siège...

M. CHARRON: Ce qui éclaircirait certaines règles...

M. CHOQUETTE: ... suivant certaines règles, les règles peut-être que vous avez énoncées.

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela éclaircirait?

M. CHOQUETTE: Là, l'affaire va être bien claire.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Oui.

M. BEDARD (Chicoutimi): Suspension, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Le comité suspend ses travaux pour dix minutes, parce que cinq minutes, le temps d'aller, je ne peux interrompre pour qui que ce soit. Nous serons ici à neuf heures moins quart.

(Suspension à 20 h 41)

### (Reprise à 21 h 2)

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Tel que demandé par les membres de la commission, j'ai fait rapport à la Chambre de la situation. La Chambre a convenu qu'il y ait rencontre entre le leader parlementaire de l'Opposition officielle, le leader parlementaire du gouvernement et le président de l'Assemblée nationale et moi-même. Nous venons de terminer une rencontre qui a duré quelque cinq minutes et voici le résultat de cette entente.

Nous allons procéder comme nous l'avons fait jusqu'ici à l'exception de l'élection ou de la nomination d'un rapporteur. Nous allons à ce moment retrouver la procédure de la commission plénière de la Chambre et le président, en l'occurrence le président de la commission, fera rapport à la Chambre des résultats de cette rencontre. Maintenant, je dois procéder comme en commission plénière. Nous étudions les deux projets de loi, soit le projet de loi no 2 et le projet de loi no 3, et je procéderai comme nous le faisons en Chambre, comme le président ou le vice-président le fait en Chambre, en paraphant chacun des articles que la commission adoptera, exactement de la même façon que nous le faisons en Chambre en commission plénière.

C'est dire qu'il y a engagement de la part de cette commission qui agit comme commission plénière.

M. CHARRON: D'accord!

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Donc, il y aura engagement. C'était là le fait qui me tracassait un peu, c'était qu'on pouvait siéger sans qu'il y ait engagement, alors c'était un effort inutile, ça pouvait devenir un effort inutile. J'espère que c'est très clair quant à la procédure. Tout se passera exactement comme nous l'aurions fait en commission élue. La commission reçoit et accepte ses responsabilités. Nous avons l'autonomie d'une commission élue. La différence qui existera, ce sera la façon de rapporter à la Chambre et cela sera fait de la même façon que le fait la commission plénière lorsqu'elle siège en Chambre.

J'ai déjà mentionné que je reconnaîtrai un autre député qui aurait à s'adresser ici, c'est déjà reconnu; en Chambre c'est ce qui se passe. Nous n'en ferons pas une différence ici. Donc, à moins qu'il y ait commentaires de la part des membres avant de procéder, M. le ministre, je voudrais commencer par l'article 1 du projet de loi no 2.

Est-ce qu'il y a des commentaires sur ce que je viens de rapporter?

Puisqu'il n'y a pas de commentaires, article 1.

M. CHOQUETTE: Moi, je ne veux pas recommencer un débat de procédure, mais je veux que les affaires soient bien claires. On siège exactement comme si on était en commis-

sion plénière ici, c'est-à-dire qu'on examine le projet de loi article par article, tout le monde a le droit de parler, à minuit juste vous levez la séance, vous retournez et vous dites: On n'a pas fini nos travaux. Et ils vont nous dire de revenir ici demain matin, à dix heures, si on n'a pas terminé. Moi, je pense que c'est ça la règle.

M. CHARRON: Autrement dit, vous n'avez pas besoin de faire de motion d'ajournement comme la dernière fois.

M. CHOQUETTE: Pas de motion d'ajournement, pas de rapporteur.

M. BEDARD (Chicoutimi): Il est minuit, M. le Président.

M. CHARRON: Il est minuit, Dr Schweitzer.

M. CHOQUETTE: Dr Schweitzer qui fut si célèbre.

### Règles applicables à tous les baux

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1. Adopté?

M. CHARRON: Non, non.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Le député de Saint-Jacques.

M. CHARRON: C'est parce qu'on va procéder par chacun des articles du code civil par la suite,

M. CHOQUETTE: Oui, c'est sûr.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1.

M. CHARRON: Vous parlez de l'article du code civil?

M. CHOQUETTE: Oui.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1.

M. CHARRON: Article 1600.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1600, si vous voulez que je les nomme.

M. CHOQUETTE: Vous pouvez dire, M. le Président, article 1, chapitre premier du louage de choses, section I...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Oui, chapitre premier, section I.

M. CHOQUETTE: Règles applicables à tous les baux.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Si vous le voulez.

M. CHOQUETTE: Article 1, Dispositions générales, c'est adopté. Là, on arrive à l'article 1600, la définition du contrat de louage.

M. CHARRON: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1600, adopté. Article 1601?

M. CHARRON: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1602?

M. DES JARDINS: Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1603?

M. CHARRON: J'aimerais que le ministre nous explique l'article 1603.

M. CHOQUETTE: L'article 1603 vise à exclure de l'application du chapitre du louage ce genre de contrat commercial qui est répandu à l'heure actuelle dans le domaine mobilier. Quand je veux dire le domaine mobilier, je veux dire, plus particulièrement, ou pour illustrer ma pensée, le domaine des véhicules commerciaux ou des articles qui font l'objet de certains contrats où il y a plusieurs contrats simultanés qui se produisent, tel un contrat de bail en vertu duquel, je pense, à la fin du contrat le locataire va devenir propriétaire de la chose louée. Mais, simultanément à ce contrat de bail, a lieu un contrat de finance par lequel une société de finance va intervenir pour effectuer une opération de finance sur les objets loués. Dans le passé, il s'est produit qu'il y a eu des ambiguïtés, notre code civil n'était pas suffisamment raffiné, étant donné qu'il avait été rédigé il y a très longtemps, en 1866, dans le temps où les pratiques commerciales étaient beaucoup moins évoluées que maintenant, pour déterminer d'une façon claire et précise si ce genre de contrat devait être considéré comme un contrat principalement de finance ou un contrat de louage. Evidemment, on sait que les faits précèdent souvent le droit et les hommes d'affaires, les financiers inventent des nouvelles formules, souvent surtout pour des raisons fiscales qui cherchent à décharger certains contractants de leurs obligations, des obligations qu'ils pourraient avoir vis-à-vis du fisc, mais par contre, leur facilitent des opérations financières. Il n'y a rien de frauduleux là-dedans parce que tout ça se passe à l'intérieur du système légal. Mais là, il s'agissait de clarifier une fois pour toutes qu'un contrat commercial de cette nature ne tombait pas spécifiquement sous le chapitre de la Loi concernant le louage de choses ou sous le chapitre du code civil au point de vue de la location.

Mais, étant donné qu'il s'agit d'une matière complexe au point de vue technique, si vous me le permettez, je fais demander à Me Jacoby, de l'Office de révision du code civil, qui est un des principaux rédacteurs de cette loi, de vous donner des explications plus élaborées.

M. CHARRON: D'accord!

M. CHOQUETTE: Alors, Me Jacoby, si vous voulez vous approcher.

En fait, c'est une technique qui ne vise que les matières commerciales. Ce genre de contrat est passé par les entreprises, très souvent, parce que cela leur évite de décaisser du capital quand elles veulent acheter du matériel. Par exemple, il y a des corporations, des commissions qui veulent se procurer une flotte de véhicules, d'autobus ou de camions, et plutôt que d'acheter directement du manufacturier, elles se font financer par une compagnie de prêt. Alors, ce qui se produit effectivement, c'est que la compagnie de prêt achète les autobus du manufacturier. Mais les autobus sont choisis par l'éventuel locataire. Elle les achète, elle en devient donc propriétaire. Elle les loue ensuite à la corporation, à l'entreprise et, le problème, c'est de savoir si les relations entre la compagnie de finance et l'entreprise sont des relations de loc. et loc., parce que le problème qui s'est posé en jurisprudence, c'est le suivant: C'est qu'on s'est posé la question: Est-ce que, par exemple, le locataire — et dans l'espèce, cela devient la compagnie de finance — doit fournir les garanties normales, doit s'occuper de l'entretien? La jurisprudence était divisée sur la question, parce que, dans certains cas, les juges ont dit que c'était du louage, dans d'autres cas, ils ont dit que c'était du crédit; c'était un mode de financement, donc on ne devait pas appliquer les règles du louage. Si on a opté pour cette solution, à savoir que ce n'est pas du louage, c'est parce que c'est matériellement impossible de concevoir que la compagnie de finance ait le matériel, ait le personnel pour assurer l'exercice des garanties des réparations. C'est tout simplement un contrat de financement. Mais pour la protection du locataire, c'est-à-dire de la corporation qui va louer de l'équipement ou de la machinerie, peu importe, pour sa protection, on exige que pour que les règles du louage ne s'appliquent pas — ces différentes conditions sont prévues, dans les cinq paragraphes — il y ait une cession des garanties. Les garanties que la compagnie de finance obtient par le contrat de vente du manufacturier, il faut qu'elle les cède aux locataires. Alors, le locataire va exercer ses droits directement contre le manufacturier. Si une de ces conditions n'est pas remplie, cela deviendra du louage. Il faut bien voir que cela ne vise que le "leasing", c'est le "leasing" commercial ou industriel. Cela ne vise pas le "leasing" au consommateur qui, lui, est déjà couvert en partie par la Loi de la protection du consommateur.

M. Jacoby, succinctement pourriez-vous résumer pour la commission. En quoi consiste la nature de ce contrat? On se sert de la forme du bail pour assurer un financement, à court ou à moyen terme, plutôt à moyen ou à long terme de certains équipements immobiliers qui éventuellement tomberont dans le patrimoine. Non.

En matière commerciale, généralement, il n'y a pas de clause qui prévoit que le locataire va devenir propriétaire, parce que, par exemple, on va faire des contrats de location de véhicules, d'autobus pour des périodes de dix ans, pour des périodes de douze ans, et après cela, c'est la compagnie de finance qui reprend les autobus et enfin, tout est calculé de façon...

Est-ce que c'est le simple contrat de louage d'une automobile par un citoyen ordinaire ou une compagnie qui loue une voiture d'Omer Barré Limitée, je sais qu'on y fait pas mal de location d'automobiles, je cite ce nom, ça pourrait être n'importe quel autre.

Non, cela ne vise pas cela. L'opération est très simple. Vous avez la compagnie qui veut exploiter des autobus, une flotte d'autobus, qui ne veut pas décaisser le capital, alors elle va choisir les autobus chez le manufacturier.

Elle va voir la compagnie de finance et la compagnie de finance achète et devient propriétaire des autobus. Ensuite, ces autobus sont loués à la compagnie qui désire ce matériel. C'est une simple technique de financement, cela n'a rien à voir avec le louage des choses, parce que l'importance qu'il fallait sauvegarder, c'est qu'au moins on soit sûr que le locataire, l'entreprise qui loue ces autobus de la compagnie de finance, quand elle a des problèmes d'entretien ou de jeu de garantie, elle puisse s'adresser à quelqu'un. C'est pour cela que l'une des conditions, c'est que toutes les garanties soient cédées par la compagnie de finance, parce qu'au fond votre contrat de "leasing", est en contradiction avec les principes, enfin un des principes fondamentaux du projet de loi, qui est relatif aux réparations qui doivent être assurées à la chose mobilière.

Ce qui se produirait autrement, c'est que la compagnie de finance devrait assumer toutes les obligations d'un locateur, c'est-à-dire qu'elle devrait entretenir la chose elle-même. Elle devrait fournir la jouissance paisible. Elle devrait fournir les garanties. Or, la compagnie de finance n'est qu'un intermédiaire. Elle n'a pas le matériel. Elle n'a pas le personnel. Elle n'a pas les services qui pourraient répondre à ses besoins.

M. CHARRON: C'est le locataire lui-même qui, à ce moment-là, doit assurer l'entretien des lieux.

M. CHOQUETTE: C'est prévu dans les contrats. Généralement, ce sont des contrats qui sont très détaillés. Ce sont des contrats commerciaux. Pour ce qui est des garanties, quelles qu'elles soient, elles vont être cédées à cause de ces paragraphes-là. Toutes les garanties que donne le manufacturier vont être cédées par l'acheteur, c'est-à-dire la compagnie de finance au locataire, qui, lui, pourra les exercer directement contre le manufacturier.

M. CHARRON: D'accord.



M. DESJARDINS: Autrefois, la compagnie de finance prêtait le montant d'argent, la personne achetait l'équipement et donnait un lien à la compagnie de finance, jusqu'à parfait paiement. Mais là, il y avait de fameuses difficultés sur les liens. Il y a eu des procès. Alors, la compagnie de finance perdait le contrôle, à un moment donné, sur le lien qu'elle avait. Elle a décidé d'agir autrement et elle a développé cette nouvelle méthode.

M. BEAUREGARD: Si vous dites que vous excluez les contrats, les "leasing" commerciaux, vous n'excluez pas les contrats de "leasing" non commerciaux, par exemple, l'automobile, comme M. Choquette disait. Je ne comprends pas la différence. Cela voudrait dire que les "leasing" de voiture, par exemple, qui sont très répandus actuellement dans la province, tomberaient sous le coup d'une loi?

M. CHOQUETTE: Cela dépend. Il faudrait se poser la question. Est-ce que l'automobile est louée pour des fins commerciales ou pour des fins personnelles?

M. BEAUREGARD: Pour des fins personnelles.

M. CHOQUETTE: Pour des fins personnelles, cela ne tombera pas là-dessus, parce que, à ce moment-là, le consommateur ne serait pas du tout protégé, ou difficilement, c'est-à-dire qu'on va retomber dans le problème, tandis que là, ce serait du louage. Pour le "leasing" à la consommation, il y aura, en partie, les dispositions du code civil qui vont s'appliquer pour les relations loc. et loc., et en partie aussi les dispositions applicables de la Loi de la protection du consommateur, dans la mesure où il y a une faculté d'achat, une option d'achat. La Loi de la protection du consommateur va s'appliquer.

M. BEAUREGARD: D'accord.

M. BEDARD (Chicoutimi): Vous dites: Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas au bail. Par quel chapitre sont-elles régies? Est-ce que ces dispositions générales...

M. CHOQUETTE: Ce sera régi par les dispositions générales sur les contrats et les obligations.

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela devient un contrat innommé.

M. CHOQUETTE: Une forme de contrat innommé. Généralement, il n'y a pas de problème pour ce genre de contrat, parce que c'est entre industriels. C'est dans les affaires. Ce sont des contrats qui sont très détaillés. Des contrats de quinze pages pour la plupart, et tous les problèmes sont réglés dans le contrat, en

général. Alors, cela ne posera pas de difficulté, je ne crois pas.

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 1,603 adopté.

M. CHOQUETTE: Pour ajouter un peu à la réponse donnée au député de Gouin, dans le cas de la location d'une automobile par un garage ou une société qui s'occupe de location d'automobiles à des particuliers, évidemment, on sait déjà que le locateur assume, en général, les réparations de la chose, suivant les usages commerciaux qui prévalent à l'heure actuelle.

M. BEAUREGARD: Pas toujours. Pas toujours. La coutume se répand de plus en plus que les locateurs n'assument pas justement les réparations.

M. CHOQUETTE: C'est-à-dire qu'à défaut de convention...

M. BEAUREGARD: Je pense à une compagnie entre autres qui fait de grosses affaires au Québec, c'est Main Line Leasing qui n'assume justement pas les réparations.

M. CHOQUETTE: Mais lorsque le contrat sera imprécis ou muet sur certains points, on appliquera supplétivement les dispositions du code civil sur le louage.

Tandis que si c'est prévu par le contrat... A ce point de vue-là, je pense qu'il n'y a pas de problème, le présent chapitre ne comporte pas de bail type ou du moins dans le présent aspect il n'y a pas de bail type. Par conséquent, ce sont les dispositions soit contractuelles qui prévaudront sur les dispositions légales et, à défaut de dispositions contractuelles, ce seront les dispositions légales qui s'appliqueront.

M. CHARRON: Est-ce que ce genre de pratique que vise l'article 1603 est vraiment très répandu?

M. CHOQUETTE: C'est de plus en plus répandu. Les grosses entreprises, même les municipalités, par exemple, plutôt que d'acheter des autobus, vont louer des autobus qu'elles font acheter par des compagnies de finance. C'est de plus en plus répandu, non seulement au Québec, mais à travers le Canada. Généralement, on fait cela pour des fins fiscales parce que c'est considéré comme une dépense.

M. CHARRON: Est-ce que la jurisprudence fait état de plusieurs conflits de ce genre-là et que c'est à partir de cela qu'on a rédigé ce texte?

M. CHOQUETTE: C'est cela, la jurisprudence était divisée. Dans certains cas, on a dit que c'était du louage et dans d'autres cas on a dit: Ce n'est pas du louage, on n'applique pas les règles du louage. Alors, à cause de cette imprécision, on a voulu clarifier la situation.

M. CHARRON: Maintenant, à partir de l'article 1603, on a une définition de ce qui est le louage et de ce qui est simplement du financement.

M. CHOQUETTE: C'est cela.

M. BEDARD (Chicoutimi): Avec l'explication que vous m'avez donnée tout à l'heure que cela devenait en quelque sorte le bail dont on parle, à 1603, une sorte de contrat innommé, je crois que, pour la bonne intelligence du texte, on devrait dire qu'en fait ce n'est pas un bail, c'est un contrat innommé. Je ferais un amendement. C'est un contrat. Ce n'est pas un bail. On en fait l'exclusion.

M. CHOQUETTE: Le problème, c'est qu'il faut le clarifier.

M. BEDARD (Chicoutimi): Justement, je crois qu'à ce moment-là ce serait beaucoup plus juste légalement de changer le mot bail — j'en ferais un amendement — pour le mot contrat.

M. DESJARDINS: Ne faites pas un amendement tout de suite, s'il vous plaît. Un bail c'est un contrat. Alors, qu'on dise bail ou qu'on dise contrat...

M. BEDARD (Chicoutimi): Non. Un bail, c'est un genre de contrat, très bien, tandis qu'un contrat, c'est beaucoup plus général. Le contrat implique le bail, il est beaucoup plus général, tandis que le bail, cela n'a pas la même...

M. DESJARDINS: Mais dans toutes les clauses de ce contrat, vous allez retracer les mots: la partie, de première part, loue, locataire, partout. Alors, c'est un bail, c'est sûr, mais vu le financement, les juges, à un certain moment, ne savaient pas trop faire la distinction où il y avait la limite juridique entre le bail et le financement. C'était là la difficulté, mais en réalité, je suis d'avis que c'est un bail et si j'avais eu à juger un cas comme cela, j'aurais conclu que c'était un bail, c'est bien clair, mais, vu les divisions, c'est dommage qu'on n'en ait pas un modèle de ce genre de contrat, j'en ai déjà vu un, et partout, c'est locateur, locataire, tout au long.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je m'excuse, mais on n'est pas dans une cour de justice, on est dans la rédaction d'un texte.

M. DESJARDINS: Il faut que le texte soit clair pour...

M. BEDARD (Chicoutimi): Vous dites: C'est un bail parce que vous dites: Dans ce contrat on va souvent retrouver les mots locateur, locataire, mais qu'on retrouve les mots locateur, locataire, effectivement, ce n'est pas pour cela

qu'on doit l'appeler bail plutôt que contrat. A mon sens, le vrai terme, c'est "contrat", parce qu'effectivement c'est un contrat. Ce n'est pas nécessaire de dire que c'est un contrat innommé.

M. DESJARDINS: C'est parce qu'on est au chapitre du louage.

M. CHARRON: Oui, mais on l'exclut. L'article 1603, on l'exclut du louage. En fait, M. le président, je crois que parce qu'on a l'occasion de consacrer le mot bail et de le réserver à tous les autres contrats que la présente loi va s'occuper de régir, puisque l'article 1603 fait l'exception, pourquoi ne réservons-nous pas le mot bail justement à l'ensemble des contrats que vise le projet de loi no 2 pour apporter un nouveau nom plutôt que d'avoir un bail régulier, un bail irrégulier en fin de compte? Pourquoi ne pas clarifier, pour l'interprétation des tribunaux et des juges que je respecte, que le mot bail soit expressément réservé au...

M. CHOQUETTE: Pourquoi sentez-vous le besoin de dire "que je respecte"?

M. CHARRON: Parce que, M. le Président, cela a toujours été très clair.

M. BEDARD (Chicoutimi): Dans l'exercice de leurs fonctions.

M. CHARRON: Non, mais en fait sérieusement, j'attire l'attention du ministre là-dessus. C'est que M. Jacoby et le député de Louis-Hébert nous signalent qu'il y a eu conflit. On ne savait pas si c'était un bail parce qu'il y a le terme de locataire et de locateur, on dit que c'est un bail, mais ce n'est quand même pas un bail comme les autres. Pourquoi ne pas profiter de l'occasion pour réserver le mot bail justement, dans son utilisation juridique, à d'autres endroits, d'autres contrats précisément nommés et plutôt employer l'expression contrat comme le dit le député de Chicoutimi?

M. CHOQUETTE: Oui, mais c'est pour deux raisons. D'abord, ce contrat a d'abord l'apparence d'un bail, première chose. Deuxièmement, probablement qu'il s'appelle bail. C'est probablement marqué en haut bail ou "lease". Troisièmement, c'est parce que celui qui loue s'appelle locataire dans le contrat et celui qui fait le louage s'appelle locateur. C'est la raison pour laquelle, en technique juridique, je suis porté à croire que même si l'idée soumise par le député de Chicoutimi et le député de Saint-Jacques n'est pas fausse — je veux dire que vous ne partez pas de prémisses fausses — parce que l'objet de 1603 est plutôt de dire que ce type de contrat fait exception au chapitre actuel. Est-ce que c'est bien cela, M. Jacoby? C'est pour cela que...

M. DESJARDINS: Si vous me le permettez, il y aurait juste un argument additionnel.

Si vous nous convainquez, moi, je vais définitivement changer d'avis là-dessus. Mais à l'article, les premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième paragraphes s'appliquent au contrat innomé si toutes les conditions sont respectées.

M. CHARRON: D'accord.

M. DESJARDINS: Mais s'il y en a une qui n'est pas respectée, cela devient un bail.

M. CHARRON: Cela devient un bail.

M. DESJARDINS: Mais là, vous allez chercher des difficultés de rédaction si vous voulez mettre contrat et vous êtes obligés d'employer le mot contrat et dire plus loin: "cependant si, etc., là, c'est un bail". Alors, vous faites des distinctions qui ne sont pas nécessaires.

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, mais votre argumentation nous prouve que vous vous basez seulement sur la forme, quand on parle du fait que le papier est intitulé "bail", qu'il soit question de locateur et de locataire. En fait, on peut être d'accord sur votre argumentation. On verra le résultat sur l'amendement, mais votre argumentation est à l'effet justement de nous convaincre que, si on parle en terme de légiste, le mot bail n'est pas approprié; effectivement, ce n'est pas un bail, c'est un contrat.

M. CHOQUETTE: M. Jacoby.

Effectivement, nous avons eu le problème que vous soulevez. Sur le plan de la technique de rédaction, c'était très difficile parce que, de toute façon, c'est formellement un bail. Alors, pour pouvoir le qualifier et savoir de quoi on parle, on s'est senti obligé d'employer cette expression, même si techniquement vous n'avez pas tout à fait tort. Je viens de songer...

M. BEDARD (Chicoutimi): Dites donc que nous avons raison. On peut peut-être le retirer, mais je pose des questions de forme. C'est peut-être mieux de laisser le mot bail.

M. CHOQUETTE: Je pense que, s'il y avait un amendement à apporter, il faudrait garder le mot bail dedans pour être sûr. Plutôt que d'appeler cela le bail, on pourrait l'appeler tout simplement le crédit-bail, comme dans les notes explicatives on parle de crédit-bail. A ce moment-là, on sait que c'est du bail, qui est une forme de financement, et là, on n'aurait pas le problème que vous soulevez: "... ne s'appliquent pas au crédit-bail consenti..." et changer le mot bail par crédit-bail partout.

Ecoutez, je suis prêt à étudier cette suggestion, mais le fait d'introduire cette notion de crédit-bail, est-ce que cela implique d'autres difficultés au point de vue de baux où le

locataire devient éventuellement propriétaire de la chose louée?

Cela ne pourrait pas poser de problème parce qu'on explicite l'opération par la suite. On décrit l'opération comme telle. Alors, en somme, crédit-bail est décrit par ce qui vient par la suite.

A mon avis, cela ne poserait pas de difficulté.

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

M. OSTIGUY: Moi, ce que je voudrais savoir...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Est-ce que c'est sur le même sujet?

M. OSTIGUY: Oui, sur le même sujet. A l'article 1603, on parle de bail. Est-ce que cela exclut ou inclut une location-achat? Je vous donne un exemple, par exemple, d'une pièce d'équipement. Cela peut être un "caterpillar" de \$20,000 dont le locataire donnerait \$5,000 d'acompte et c'est une location-achat. Est-ce que c'est exclu ou inclus?

M. CHOQUETTE: C'est-à-dire que ce n'est pas compris dans l'article 1603. L'opération, la location-achat ne tombe pas sous le coup de l'article 1603.

M. OSTIGUY: C'est uniquement bail?

M. CHOQUETTE: C'est uniquement ce que l'on pourrait appeler un crédit-bail suivant la suggestion de M. Jacoby. L'opération crédit, location, achat, je me permets d'interroger M. Jacoby sur ça, ce genre d'opération que décrit le député de Verchères qui est un expert en la matière, parce que tout le monde sait qu'il est très familier avec la vente d'appareils agricoles et d'équipement, de location, etc., quel est l'effet de ce chapitre sur ce genre d'opération, si je peux poser la question en termes généraux?

Je n'ai pas l'impression que la location-achat soit exclue par l'article 1603. L'article 1603 n'empêche pas la possibilité que le contrat soit un contrat de bail, de crédit-bail pour une période déterminée avec une faculté d'achat pour le locataire à un moment donné. A mon avis, la location-achat, en matière commerciale, pourrait tomber sous l'article 1603 parce que, de toute façon, l'option s'exerce à l'expiration du contrat de bail et à partir du moment où on exerce l'option, ce n'est plus un bail. Mais tant qu'on est dans la situation de bail, apparemment, cela devrait s'appliquer.

Oui, mais au point de vue des réparations, par exemple, dans une opération de location-achat, qui va avoir le fardeau des réparations?

Si c'est simplement une hypothèse où il y a une des conditions qui ne s'applique pas, par exemple, reprenons exactement la même hypothèse avec toutes les conditions, sauf que ce

serait de la location-achat, une compagnie désire louer de l'équipement par le biais d'une compagnie de finance. Elle va voir la compagnie de finance, elle choisit l'équipement. Cela n'empêche pas la possibilité d'avoir une clause, à mon avis, où le locataire pourrait, à l'expiration du bail, acheter. Maintenant, pour ce qui est des réparations, si c'est une opération qui tombe sous ce procédé décrit ici, les garanties vont être exercées par le locataire contre le manufacturier. Pour ce qui est des réparations, cela va se régler généralement avec le manufacturier parce que c'est tout prévu dans les contrats.

Regardez, M. Jacoby, supposons qu'il y a une des conditions 1, 2, 3, 4, 5 qui ne se réalise pas. On est devant une opération purement et simplement de location-achat. Jusqu'à quel point le chapitre du bail s'applique-t-il à ce contrat de location-achat?

Dans la mesure où il ne sera pas contredit par les stipulations du contrat de location-achat. C'est-à-dire que le chapitre va s'appliquer de manière supplétive.

Pour répondre au député de Verchères, si vous êtes devant un contrat de location-achat, qui ne tombe pas intégralement, au point de vue des conditions 1, 2, 3, 4, 5, de l'article 1603, la première loi qui s'applique est la loi du contrat. Est-ce qu'on a vendu ou loué l'équipement avec clause d'achat au bout de 16 mois ou de 24 mois, à telles conditions? Si c'est le cas, à ce moment-là, c'est le contrat qui va être la loi des parties, mais s'il manque des choses au contrat, ce seront les autres dispositions à venir du chapitre que nous sommes en train d'étudier sur le bail. Vous comprenez?

M. OSTIGUY: Maintenant, que ce soit par une compagnie de finance ou que ce soit par le concessionnaire, ça n'a pas d'importance, si je comprends bien. Parce qu'il y a des locations qui se font par le concessionnaire directement et il y a d'autres locations qui se font par le truchement des compagnies de finance.

Je pourrais vous donner bien des exemples là-dessus.

M. DESJARDINS: Je pense que si le locataire passe le contrat directement avec le concessionnaire, le chapitre du louage s'applique parce qu'il n'y a pas d'intermédiaire. Mais si la compagnie de finance passe le contrat avec le concessionnaire, la compagnie de finance va passer un contrat de crédit-bail avec option d'achat et va transférer son contrat de crédit-bail avec option d'achat au locataire qui veut louer d'elle avec les mêmes conditions que la compagnie de finance a obtenues du concessionnaire, c'est-à-dire la qualité, l'entretien, etc. Alors l'article 1603 s'applique lorsque la compagnie de finance elle-même va signer avec le concessionnaire un contrat de crédit-bail option d'achat et transfère tous ses droits à son locataire.

Je dis que l'article 1603 s'applique pendant la durée du crédit-bail. Dès l'expiration du délai, date à laquelle le locataire peut exercer son option d'achat, l'article ne s'applique plus. Cela devient un contrat de vente et ce sont les règles générales du contrat qui s'appliquent.

M. OSTIGUY: Après le terme de location s'il est de 24 mois ou de 36 mois.

UNE VOIX: Exact!

M. DESJARDINS: Je sais ce que vous voulez dire. Si, par exemple, je vais chez vous acheter une automobile directement, vous êtes le concessionnaire, j'achète, mais je préfère signer...

M. OSTIGUY: Oui.

M. DESJARDINS: ... un contrat de bail avec option d'achat, je prétends que l'article 1603 ne s'applique pas. Je ne passe pas par une institution financière à ce moment-là.

UNE VOK: C'est exact!

M. CHOQUETTE: C'est à cause du sous-article 5 ou 6, en particulier.

M. DESJARDINS: L'idée de l'article 1603, c'est l'idée de l'intermédiaire qui achète ou qui cède.

M. OSTIGUY: Le sous-article 5 exclut...

M. CHOQUETTE: Que la cession des garanties soit acceptée sans réserve par le tiers, je pense que c'est ça qui détermine...

M. DESJARDINS: C'est ça!

M. BEAUREGARD: L'article s'applique en fait à qui fait le commerce de prêter ou de consentir du crédit.

M. DESJARDINS: C'est ça! C'est le crédit-bail. Votre intervention nous a servis comme vous voyez.

M. BEDARD (Chicoutimi): On fera l'amendement pour changer le mot bail par crédit-bail. Est-ce que cela irait?

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Peut-être sur le même sujet, je ne sais pas, on va attendre, le député de Beauce-Nord a demandé la parole.

M. SYLVAIN: Sur le même sujet, dans l'opinion de M. Jacoby, tout à l'heure, nous avons accepté l'article 1600. Quand on regarde les opérations qui se dégagent du "leasing", on s'aperçoit que c'est un contrat par lequel le locateur s'engage envers le locataire à lui procurer la jouissance d'une chose pendant un certain

temps moyennant une contrepartie de loyer. La seule chose qui peut différencier, je pense, c'est le crédit. A mon sens, c'est absolument important de laisser le mot bail et d'ajouter crédit qui est la distinction qui fait exclure la portée de ce chapitre, cette forme de contrat. Quand on définit "loi", c'est exactement la même opération, excepté qu'il y a ce crédit ou cette finance qu'on vient apporter.

M. CHOQUETTE: Je pense, à la lumière de la discussion, qu'il y a un consensus même avec l'avis de notre expert qui... Je pense bien qu'il est tout à fait normal qu'il y ait un juriste spécialiste de ces questions qui soit ici et qu'on puisse amender l'article 1603 suivant la suggestion du député de Chicoutimi en disant ceci, à la deuxième ligne de l'article 1603.

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est ça!

M. CHOQUETTE: Vous mettez avant "bail", "crédit-bail consenti par une personne qui fait le commerce de prêter et de consentir du crédit et qui, à la demande du locataire, a acquis d'un tiers la propriété du bien qui fait l'objet du contrat pourvu que 1. le crédit-bail..."

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le paragraphe 1 regarde le crédit.

M. CHOQUETTE: Oui. 1. le "crédit-bail soit consenti pour des fins commerciales..." 2. "le crédit-bail", c'est tout. Au paragraphe 1. vous mettez "le crédit-bail" et au paragraphe 2. "le crédit-bail..."

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'amendement aux paragraphes de l'article 1603 se lirait comme suit: "Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas au crédit-bail consenti par une personne qui fait le commerce de prêter ou de consentir du crédit et qui, à la demande du locataire, a acquis d'un tiers la propriété du bien qui fait l'objet du contrat pourvu que 1. le crédit-bail soit consenti pour des fins commerciales, industrielles, professionnelles ou artisanales. 2. le crédit-bail porte sur un bien meuble." C'est ça? Agréé?

UNE VOIX: Agréé tel qu'amendé.

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté.

M. CHOQUETTE: Très bien!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1604. Obligations du locateur.

M. CHOQUETTE: Le no 2, le titre, adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): No 2.

M. BONNIER: M. le Président, à l'article

1604, j'ai des préoccupations, en particulier en ce qui regarde les propriétés.

Cet après-midi, je pense que c'est le député de Saint-Jacques qui a soulevé le problème qui existe dans les grandes villes où un propriétaire possède X maisons. Est-ce que, dans cet article-là, le propriétaire est obligé de maintenir cette maison-là non seulement en bon état de réparation mais en bon état en soi? Parce qu'il y a des propriétés, M. le Président, qui techniquement ne sont peut-être pas des taudis, mais en fait le sont, où le locataire s'efforce de bien entretenir, d'être fier de sa propriété, mais ce n'est pas décent de vivre là, même s'il n'y a pas le besoin de réparations, formellement parlant. Cela me préoccupe. Je ne sais pas comment le rédiger et je ne sais pas si c'est à 1605. En tout cas...

M. CHOQUETTE: Je crois que la question soulevée par l'honorable député de Taschereau est très pertinente et très vive dans l'esprit de tous ceux qui sont ici. Je puis dire ceci, c'est que les préoccupations du député de Taschereau sont plutôt visées par l'article 1654 qui vise le bail de maison et de logement. Si vous vous référez à l'article 1654, on lit ce qui suit: Le locateur doit livrer et entretenir le local en bon état d'habitabilité et en procurer la jouissance paisible. Ici, ce qu'on introduit, c'est la notion d'habitabilité qui est une nouvelle notion dans le code civil et qui, à mon sens, aura une portée sociale assez considérable parce qu'elle aura tendance à consacrer juridiquement l'obligation du locateur de procurer un local qui soit convenable au point de vue de l'habitation.

M. CHARRON: Ce concept nouveau, comme vous dites, dans le code civil, n'était-il pas déjà dans l'ancien projet de loi 59?

M. CHOQUETTE: Oui. Certainement. On l'a retenu à travers les différents projets de loi.

M. CHARRON: Il s'agit bien du témoignage du Barreau au moment où nous étudions le projet de loi 59, qui s'était arrêté sur ce nouveau concept et qui l'avait appuyé si je me souviens bien?

M. CHOQUETTE: Oui. Je pense que c'est de nature à avoir une portée, je ne dis pas instantanée, parce qu'il ne faut pas se faire d'illusion quand on légifère, mais une portée à long terme au point de vue de la qualité de l'habitation.

M. CHARRON: Merci.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je ne suis pas trop d'accord pour qu'on donne une telle ampleur au fait qu'on insère le mot habitabilité. Entre vous et moi, c'est un mot nouveau qui exprime bien ce qu'on veut dire, parce que, si vous me permettez de finir mon intervention, effectivement il y a toujours eu des recours au

niveau du code civil pour un locataire qui était dans un endroit qui était inhabitable.

M. CHOQUETTE: En plus de cela, non seulement cela fait partie du code, mais cela va être incorporé au bail type. C'est une disposition d'ordre public qui est incluse dans le bail type en annexe.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord, on inclut dans le bail type quelque chose qui était déjà contenu dans l'esprit de la loi. Il y a toujours eu un recours en fait, pour quelque locataire que ce soit, de réclamer, de faire cesser un bail, de prendre une action en cassation de bail si effectivement les lieux deviennent inhabitables.

M. DESJARDINS: La notion était plutôt inhabitable par insalubrité. Tandis qu'ici, quand on dit habitabilité, cela va plus loin que l'insalubrité.

M. BEDARD (Chicoutimi): Dans votre esprit peut-être, mais cela dépend comment on fait l'interprétation et cela, c'est la cour qui la fera. Parce que je suis convaincu que l'insalubrité dans l'esprit de la cour rejoignait très bien, sans que ce soit employé, l'esprit et le concept qui est contenu dans le mot habitabilité.

M. BONNIER: Il y aurait peut-être lieu, M. le Président, de revenir là-dessus quand... Mais disons que l'explication du ministre, pour tout de suite, me satisfait, mais je voulais être sûr que, dans les dispositions générales, tout de même, cette préoccupation-là existait parce que même si le député de Chicoutimi dit que dans le code civil, cela existe à l'heure actuelle, dans les faits, il y a un maudit problème.

M. CHOQUETTE: Il n'existe pas à l'heure actuelle dans le code civil. Il y a eu des décisions jurisprudentielles sur la question de l'insalubrité, mais c'est tout ce qu'il y a eu.

Et là, je pense que nous avons fait un pas en avant.

M. CHARRON: Ce que signalait le député de Chicoutimi, c'est que c'est à partir de décisions déjà rendues que l'Office de révision du code civil et le code civil en sont venus à trouver le mot pour identifier ce concept. J'ai bien l'impression que les juges, dans la jurisprudence de tous ces cas, l'avaient créée, en quelque sorte parce qu'ils avaient donné, comme le disait le député de Louis-Hébert, à l'expression insalubrité un sens beaucoup plus large que son sens littéral. Ce n'est qu'à partir du jugement de ces bons juges qu'on en est venu à amener ce concept.

M. CHOQUETTE: Ceci étant dit, je ne nie pas ce qu'a dit le député de Saint-Jacques, ce qu'il importe de garder en mémoire au moment

où on discute cet article, c'est qu'une partie à un contrat, en l'occurrence un locataire, ne pourra pas renoncer à cette condition dans son bail et ceci à cause de l'application des clauses d'ordre public et du bail-type. C'est-à-dire que, même s'il a signé, le propriétaire sera quand même tenu à l'obligation. Mais s'il a renoncé, le propriétaire est quand même tenu à l'obligation, c'est ceci qui met des dents à l'article.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je ne partage pas l'idée du ministre là-dessus, écoutez, c'est un mot qu'on a trouvé, qui est très bien trouvé, mais qui ne fait que rejoindre, encore une fois, la jurisprudence qui est déjà établie, c'est tout. La jurisprudence, étant établie, que le mot se retrouve dans le bail type ou ne se retrouve pas, la jurisprudence, en terme d'interprétation, est toujours là quand même.

M. CHOQUETTE: A ce moment-là...

M. BEDARD (Chicoutimi): On fait un faux départ. Ecoutez, on est d'accord pour trouver que le mot est très bien choisi...

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas une question de mots, voyons.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je ne veux pas faire un débat d'une façon démagogique, donner une portée à ce mot.

M. CHOQUETTE: On ne fait pas de démagogie, on discute en famille, entre juristes, dont le député de Saint-Jacques.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est pour ça que...

M. CHOQUETTE: Mais j'attire l'attention du député de Chicoutimi sur l'article 564 m): "est sans effet toute convention par laquelle le locataire reconnaît que le local est en bon état d'habitabilité", ce qui étend très fortement la portée de la jurisprudence sur laquelle se base le député de Chicoutimi.

M. BEDARD (Chicoutimi): M. le Président, je ne veux pas faire un débat qui n'en finira pas. On n'est pas des procéduriers.

M. CHOQUETTE: Vous êtes pas mal procédurier, vous m'avez l'air d'avoir le fond.

M. BEDARD (Chicoutimi): Ce n'est pas le fond, parce qu'on discute sur la forme, on fait perdre le temps de la commission parce qu'on donne une forme et une portée à un mot. On parle d'ouverture sociale. On en parle à la Chambre, si vous voulez, de l'ouverture sociale, et de la portée sociale de ce mot.

M. CHARRON: De toute façon...

M. DESJARDINS: Je peux juste vous dire, en terminant là-dessus, qu'habitable, c'est l'endroit où on habite, l'habitabilité, c'est la qualité, dixit, c'est toujours de la même façon.

M. BEDARD (Chicoutimi): Vous ne pensez tout de même pas nous apprendre quelque chose en disant ça. Il y a toute la différence du monde entre sa maison et l'état dans lequel elle se trouve.

M. CHOQUETTE: On va déclarer cela partie nulle et passer au prochain article.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Messieurs, tout en gardant un bon dialogue, en discutant bien aimablement, je vous demanderais de ne pas parler en même temps parce que ça devient très difficile pour le journal des Débats de pouvoir trier, si vous voulez, qui s'engage et qui ne s'engage pas.

M. CHOQUETTE: M. le Président... le journal des Débats m'attribue des choses que le député de Saint-Jacques a dites et attribue au député de Saint-Jacques des choses que j'ai dites, cela va être une affaire dans laquelle les gens ne pourront jamais se retrouver.

M. CHARRON: Je suis fini dans mon comté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): C'est exactement, M. le ministre, ce que je veux prévenir.

M. CHARRON: Je ne pourrai plus remettre les pieds chez nous, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1604. Adopté.

M. CHARRON: Non, M. le Président, juste une question. J'aimerais avoir une définition claire de ce que veut dire "en bon état de réparations de toute espèce", dans l'entendement, de livrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Cela veut dire quoi?

M. CHOQUETTE: On n'a pas changé le code civil dans cette notion, cela veut dire qu'en principe, en vertu du droit commun, plutôt de l'article 1604, le logement doit être livré en bon état de réparations de toute espèce, que ce soient des réparations mineures ou majeures. Au début du bail, en vertu du droit commun, le locateur doit fournir un logement qui soit complètement en état, que ce soient des choses mineures ou majeures. C'est renforcé, nécessairement, par l'article 1654 qu'on a vu tout à l'heure, dans les baux résidentiels.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. CHOQUETTE: Malgré qu'il faudrait admettre, je pense, M. Jacoby, pour la clarté de la

compréhension, que, dans le domaine qui n'est pas celui de l'habitation, le locataire pourrait renoncer à l'article 1604 et accepter une chose qui n'est pas en bon état de réparations de toute espèce.

UNE VOIX: C'est cela...

M. CHOQUETTE: Ceci me semble hors l'habitation, pour laquelle on a un souci social normal tout à fait normal, parce que il faut laisser quand même la liberté aux gens de contracter. Par exemple, supposons que moi, je m'en vais et je dis: Je veux louer une automobile — pas une automobile, parce que là ce serait la Loi de la protection qui s'appliquerait — mais mettons que je voulais louer, en fait, un autre article qui a moins de préoccupation sociale, je pourrais accepter du locateur qu'il me cède la chose dans un mauvais état. Je pourrais l'accepter. Je pourrais y renoncer. Est-ce que c'est bien cela, M. Jacoby?

C'est cela.

Mais si on n'a pas fait de convention explicite sur la question, l'article 1604 va s'appliquer.

Exact.

Mais, dans le domaine de l'habitation, cependant, là, il est impossible au locataire d'y renoncer. Même si le locataire y renonce formellement, à part cela, sa renonciation ne vaut rien.

M. CHARRON: Autrement dit, même si un gars insistait pour vivre dans un taudis, on ne peut pas lui en louer.

M. CHOQUETTE: On peut lui en louer, mais lui peut s'en sortir n'importe quand en disant: Moi, je n'accepte pas et je demande l'annulation. Compris?

M. CHARRON: Oui.

M. CHOQUETTE: Même s'il a signé.

M. CHARRON: C'est quand même une hypothèse assez rare que des gens insistent pour...

M. CHOQUETTE: Je comprends, mais je veux dire qu'il y a des gens... On cherche... En fait les lois ne peuvent pas automatiquement — surtout quand on est dans un domaine comme celui du code civil — sortir les gens de la pauvreté la plus extrême. On ne peut pas.

M. CHARRON: D'accord.

M. CHOQUETTE: Cela ne sert à rien de se faire des illusions. Mais elles peuvent leur donner quelques instruments pour se défendre et peut-être pour s'en sortir. D'accord?

M. CHARRON: D'accord.

M. CHOQUETTE: Adopté?

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

M. OSTIGUY: Est-ce que le sous-article 2 de l'article 1604 qui se lit comme suit: "Entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée", s'applique uniquement aux maisons, aux immeubles ou si cela s'applique aussi à l'équipement?

M. DESJARDINS: A l'équipement aussi.

M. OSTIGUY: Cela s'applique à l'équipement.

M. DESJARDINS: Si je loue un dactylographe, et que je ne peux pas dactylographier avec...

M. CHOQUETTE: Un instant. Je voudrais répondre à la préoccupation du député de Verchères. Je connais son expérience dans le domaine commercial. Si vous avez passé un contrat avec votre locataire à l'effet que c'est lui qui se charge de l'obligation d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée pendant la durée du bail, à ce moment-là, l'obligation ne tombe pas sur le locateur, mais sur le locataire. Mais si vous n'avez pas passé de contrat avec une clause spéciale sur ceci, l'obligation retombe sur le locateur.

M. OSTIGUY: Cela veut donc dire, M. le Président, qu'à l'avenir il faudra que ce soit spécifié dans les contrats.

M. CHOQUETTE: Exact. Si le locateur veut se décharger de son obligation d'entretenir la chose pendant la durée du bail.

M. CHOQUETTE: La chose peut être une pièce d'équipement?

M. CHOQUETTE: Cela a toujours été comme cela. Sur ceci, M. Jacoby me dit que ce n'est pas un nouveau principe; ce n'est pas une invention; c'était toujours comme cela. C'est à l'article 1602.

M. OSTIGUY: D'accord.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Est-ce adopté?

M. CHARRON: Adopté, M. le Président.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1605, adopté?

M. CHARRON: Adopté.

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1606? Le député de Chicoutimi.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je trouve que par rapport à ce qui existait auparavant, cet article 1606 est plus restrictif, dans le sens suivant: "Le locateur doit garantir le locataire contre les défauts cachés de la chose qui en empêchent ou en diminuent l'usage, que le locateur les connaisse ou non". On semble, par cet article, restreindre la responsabilité du locateur par rapport à la chose qu'il loue, seulement par rapport aux dommages qui pourraient en résulter au locataire. Je pense qu'on ne couvre pas, à ce moment-là, dans cet article, les cas où un tiers ou un sous-locataire pourrait subir des dommages alors qu'il y avait des défauts cachés à la chose louée.

Je pense que cela restreint dans le sens suivant. C'est qu'au chapitre de la vente, c'est cette responsabilité à l'article concernant la garantie contre les défauts cachés. A l'article 1522, c'est restrictif, on restreint la responsabilité du locateur face à une chose vendue qui a des défauts cachés et qui peut causer des dommages à celui qui l'a achetée. Mais dans l'article, ce qui existait auparavant dans le chapitre du prêt, si vous vous référez à l'article 1776, il n'y a pas cette restriction qui existe au chapitre de la vente. Au contraire, il y a une ouverture dans le sens que si la chose prêtée a des défauts cachés et cause préjudice, à ce moment-là, celui qui l'a louée ou qui l'a empruntée, peut réclamer des dommages, mais également, cette responsabilité du prêteur s'étend même aux tiers qui peuvent faire usage de la chose prêtée et qui peuvent en subir des dommages.

Je crois que l'article 1606 est plutôt restrictif par rapport à ce qui existait, à moins que dans le...

M. CHOQUETTE: Si le député de Chicoutimi me permet de donner une approximation de réponse, M. Jacoby pourra me corriger si j'ai tort ou ajouter certaines choses. J'ai fortement l'impression que la portée de l'article 1606 est purement contractuelle et non pas délictuelle. Je donne un exemple: Admettons que je loue une bicyclette à quelqu'un et il y a un vice caché dans cette bicyclette. En vertu de l'article 1606, le locataire de la bicyclette a un recours contractuel, ce qui n'exclut pas, je pense, son recours délictuel. Supposons qu'un accident se produise, la roue fait défaut, il tombe, il se casse la jambe, il aurait un recours contre le locateur, en raison du vice caché. Admettons qu'à cause du défaut de la chose, l'usager de la bicyclette fonce sur un piéton étranger au contrat originaires entre le locateur et le locataire, est-ce que le tiers aurait un recours direct et quasi délictuel contre le locateur? L'article 1606 ne cherche pas, je pense, à répondre à cette question qui préoccupe, à juste titre, le député de Chicoutimi, comme juriste, mais dans le chapitre du



louage, je n'ai pas l'impression, ou du moins à ce moment-ci, à l'article 1606, que nous puissions apporter une réponse à cette question.

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela restreint, parce que si je reprends votre exemple de la bicyclette qui a un défaut caché et qui est prêtée par le locataire à un tiers, si ce tiers a un accident en raison du fait d'un vice caché, à ce moment-là, le seul recours qu'il a, si on accepte l'article 1606, c'est un recours contre le locataire. Il n'a aucun recours contre le locateur, chose qui était permise par le code civil. D'ailleurs, je peux peut-être vous donner le meilleur des exemples. Si vous vous référez au rapport de révision du code civil dont M. Jacoby était un des principaux rédacteurs, vous allez à l'article 7 et le texte dit ceci: "Le locateur est tenu à la garantie des défauts cachés de la chose qui en empêchent ou en diminuent l'usage, qu'il les connaisse ou non. Il n'est tenu aux dommages-intérêts que s'il les connaissait ou était légalement présumé les connaître". Ce texte est plus large que le texte qu'on nous demande d'accepter, que l'article 1606. Oui. Absolument.

M. CHOQUETTE: Je pense qu'il y a un problème d'interprétation. On est parti de l'article 1614 du code civil. Dans l'article 1614, on dit à l'heure actuelle: "Le locateur est tenu de la garantie envers le locataire en raison de tous les vices et défauts de la chose louée qui en empêchent ou en diminuent l'usage, que le locateur les connaisse ou non".

Effectivement on n'a pas changé la situation, sauf qu'on va préciser une situation particulière dans le deuxième paragraphe, mais 1606 est directement tiré de l'article 1614 et n'exclut pas toutes les autres possibilités de recours extra-contractuels, quasi délictuels qui peuvent subsister sous l'empire du code civil.

Dans le fond, l'article 1606 est une reproduction du premier paragraphe de l'article 1614, et suivant le premier paragraphe, on a tous les recours possibles, suivant le cas, en résiliation de contrat ou en diminution de loyer, et le deuxième paragraphe donne en plus un recours en dommages et intérêts contre le locateur par le locataire lorsqu'il connaissait ou était présumé connaître le vice. Dans le fond, on n'a pas changé, l'article 1606 ne change pas du tout le droit actuel.

Mais en changeant la rédaction, M. Jacoby, je vous pose la question: Est-ce que vous ne craignez pas, comme le craint le député de Chicoutimi, qu'on ait restreint la portée de l'actuel article 1614?

Non, pas du tout. Parce que 1606 ne vise que les relations entre locateur et locataire. Maintenant, pour l'hypothèse que vous souleviez tout à l'heure, les relations, par exemple un sous-locataire. Pour le sous-locataire, son locateur est le locataire principal.

M. BEDARD (Chicoutimi): Là, vous me donnez raison.

M. CHOQUETTE: Alors là, il va exercer ses recours contre le locataire principal.

M. BEDARD (Chicoutimi): Devenu locateur.

M. CHOQUETTE: Qui lui pourra appeler en garantie le locateur. Alors, on n'a rien changé, effectivement.

M. BEDARD (Chicoutimi): Non. Mais vous l'obligez à un appel à une garantie alors qu'avant...

M. CHOQUETTE: C'est-à-dire que c'est le locataire principal qui va appeler en garantie son locateur.

M. BEDARD (Chicoutimi): Donc, vous l'obligez à faire un appel en garantie.

M. CHOQUETTE: Cela ne change rien. Cela a toujours été comme cela.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord. A mon sens, on pourrait l'élargir, même si on tient pour acquis, pour les fins de la discussion, ce que vous dites. Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu d'élargir 1606 en disant, en employant la formule générale suivante, par exemple: Le locateur doit apporter la garantie contre les défauts de la chose, autrement dit, être responsable de tous les défauts, de tous les dommages causés par la chose louée. C'est aussi simple que cela.

M. CHOQUETTE: Le problème, c'est que l'on réglemente le contrat de louage et ce sont les obligations entre les parties contractantes qu'on réglemente ici. C'est difficile, au chapitre des contrats, d'aller toucher, de faire entrer des tiers dans le cercle contractuel parce qu'on est dans le domaine contractuel. Pour les tiers, ils ont des recours avec leurs propres contractants. Par exemple, pour le locataire d'un bien qui prêterait ce bien à un tiers, ce tiers aura son recours contractuel sur la base du prêt contre le prêteur locataire et le locataire, lui, aura peut-être un recours en garantie contre le locateur.

M. Jacoby, je vais vous poser la question différemment, peut-être pour venir en aide au député de Chicoutimi d'une autre façon.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je vous en prie. Vous ne pouvez pas me venir en aide, je comprends très bien.

M. CHOQUETTE: Non. Pourquoi avez-vous changé...

M. BEDARD (Chicoutimi): On est en famille.

M. CHOQUETTE: Je pense que le député de Chicoutimi prend mal le sens de mon intervention. Je veux dire simplement ceci, pour vous forcer à préciser votre pensée à son profit:

Pourquoi avez-vous changé la rédaction de 1614 si le sens de 1606 est le même?

C'est-à-dire qu'on a corrigé certaines ambiguïtés qui étaient réglées en jurisprudence. Par exemple, l'article 1614 dit: A raison de tous les vices et défauts de la chose. Cela a toujours été entendu par les tribunaux qu'il ne s'agissait que des vices et défauts cachés. Alors, cela, c'est une précision qu'on a apportée. De toute façon, il fallait préciser cette ambiguïté-là. Dans l'article 1606, on parle, comme la jurisprudence le reconnaît, de défauts cachés. La deuxième raison, c'est que le deuxième paragraphe, il est nouveau dans le code civil, mais c'est une règle que l'on retrouvait déjà en jurisprudence parce que la jurisprudence appliquait les règles de l'article 1527 de la vente à la garantie en matière de louage. Alors, pour cela, on a encore consacré le droit avec la jurisprudence, on a ajouté le deuxième paragraphe qui codifie, si vous voulez, une règle jurisprudentielle qui est admise. Alors, de toute façon, il fallait modifier le texte et, pour garder une uniformité de style dans la rédaction des articles, c'est évident qu'on a été obligé de faire certains changements de forme.

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

M. PAGE: J'aimerais savoir, M. le Président, si cela fait naître une présomption de responsabilité contre le locateur, cet article-là, lorsqu'un dommage est subi par le locataire?

M. DESJARDINS: S'il les connaissait ou était présumé les connaître, il y a présomption de fait, présomption légale.

M. PAGE: Est-ce que ça comporte, en plus du droit aux dommages, le droit de l'annulation du bail?

M. CHOQUETTE: Oui, à ce moment-là, pour les autres recours, il faut se référer à l'article 1610 du projet qui donne tous les remèdes possibles, l'exécution en nature, la résiliation, la dilution de loyer. On pourrait concevoir l'hypothèse où vous avez un défaut caché qui est grave à ce point que l'on permette la résiliation du contrat et aussi des dommages et intérêts le cas échéant.

M. PAGE: Comme de la vermine ou des choses comme ça, par exemple, dans les lieux loués.

M. CHOQUETTE: C'est ça. Parce qu'à l'article 1610, ce sont les remèdes généraux qu'on peut appliquer à chaque article.

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

M. BOUTIN (Johnson): Ma question s'adres-

se à M. Jacoby. Dans le deuxième paragraphe, est-ce que c'est volontaire quand on a seulement mentionné le mot défaut sans le spécifier?

M. CHOQUETTE: Sur le plan de la technique de rédaction, à partir du moment où on a parlé de défaut caché dans le premier paragraphe, on peut employer le mot défaut seul dans le deuxième paragraphe.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 1607? Adopté. Article 1608?

M. BEDARD (Chicoutimi): Pourquoi la recommandation no 8 du rapport n'a-t-elle pas été incorporée dans...

M. CHOQUETTE: Est-ce que vous pourriez rappeler la recommandation...

M. BEDARD (Chicoutimi): C'était l'article suivant: "Si la contenance de la chose n'est pas telle que portée au bail, le droit des parties est régi par les articles 1500 à 1505 du code." C'est simplement une question d'information.

M. CHOQUETTE: Dans le fond, c'est une question de livraison. On livre tout l'espace ou toute la quantité de la chose qu'on a promise ou on ne la livre pas en entier. Si on ne la livre pas en entier, on a les remèdes ordinaires. Les remèdes ordinaires, on les trouve à l'article 1610, qui pourront se traduire par une diminution de loyer. Prenons l'hypothèse où, dans le bail, on s'est engagé à fournir un logement avec les accessoires dont le garage et peut-être un terrain, et au moment où on prend livraison de la chose, on se rend compte que la superficie du terrain ne correspond pas à ce qui était décrit au contrat; alors, il y a inexécution de l'obligation du locateur de livrer la chose en quantité; à ce moment-là, on va appliquer l'article 1610, qui permettra une diminution de loyer. Si c'est grave, s'il y a un défaut de contenance considérable, il pourrait demander la résiliation du contrat avec des dommages.

M. BEDARD (Chicoutimi): La résiliation tout simplement.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1608?

M. CHOQUETTE: Adopté.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est l'article 1607?

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 1607 est adopté, nous sommes maintenant à l'article 1608.

M. BEDARD (Chicoutimi): Une seconde. Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 1609? Adopté. Article 1610?

M. BEDARD (Chicoutimi): J'aurais un amendement à l'article 1610.

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

M. BEDARD (Chicoutimi): Ce sera l'amendement suivant: Ajouter à l'article 1610 un nouvel alinéa qui se lirait comme suit: "Dans le cas où le locateur s'est engagé, en vertu d'un bail, à assurer le service du chauffage ou celui du déneigement, le délai prévu au paragraphe f) de l'article 962 du code de procédure civile est ramené à un jour franc et le greffier, nonobstant l'article 969 dudit code, fixe l'audience le plus tôt possible".

En fait, au sens de cet amendement, comme on se réfère à deux cas particuliers, entre autres le chauffage, le déneigement, ce sont des cas d'urgence, lorsque ces faits se produisent ou causent des dommages aux locataires. Je pense que l'on peut concevoir très facilement que le délai de dix jours qui est prévu, tel que mentionné dans notre amendement, devient presque inefficace. H est trop long. Dans le cas du chauffage qui est arrêté, dans le cas du déneigement qui n'est pas effectué, le délai de dix jours devient presque, à mon sens, une sorte de déni de justice ou de déni de réclamation, par rapport au locataire, étant donné la nature des dommages qui peut en résulter dans le cas de non-chauffage, ou dans le cas de non-déneigement.

M. CHOQUETTE: Vous parlez du recours à l'article 962 du code de procédure civile, on va demander au député de nous lire l'article.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je vais vous le donner. L'article 962, paragraphe f) dit ceci: A défaut d'agir suivant les paragraphes a), b), c), d) ou e), dans les dix jours de la signification, jugement pourra être rendu contre lui. Ce qu'on veut changer par notre amendement, c'est changer le délai de dix jours qui est prévu.

M. CHOQUETTE: Oui, mais dans quel cas s'applique l'article 962, d'après le code de procédure civile? A quoi sert cet article de délai?

M. BEDARD (Chicoutimi): Si vous me le permettez, je vais aller dans les petites créances.

M. DESJARDINS: Du recouvrement des petites créances, par voie de requête.

M. BEDARD (Chicoutimi): A ce moment, il y a un délai de dix jours.

M. DESJARDINS: La requête lui est signifiée et il a un délai de dix jours avant de comparaître.

M. CHOQUETTE: Je pense que vous êtes en train de mêler des choux et des raves !

UNE VOIX: Pour cela, il faudrait amender le code de procédure.

M. BEDARD (Chicoutimi): Avant d'employer ces termes, essayons d'analyser objectivement.

M. CHOQUETTE: Nous sommes prêts à analyser très objectivement toutes les suggestions qui viendront de votre côté.

M. BEDARD (Chicoutimi): On ne veut pas mêler les choux et les raves.

M. CHOQUETTE: L'article 962 porte sur des délais de procédure judiciaire devant la division ou le tribunal des petites créances de la cour Provinciale. Là, il me semble que vous transposez en termes de délai civil, d'exécution d'obligation civile, des notions de délai de procédure et je ne crois pas que vous puissiez ou que vous deviez mêler les deux. Je commence par me poser la question. Il ne faut pas mêler les genres.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je pense que c'est le ministre de la Justice qui se mêle!

M. CHOQUETTE: En fait, l'article 962 nous explique comment la procédure des petites créances commence. Elle commence par une requête qui convoque le défendeur à comparaître dix jours après. C'est le délai normal de la comparution dans le code de procédure civile, à l'heure actuelle.

M. BEDARD (Chicoutimi): Après lequel délai, s'il n'y a pas comparution, on peut prendre défaut.

M. CHOQUETTE: Oui, mais c'est un délai judiciaire. Mais vous essayez d'introduire un délai judiciaire dans une matière qui concerne l'exécution des obligations. Je ne dis pas que votre idée est mauvaise à sa base, mais je dis qu'elle a au moins ce défaut de se référer à un délai judiciaire. Je crois qu'il faut que vous vous rapportiez aux obligations en général dans ce domaine. Qu'est-ce qui arrive dans le cas où le débiteur d'une obligation ne remplit pas son obligation? Il y a le chapitre du code civil qui s'appelle la mise en demeure, si je me rappelle bien — M. Jacoby me corrigera si j'ai tort — mais il y a un chapitre, dans le code civil qui s'appelle la mise en demeure et qui dit que quand quelqu'un n'a pas rempli son obligation, avant de l'amener en justice, on doit le mettre en demeure et la demeure dépend des circonstances, si je me rappelle bien.

UNE VOIX: Cela va à la cour Provinciale...

M. CHOQUETTE: Ici, on est devant une obligation contractuelle. Est-ce que la demeure

devrait être d'un jour, deux jours, trois jours, cinq jours, dix jours? C'est une question à laquelle, à ce moment-là, il faudrait se référer au chapitre de la mise en demeure dans le code civil. Comme me dit M. Jacoby, vous pourriez peut-être ajouter ça, ce n'est pas une petite créance que le fait que quelqu'un n'ait pas rempli une obligation.

Dans le fond, le problème est qu'un locateur qui s'est engagé à procurer le chauffage ou le déneigement refuse d'exécuter son obligation. Cela ne se traduit pas par une petite créance, ça. Tout ce qu'on veut c'est que...

M. BEDARD (Chicoutimi): Les dommages qui en résultent...

M. CHOQUETTE: Pour ce qui est des dommages...

M. BEDARD (Chicoutimi): Il faut que vous liquidiez, à un moment donné, les dommages.

M. CHOQUETTE: Quand il réclame des dommages, je pensais que c'était pour l'exécution spécifique. D'accord. Mais, à ce moment-là, s'il y avait un amendement qui devait être porté, je ne pense pas que ce soit au chapitre du louage, mais dans le code de procédure lui-même.

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que vous accepteriez peut-être de laisser porter un peu concernant cet article pour qu'on puisse passer à un autre?

M. CHOQUETTE: On peut y penser. On va approfondir.

M. BEDARD (Chicoutimi): On entre dans deux ordres de juridictions.

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

M. BONNIER: Si le député de Chicoutimi me permet, on ne peut pas restreindre ça simplement aux dommages mais vraiment à l'exécution de l'obligation? C'est pour cela qu'il doit y avoir un paragraphe 2.

M. CHOQUETTE: N'oubliez pas que l'exécution d'une obligation en termes judiciaires se consacre par une injonction. C'est la seule forme que je connaisse d'obligation d'exécuter. L'injonction, ne l'oubliez pas, n'est pas de la juridiction de la cour Provinciale et à plus forte raison du tribunal des petites créances, l'injonction appartient nécessairement à la cour Supérieure. A partir du moment où on est dans le chapitre de l'injonction, là, je vous dis ceci: Si le créancier de l'obligation, celui qui a le droit de recevoir un chauffage normal, décide de prendre une injonction en cour Supérieure, c'est là qu'il peut arriver et dire au juge ex parte

dans certaines circonstances: Ma famille est en péril. Je vous demande d'émettre une injonction instanter et, là, il faut qu'il la signifie. Avant que cela soit signifié, cela prend au moins 24 heures. Là, la partie adverse est convoquée dans un délai de, peut-être 48 heures subsequmment et là, la partie peut venir contester le droit à l'injonction. Par conséquent, je pense que...

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que vous accepteriez ma suggestion à l'effet de laisser porter pour un certain temps...

M. CHOQUETTE: Oui, mais on examine le pour et le contre de tout ça.

M. DESJARDINS: Si vous voulez réclamer des dommages à la suite d'une diminution du chauffage, cela perd le caractère de son urgence. Ce que vous voulez, c'est que le propriétaire, le locateur, soit obligé de chauffer et tout de suite. Alors, c'est sous forme d'injonction et vous obtenez tout de suite cette forme d'injonction. D'accord?

M. BEDARD (Chicoutimi): Bien, je ne peux pas vous dire que je suis d'accord, j'ai demandé simplement de suspendre...

M. CHOQUETTE: Très bien!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1610, suspendu. Article 1611.

M. BEDARD (Chicoutimi): A cet article, j'aurais une question. Sur la définition, le fonctionnement, d'une façon générale, pour avoir un bon portrait de l'affaire, du tribunal. Au niveau du fonctionnement...

M. CHOQUETTE: Qu'est-ce que vous entendez exactement? Quel tribunal?

M. BEDARD (Chicoutimi): La Commission des loyers?

M. CHOQUETTE: Cela pourrait être la cour Provinciale, cela pourrait être la cour Supérieure selon le montant en litige. Je ne crois pas que cela puisse être la Régie des loyers.

M. BEDARD (Chicoutimi): Vous dites?

M. CHOQUETTE: Cela pourrait être la cour Provinciale ou...

M. BEDARD (Chicoutimi): La cour Provinciale.

M. CHOQUETTE: ... la cour Supérieure. En pratique, cela va être la cour Provinciale, dans la plupart des cas.

M. BEDARD (Chicoutimi): Etant donné le montant des dommages.

M. CHOQUETTE: C'est ça!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté.

M. CHARRON: Est-ce que c'est le tribunal lui-même qui va fixer à quel moment précis le locateur aura droit à un rétablissement du loyer normal?

Par exemple, prenons le cas du chauffage, même s'il s'applique plus ou moins. On a suspendu l'article 1610, ou une autre obligation à laquelle le locateur a oublié de se conformer. Le rétablissement du loyer, selon la date où on remédie aux défauts, peut-il être rétroactif dans le temps ou si c'est pour le prochain loyer seulement? Le tribunal peut-il décider, par exemple, qu'étant donné que le locateur a remédié aux défauts à peine quelques jours après que le loyer eût été payé, le locataire doit payer le supplément?

M. BEDARD (Chicoutimi): Ou accepter une diminution.

M. CHOQUETTE: La diminution de loyer, c'est toujours en fonction de la diminution de jouissance. C'est à partir du moment où on a rétabli la jouissance qu'on peut demander le rétablissement du loyer. Pour l'avenir d'ailleurs, c'est...

M. CHARRON: C'est-à-dire simplement lorsque le prochain versement du loyer arrivera et non pas avant, même si on a remédié au défaut plusieurs jours avant que le prochain loyer ne vienne.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. CHARRON: D'accord.

LE PRESIDENT (M. Séguin): D'accord. Est-ce que c'est adopté, l'article 161-1?

M. BEDARD (Chicoutimi): Seulement une question purement d'information. Ce peut être la cour Provinciale ou la cour Supérieure, est-ce que cela peut être les petites créances?

M. CHOQUETTE: Cela m'étonnerait que ce soient les petites créances parce qu'aux petites créances, vous allez réclamer une créance, vous allez demander une diminution de loyer. Je pense que, normalement, dans une diminution de loyer, on réclame, par exemple, \$15 de moins par mois, je n'ai pas l'impression que, dans l'état actuel des actions qui sont reçues devant la cour des petites créances, cela irait devant les petites créances.

LE PRESIDENT (M. Séguin): L'article 1611, adopté. Article 1612?

M. CHOQUETTE: A propos de l'article 1612, c'est du droit nouveau, tout comme

l'article 1610, paragraphe 3, la diminution de loyer pour une inexécution d'obligations. Parce qu'autrefois, c'était aussi tranché que l'annulation du contrat entièrement pour défaut d'exécution d'obligations ou bien c'était cela, le choix que le locataire avait. Aujourd'hui, on lui a donné un recours additionnel: la diminution du loyer...

M. CHARRON: Sans annuler le contrat.

M. CHOQUETTE: ... sans annuler le contrat, mais pour tenir compte du fait que l'autre partie n'a pas tenu son...

M. BEDARD (Chicoutimi): Son obligation...

M. CHOQUETTE: ... son obligation...

M. BEDARD (Chicoutimi): ... de donner la pleine jouissance des lieux loués.

M. CHARRON: Au fond, je me réjouis de cela aussi comme de l'article 1612, je ne suis juriste que depuis ce soir...

M. CHOQUETTE: Vous allez bien.

M. CHARRON: Je vais être décrété ministre de la Justice.

M. CHOQUETTE: Vous vous êtes très amélioré par rapport à cet après-midi!

M. CHARRON: Ne commencez pas. Cela allait bien...

M. CHOQUETTE: D'ailleurs, m'empêchez-vous de vous faire des compliments?

M. CHARRON: Oui, oui.

M. BEDARD (Chicoutimi): IL aime mieux les questions de fond que les questions de procédure.

M. CHOQUETTE: Non, il commence à trouver que cela a de l'intérêt.

M. CHARRON: Je n'ai jamais fait mon droit, je ne le ferai jamais, vous pouvez être sûr.

M. CHOQUETTE: A trente ans, quand vous serez sorti tout dégoûté de l'Assemblée nationale...

M. CHARRON: Ah! je voyagerai. C'est que, si on a apporté cette nouveauté de permettre la diminution du loyer, lorsque le seul recours était l'annulation du contrat, il se pouvait que le locataire, tout compte fait, dans l'application de l'annulation du contrat, soit perdant.

M. CHOQUETTE: Ils disent: Merde! Je ne suis pas pour protester.

M. CHARRON: Parce qu'il y a d'autres aspects du contrat qui faisaient son affaire.

M. CHOQUETTE: Je suis passif.

M. CHARRON: D'accord.

M. CHOQUETTE: Je ne proteste pas. C'est du droit nouveau, en ce sens que d'après la jurisprudence actuelle, pour qu'un locataire puisse retenir le loyer, il fallait que le logement soit complètement inhabitable. C'était la condition de la jurisprudence. On a cassé cela avec l'article 1612.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je peux me tromper, mais ce qu'il y a de nouveau aussi, c'est que maintenant c'est rendu d'ordre public.

M. CHOQUETTE: Aussi oui, pour les locaux d'habitation.

M. BEDARD (Chicoutimi): Parce qu'à moins que je me trompe, il y avait quand même toujours une réclamation possible pour diminution...

M. CHOQUETTE: Est-ce qu'on parle de la diminution ou de la retenue de loyer?

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, à l'article 1612.

M. CHOQUETTE: Oui, la retenue de loyer ça. Et cela n'existait, d'après la jurisprudence actuelle, dans l'hypothèse où il y avait privation complète de jouissance, le logement était complètement inhabitable, en somme, ou insalubre. Là, on généralise à tous les cas où le locateur s'est engagé à faire des réparations.

M. CHARRON: Là, je prends le cas que le député de Taschereau soulevait tout à l'heure. Je sais qu'on en aura, un chapitre plus loin, mais quand même. Quand on dit: "... les réparations et améliorations auxquelles il est tenu...", je me souviens d'un cas, cet été, chez nous. Les galeries, par exemple, de certains appartements sur la rue Panet à Montréal, sont assez particulières et on m'informait, lors de la visite de comté que je faisais, qu'on avait à plusieurs reprises insisté auprès du propriétaire, qu'il était tenu de faire des réparations, mais qu'il s'en foutait éperdument, il laissait tomber. Actuellement, avec l'article 1612, dans l'hypothèse où il mettrait du retard, le locataire pourrait s'adresser à un tribunal pour obtenir la permission de retenir le loyer...

UNE VOIX: Et se servir du loyer pour faire les réparations.

M. CHARRON: Ce qu'il faudrait bien comprendre, c'est que ça ne permet pas quand même au locataire de retenir lui-même le loyer.

M. CHOQUETTE: Il faut passer par le tribunal.

M. CHARRON: Il faut passer par la cour.

M. BOUTIN (Johnson): Quand on dit justement qu'il peut s'adresser à un tribunal, je pense, au point de vue pratique, à quel tribunal va-t-il s'adresser? Est-ce que ça va dépendre du montant du loyer? Est-ce que ça peut être un cas de petites créances? Cela dépend...

M. CHARRON: D'aurait fallu un tribunal du loyer.

M. BOUTIN (Johnson): Pas nécessairement, mais seulement peut-être la cour des petites créances peut...

M. DESJARDINS: Non, moi, à mon avis, c'est la cour Provinciale, la cour Supérieure et, ici, je pense bien que ce sera la valeur du bail.

M. CHARRON: Est-ce que ça peut être la Régie des loyers?

M. CHOQUETTE: Dans l'état actuel des choses, non.

M. CHARRON: Je trouve cela quand même embarrassant.

M. CHOQUETTE: La loi de conciliation ne permet pas que l'on s'adresse à la régie pour ce genre de choses.

M. CHARRON: Même celle que nous allons adopter tout à l'heure? Mais je trouve ça quand même embarrassant. C'est très concret, je pense que tous les députés, même les nouveaux dans l'exercice de leurs fonctions vont s'en rendre compte. Il y a souvent un paquet de droits dont les citoyens peuvent bénéficier, mais ils ne savent pas où s'adresser pour pouvoir les exercer. Je suis convaincu que, pour le cas dont je viens de faire mention, celui de la rue Panet, chez nous, à Montréal, même avec ce droit existant après l'adoption de la loi 2, le citoyen démuné qui vit dans cette maison, dans ces conditions on peut donc voir son revenu économique moyen à ce citoyen, vous lui dites de s'adresser au tribunal. La loi dit: Vous pouvez vous adresser à un tribunal. C'est extrêmement loin de ses préoccupations un tribunal. Il n'y a que depuis — en fait, on ne s'en cache pas, on a approuvé entièrement le ministre de la Justice là-dessus — l'existence de la cour des petites créances que la justice est rendue plus près de ce citoyen et est plus identifiable dans le quartier. Mais lorsqu'on lui dit: C'est la cour Provinciale ou c'est la cour Supérieure, selon le montant de loyer, de l'action, etc., le citoyen, par la complexité de l'usage de ses droits, finit par y renoncer. Et au fond, nous apportons des réformes qui ne sortent que très rarement des

murs ici et des bouquins du code civil parce que, dans leur mise en pratique, elles deviennent extraordinairement compliquées.

Je faisais une boutade tout à l'heure, politique si vous voulez, en disant qu'un tribunal des loyers aurait été nécessaire, mais ça reprend tout son sens dans ce que je dis. Si les citoyens avaient pris connaissance d'un tribunal spécial, identifié et qu'on aurait exactement "vendu" ou "publicisé" auprès de la population comme étant sa spécialité, son seul cas: il est situé à tel endroit et ne vous inquiétez pas, vous ne serez pas victime d'un vol à main armée et toutes sortes de causes comme ça, c'est son domaine. Et les juges qui seront sur ce tribunal développeront une jurisprudence et une compétence dans ce domaine. Je vous jure, moi, en toute honnêteté, ce soir, que je suis convaincu que beaucoup plus de citoyens auraient bénéficié de ce droit qu'on leur accorde ce soir si ça avait été aussi facilement identifiable chez eux, comme l'est, je le signale encore une fois, la cour des petites créances pour les citoyens.

C'est une utilité. Moi, je me mets en mal. Cela va m'arriver, cela m'arrive à tous les printemps, dans cette grande période de déménagement. Je suis député d'un comté où on déménage énormément, mais forcément toujours dans le même quartier parce qu'on n'en sort pas économiquement. Beaucoup de gens appellent à mon bureau pour avoir des informations sur ce que sont les possibilités de recours, etc. Je me mets dans le cas où la même dame, dont je donne toujours l'exemple depuis tantôt, m'appellerait pour me dire: Mon propriétaire refuse, malgré mes appels répétés, de venir réparer la galerie qui est un véritable danger public pour mes voisins d'en dessous, pour mes enfants et même pour moi. Qu'est-ce que je dois faire: Je lui dis: L'article 1612 du code civil vous permet, madame, d'aller devant le tribunal et d'obtenir la permission de retenir le paiement de votre loyer, en plaidant devant le tribunal pour obtenir la permission de retenir le paiement de votre loyer jusqu'à ce que votre propriétaire s'exécute. Je suis convaincu qu'elle ne le fera pas, parce que déjà, pour elle, cela veut dire aller chercher un avocat, démarches, frais, au bout de la ligne, cela veut dire cour Supérieure, cour Provinciale, cela veut dire où? Cela veut dire au palais de justice, cela veut dire queue, cela veut dire "filée". Je suis convaincu que plusieurs citoyens renoncent à utiliser des droits que nous leur accordons dans des lois ici, à cause de la complexité.

M. CHOQUETTE: Moi, je ne suis pas du tout mécontent de ce que dit le député. Au contraire, je note avec beaucoup d'intérêt ce qu'il mentionne, son expérience vécue. Je lui dirais qu'il y a les petites créances, évidemment, qui ont donné un accès direct, il y a l'aide juridique, quand même, qui est bien répandue dans son quartier...

M. CHARRON: D'accord.

M. CHOQUETTE: ... et qui met des avocats à la disposition des gens...

M. CHARRON: Je l'admettrais...

M. CHOQUETTE: ... mais pour le tribunal, en fait, on n'était pas mûr. Cet après-midi, j'étais intéressé par certaines interventions qui ont été faites. Il y en a qui ont dit que peut-être on aurait dû garder la Régie des loyers dans sa forme créée dans le bill 59 parce qu'après tout cela centralisait toutes les questions de loyers dans un organisme administratif. C'est plus simple qu'une cour. Quand j'avais présenté le bill 79, j'ai été un peu sensible — je le dis très franchement — aux besoins de la réforme judiciaire ou de l'ensemble des tribunaux judiciaires. J'admetts que cela fait un peu peur. Je parle, me situant au niveau des gens qui regardent ce système immense qui est devant eux et qui se disent: On va avoir une Chambre des loyers, mais qu'est-ce que cela signifie une Chambre des loyers dans la cour Provinciale? Est-ce que c'était la bonne formule? Je veux dire que je ne suis pas encore véritablement fixé sur la bonne formule. En fait, on n'a pas pu pousser notre réforme complètement, jusqu'au bout. Je le dis très franchement, très candidement. Mais je note les observations du député de Saint-Jacques.

Cette année, nous allons l'étudier encore une fois et peut-être que l'année prochaine, on pourra répondre plus adéquatement à ces interventions.

M. CHARRON: Je faisais cette intervention, M. le ministre, je ne veux pas insister.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Un instant, s'il vous plaît! Le député de Johnson.

M. BOUTIN (Johnson): Je pense que le député de Saint-Jacques voulait peut-être rendre cela plus complexe mais si, par exemple, on a une réparation, qu'on ne peut pas évaluer, la première chose qu'un type va faire, si le type n'a pas le montant d'argent, si c'est un type qui est démuné, il va aller voir un avocat de l'aide juridique et l'avocat de l'aide juridique va probablement faire évaluer les réparations. Si ce sont les galeries et que cela coûte \$500, il ira devant la cour Provinciale. Si c'est de \$100, il ira devant la cour des petites créances et elle est très accessible, la cour des petites créances.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est justement ce problème que soulève le député de Saint-Jacques. Cela ne rend pas plus complexe... Cela rend peut-être l'appareil plus complexe quand on le regarde comme tel, mais par rapport au citoyen qui a une réclamation à faire, cela ne rend pas le système judiciaire plus complexe. Au contraire, cela le rend beaucoup moins complexe dans le sens que, parce qu'il y a un tribunal carrément affecté à ce genre de réclamation, vous rapprochez, en fait, le système judiciaire, comme cela a été fait avec les petites créances, vous le rapprochez du citoyen, en raison des problèmes qu'il a à affronter. Je

pense qu'il faut comprendre l'intervention du député de Saint-Jacques, non pas dans le sens du légiste qui regarde l'appareil judiciaire, mais dans le sens, dans l'optique du citoyen qui regarde l'endroit ou encore les personnes à qui il doit s'adresser pour faire valoir un droit face à des inconvénients auxquels il a à faire face.

UNE VOIX: C'est exactement dans le même esprit que la Loi des petites créances. C'est exactement dans le même esprit.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Messieurs, je ne voudrais pas brusquer les choses.

Nous avons beaucoup de travail. Je pense que les explications sont données de part et d'autre.

Le député de Taschereau.

M. BONNIER: M. le Président, cela m'intéresserait quand même de savoir de notre expert juriste pourquoi, pendant qu'on étudie le bill 3, il n'y aurait pas possibilité d'incorporer cette idée d'avoir un recours direct?

M. BEDARD (Chicoutimi): L'honorable ministre doit répondre et non l'expert. C'est politique...

M. CHOQUETTE: Peut-être l'année prochaine.

M. CHARRON: Je signale au député de Taschereau que, nous, cela fait quatre ans.

M. CHOQUETTE: On avance quand même.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Dans le contexte et dans la même idée d'avancement des travaux, est-ce que 1612 est adopté?

Adopté. Article 1613?

M. CHARRON: Quand on dit que le tribunal fixe le montant de la retenue du loyer, est-ce à dire qu'il peut fixer que le locataire n'ait à payer au locateur qu'une partie de son loyer?

M. CHOQUETTE: Exactement.

M. DESJARDINS: Si les réparations coûtent \$500 et que le locataire paie \$100 par mois, il va retenir pendant cinq mois.

M. CHARRON: Est-ce que le tribunal peut permettre à un locataire d'effectuer à ses frais, temporairement, une réparation et ensuite se faire rembourser par...

M. CHOQUETTE: Le locataire a le droit, en vertu de 1644, de mettre le propriétaire en demeure... S'il y a un cas d'urgence, il peut mettre le propriétaire en demeure et si le propriétaire ne procède pas, le locataire peut le faire à ses frais et, après cela, obtenir la réduction de loyer.

M. CHARRON: En cas d'urgence, mais...

M. CHOQUETTE: Mettons un système de chauffage.

M. CHARRON: D'accord.

M. PAGE: Est-ce qu'il a le droit de retenir?

M. CHOQUETTE: Oui.

M. PAGE: Après permission seulement.

M. CHOQUETTE: Après permission seulement.

M. PAGE: Par la cour.

M. CHOQUETTE: Oui.

M. BEDARD (Chicoutimi): Quand vous ajoutez. Le tribunal qui permet la retenue du loyer, en fixe le montant, quand vous ajoutez: et les conditions...

M. CHOQUETTE: Il pourrait dire, par exemple: Je répartis cela sur tant de mois de loyer. Le tribunal pourrait quand même dire cela ou il pourrait dire: J'autorise le locataire à ne pas payer les deux prochains mois de loyer.

M. BEDARD (Chicoutimi): J'imagine que cela dépend du montant des dommages réclamés. Cela peut être en fonction de cela qu'on fixe des conditions de remboursement ou de non-paiement.

M. CHOQUETTE: Oui.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): 1614?

M. CHARRON: D'accord. Cela répond à la question que j'ai posée tantôt.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté. 1615?

Le député de Chicoutimi.

M. BEDARD (Chicoutimi): 1615...

M. CHARRON: Je n'en fais pas un amendement formel, M. le Président, mais, pour les fins de la discussion, si on ajoutait les mots "conformément à l'article 1612" après les mots "réparations et améliorations" cela spécifie que les réparations et les améliorations sont celles auxquelles est tenu le locateur par le contrat, par le bail.

M. CHOQUETTE: Pas nécessairement.

M. CHARRON: Pas nécessairement.



M. CHOQUETTE: L'économie des mots, en matière de rédaction du code civil, est une chose importante; peut-être que M. Jacoby pourrait... On n'est pas en matière statutaire. Vous pourriez peut-être expliquer la différence de rédaction.

Les termes employés en droit privé, en droit civil, ont une terminologie bien différente, on procède beaucoup plus par généralisation que dans le droit statutaire et les règles d'interprétation ne sont pas les mêmes.

Je pense que, dans cette hypothèse, ce n'est pas nécessaire d'ajouter ces mots.

A cause de la rédaction du code civil, on n'a pas besoin de se référer continuellement aux articles parce qu'ils s'interprètent les uns par les autres à la différence du droit statutaire où on se sent obligé tout le temps de se référer à des caprices.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 1616? Adopté. Paragraphe 3, obligations du locataire, article 1617?

M. CHARRON: A l'article 1617, je voudrais que le ministre de la Justice me définisse le premier paragraphe.

M. CHOQUETTE: Cela me fait plaisir et je pourrais déléguer mes pouvoirs au député de Chicoutimi ou au député de Louis-Hébert ou au député de Johnson ou au député de Portneuf. L'expression en bon père de famille, est une expression qui est traditionnelle.

M. CHARRON: Je n'en doute pas, M. le Président.

M. CHOQUETTE: Non, je veux dire que c'est une expression consacrée en droit civil qui veut dire, avec toute la prudence et le soin approprié d'un homme ordinaire, d'un homme raisonnable. C'est le concept de l'homme raisonnable.

M. CHARRON: Cela vous donne "administrator".

M. CHOQUETTE: Si on veut, oui, exactement.

M. CHARRON: Version anglaise.

M. CHOQUETTE: En anglais, c'est ça, exactement. Cela se réfère aux normes habituelles du comportement d'un homme de qualité plus que médiocre, plus que moyen. Sa façon de traiter ses enfants. Il y a peut-être de brillants juristes qui ont beaucoup d'autres considérations. Cela fait longtemps que je n'ai pas exploré le bon père de famille.

M. BEDARD (Chicoutimi): Essayez de penser à la famille et aux soins auxquels est tenu un bon père de famille, s'il veut, en fait, assurer ses enfants de tous les soins nécessaires.

UNE VOIX: Cela éclaire le député de Saint-Jacques?

M. CHOQUETTE: Je trouve que c'est une bonne notion, celle du bon père de famille, je ne veux pas la faire disparaître du code civil. Je trouve qu'en général les juristes comprennent un peu...

M. BEDARD (Chicoutimi): Le député de Saint-Jacques se conduit toujours, en fait, comme ça, même s'il vient d'avoir seulement l'explication ce soir, il se conduit toujours en bon père de famille.

M. CHARRON: N'est-ce pas que je me conduis toujours en bon père de famille?

M. CHOQUETTE: Je ne peux pas dire que, dans vos propos, à l'Assemblée nationale, vous vous comportez constamment en bon père de famille.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je pense qu'il se comporte toujours en bon père de famille mais pas toujours en fils respectueux. Tout dépend du point de vue où on se place ou selon le côté de la Chambre où on est.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Sur ces bons mots, l'article 1617 est adopté.

M. CHARRON: Adopté, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1618.

M. CHARRON: A l'article 1618, M. le Président, je m'attache aux mots, "changer la forme". C'est-à-dire, à moins que ce ne soit stipulé dans le bail, je connais des gens qui ont loué des appartements avec la permission totale, de la part du propriétaire — puisqu'il la délaissait, en pratique — de jeter des murs à terre, de retourner des murs à la pierre, par exemple, des choses comme ça. Il faut que ce soit stipulé dans le bail. Mais d'ordre public, il est interdit de changer la forme, d'accord.

M. CHOQUETTE: Disons que je loue un appartement pour me loger et que je veux le transformer en discothèque, le propriétaire peut s'y opposer. Non, mais je prends des exemples qui sont proches du député de Saint-Jacques.

M. CHARRON: Je vois que le système d'espionnage électronique est répandu, M. le Président.

M. CHOQUETTE: Pas besoin de ça.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Si on avait la photo en couleur, on verrait les expressions.

M. CHARRON: Adopté, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 1619.

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

J'imagine que ce sera au tribunal d'évaluer...

M. DESJARDINS: Les motifs.

M. BEDARD (Chicoutimi): ... le motif raisonnable, le côté raisonnable d'un motif.

M. BEAUREGARD: Je veux demander si le premier paragraphe de l'article 1619 est d'ordre public.

M. CHOQUETTE: Il est d'ordre public pour les locaux d'habitation.

M. BEAUREGARD: Il ne l'est pas pour le louage des biens meubles?

M. CHOQUETTE: Non, il est seulement impératif pour tout ce qui concerne la location résidentielle. Pour la location commerciale ou la location de meubles, c'est un article supplétif qu'on peut changer à volonté par convention.

M. Jacoby...

LE PRESIDENT (M. Séguin): Une question pour l'instant, s'il vous plaît! Est-ce que vous avez fini votre question, M. le député de Gouin?

M. BEAUREGARD: Oui.

M. CHOQUETTE: M. Jacoby, une question de portée générale. Même si je suis le parrain du projet de loi, je ne le connais pas dans ses moindres détails. Nous disons, en fait, nous présumons que ce projet de loi pourrait entrer en vigueur le 1er janvier. Qu'est-ce qui arrive des contrats existants à partir du 1er janvier? Que devient la situation juridique à compter de cette date?

On a des dispositions transitoires qu'on verra plus tard, l'article 19, qui dit que la présente loi s'applique, dès sa mise en vigueur, au bail conclu, renouvelé ou prolongé avant cette date. Donc, sauf des exceptions prévues au deuxième paragraphe, c'est-à-dire les articles 1654, 1664 b), 1664 d) et les autres qui ne vont s'appliquer qu'au bail conclu ou renouvelé après la mise en vigueur de la loi. Ce qui veut dire, par exemple, pour l'article 1619, que, dès que la loi sera en vigueur pour tous les locaux d'habitation, il va s'appliquer, même si dans les baux en cours, on prévoit que le locataire n'a pas le droit de sous-louer.

En pratique, la plupart des distinctions vont s'appliquer dès la mise en vigueur de la loi, même à l'encontre des conventions qui ont été signées entre les parties, sauf certaines exceptions qu'on verra à l'article en question plus tard.

M. BEDARD (Chicoutimi): Seulement une question.

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

M. BEDARD (Chicoutimi): Au deuxième paragraphe, si le locateur ne répond pas dans les trois semaines, il est réputé avoir consenti. Est-ce que la demande de sous-location de la chose ou d'une partie de la chose louée doit se faire par écrit? Est-ce que cela suppose qu'elle doit se faire par écrit?

M. CHOQUETTE: Pas nécessairement.

M. BEDARD (Chicoutimi): J'imagine que si c'est verbal, il faut qu'il y ait une preuve testimoniale à cet effet?

M. CHOQUETTE: C'est cela. Cela va être un fait qu'on pourra prouver par tout moyen, le fait qu'on ait fait cette demande.

M. BEDARD (Chicoutimi): Concernant le délai de trois semaines, est-ce qu'il y a des motifs spéciaux qui vous ont incités à mettre ce délai? Est-ce que cela aurait pu être tout autant deux semaines? Après tout, si on se place dans le contexte d'une demande et d'une acceptation, cela peut se faire très rapidement.

M. CHOQUETTE: Le délai est relativement arbitraire, c'est sûr, mais de toute façon, c'est que ce délai court avant que le mois suivant n'arrive. On aurait pu mettre une autre date, c'est arbitraire, mais c'est parce que, ce qu'on a voulu régler, c'est le problème où on fait des demandes et que le propriétaire, sans refuser, ne s'occupe pas de l'affaire. Cela arrive très souvent. A ce moment-là, il n'y a pas moyen de scruter les motifs du propriétaire. L'important est que cela ne dépasse pas un mois, dans le fond, parce qu'évidemment, les motifs raisonnables, on peut imaginer l'hypothèse où le sous-locataire qui est présenté ne soit pas quelqu'un de solvable. Il est possible que le locateur, le propriétaire, fasse faire une enquête de crédit, de solvabilité. Cela peut prendre...

M. BEDARD (Chicoutimi): Même l'évaluation de ce que cela peut représenter?

M. CHOQUETTE: Comment?

M. BEDARD (Chicoutimi): Ou même d'évaluation de ce que cela peut représenter...

M. CHOQUETTE: Oui.

M. BEDARD (Chicoutimi): ... pour le locateur, lorsqu'une demande comme celle-là est faite. Vous dites au troisième paragraphe: "Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession du bail ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnablement encourues."

Est-ce que le locateur peut, après avoir évalué ce que cela peut coûter, poser comme

condition d'être payé avant que ne commence la demande qui est faite par le locataire?

M. CHOQUETTE: Je ne saisis pas votre question.

M. BONNIER: ... avant qu'il ne quitte les lieux.

M. DESJARDINS: Le locateur peut-il exiger d'être payé des dépenses prévues avant de consentir à la sous-location? Moi, je prétends que non...

M. BEDARD (Chicoutimi): Peut-il en faire une condition?

M. DESJARDINS: ... parce que c'est rédigé. Le locateur qui consent à la sous-location... Donc, à ce moment-là il a consenti. Il consent d'abord, il exige ensuite. D'accord, Me Jacoby?

M. CHOQUETTE: C'est cela.

M. BEDARD (Chicoutimi): A titre de renseignement.

M. DESJARDINS: Auriez-vous beaucoup d'objection à réduire le délai de trois semaines à quinze jours? Je trouve cela un peu long, trois semaines, pour un locateur qui doit donner une réponse, alors que le locataire a un sous-locataire possible qui est prêt à sous-louer, il est peut-être solvable, il y a peut-être urgence? Autrement, il y a un risque qu'il perde son sous-locataire et qu'il perde sa chance de sous-louer. Je trouve cela long, trois semaines.

M. CHOQUETTE: Il n'y aurait pas d'objection de fond dans le fond. L'important, c'est de lui laisser suffisamment de temps pour faire ses enquêtes et tout cela.

M. DESJARDINS: Les enquêtes de crédit aujourd'hui, une couple de jours, c'est fait.

M. BEDARD (Chicoutimi): Trois semaines, cela peut paraître long quand les locations se font de mois en mois.

M. DESJARDINS: Si vous n'avez pas d'objection majeure, je vous proposerais un amendement.

M. BEDARD (Chicoutimi): Pas d'objection.

M. CHOQUETTE: M. Jacoby, quand vous avez mis trois semaines, avez-vous pensé au délai qui existe déjà en vertu de la Loi de la Régie des loyers, qui interdit de demander l'expulsion pour non-paiement de loyer avant l'expiration de trois semaines?

Non. Cela n'avait rien à voir avec cela. Absolument pas.

M. DESJARDINS: Je propose un amende-

ment, remplacer le mot "trois" par le mot "quinze" au deuxième alinéa de l'article 1619.

UNE VOIX: Par "deux semaines".

M. BEDARD (Chicoutimi): Nous sommes d'accord.

M. DESJARDINS: Par "deux".

UNE VOIX: Vous allongez, quinze semaines.

M. DESJARDINS: Est-ce qu'on ajourne? Je suis fatigué.

UNE VOIX: Cela veut dire la même chose.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Est-ce que cet amendement est adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): Nous sommes d'accord.

M. CHOQUETTE: Les membres de la commission ont-ils quelque chose à dire à ce sujet?

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté.

UNE VOIX: C'est "deux semaines".

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela va plus vite quand c'est proposé par...

UNE VOIX: Adopté tel qu'amendé.

M. CHOQUETTE: Pas du tout!

LE PRESIDENT (M. Séguin): Est-ce que l'article 1619 est adopté tel qu'amendé?

M. DESJARDINS: Oui.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1619 adopté tel qu'amendé. Article 1620?

M. BEDARD (Chicoutimi): Est-ce que vous pourriez me dire pourquoi vous avez tenu à spécifier à l'article 1620, à la dernière phrase, qu'il ne peut opposer les paiements faits par anticipation?

M. DESJARDINS: Ce sont les paiements faits par anticipation par le sous-locataire à son locataire en vertu d'une entente entre les deux hors la connaissance du locateur.

UNE VOIX: C'est comme la saisie.

M. DESJARDINS: Si le locateur n'y a pas participé et qu'il ne le sait pas, il ne peut pas l'y opposer. Mais, le deuxième alinéa protège le sous-locataire qui a dénoncé de tels paiements par anticipation. Là, il peut les opposer.

M. PAGE: C'est comme dans le cas de saisie, je crois, lorsque le locateur d'un bien qui est

dans le local loué ne l'a pas dénoncé au locateur, par exemple dans le cas de téléviseurs qui sont loués et que le locateur veut saisir; s'ils n'ont pas été dénoncés, il n'a pas le droit. C'est la même chose, je pense.

M. DESJARDINS: C'est une analogie.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. CHOQUETTE: Adopté. Article 1621.

M. BEDARD (Chicoutimi): M. le Président, dans l'article 1678, il n'y avait pas le mot "usage". Est-ce que vous pourriez m'indiquer pourquoi on l'a ajouté?

M. CHOQUETTE: Parce que l'article 1621 est dans le chapitre des dispositions générales. Cela peut être un bien immeuble ou un bien meuble. On emploie le mot accès pour les biens immeubles, pour les logements, les maisons, et le mot usage quand il s'agit des meubles.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1622.

M. BEDARD (Chicoutimi): Une seconde.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): A l'article 1622...

M. CHARRON: A l'article 1622, M. le Président, qu'est-ce qu'on entend encore une fois par "de façon raisonnable", la même chose que "le bon père de famille"?

M. DESJARDINS: Un peu ça, il ne pourrait pas y aller, par exemple, à des heures indues, en pleine nuit, par exemple.

UNE VOIX: Aucune atteinte à l'intimité.

M. BEDARD (Chicoutimi): Il n'y a pas tellement de nuance par rapport à l'expression consacrée "bon père de famille"?

M. DESJARDINS: L'expression "bon père de famille" réfère à l'entretien de la chose également, tandis qu'ici ce n'est pas une question d'entretien, mais c'est un droit de visite, en fait. Alors, c'est pour nous permettre de pénétrer à l'intérieur du logement, mais il ne pourrait pas, par exemple, afin d'écoeurer un locataire, y aller dix fois dans la même journée pour des motifs inventés. Alors, ça, ce ne serait pas l'attitude d'un mauvais père de famille, ce serait un abus de son droit de visite. Alors, c'est pour ça que le terme "de façon raisonnable" ici, à mon avis, est beaucoup plus précis dans le cas

qui nous concerne. Je donne l'exemple du propriétaire qui y irait en pleine nuit pour écoeurer son locataire également... Excusez...

M. CHOQUETTE: Il faudrait en plus...

M. CHARRON: La nuit...

M. CHOQUETTE: L'article 1622, c'est un article qui s'applique à tous les baux, mais il faudra éventuellement se référer à l'article 1656 pour les locaux d'habitation, pour les baux résidentiels ou, en principe, lorsque le locateur voudra pénétrer dans les lieux, il devra donner un préavis de 24 heures au locataire, en vertu de l'article 1656. Il faut lire l'article 1622 avec l'article 1656 quand il s'agit des locaux d'habitation.

M. CHARRON: Ah bon! D'accord!

UNE VOIX: Est-ce qu'il ne serait pas bon d'en faire état dans...

M. CHOQUETTE: Ce n'est pas nécessaire. A la façon dont est bâti le projet, les dispositions générales vont s'appliquer aux dispositions particulières sous les locaux d'habitation, à moins que les dispositions particulières des locaux d'habitation ajoutent, tempèrent, dérogent aux dispositions générales. Au niveau de l'interprétation, ce n'est pas nécessaire, en principe, de faire une référence directe.

M. PAGE: Cela ne portera aucun problème d'interprétation, comme cela, devant nos honorables juges.

M. CHOQUETTE: Des problèmes d'interprétation, il y en aura toujours, mais...

M. PAGE: Mais sur ce point.

M. CHOQUETTE: Je ne pense pas.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est peut-être plus facile pour le profane qui a à lire l'article, par exemple.

M. CHOQUETTE: Mais, de toute façon, on va retrouver l'article 1656 dans le bail type.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1623.

M. CHARRON: A l'article 1623, M. le Président, on signale qu'on veut faire exception des changements résultant du vieillissement normal ou d'un cas fortuit. Je sais que le problème se soulève souvent, dans ces cas, pour les locataires

d'appartements meublés. L'état des meubles au moment de l'abandon d'un logement, laisse souvent beaucoup de place à discussion entre locataires et locateurs par exemple, une brûlure de cigarette sur un tapis, qui est un cas fortuit, au sens ici. Est-ce qu'on peut exiger un dommage si le locateur affirme, de son propre chef, qu'il ne pourra relouer cet appartement à moins de changer le tapis. Cela semble très particulier, mais ça soulève quand même des problèmes parce que la discussion porte alors entre le locataire et le locateur à savoir: Le locataire va dire que c'est parfaitement habitable comme maison, ce n'est parce qu'il y a une marque de cigarette sur le tapis, mais l'autre peut en profiter pour obtenir des réparations beaucoup plus grandes. Qui va trancher la question dans ces cas?

M. CHOQUETTE: S'ils ne s'entendent pas comme dans la plupart des cas, il faudra aller devant le tribunal. C'est une question de fait, de preuve et si les parties sont d'accord, il n'y a pas de problème. Évidemment, le problème, c'est qu'on se sert souvent de cette technique pour exiger des dommages qui, en fait, ont été causés par des locataires antérieurs.

La meilleure protection pour un locataire qui va louer un meublé, c'est de faire constater l'état des lieux et des meubles, dans le bail, au début et alors il a une preuve, par exemple si tel dommage existait au moment de la location, c'est indiqué dans le bail. Il n'y aura pas de problème de preuve, il aura juste à sortir son écrit. C'est peut-être une chose dont les locataires prennent l'habitude quand il s'agit d'appartements meublés en particulier, d'exiger du locateur une description de l'état des lieux.

M. CHARRON : Le cas que vous me signalez ne répond que très partiellement à ma question. En fait, peu importe que le locataire soit détenteur d'une description contresignée par le locateur de l'état de l'appartement meublé au moment où il l'a pris, si, effectivement, il est arrivé endommagement au cours...

UNE VOIX: Quorum?

M. CHARRON: Non, c'est un vote enregistré.

M. CHOQUETTE: On va nous empêcher de poursuivre notre travail sérieux.

M. CHARRON: Oui c'est dommage, c'est la démocratie.

M. CHOQUETTE: C'est la question politique.

M. BONNIER: Avant de terminer ça, je trouve que c'est un point important, il faudrait revenir parce que ça soulève toute la question de... Personnellement, j'aurais tendance à faire

disparaître le dernier paragraphe, faute de telle description.

M. CHARRON: Nous reprendrons tout à l'heure.

LE PRESIDENT (M. Séguin): J'ai interrompu le député de Saint-Jacques involontairement au son de la cloche, donc il aura la parole lorsque nous reviendrons. Nous suspendons la séance pour le temps voulu pour aller en Chambre, à cause du vote.

(Suspension à 23 h 3)

(Reprise à 23 h 18)

M. CHARRON: Il faut que je retrouve ce que j'étais en train de dire.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Vous pouvez consulter le député de Taschereau.

M. CHARRON: Oui, M. le député de Taschereau, allez-donc, j'ai perdu le fil.

M. BONNIER: M. le Président, je pense que le point qu'a soulevé le député de Saint-Jacques, est très juste, il faut protéger le locataire au cas où le locateur voudrait lui faire payer des dommages dont il ne serait pas du tout responsable. À partir de ce moment-là, il me semble qu'à cause du fait aussi que le locataire, par définition, dans bien des cas, est beaucoup plus ignorant de ses droits et beaucoup plus faible, il y aurait lieu de faire disparaître le dernier paragraphe qui se lit comme ceci: "Faute de telle description, le locataire est présumé l'avoir reçu en bon état sauf preuve contraire".

Cela veut dire que, dans le bail-type, quand on parlera de la description des lieux, il y aurait avantage là aussi à insister pour qu'il y ait une véritable description de ce que le locataire loue. À ce moment-là, je pense qu'il faudrait faire disparaître cela. À toutes fins pratiques, cela veut dire que, dans le bail-type, il faudrait qu'il y ait une description.

M. CHARRON: Est-ce juste dans le cas d'un meublé?

M. BONNIER: Non, par exemple, les espaces réels, la grandeur des espaces et tout cela. Je pense que, tout à l'heure, notre conseiller juridique soulevait le cas d'une location de maison. Si on n'a pas vraiment le nombre de pieds qu'on est censé avoir loué, il faudrait que ça entre dans la description.

Évidemment, cela s'applique à fortiori dans les appartements meublés mais je ne vois pas pourquoi on ne le ferait pas dans les autres cas quant à le faire.

M. MASSICOTTE: M. le Président, il me semble qu'ici on discute simplement de la location de maisons ou d'appartements, mais il peut y avoir autre chose de loué. Si nous entrons dans ces descriptions, il serait peut-être assez difficile de les déterminer comme telles. Parce que là, c'est simplement un cas spécifique de location de maison ou d'un loyer quelconque.

M. BONNIER: C'est pour cela que je fais référence au bail-type.

M. CHOQUETTE: Il y a une chose qu'il faut noter, je crois qu'on peut dire qu'il faut se baser sur le comportement général des gens. En général, si on parle de location de logements ou de maisons, il est très rare qu'on va faire une description de ce qui est loué. Le plus souvent, c'est sommairement décrit par l'appartement no 7 ou no 8 de tel immeuble portant telle adresse ou, si c'est un contrat pour un objet mobilier, une chose de telle ou telle nature, une motocyclette, de tel numéro de série, portant telle licence, ou si c'est un bureau par exemple.

Ici, on est encore dans le chapitre général de la location, non exclusivement de la location de logement.

Par conséquent, je crois qu'il faut quand même ne pas astreindre les gens d'une façon bureaucratique à faire des choses que normalement, ils ne font pas, et qu'il n'y a pas de véritable intérêt à ce qu'ils les fassent.

Comme législateurs, nous sommes autour de la table et nous disons: Ce serait peut-être mieux qu'ils décrivent dans les moindres détails quelle était la chose louée, dans quel état elle était. C'est bien beau de leur imposer des obligations, mais quand on s'en va dans la vie de tous les jours, la vie quotidienne, il faut réduire le poids des obligations pour autant qu'on peut le faire raisonnablement, tout en tenant compte de leur protection. Moi, je dis, si vous me demandez mon opinion: Je crois qu'on ne peut pas les obliger, on ne devrait pas les obliger à faire une description par le menu de ce qui est loué, à condition que la chose soit, évidemment, suffisamment désignée. C'est une loi fondamentale à tout contrat, c'est qu'il faut que l'objet du contrat ait une désignation suffisante. Si, par hasard, il y a une erreur entre les parties sur la désignation, n'oubliez pas que cela donne ouverture à la nullité du contrat. Si les parties ne se sont pas entendues sur ce qui était loué, il y a toujours un recours qui est l'annulation du contrat pour cause d'erreur, même l'erreur unilatérale, non pas l'erreur bilatérale. Il n'est pas nécessaire que les deux parties aient été dans l'erreur. Je dis sur cela que je ne suis pas tout à fait d'accord.

Dans le dernier paragraphe, qu'est-ce qu'on a? On a la contrepartie de l'obligation du propriétaire de livrer la chose dans un bon état. Est-ce que c'est cela, M. Jacoby? On dit que, si tel n'était pas le cas, la preuve au contraire

pourra être faite. Parce que ce sont les mots, sauf "preuve contraire", cela ouvre la porte à toute la preuve, preuve testimoniale. Même si le locateur d'un local d'habitation, à qui on appliquerait ce dernier article, disait: "Écoutez, il y a peut-être une présomption que je l'ai reçu en bon état, mais voici, M. le juge, je vais vous décrire comment c'était: La toilette était toute brisée en morceaux, elle ne fonctionnait pas, l'évier était comme cela, à 50 degrés, les armoires étaient toutes..." Puis il commence à faire une description. C'est assez éloquent devant un juge, quand un locataire est capable de décrire les lieux. Vous comprenez ce que je veux dire?

M. BONNIER: Si le ministre permet. Il me semble qu'on devrait, en principe, essayer de qualifier les types de relations entre propriétaires et locataires pour qu'ils aient le moins possible recours au tribunal. Si c'est prévu qu'il y a une description, peut-être qu'on devrait limiter cela dans les appartements meublés, c'est possible, ce serait peut-être discutable, mais si c'est prévu, cela empêche... Si on exige dans chacun des cas qu'il y ait une description... D'ailleurs, en pratique, le gars qui loue un appartement, qui a plusieurs locataires, il fait cela d'avance, il ne répète pas cela à chaque fois. Il fait de la polycopie, il imprime cela en X exemplaires, il en a pour X années. Ce n'est pas tellement complexe.

La seule chose, par exemple, c'est que ça permet au locataire d'être bien sûr que si, lui, il n'a pas pensé de faire décrire les effets, il ne soit pas blâmé, par la suite, par une espèce de gars qui a les doigts un peu croches et qui ne respecte pas tout à fait les...

M. CHOQUETTE: Dans quel sens dites-vous, M. le député? Qu'est-ce que vous visez en particulier? Sur quoi peut porter l'équivoque entre locataire et propriétaire quant à ce qui est loué? C'est ce que je veux savoir.

M. BONNIER: Elle peut porter sur l'état des choses.

M. CHOQUETTE: Ah, l'état! D'accord! Si vous limitez votre intervention sur l'état de chose...

M. BONNIER: Oui.

M. CHOQUETTE: ...là, on est sur une autre partie du problème. Si vous me dites que souvent, il peut y avoir des équivoques sur ce qui est loué, moi je vous dis qu'il n'y en a pas souvent. Le locataire...

M. CHARRON: Ce n'est pas ce qu'il disait.

M. BONNIER: C'est sur l'état.

M. CHARRON: L'état de choses.

M. CHOQUETTE: Bon! L'état de la chose...

M. BEDARD (Chicoutimi): Cette proposition aurait pour effet de diminuer les sources de conflit, en fait, entre locateur et locataire. Jusqu'à quel point elle est possible d'application, jusqu'à quel point, pour régler certains problèmes, elle en apporte d'autres, en contrepartie, c'est clair que c'est à évaluer.

M. CHOQUETTE: Supposons qu'il ne la font pas, la fameuse description, qui va venir les tenir par les mains pour les forcer à la faire? Posez-vous la question. Qui, entre locataire et propriétaire, au moment de la signature d'un bail, va se mettre à dire: La cuisine était dans tel état. La chambre de bain était dans tel état. La chambre à coucher était dans tel état et le salon était dans tel état. Qui va s'astreindre à faire cela? C'est pour ça que je dis que créer des obligations légales qui ne correspondront pas aux us, aux façons d'agir, c'est aller un peu loin. C'est pour cela que je pense que Me Jacoby a suggéré qu'il y ait une obligation que la chose soit en bon état de la part du propriétaire; par contre, il y a une présomption qu'elle l'ait été sauf preuve au contraire. Moi, je dis que, sauf preuve au contraire, cela ouvre la porte à la preuve que... Je veux dire qu'il faut avoir assisté à des procès. Quand les gens arrivent et se mettent à décrire ce genre de choses, supposons qu'ils décrivent des situations telles qu'elles existent, ils le font d'une façon assez frappante, assez éloquente et il n'y a pas grande équivoque.

M. BEDARD (Chicoutimi): Au lieu de se chicaner sur l'état en cour, ils se chicaneraient maintenant sur la description de l'état. En fait, je pense que cela ne diminuerait pas les conflits. On sait jusqu'à quel point cela peut être compliqué de décrire l'état. C'est aussi compliqué que de constater, même de visu, l'état des choses.

M. CHARRON: Est-ce qu'il est possible de joindre à un bail, sans que cela soit une description exhaustive de l'état de l'appartement — je parle toujours d'appartements meublés, ce genre d'appels est toujours plus fréquent au moment de la cessation d'un bail ou un remboursement pour dommages — est-ce toujours possible à un locataire, déjà dans la loi, de faire inscrire les défauts de l'appartement meublé lorsqu'il le prend? Par exemple, quand j'ai pris location de tel appartement, le tapis dans la chambre à coucher portait la marque d'une cigarette de sorte que, quand je partirai d'ici, ne venez pas me dire que c'est moi qui l'ai fait; je vous dis tout de suite en louant que c'était déjà là. Est-ce que c'est déjà possible, pour un locataire, de le faire inscrire?

M. CHOQUETTE: Ah oui!

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela peut deve-

nir important, surtout quand on lit l'article 1624, lorsqu'on parle des améliorations et de l'enlèvement des améliorations avec toutes les clauses qui y sont contenues. C'est là que pourrait prendre — remarquez que je ne suis pas convaincu qu'on doit quand même enlever le troisième paragraphe — tout son sens la nécessité de faire une description de la chose.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Le député de Beauce-Nord.

M. SYLVAIN: M. le Président, le problème semble se poser pas mal plus spécifiquement dans les cas de location des locaux d'habitation. Or l'annexe, la formule de bail type prédispose à une description des lieux. "Le locateur, par le présent bail, loue au locataire les lieux situés à... connus et décrits comme suit:..." Or, il y a déjà une incitation ou une invitation au locataire comme au locateur de mettre une description, si minime soit-elle, il s'agit de la prudence de chacun, autant du locataire que du locateur. Je ne me prononcerais pas...

M. BONNIER: Pour moi, M. le Président, cela ne me fait rien de revenir avec cette préoccupation quand on parlera du bail type.

M. SYLVAIN: On peut classer le problème dans les cas de location des locaux d'habitation. La formule du bail type prédispose, je veux dire que, si c'est une formule qui est appliquée provincialement, "connus et décrits comme suit:...", il y a une description des lieux.

Si c'était, par exemple, un tapis qui avait deux ou trois ans de durée ou qui était à 50 p.c. de sa valeur, évidemment, on pourra le dire pour empêcher le propriétaire d'aller chercher la pleine valeur à la fin du bail.

M. CHOQUETTE: Est-ce que vous redoutez... Dans cela, je voudrais savoir ce que vous avez à l'idée. Est-ce que c'est une réclamation en dommages de la part du propriétaire à la fin de la location pour des détériorations causées au lieu?

M. BONNIER: Cela peut être cela, M. le ministre, comme cela peut être d'éviter des discussions sur: Est-ce que c'est moi qui ai fait les améliorations ou si elles y étaient dans le temps? Par rapport à l'article 1624, quand on va être pris pour faire les évaluations lorsqu'on quitte les lieux.

M. le Président, il s'agit de faciliter — c'est l'esprit de la loi, je pense bien, comme c'est l'esprit du bill 3 — les relations entre propriétaires et locataires. Je comprends qu'on les complique peut-être au niveau de la paperasse, mais on les facilite au niveau des rapports humains, jusqu'à un certain point, parce que c'est plus clair.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est faire la somme des avantages et des désavantages. Les deux idées sont bonnes.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): ... ensuite le député de Johnson.

M. SYLVAIN: Je ne voudrais pas mon intervention dans le sens où il devrait y avoir peut-être une obligation d'inscrire la description des lieux, mais tout au moins une incitation en réservant peut-être un paragraphe à la description des lieux, comme c'est fait ou c'est proposé à l'heure actuelle. Cela n'est pas du droit nouveau. Cela a toujours existé, même dans le code civil.

M. BOUTIN (Johnson): M. le Président, qu'ajoute cet article aux articles 1632 ou 1633, plus particulièrement de l'ancien code? Je pense que ce qu'on dit là résume à peu près ce que disait l'article 1633. Évidemment, s'il n'y avait pas un état de description, il y avait une présomption que l'état des lieux était correct, ni plus ni moins; le logement était en bon état, quand on parle de logement d'habitation, sauf qu'on pouvait toujours prouver qu'il ne l'était pas lorsqu'on l'a pris. Je pense que cet article veut probablement inciter les locataires à faire un état de description des lieux ou un état de la chose, les inciter à le faire parce qu'il y a toujours la question de présomption et ensuite la question de preuve qu'on doit faire dans le cas contraire. Si on incite les locataires à faire un état, comme on le souligne dans plusieurs des cas, il arrive souvent qu'il y a des défauts, des manques. Alors je pense que cela incite à faire une description et sinon, on se voit toujours pris avec la preuve contraire. Est-ce qu'il y a une distinction entre l'article 1633 et l'article 1620? Les articles 1632 et 1633 vont ensemble. On a pris les articles 1632 et 1633 et on a formé un article.

UNE VOIX: On les a combinés tout simplement.

M. BOUTIN (Johnson): Il n'y a pas tellement de changements.

UNE VOIX: Il n'y a pas de changement du tout.

M. CHOQUETTE: J'ai l'impression que, tout en voulant bien faire, si on devait imposer aux parties une description de l'état des lieux, premièrement, on ferait face à un refus généralisé d'écrire parce que les gens ne s'attendent pas à cela. Deuxièmement, s'ils décrivent les lieux, on risque de faire face à des descriptions inexactes parce qu'il faut voir le locataire ordinaire. Ce n'est pas l'individu qui va aller regarder les lieux dans les moindres détails et qui va exiger que l'on note que la plomberie était dans tel et tel état. Donc, on va faire face à des descriptions inexactes et on va se retrouver devant le problème du contrat d'adhésion ou, s'il y a une description, elle va être toute à l'avantage du propriétaire et par conséquent,

cela constituera un obstacle si cela devient nécessaire dans un litige à la preuve par le locataire que les lieux n'étaient pas, en somme, en bon état d'habitabilité.

J'ai l'impression que tout en voulant avancer dans la bonne voie, au fond, on va se mettre dans une situation irréaliste et qui ne jouera pas. On va fermer la preuve advenant un litige parce que celui qui aura fait la description pourra dire: Voici, vous avez signé la description. C'est clair et net. Vous ne pouvez pas contredire les termes d'un écrit valablement fait. Là, on va se trouver devant toute la question de la preuve et tout cela.

M. BEDARD (Chicoutimi): Pour répondre à la préoccupation du député de Taschereau, il y aurait peut-être une manière de contrebalancer la présomption qui est faite, qui est établie contre le locataire, au troisième alinéa, au deuxième paragraphe, en créant tout simplement une obligation au locateur d'offrir au locataire d'inscrire la description dans le contrat.

A ce moment-là, c'est au locataire de prendre sa décision. C'est une sorte d'obligation...

M. CHOQUETTE: Quelle va être la sanction si le locateur s'y refuse? Si le locateur ne fait pas cette offre au locataire, qu'est-ce qui va se produire? Et s'ils ne sont pas d'accord...

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela fait partie des clauses du contrat.

M. CHOQUETTE: ... sur la suffisance de la description, par exemple? Ils s'entendent tous les deux pour faire une description. Il y en a un qui veut une description très précise et l'autre veut une description plus large. Qu'est-ce qui va arriver? Je pense qu'en recherchant cette perfection, dans le fond, on ne fait que déplacer les problèmes. On déplace les problèmes parce qu'il y aura toujours un litige, même si on imposait l'obligation ou si on disait que le locateur doit toujours offrir de faire une description de la chose. S'il ne le fait pas, quelle sera la sanction?

M. BEDARD (Chicoutimi): Encore une fois, le litige porterait sur la description et non sur le bail.

M. CHOQUETTE: Je pense qu'il faut prendre le troisième alinéa et le replacer dans son contexte logique. En vertu de l'article 1604 et en vertu de l'article 1654, les locaux sont présumés avoir été livrés en bon état. Il est normal, puisqu'ils sont présumés avoir été livrés en bon état d'après ces articles-là, qu'on doive les remettre en bon état et que, s'il y a des détériorations, ce soit au locataire de faire la preuve qu'au moment où il les a reçus, le local n'était pas en bon état. C'est seulement une question de preuve. Dans le fond, le troisième



alinéa ne fait que mettre au locataire le fardeau de prouver que tel dommage, par exemple, existait au moment de l'occupation ou des choses comme ça. Ce n'est qu'une question de fardeau de preuve.

M. BEDARD (Chicoutimi): Dans les cas d'amélioration, à ce moment-là, à l'article 1624...

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

M. BOUTIN (Jonhson): M. le Président, je suis tout à fait d'accord avec M. Jacoby et M. le ministre. Je pense que cet article ne comportait pas d'interprétation. En somme, les deux anciens articles qu'on a fusionnés ne comportaient pas tellement de difficultés. Je pense qu'il était bien normal que le type qui prenait un local dans un établissement, s'il n'était pas à son goût, il le faisait noter. S'il ne le faisait pas noter, on présumait alors qu'il était en bon état. Je pense qu'on se complique un peu la vie avec ces choses. Je pense que l'article est très bien tel qu'il est. Je pense qu'on devrait l'adopter parce qu'on n'avait pas tellement de complication à l'interpréter avant. On se compliquerait la vie ni plus ni moins.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté? Le député de...

M. CHOQUETTE: Pour les améliorations, remarquez, cela demeure quand même une question de preuve quand on passera au prochain article. C'est la même chose.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Le député de Beauce-Nord.

M. CHOQUETTE: Telle affaire n'existait pas, je l'ai mise dedans...

M. SYLVAIN: J'ai seulement une courte intervention à faire. Mon intervention était peut-être pour amoindrir celle du député de Taschereau quand il voulait imposer ou proposer une obligation de mettre une description. Si le bail type restait dans la formulation, tel qu'il est présenté, c'est qu'il y a une invitation. Cette invitation est donnée aux deux, au locateur comme au locataire. Evidemment, elle peut jouer dans les faits des deux côtés. Or, celui qui le voudra s'en servira.

M. CHOQUETTE: Vous voulez dire, en somme, que vous n'excluez pas du tout que, dans le bail type, il y ait un espace suffisant pour que les parties puissent, si elles en sentent le besoin, procéder à la description et que cela constituera la preuve entre eux.

M. MERCIER: C'est ça!

M. CHOQUETTE: Je suis bien d'accord sur

votre idée parce qu'à ce moment-là, ils ont constaté d'eux-mêmes la nécessité de noter certaines particularités quant au lieu loué. Cela pourrait être un élément utile de preuve, plus tard, s'il y a un litige, et la loi ne les oblige pas à procéder à une description qu'ils ne feront pas, d'ailleurs, en règle générale.

M. SYLVAIN: Le locataire, en lisant cette formule, peut penser qu'il entre dans un appartement où les rideaux ou les tapis ou les meubles ne sont pas en bon état, comme cela peut faire penser au locateur que son locataire entre dans un appartement qui est rafraîchi, qui est neuf, où les meubles sont neufs. Cela peut jouer en faveur de l'un ou de l'autre. Je trouve cela normal de laisser cette liberté-là, mais quand même de faire une invitation pour faire penser à cet état de choses dans la formule type du bail.

M. BONNIER: On pourra y revenir quand on parlera du bail type.

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1623, adopté. Article 1624?

M. BEDARD (Chicoutimi): Article 1624, c'est du droit nouveau dans le sens que le troisième paragraphe est un ajustement à la jurisprudence. C'est ça?

M. CHOQUETTE: C'est ça.

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

LE PRESIDENT (M. Séguin): Article 1624, adopté. Article 1625?

UNE VOIX: C'est d'ordre public pour les locaux d'habitation.

M. CHOQUETTE: Cela, c'est du droit nouveau aussi. Il faut qu'il attende 40 jours avant de pouvoir demander quelque chose.

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui.

M. PAGE: Pourquoi a-t-on enlevé le délai?

M. CHOQUETTE: Parce que ça justifiait, en 1866, à l'époque où ça prenait du temps à faire des réparations et tout ça, mais aujourd'hui ça ne se justifie plus. Et c'est tout à fait normal qu'à partir du moment où il y a des réparations urgentes et nécessaires, que le locataire les subisse, mais par ailleurs s'il est privé de la jouissance de la chose, le loyer étant la contrepartie de cette jouissance, eh bien il peut obtenir une diminution de loyer en compensation. Et même si ça devient très grave, c'est ce que dit le troisième alinéa, si ça rend vraiment impossible de vivre dans l'appartement pour

l'époque des réparations, il peut obtenir la résiliation du contrat. Je pense que c'est tout simplement ajuster la règle avec les impératifs modernes.

M. BEDARD (Chicoutimi): Je trouve ça très logique.

LE PRESIDENT (M. Séguin): Adopté. Article 1626?

Le député de Taschereau.

M. BONNIER: A l'article 1626, je me pose un peu des problèmes. On sait que dans les quartiers vétustes, il va être de plus en plus question de restauration d'habitation. Mais en fait il y a une loi fédérale qui a été votée dernièrement à cet effet-là, la Société d'habitation du Québec devrait passer des accords le plus tôt possible avec la Société centrale d'hypothèques et de logement dans ce domaine. Alors, ça va avoir comme effet non seulement de procéder à des réparations, mais ça peut être aussi des réparations assez majeures à un moment donné. Les locataires ne tiendront pas, ce sont des réparations nécessaires, mais le locataire ne veut pas pour autant soit résilier son bail, soit abandonner cette maison. Est-ce qu'il y aurait avantage à mettre à quelque part, à l'article 1626, une provision à l'effet que le locateur qui va procéder à une restauration comme ça, si le locataire doit être démenagé temporairement, mais qu'il s'engage à lui trouver une place de location mais avec les mêmes conditions?

M. BEDARD (Chicoutimi): Cet article le permet.

M. CHOQUETTE: C'est prévu implicitement par le deuxième alinéa, quand on dit: "Le tribunal doit alors fixer les conditions requises pour la protection des droits du locataire". On peut imaginer l'hypothèse où des travaux vont durer quinze jours. Avec cet article-là, le tribunal, par exemple, devrait normalement obliger le propriétaire à payer les frais de séjour à l'hôtel ou dans un logement équivalent pour la période des réparations. Alors, les parties peuvent s'entendre et, si elles ne s'entendent pas, c'est le tribunal qui va fixer les conditions.

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela peut aller jusqu'à la résiliation.

M. CHOQUETTE: Cela peut aller à la résiliation s'il considère que les réparations sont de nature à lui causer un préjudice.

M. BONNIER: Oui, mais là je dis dans l'hypothèse où le locataire n'est pas intéressé à résilier son bail, au contraire.

M. CHOQUETTE: Alors, ce que le locataire va faire à ce moment-là, disons que le pro-

priétaire lui dit: Bon, j'ai quinze jours de réparations majeures dans l'appartement et si le locataire ne réussit pas à s'entendre avec le locateur pour l'indemniser pour cette période-là, à ce moment-là le locataire va pouvoir aller à l'hôtel et réclamer le paiement des frais. Parce que l'article suppose que les parties s'entendent, si elles ne s'entendent pas, le tribunal doit fixer les conditions. Avec le deuxième alinéa, pour moi ça ne pose pas de problème.

M. BONNIER: Ce sont peut-être les termes qui sont absurdes pour moi, l'évacuation je comprends ça, mais la dépossession c'est seulement temporaire.

M. CHOQUETTE: La dépossession, c'est pour les meubles. L'évacuation, c'est pour les immeubles et la dépossession, c'est pour un meuble, étant donné qu'on est dans le chapitre qui vise à la fois les meubles et les immeubles. Le mot temporaire s'applique aussi à évacuation. Ce n'est pas nécessaire sur le plan légal de le laisser comme cela, mais le locateur peut obtenir l'évacuation temporaire ou la dépossession temporaire.

M. BONNIER: M. le Président, est-ce que cela veut dire que dans le fond, le propriétaire ne peut pas exiger, cependant, la résiliation, si cela fait son affaire. Il ne peut pas aller jusque-là.

M. CHOQUETTE: Sauf, si le local - mais cela on le verra plus loin — menace de tomber en ruines et est dangereux.

M. BONNIER: Cela, c'est une autre histoire. Je parle de réfection.

M. CHOQUETTE: Non.

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

M. OSTIGUY: M. le Président, à l'article 1626, lorsqu'on parle du tribunal, est-ce le tribunal des loyers ou si c'est encore la cour Provinciale?

M. CHOQUETTE: Ce sont les tribunaux de droit commun, c'est-à-dire la cour Provinciale ou la cour Supérieure suivant les cas.

M. OSTIGUY: Et les délais?

M. CHOQUETTE: Oui, on pourrait procéder par requête au jugement déclaratoire, suivant les articles. Remarquez aussi qu'en matière de loc. et loc, c'est la matière considérée la plus urgente devant les tribunaux. Véritablement, devant un procès représentant une urgence considérable, je pense bien que c'est inscrit et jugé très rapidement.

M. OSTIGUY: Grosso modo, cela veut dire quoi, comme délai?

M. CHOQUETTE: Je vais demander aux avocats pratiquants de vous dire cela.

M. OSTIGUY: Des avocats pratiquants, c'est combien comme délai?

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela dépend des districts, cela dépend du rythme, en fait de réclamation de ce genre.

M. BOUTIN (Johnson): Mais même, par entente avec... Souvent nous, dans notre district, c'est avec le tribunal, avec le juge et, même dans des cas comme cela, on peut fixer, par entente, en dehors du mardi et du mercredi, parce que nous siégeons les mardi et mercredi. Nous entendons une cause peut-être le jeudi, c'est rapide. Ordinairement, je dois dire que les juges collaborent très bien dans des cas comme ceux-là. Quant à moi, je ne sais pas si mes confrères — ils me connaissent —

M. BEDARD (Chicoutimi): On va augmenter leur salaire, d'abord. Je crois que les honorables juges de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean sont tout aussi disposés de ce côté-là...

M. BOUTIN (Johnson): Je pense que c'est au niveau de la province.

M. BEDARD (Chicoutimi): ... et aussi disponibles, maintenant, cela n'empêche pas...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Avant de reprendre le processus ou le procès des juges, est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'article 1626?

M. BEDARD (Chicoutimi): Non, pas d'autres.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Article 1626, adopté. Article 1627.

M. BEDARD (Chicoutimi): Article 1627, j'aurais une question à poser. On parle dans cet article de menues réparations d'entretien, ce qui est nouveau, en fait? Dans l'autre paragraphe, de réparations locatives. Est-ce qu'on pourrait savoir dans l'esprit du législateur, quelle est la nuance?

M. CHOQUETTE: Si vous faisiez partie du législateur, M. Burns, votre...

M. BEDARD (Chicoutimi): Dans l'esprit des rédacteurs de ce texte?

M. CHOQUETTE: Ah bon!

M. BEDARD (Chicoutimi): Je ne veux pas me chicaner avec l'honorable...

M. CHOQUETTE: C'est tout simplement un synonyme, parce que la notion de réparation locative, c'est quelque chose qui est connu, qu'on utilise généralement...

M. BEDARD (Chicoutimi): Réparation locative, c'est...

M. CHOQUETTE: C'est un synonyme de menues réparations d'entretien. Alors, ces réparations locatives...

M. BEDARD (Chicoutimi): Comme on parle souvent d'avocasseries, est-ce que vous ne pensez pas que cela ne donnera pas lieu justement à des conflits concernant l'interprétation, d'une part menues réparations, et d'autre part, réparations locatives. Dans un même texte, ces réparations locatives réfèrent nécessairement au paragraphe précédent.

M. BOUTIN (Johnson): C'est vrai.

M. CHARRON: M. le Président, le code civil à l'article 1635 faisait mention des menues réparations. Il mentionnait: "... sont réputées locatives les réparations qui suivent, savoir les réparations à faire aux âtres, contre-coeur, chambranles, tablettes, grille des cheminées...

M. CHOQUETTE: Sur une tablette, on connaît cela.

M. CHARRON: Cela tombe...

M. CHOQUETTE: Si Me Jacoby me permet de m'interposer avant que je lui donne une véritable réponse juridique, je dirais qu'il a été décidé, ou enfin, nous suggérons d'abandonner ces énumérations qui n'ajoutent rien au texte. D'ailleurs, les énumérations contenues dans le code civil que vous avez commencé à nous lire, sont extrêmement vieillottes. Ce n'est pas conforme à l'esprit français.

M. BEDARD (Chicoutimi): Cela va se définir par la jurisprudence et on adaptera les textes après.

M. CHOQUETTE: On verra pour les textes après.

M. CHARRON: Les persiennes.

M. CHOQUETTE: On verra pour les textes après.

M. BEDARD (Chicoutimi): C'est ce que fait souvent la législation du gouvernement, des concordances et des textes.

M. CHOQUETTE: M. Jacoby, si vous n'êtes pas capable de nous dire ce que c'est...

M. CHARRON: De toute façon, c'est une menue réparation.

M. BEDARD (Chicoutimi): Adopté, M. le Président.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté. L'article 1628?

M. CHARRON: Le ministre de la Justice est-il intéressé à parfaire sa culture?

M. CHOQUETTE: Oui.

M. CHARRON: Une targette est un petit verrou, généralement à tige plate, que l'on manoeuvre en poussant ou en tournant un bouton, d'où l'expression "mettre la targette".

M. CHOQUETTE: C'est bon à savoir.

M. CHARRON: Vous direz que je ne vous ai jamais rien appris.

M. CHOQUETTE: Je pourrais dire cela à certains orateurs en Chambre.

M. CHARRON: La prochaine fois que vous augmenterez le salaire des juges, j'y mettrai la targette.

M. BEDARD (Chicoutimi): L'article 1628, à part le délai, existait déjà.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Adopté?

M. BEDARD (Chicoutimi): Oui.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Expiration du contrat, article 1629, adopté?

UNE VOIX: Juste une question.

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Un instant, s'il vous plaît !

M. BEDARD (Chicoutimi): Je pense bien que...

LE PRÉSIDENT (M. Séguin): Messieurs, comme il faut faire rapport, si vous êtes d'accord — je constate qu'il est tout près de minuit — nous ajournons sine die. Le leader parlementaire fera les communications nécessaires en Chambre en ce qui concerne nos travaux de commission.

M. BEDARD (Chicoutimi): D'accord.

(Fin de la séance à 23 h 53)

### Compte rendu des délibérations des commissions

L'édition des délibérations des commissions de l'Assemblée nationale paraît environ (10) jours après chaque séance.

Elle comprend les interventions dans la langue où elles ont été faites devant la commission et, parfois, certains documents annexés.

Un premier tirage limité est distribué aux députés et aux correspondants parlementaires, généralement une heure après le discours. Des copies sont aussi disponibles au bureau du directeur pour les opinants.

Les députés peuvent soumettre à l'éditeur, pour leurs propres interventions et dans les délais prévus, les corrections absolument nécessaires pour des erreurs de fait ou des fautes de forme. Le même privilège est réservé aux opinants.

Pour plus de 25 exemplaires du journal des Débats, la commande doit être faite par écrit au bureau des Débats (74-A) au plus tard le lendemain du discours.

Un index général est préparé chaque jour pour être publié à la fin de la session. Il est disponible au coût de \$2. On peut obtenir des informations du service de l'index en appelant 643-2771.

On s'abonne au journal des Débats en envoyant au comptable de l'Assemblée nationale \$8 par année. (Les chèques ou mandats-poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances).

Le directeur  
Benoît Massicotte  
Bureau: 74-A  
Téléphone: 643-2890