



Assemblée nationale
Québec

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Quatrième session — 31^e Législature

Commission permanente des affaires municipales

Présentation de mémoires sur le projet de loi no 107 — Loi
instituant la Régie du logement et modifiant le
Code civil et d'autres dispositions législatives (3)

Le 9 mars 1979 — No 7

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Association des offices municipaux d'habitation du Québec.	B-321
Association des propriétaires de maisons mobiles de Vimont Inc.	B-331
Commission des services juridiques.	B-336

Intervenants

M. Patrice Laplante, président
M. Henri Laberge, président suppléant

M. Guy Tardif
M. Reed Scowen
M. Fabien Cordeau
M. Richard Guay
M. Adrien Ouellette

- * M. Claude Poulin, Association des offices municipaux d'habitation du Québec
- * M. André-B. Côté, idem
- * M. Denis Luneau, idem
- * M. Robert Dufour, Association des propriétaires de maisons mobiles de Vimont Inc.
- * Mme Nicole Carrier, idem
- * M. Yves Lafontaine, Commission des services juridiques
- * Mme Hélène Joly-Ryan, idem
- * Mme Marion Thibault-lezzoni, idem
- * M. Michel Lamarre, idem

- * Témoins interrogés par les membres de la commission parlementaire.

L'exemplaire, 35 cents - Par année, \$8 - Chèque à l'ordre du Ministre des Finances

*Adresse: Service des Documents Parlementaires
Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement, Québec.
G1A 1A7*

Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762

Le vendredi 9 mars 1979

**Présentation de mémoires
sur le projet de loi no 107**

(Neuf heures seize minutes)

Le Président (M. Laplante): La commission permanente des affaires municipales se réunit ce matin pour l'audition de mémoires sur le projet de loi 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives.

A l'ordre, s'il vous plaît!

Sont membres de cette commission: M. Brasseur (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun)...

M. Scowen: Non, remplacé par M. Giasson.

Le Président (M. Laplante): ... remplacé par M. Giasson (Montmagny); M. Cordeau (Saint-Hyacinthe), M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes), M. Gratton (Gatineau)...

M. Scowen: Remplacé par Scowen...

Le Président (M. Laplante): ... remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce); M. Guay (Taschereau), M. Mercier (Berthier), remplacé par M. Laberge (Jeanne-Mance); M. Ouellette (Beauce-Nord), M. Roy (Beauce-Sud), M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie).

Intervenants: M. Alfred (Papineau), M. Charbonneau (Verchères), M. Fontaine (Nicolet-Yamaska), M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Lacoste (Sainte-Anne), M. Léonard (Laurentides-Labelle), M. Samson (Rouyn-Noranda), M. Vaugeois (Trois-Rivières).

Les groupes qui seront entendus aujourd'hui sont: L'Association des offices municipaux d'habitation du Québec, mémoire no 12; l'Association des propriétaires de maisons mobiles de Vimont Inc., mémoire no 21; la Commission des services juridiques, mémoire no 5.

J'appelle maintenant l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec.

On vous remercie de votre coopération, messieurs. On sait que vous étiez convoqués pour 10 heures. Il est arrivé de petites choses qui ont fait qu'on a été obligés de vous convoquer pour 9 heures. Vous avez acquiescé à notre demande, on vous en remercie beaucoup.

Vous allez identifier votre organisme, les gens qui sont autour de vous et vous-même. Vous avez 20 minutes pour présenter un résumé de votre mémoire et 40 autres minutes pendant lesquelles on vous posera des questions.

D'accord? Merci, messieurs!

**Association des offices
municipaux d'habitation du Québec**

M. Poulin (Claude): Merci, M. le Président. Je désire me présenter: Claude Poulin. Je suis secrétaire général de l'Association des offices municipaux d'habitation. Le président de l'association

est M. Denis Luneau et le vice-président de notre association, M. André-B. Côté.

On voudrait remercier la commission de l'occasion qu'elle nous donne de venir nous faire entendre au nom des organismes qui administrent au Québec des logements publics, des logements subventionnés, comme nous les appelons, et on voudrait aussi souligner que, ce matin, nous savons que doit être entendu aussi l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il est peut-être reporté.

Nous voulions souligner là-dessus que, compte tenu de son importance, l'Office municipal d'habitation de Montréal a cru bon de présenter un mémoire indépendant du nôtre. D'abord, parce que c'est un office très important qui administre plus de 7000 logements et que cela cause des problèmes possiblement particuliers d'administrer un tel type de logement. En fait, nous déposons notre mémoire au nom de l'ensemble des autres offices d'habitation du Québec et nous tenons quand même à souligner le fait que l'office doit présenter un mémoire différent. Donc, sans plus tarder, je cède la parole, pour la présentation de l'association, à M. Côté qui va vous faire un bref exposé.

M. Côté (André-B.): Messieurs, l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec est un organisme sans but lucratif qui a été créé en 1972 pour favoriser l'échange, l'information et la promotion des intérêts des administrateurs d'offices municipaux d'habitation. Elle regroupe plus de 130 offices municipaux d'habitation au Québec.

C'est dans le but de faire valoir le point de vue des offices municipaux d'habitation dont le mandat est d'administrer les logements publics qu'a été rédigé ce mémoire sur le projet de loi no 107 intitulé "Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives." Bien que nous traitons de l'ensemble du projet de loi, nous nous attarderons principalement dans ce mémoire à discuter de la section VII du titre II du projet de loi intitulée "Dispositions particulières au bail d'un logement à loyer modique", section qui préoccupe particulièrement notre association.

Nous désirons souligner en préambule que les administrateurs des offices municipaux d'habitation ont le mandat d'administrer des fonds et des immeubles du domaine public et que c'est en ayant à l'esprit la meilleure gestion possible des biens publics que nous vous soumettons respectueusement ce mémoire.

Lorsque la programmation 1978 de logements publics sera complétée, 320 offices municipaux d'habitation administreront à peu près 40 000 logements. Or, depuis l'adoption de la loi 96, sanctionnée le 22 décembre 1977, tous les logements publics sont soumis à la juridiction de la Commission des loyers, sauf en ce qui concerne la fixation du loyer. Le projet de loi no 107 va plus loin et vise à préciser les obligations des parties dans des cas particuliers, et notamment dans une

section particulière du Code civil, les obligations des offices municipaux d'habitation et de ses locataires.

Pourquoi utilisons-nous le terme logement subventionné? Nous croyons que le terme logement subventionné est le plus approprié. En effet, on ne peut plus parler de logement social, parce que le logement subventionné actuel ne s'adresse pas à tous les citoyens dans le besoin, comme le font des mesures sociales telles que l'aide sociale ou l'assurance-chômage. Nous utilisons les mots logement subventionné pour indiquer que ces logements font partie d'un programme subventionné de logements. Les termes logements municipaux ou logements publics, bien qu'acceptables, sont à notre avis, moins descriptifs.

Je cède la parole maintenant au président de l'association, M. Denis Luneau.

M. Luneau (Denis): M. le Président, M. le ministre, j'aimerais, au nom de l'Association des offices municipaux d'habitation, passer dans un premier temps aux commentaires généraux sur le projet de loi no 107. Les changements proposés en matière de relations entre locataires et locataires répondent à un besoin exprimé depuis fort longtemps. Dans le cas des logements subventionnés les faits peuvent se résumer ainsi. La Société d'habitation du Québec n'a jamais créé de bureau d'examen de griefs comme le prévoyait l'article 63 de sa loi constitutive. De plus, avant la loi no 96 de décembre 1977, les locataires de logement public ne pouvaient s'adresser à la Commission des loyers. Cette situation avait engendré un climat de méfiance qui n'était pas de nature à améliorer les relations entre les offices municipaux d'habitation et les locataires.

Aussi, dès 1976, notre association, dans un mémoire remis au groupe de travail sur la révision de l'échelle des loyers s'était montrée en faveur d'accorder aux locataires des logements publics des droits de recours similaires aux locataires du secteur privé. Aussi, c'est avec satisfaction et avec certitude que les relations entre offices municipaux d'habitation et ses locataires seraient meilleures que nous avons pris connaissance de la loi 96, loi qui accordait aux locataires des logements publics le droit de s'adresser à la Commission des loyers.

La Régie du logement. La Régie du logement telle que proposée dans les chapitres 2, 3 et 4 du projet de loi no 107 nous apparaît satisfaisante. Dotée de nouveaux pouvoirs en matière de démolition, de subdivision ou de changement de destination des logements et d'une juridiction totale des litiges de première instance, la nouvelle Régie du logement devrait permettre une accélération de la procédure et l'exercice d'un recours plus efficace, chose qui devrait rallier tant le locateur que le locataire. Nous désirons exprimer particulièrement notre accord avec l'article 46 du projet de loi, permettant à la régie d'ordonner que des demandes soient instruites en même temps.

Certains de nos administrateurs ont eu, au cours de la dernière année, à se présenter à la

Commission des loyers pour plusieurs demandes portant sur la même cause. Cela a entraîné des pertes de temps considérables à nos administrateurs. En outre, nous recommandons que l'admissibilité de chacune des demandes de recours à la Régie du logement soit décidée dans un délai maximal de cinq jours, suite au dépôt d'un recours par l'une des parties (peut-être de manière à faire travailler les administrateurs de logements subventionnés à des dossiers qui sont fondés).

Relativement aux obligations des parties. L'article 1651.2 dit: "Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre à tout nouveau locataire un écrit indiquant le loyer payé par le locataire précédent et tout autre renseignement relatif au bail du locataire précédent prescrit par règlement, en la forme qui y est indiquée." Nous recommandons que cet article ne s'applique pas comme tel aux offices municipaux d'habitation, à cause du caractère particulier des logements subventionnés, compte tenu évidemment que ces données, loyer payé, etc, sont basées sur les revenus d'individus et vous comprendrez que ce sont quand même des données confidentielles.

Un nouveau locataire d'un logement subventionné n'a pas à connaître le loyer payé par le locataire précédent ou tout autre renseignement relatif au bail du locataire précédent. Le loyer est établi à partir des revenus du locataire, dans des logements subventionnés et chaque cas est un cas particulier.

L'article 1651.3 dit: "Le locateur doit, avant la conclusion du bail, remettre au locataire, un exemplaire du règlement qu'il a établi et qui concerne l'immeuble. Ce règlement fait alors partie du bail."

Cet article marque une nette amélioration par rapport à la situation antérieure, où l'on ne savait jamais trop bien si un règlement promulgué par le locateur était valable ou non. On saura dorénavant que ce règlement fait partie du bail, si le locataire en a été informé avant la conclusion du bail par le locateur.

L'article 1657.2 dit: "Le conjoint d'un locataire ou, s'ils cohabitent avec lui depuis au moins six mois, un parent, un allié ou son concubin, peuvent, en continuant à demeurer dans le logement, après la cessation de la cohabitation, succéder pour l'avenir aux droits et obligations résultant du bail en avisant le locateur de leur intention dans les soixante jours de la cessation de la cohabitation".

Nous recommandons que le législateur précise dans les dispositions particulières concernant les logements à loyer modique que, dans le cas de logements publics, seul le conjoint du locataire séparé ou divorcé qui demeure dans les lieux avec les enfants pourra bénéficier de plein droit, à partir de la date de son jugement provisoire de séparation ou de divorce de tous les droits découlant du bail. Cela, dans le but de tenir compte encore une fois du caractère particulier de logements subventionnés qui s'adressent à une clientèle de locataires à faible revenu. Et une petite parenthèse, normalement, les logements sont

attribués suivant les besoins familiaux de la famille.

C'est bien sûr, dans ces cas, s'il y a séparation ou divorce, qu'il est tout à fait normal que le logement dont les dimensions et les services ont été attribués en fonction des besoins puisse continuer à être habité par la majorité des membres de la famille ou de l'ex-famille.
(9 h 30)

L'article 1657.3 dit: "Une personne qui cohabite avec un locataire au moment du décès de ce dernier et qui continue à demeurer dans le logement succède pour l'avenir aux droits et obligations résultant du bail, si elle donne au locateur un avis à cette fin dans les 60 jours du décès.

"Si personne ne se prévaut de ce droit dans le délai prévu, l'héritier ou le légataire peut à l'expiration de ce délai, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'au moins 30 jours".

Et l'article suivant dit: "Si personne ne cohabite avec le locataire au moment du décès, l'héritier ou le légataire peut résilier le bail en donnant au locateur dans les six mois du décès un avis d'au moins trois mois".

Ces articles ne devraient pas s'appliquer aux logements subventionnés.

M. Poulin: Une parenthèse encore une fois là-dessus; c'est qu'il faut tenir compte ici du caractère particulier de nos logements. Evidemment, si, par exemple, l'héritier ou le légataire est une personne capable de se payer un logement, on ne verrait pas pourquoi elle aurait tous les droits pour venir habiter un logement subventionné. C'est dans ce sens qu'on dit que ces articles ne devraient pas s'appliquer comme tels aux logements.

M. Luneau: Cela amène aussi une vacance qu'on considère inacceptable dans du logement public. Par le fait même, cela prive, pendant un certain laps de temps, une famille qui a besoin d'un logement public ou subventionné de ce logement-là, à cause des délais que l'administrateur doit respecter en vertu de cet article de loi.

Concernant l'article 1658.2, on aimerait apporter une correction à notre mémoire. Nous avons écrit dans le mémoire le texte de l'article suivant, soit l'article 1658.3. Cela devrait se lire: "Le locateur peut, pour la prolongation du bail, augmenter le loyer ou modifier la durée ou une autre condition du bail s'il donne un avis à cette fin au locataire." C'est le texte de l'article 1658.2

L'article 1658.18 précise que cet article ne s'applique pas "au bail d'un logement à loyer modique au sens de l'article 1661." Est-ce que cela veut dire que, dorénavant, un office municipal d'habitation, dans le cas de prolongation d'un bail, qui désire soit augmenter le loyer, parce que les revenus du locataire ont augmenté, soit modifier la durée du bail ou toute autre condition n'aura plus aucun avis à donner au locataire? Cela nous apparaît une faille dans le projet de loi.

L'article 1660.2 dit: "Un locataire peut résilier le bail en cours s'il lui est attribué un logement à

loyer modique au sens de l'article 1661 ou s'il est admis dans un centre d'accueil visé dans la Loi sur les services de santé et les services sociaux ou dans un foyer d'hébergement pour personnes âgées administré par une corporation sans but lucratif.

"La résiliation prend effet dès que le logement est loué à un nouveau locataire ou trois mois après l'envoi d'un avis au locateur si le bail a une durée fixe de douze mois ou plus, et un mois après l'envoi de cet avis si le bail a une durée fixe de moins de douze mois; cet avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée."

Nous désirons souligner notre accord avec cet article, notamment, concernant la modification permettant à la résiliation de prendre effet dès que le logement est loué à un nouveau locataire. Cela pourra accélérer, dans certains cas, l'entrée de locataires dans les logements subventionnés. Nous recommandons donc, dans le cas de la fin prématurée d'un bail, qu'un office municipal d'habitation conserve le logement vacant jusqu'à ce que le locataire puisse y aménager, et sous-entendu, bien évidemment, cela n'excède pas une période de trois mois.

Nous aimerions également vous formuler, M. le ministre, certains commentaires concernant les dispositions particulières au bail d'un logement à loyer modique. Comme nous l'avons dit plus haut, nous croyons que les locataires de logements publics doivent avoir des droits et recours à la Régie du logement. Aussi, c'est avec satisfaction que nous avons constaté que pour la première fois, le législateur a introduit dans le Code civil une section particulière concernant le bail d'un logement à loyer modique. Nous croyons que les nombreuses spécificités du logement public justifiaient que le législateur y consacre une section particulière du Code civil.

Bien que nous soyons d'accord avec l'esprit de la section consacrée aux dispositions particulières au bail d'un logement à loyer modique, nous vous faisons part dans les lignes qui suivent de nos remarques et recommandations. En effet, nous croyons que certains articles sont susceptibles de causer divers problèmes administratifs aux offices municipaux d'habitation ou de ne pas atteindre le but visé.

L'article 1661.1 dit: "Le locateur d'un logement à loyer modique doit tenir à jour, conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, une liste des personnes admissibles à la location d'un tel logement."

Bien que nous ne soyons pas opposés à ce qu'un office municipal doive tenir à jour une liste des personnes admissibles, nous devons signaler ici qu'une telle mesure nécessite un personnel administratif, que les offices municipaux d'habitation n'ont pas toujours, et particulièrement, les offices de petite taille. Une liste semblable requiert un contrôle administratif très serré, presque journalier, des personnes placées sur les listes d'attente. Aussi, nous nous interrogeons sur la fréquence de mise à jour des listes d'attente. Est-ce six

mois? Est-ce un an? Cela implique que toutes les personnes inscrites sur ces listes doivent être contactées à périodes fixes pour vérifier si elles sont toujours admissibles ou si elles désirent toujours être inscrites sur la liste. C'est un travail considérable si on considère que plusieurs offices municipaux d'habitation ont des listes d'attente équivalentes au double du nombre de logements qu'ils administrent et souvent davantage.

L'article 1661.2 dit: "Lorsqu'un logement est vacant, le locateur doit, conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, l'offrir en location à l'une des personnes inscrites sur la liste d'admissibilité." Rien à redire sur cet article, si ce n'est qu'il ne fait que ratifier une pratique que tous les offices municipaux d'habitation observent actuellement.

Troisième article: "Si le locateur refuse d'inscrire une personne sur la liste d'admissibilité ou de lui attribuer un logement de la catégorie à laquelle elle a droit en vertu de la loi, celle-ci peut, dans les 30 jours du refus, s'adresser au tribunal pour faire réviser la décision du locateur.

"Le locateur doit établir que les critères d'admissibilité et d'attribution ont été appliqués."

Bien que l'Association des offices municipaux d'habitation soit en accord avec le principe d'accorder un recours à une personne qui se voit refuser l'inscription sur la liste d'admissibilité ou l'attribution d'un logement, nous croyons qu'une telle mesure peut engendrer des abus et de graves problèmes administratifs.

Résumé... D'accord.

Imaginons un office municipal d'habitation qui a une liste d'admissibilité de 600 personnes. La personne qui a le plus de points au système de pondération et qui répond le mieux aux critères de sélection est choisie. Toutefois, 150 candidats locataires décident de contester la décision de l'office. Parmi eux, on retrouvera sûrement des candidats n'ayant aucune chance d'être sélectionnés. On notera ici les problèmes administratifs qu'une telle situation pourrait causer.

Nous recommandons que la Société d'habitation du Québec édicte, par règlement, que toute sélection se fasse par numéro de personne, qu'un mécanisme soit élaboré pour limiter le nombre de personnes pouvant contester la décision du locateur lors de l'attribution d'un logement et qu'un système de pondération uniforme et des critères d'admissibilité et de sélection uniformes soient mis en vigueur dans les meilleurs délais.

Concernant l'article 4, nous recommandons plutôt qu'une personne qui obtient raison lors de la révision par le tribunal concernant les critères d'admissibilité, le locateur lui accorde le prochain logement disponible à l'office correspondant à ses besoins.

On pourra peut-être expliciter davantage cette recommandation au cours de la période de questions.

M. le Président, nous avons fait un résumé des recommandations que nous faisons avec les pages vertes du document et, pour accélérer notre présentation, je vais conclure.

Comme nous l'avons déjà dit dans ce mémoire, l'Association des offices municipaux d'habitation est satisfaite que le législateur ait placé dans le projet de loi no 107 une section particulière relative aux logements à loyer modique. De même, nous souscrivons dans les grandes lignes à l'ensemble de cette loi qui tend à favoriser de meilleures relations entre locateurs et locataires, notamment par la nouvelle Régie du logement dotée de pouvoirs accrus.

Toutefois, nous tenons à signaler au ministre, en terminant, quelques points particuliers. L'Association des offices municipaux d'habitation croit qu'un système de pondération relativement à la sélection et que des critères d'admissibilité uniformes et qu'un processus de sélection uniforme pour l'ensemble des offices municipaux d'habitation doivent être approuvés par le gouvernement dans les meilleurs délais.

En outre, et même si cela n'est pas le propos direct du projet de loi no 107, nous tenons à signaler que les offices municipaux d'habitation attendent avec impatience la nouvelle échelle de loyers dans les logements subventionnés. L'échelle actuelle produit des injustices et des écarts qu'il est absolument urgent de corriger.

Enfin, nous désirons réclamer du ministre qu'il accorde aux offices municipaux d'habitation les moyens et les effectifs nécessaires pour répondre au surplus de travail administratif qu'occasionnera la mise en place de ces recours aux locataires.

Nous voudrions, en terminant, remercier le ministre et tous les membres de cette commission pour l'attention portée à ce mémoire.

Le Président (M. Laplante): Merci, messieurs, M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je désire remercier M. Luneau, président de l'Association des offices municipaux d'habitation, ainsi que MM. Poulin et Côté, qui l'accompagnent, pour leur mémoire. En effet, la Loi de la Société d'habitation du Québec, ainsi qu'il a été indiqué, prévoyait que cet organisme pouvait mettre sur pied une espèce de tribunal ou de bureau des griefs des locataires de HLM et, malgré les prescriptions de cette loi et la création de la société, laquelle remonte à 1968, jamais un tel bureau n'a été créé. On peut peut-être se demander si c'était vraiment la fonction de la Société d'habitation, qui est responsable de bâtir, de gérer des logements par le biais des offices municipaux, d'entendre les griefs, surtout que la régie est là pour cela. C'est donc ce qui nous a motivés à profiter de la refonte de la loi pour confier ce rôle-là plutôt à des gens dont c'est la fonction de juger les problèmes de relations locataires-locateurs; qu'ils le fassent déjà pour le secteur privé, mais qu'ils le fassent aussi pour le secteur public, au lieu de mettre une structure parallèle sur pied. Je suis heureux de constater que les offices municipaux d'habitation réclamaient une mesure semblable, étant donné qu'il

n'y avait aucun endroit où pouvaient être référés justement les cas litigieux.

(9 h 45)

C'est évident que toutes les règles qui s'appliquent dans le secteur privé ne peuvent s'appliquer aux logements subventionnés, la principale raison étant que c'est un logement qui, par destination, s'adresse à une clientèle précise, que c'est un logement dont le loyer est fixé non pas en fonction des coûts d'exploitation, comme c'est le cas pour tous les autres immeubles, mais en fonction du revenu des gens et, en conséquence, vous avez tout à fait raison d'indiquer dans votre mémoire qu'il ne saurait être question de dévoiler au nouveau locataire d'un HLM le loyer payé par l'ancien puisque automatiquement, ce serait faire état de son revenu. Donc, il va falloir prendre des précautions sur ce point précis.

Je suis également d'accord, étant donné que les logements subventionnés s'adressent à une clientèle particulière, qu'on ne saurait étendre la "passation" du droit de rester dans un HLM jusqu'à la cinquième génération et même on a vu hier des gens qui nous ont dit que, même dans le secteur privé, cela pouvait leur causer des problèmes. On va le regarder effectivement. Ce n'était pas notre intention d'étendre cela ad vitam aeternam, d'en faire une espèce de droit féodal, ainsi que le mentionnait un mémoire soumis hier, mais de faire en sorte, peut-être, qu'il y ait un certain nombre de privilèges en faveur à tout le moins des personnes qui cohabitent avec les gens, si bien que, dans le cas de votre recommandation 3, où on parle du locataire séparé ou divorcé, il faudra peut-être élargir la notion, parce qu'à un moment donné, on peut ne pas vivre ensemble sans être ni séparé ni divorcé de fait ou en droit. En tout cas, on va laisser les avocats fignoler cela de façon correcte et j'aimerais avoir, cependant, vos commentaires, des avis des offices municipaux d'habitation sur les problèmes que vous évoquez à la fin de votre mémoire, à savoir cette question des critères de sélection, puisque tout individu qui n'aurait pas été choisi pourra faire appel parce qu'il croira que les critères ont été mal utilisés dans son cas.

Vous dites: Il faut donc avoir des critères très précis puisque cela peut donner lieu à des contestations. Cette question des critères d'admission, cette question des listes d'admissibilité; une personne s'est qualifiée pour entrer dans un logement subventionné, mais il n'y a pas de place... Elle est donc inscrite sur une liste. Pendant combien de temps va-t-on garder les gens inscrits? Là-dessus, j'aimerais avoir votre avis. C'est vous qui gérez dans plus de 150 municipalités au Québec et, comme vous dites: Quand la programmation 1978 sera terminée, ce sera au-delà de 300 municipalités du Québec; donc, c'est vous qui gérez ces projets. J'aimerais avoir votre avis sur cette question des listes d'admissibilité, sur leur mise à jour et, si vous avez maintenant quelques suggestions, j'aimerais bien les entendre et, à défaut, peut-être que, plus tard, on pourrait demander à votre association.

Enfin, il y a toute cette question de l'échelle des loyers, où vous demandez que l'on révise cette échelle qui n'a pas fait l'objet de révision depuis assez longtemps, l'échelle Rogers, même s'il y a eu différentes propositions, l'échelle du GTREL qui a été proposée, le groupe de recherche sur l'échelle de loyer, je pense que c'était cela, GTREL, la proposition du groupe des locataires de HLM, le contre-rapport, enfin moult suggestions de révision de cette échelle de loyers. Je suis prêt à procéder à une telle révision, mais j'ai demandé deux choses, une consultation auprès des associations de locataires de HLM et une consultation auprès des offices municipaux d'habitation.

On a commencé les deux et les locataires nous ont demandé, à bon droit, je pense, que l'on fasse précéder cette révision de l'échelle des loyers d'une étude sur le profil socio-économique des locataires. Une étude sur le profil socio-économique de 25 000 locataires vivant dans les HLM ne se fait pas du jour au lendemain. A cet égard, vous pourriez peut-être aussi, vous qui gérez ces logements, nous donner un coup de main. On a déjà commencé à procéder par échantillonnage pour avoir une petite idée, mais le travail n'est pas complété.

En terminant — nous aurons l'occasion d'entendre les questions des membres — sur ces critères de sélection, sur la durée en vigueur de la liste d'éligibilité, j'aimerais, si vous en avez, s'il vous plaît, obtenir vos lumières.

M. Poulin: M. le Président, M. le ministre, je vais essayer de répondre un peu aux questions posées. Quant aux critères de sélection qu'on demande de rendre uniformes à la grandeur du Québec, ce qu'on veut signaler par là, c'est qu'actuellement, ces critères ne sont pas nécessairement uniformes, c'est-à-dire que lorsque les offices municipaux d'habitation ont été créés, les règles de base ont été établies, mais il reste qu'il y a actuellement certaines disparités selon les offices, il en existe encore, croyons-nous.

M. Tardif: Sans nécessairement nommer les offices municipaux.

M. Poulin: Non. Par exemple, il y a des comités de sélection qui ne sont pas les mêmes d'un office à l'autre; même si les critères de base ont été formulés par la société dès 1969-1970 dans son guide administratif, on considère que certains offices peuvent les appliquer, soit trop à la lettre ou soit de façon trop souple et ça pourrait être moins uniforme que les critères qui viendraient d'un règlement, de la part du ministre. Dans ce sens, ce n'est pas assez précis comme critères de base et comme règlement de base au niveau de la sélection pour que l'ensemble des offices puissent se baser là-dessus. Il reste, à notre avis, certaines marges de manoeuvre qu'il faudrait absolument corriger.

C'est pour cette raison qu'on vous dit que c'est absolument nécessaire que les critères soient révisés et soient rendus uniformes et obligatoires pour l'ensemble des offices.

M. Tardif: Si vous permettez, M. le Président, vous faites référence d'abord, j'allais dire en amont, vous dites: D'abord, il faudrait regarder la composition des comités de sélection.

M. Poulin: Oui.

M. Tardif: On en est plus à l'acte de choisir des candidats. Vous dites que ce sont ceux qui choisissent, qu'est-ce que vous voulez dire par là?

M. Poulin: En fait, la composition du comité, actuellement, a toujours été laissée un peu à la discrétion des offices. C'est-à-dire que souvent, dans certains cas, c'est l'ensemble du conseil d'administration de l'office qui, comme vous le savez, est nommé par le conseil municipal qui peut choisir, théoriquement, les locataires. Dans d'autres cas, ce sont quelques membres du conseil d'administration de l'office, deux ou trois peuvent faire partie d'un comité de sélection, dans certains cas, certains offices sont déjà allés chercher des personnes à l'extérieur d'un conseil d'administration, soit dans les organismes sociaux, les organismes populaires ou même des locataires habitant les offices municipaux d'habitation.

M. Luneau: On peut ajouter M. le ministre, que dans certains cas, on a remarqué dans les comités de sélection de locataires, la présence de conseillers municipaux. Bien que je n'ai rien contre les politiciens, je pense que ce n'est peut-être pas la place d'un conseiller municipal d'avoir un siège au comité de sélection et ça peut, dans certains cas, causer des problèmes graves.

M. Tardif: On pourrait demander au député de Saint-Hyacinthe ce qu'il pense des conseillers municipaux qui siègent à des conseils...

M. Luneau: Des comités de sélection.

M. Tardif:... des comités de sélection de locataires de HLM.

M. Cordeau: Je suis conseiller municipal, mais je ne siège pas au... Je ne suis pas administrateur de la société chez nous, mais...

Le Président (M. Laplante): M. le député de Notre-Dame-de-Gâce.

M. Cordeau: J'aurais une question sur le même sujet. Aimeriez-vous que la composition du comité soit définie par le ministère, soit qu'il y ait un représentant des locataires, un représentant de ci et un représentant de...

M. Poulin: C'est cela. On veut que la règle soit uniforme pour l'ensemble des offices municipaux d'habitation, parce qu'actuellement, étant donné que le ministre, dans son projet de loi, veut donner des recours à ces locataires, si les règles ne sont pas claires pour tout le monde, on dit, nous, que

c'est la base en fait, des critères de sélection uniformes et une échelle des loyers qui serait révisée. On dit que tout cela sous-tend ce que le ministre amène dans son projet de loi no 107. Cela devrait être fait.

M. Tardif: J'ai une dernière question, M. le Président. Est-ce que l'Association des offices municipaux a fait tenir ou peut faire tenir ses suggestions sur, premièrement, la composition des comités de sélection, soit un relevé de ceux qui existent déjà et peut-être ses recommandations sur cette question des listes, des critères de sélection d'une part.

Vous avez déjà fait tenir des documents?

M. Poulin: Oui, c'est déjà fait, mais concernant la composition des comités de sélection, cela va se faire sous peu à la Société d'habitation.

M. Tardif: D'accord.

M. Poulin: Bon, je ne sais pas si j'ai été assez clair concernant la question des critères de sélection uniformes. Vous auriez peut-être d'autres...

M. Tardif: Si vous vouliez dire quelques mots là-dessus, parce que là, on a parlé de critères de sélection uniformes à travers le Québec, mais on ne sait pas encore ce que sont ces critères.

M. Poulin: En fait, ce sont actuellement, en gros, les revenus des gens qui sont le critère principal, de même que l'état du logement. Ce sont les deux critères fondamentaux sur lesquels un comité de sélection d'office doit se baser pour sélectionner des gens. Mais ce qu'on voudrait d'abord, les propositions qui ont été faites par les autres groupes de travail antérieurement, par la Société d'habitation ou par nous-mêmes c'est qu'effectivement ces deux critères demeurent comme étant les principaux, mais qu'on s'entende sur une pondération, c'est-à-dire le pourcentage à être affecté, lors d'une sélection, à un candidat locataire pour qu'il puisse devenir admissible à nos logements, c'est-à-dire combien on donne, par exemple, à l'état du logement, combien on donne à la personne pour ses revenus comme tels.

M. Tardif: A l'heure actuelle, ce n'est pas défini que le ratio loyer/revenu donne 40 points sur 100, la qualité du logement 40 points, les 20 autres points étant pour des facteurs de peuplement, surpeuplement, sous-peuplement et autres et que ceci est déjà pondéré.

M. Poulin: Oui, c'est vrai que c'est déjà pondéré. Par contre, dans les derniers 20%, c'est là peut-être que ce n'est pas assez clair et qu'il y a possibilité, à notre avis, de manoeuvres, jusqu'à un certain point. Il y aurait peut-être lieu de préciser davantage encore les critères.

M. Tardif: Si on pouvait avoir vos suggestions à ce sujet.

M. Luneau: Il y a un élément, M. le ministre, que j'aimerais vous souligner sur les critères de sélection et peut-être que cela pourrait entrer dans les 20%, particulièrement lorsqu'on a à sélectionner des occupants pour du logement pour personnes âgées. Il y a une dimension santé qui n'est pas pondérée au niveau des critères de sélection et qui, à notre sens, devrait l'être. Il est bien sûr qu'une personne qui est en bonne santé aujourd'hui est en mesure de subvenir à ses besoins dans un logement normal, donc, pour nous, c'est une clientèle qu'on recherche effectivement. Lorsqu'on a des demandes de logement où la personne âgée ou le couple à la retraite éprouve des difficultés de santé, à ce moment, c'est laissé à la bonne discrétion du comité de sélection et certains offices — je ne vous dis pas que c'est un commentaire qui est formulé au nom de l'association, c'est simplement un commentaire que j'ai reçu cette année de la part de certains offices — souhaiteraient voir une partie du moins de la pondération accordée à l'état de santé des personnes âgées, dans le cas de la sélection de logements.

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

M. Scowen: Moi aussi, M. Poulin, je vous remercie de votre présentation, vous et vos collègues, c'est très intéressant. Je n'ai pas la connaissance du ministre dans ce domaine. Il a vécu là-dedans depuis des années et, pour moi, chaque expérience est quelque chose de nouveau, une formation.

(10 heures)

Vous m'avez fait beaucoup réfléchir à savoir si on doit uniformiser les règles pour les locataires dans les HLM avec celles du secteur privé. J'aimerais vous poser des questions là-dessus. Il y a d'autres sujets qui, je pense, sont plus importants, mais nous aurons ce matin la présentation d'un autre groupe ici. Ce sont des conseillers juridiques, je pense, la Commission des services juridiques, qui est partie sur le même sujet. Je ne sais pas si vous pouvez rester pour en entendre la présentation, mais elle a une attitude envers cette question un peu contraire à la vôtre. Pour ma part, ce serait très intéressant, après la séance ou la semaine prochaine, d'avoir votre opinion sur cette présentation, parce que c'est une perspective sur cette question qui est un peu différente. Elle veut en effet que l'article 1658.18 soit retiré. C'est la clause qui dit que les articles de la loi ne sont pas applicables aux HLM et aux coopératives, mais, parce que vous êtes spécialistes là-dedans, je préfère vous poser des questions pour ce qui concerne cette liste, les critères et votre désir d'uniformiser.

Premièrement, sur le plan général, si vous me le permettez, je vais vous dire que je vois dans votre attitude de standardiser l'affaire un peu l'attitude que j'ai vécue pendant deux ans à Ottawa, une attitude qui disait que cela ne marche pas bien dans les régions, qu'il faut prendre le

pouvoir central et uniformiser. J'avais une tendance à Ottawa, à lutter farouchement contre cette idée et j'ai le même esprit ici, je pense. Pour ma part, je tiens pour acquis, j'accepte l'idée que, si je déménage de Montréal à Trois-Rivières, je vis dans une ville différente et qu'il faut m'attendre à des circonstances, à des attitudes et à des règles différentes; à moins qu'il y ait une raison énorme, prépondérante d'uniformiser toutes les affaires — je sais que le ministre est obligé de faire face à cette question cinq ou six fois par jour dans ses relations avec les municipalités — pour ma part, je vois au moins une grande raison d'uniformiser. Je préfère alors laisser ces responsabilités au niveau qui est le plus proche possible de la population, même si, dans quelques villes, il faut accepter des règles qui ne sont pas aussi bonnes que celles du gouvernement central, même si, de temps en temps, un conseiller municipal siège, qui n'est pas exactement impartial, même s'il y a de petits défauts là-dedans, et d'accepter que si les gens ont le droit de faire quelque chose, ils ont le droit de le mal faire, c'est cela qu'un droit implique pour moi, ou de ne le pas faire du tout.

J'ai fait ces remarques, parce que j'aimerais avoir un peu plus de précisions de votre part. Pensez-vous que c'est essentiel pour le bien-être de la population de centraliser, de créer une autre série globale de règlements que toutes les municipalités du Québec seront obligées de respecter?

M. Luneau: J'aimerais peut-être répondre à votre question dans le sens que je suis d'accord avec vous, lorsque vous parlez d'une centralisation et d'une uniformisation à outrance et, bien sûr, comme représentants d'offices municipaux, je conçois quand même qu'on ait des règles du jeu qui soient claires et uniformes mais qui tiennent compte aussi de l'autonomie locale pour qu'on puisse, au niveau local, avec ces outils, parce qu'il ne faudrait quand même pas prendre ces règles-là pour autre chose que des outils, et avec la bonne conscience, le bon cœur d'un père de famille, appliquer cela pour le bien-être de nos citoyens. Je pense que l'esprit visé par notre recommandation, c'est celui-là. Ce qu'on souhaite également, c'est qu'il y ait, par une uniformisation, une certaine équité d'un locataire à un autre, d'un office à un autre, parce que du logement subventionné...

M. Scowen: Pourquoi une équité entre un office et un autre? Pourquoi une équité entre Sherbrooke et Val-d'Or? S'il n'y a aucun lien, aucun rapport entre les deux systèmes, ce sont deux villes différentes, pourquoi avoir une équité entre les deux? Pourquoi comparer Sherbrooke à Val-d'Or?

M. Luneau: Je ne vous dis pas équité d'une région à une autre, mais équité au niveau d'une agglomération. Je dirais peut-être, sur certains points, équité à l'échelle de la province, parce que, du logement subventionné, c'est un bien collectif dans une certaine mesure.

M. Scowen: Qu'est-ce que cela veut dire, le logement subventionné, c'est un bien collectif?

M. Luneau: C'est l'ensemble des...

M. Scowen: Je vous pose la question d'une façon très sérieuse. Qu'est-ce que cela veut dire exactement?

M. Luneau: C'est l'ensemble des citoyens qui paient pour les déficits d'exploitation des logements subventionnés. Les subventions sont prises à même les fonds publics. A partir de ce principe, nous, comme administrateurs de logements subventionnés, on pense que ces logements devraient servir aux personnes qui sont le plus dans le besoin et qui nécessitent d'être logées d'une façon prioritaire. Pour déterminer cela, effectivement, cela nous prend des règles du jeu, cela nous prend des critères de sélection qui soient équitables, en quelque sorte.

M. Scowen: En effet, votre définition, c'est que, si les services sont payés par l'impôt provincial, cela veut dire automatiquement, plus ou moins, qu'on doit avoir une réglementation provinciale pour l'administration. C'est l'idée.

M. Luneau: L'idée, c'est d'avoir quand même des règles du jeu qui soient similaires sans nécessairement être identiques, qu'on puisse en quelque sorte dire, au niveau de la province, que le logement subventionné sert à desservir une clientèle bien précise, comme M. le ministre l'a mentionné tout à l'heure.

M. Scowen: J'ai une dernière question, M. Cordeau. J'aimerais poursuivre cette chose. Vous dites que c'est très fédéral, c'est central, cette idée. Je n'ai jamais accepté cette idée jusqu'à maintenant. De toute façon, je veux vous poser une question précise sur le projet de loi et sur les articles 1661.2, 1661.3 et 1661.4. A l'article 1661.4, si le tribunal ordonne de loger la personne dans un logement de la catégorie à laquelle, etc., quand je suis les trois articles, j'ai l'impression que, si un locataire est sur la liste, il a le droit au logement. Si le tribunal le décide, les critères des décisions du tribunal ne sont pas énumérés, ce tribunal peut loger n'importe qui sur la liste d'admissibilité dans un logement privé aux frais des contribuables. C'est l'impression que j'ai de ces trois articles.

M. Tardif: Non. Les critères existent. Il existe des critères de sélection — effectivement, les handicapés s'ajoutent à la liste des personnes admissibles — qui, présentement, accordent, comme je l'ai mentionné tantôt, un poids, par exemple, à la charge que représente le loyer. Sur un total de 100 points, il y en a 40 qui vont au ratio loyer-revenu. Par exemple, si vous consacrez 50% de votre revenu au logement, vous aurez la cote 30 sur 40 points comme poids accroché à ce facteur; s'il y a une quarantaine de points reliés à la qualité du logement, donc caractère d'exiguïté, insalubri-

té, etc.; si évidemment d'autres critères, selon qu'il s'agit de logements pour personnes âgées ou pour familles nombreuses, parce que ce sont quand même des personnes à qui s'adressent les logements sociaux, présentement, ainsi qu'aux handicapés, et un certain nombre de points reliés à d'autres questions dans les vingt points où on dit qu'il y a finalement une marge.

Ces critères existent présentement sous forme de directives de la société d'habitation aux offices municipaux. Donc, ce n'est pas fait entièrement selon la gueule du client et un tribunal — en l'occurrence, la régie — pourrait très bien prendre les règles de la société et voir si, effectivement, elles ont été appliquées dans le cas de M. X, Y, Z.

Maintenant, ce que j'ai cru comprendre des représentations qui nous ont été faites, c'est que ces directives de la société gagneraient à être précisées, à être mieux pondérées, plus raffinées, que leur application ou leur interprétation dans certaines municipalités soit plus stricte ou plus souple selon les cas. Ce qu'on nous demande, finalement, c'est une gestion locale de ces critères, mais une définition faite peut-être à partir de...

M. Scowen: Oui, je pense que je comprends, M. le ministre. Je sais que M. Cordeau veut poser une question, mais la question que j'ai posée n'était pas liée à la dernière; simplement, la façon dont les trois articles sont rédigés me donne l'impression que le tribunal, à 1661.4, aura le droit de loger presque n'importe qui...

M. Poulin: Ce n'est pas admis dans nos logements, c'est-à-dire que c'est lorsqu'il y a erreur. Je comprends votre question, M. Scowen. C'est dans le cas d'erreur qu'il y aurait de la part de l'office dans la sélection d'un locataire. Si le tribunal juge qu'on a fait une erreur, le locataire devrait aller...

M. Scowen: C'est ce...

M. Poulin: ... on devrait trouver un logement dans le secteur privé au locataire...

M. Scowen: Voilà!

M. Poulin: ... et payer la différence.

M. Scowen: Parfait! C'est cette clarification, c'est cette idée de l'erreur que je ne vois pas dans ces articles. Je posais simplement la question, parce que, pour moi, c'est de la façon dont c'est rédigé, ça donne l'impression que ce n'est pas en cas d'erreur, mais c'est simplement à la discrétion de...

M. Tardif: Non.

M. Scowen: D'accord.

M. Poulin: C'est spécifiquement en cas d'erreur de la part... Une mauvaise sélection faite par... En fait, on a donné le logement à un locataire qui

n'aurait pas dû l'avoir et l'autre, on doit lui trouver un logement dans le secteur privé et le payer.

M. Scowen: Je laisse la parole à M. Cordeau et je vous remercie de votre mémoire.

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

M. Cordeau: Merci, M. le Président. D'abord, au nom de l'Union Nationale, nous tenons à vous remercier pour votre participation et vos excellentes suggestions contenues dans le mémoire.

Tantôt vous avez parlé de critères. Vous aimeriez avoir des critères plus rigides concernant la sélection des personnes et vous avez même fait allusion aussi au comité de sélection qui, à un moment donné, pourrait avoir des conseillers municipaux à l'intérieur du comité de sélection, mais je pense que c'est le conseil d'administration qui nomme le comité de sélection. Je crois que les conseillers municipaux sont en minorité dans les conseils d'administration d'offices d'habitation municipaux. Il faudrait bien clarifier ça, à savoir que les conseillers ne sont pas en majorité dans ces conseils municipaux d'habitation.

Par contre, le comité de sélection, vous aimeriez qu'il soit plus défini, que les membres qui doivent en faire partie soient plus définis, n'est-ce pas? C'est ce que vous avez spécifié tantôt, qu'il y ait un locataire ou ainsi de suite... Peut-être que la représentativité du milieu soit mieux définie dans le comité de sélection.

M. Luneau: La formule actuelle n'est pas claire dans ce sens qu'on laisse au conseil d'administration d'un office le soin de nommer son comité de sélection comme bon lui semble. Je sais pertinemment que nous travaillons conjointement avec la société d'habitation à une formule qui permettrait d'uniformiser, en quelque sorte, la question des comités de sélection. C'est à l'étude actuellement.

Ce qu'on souhaite, c'est peut-être d'éviter qu'il y ait partisanerie au niveau des comités de sélection, parce que le comité de sélection nous apparaît être le mécanisme impartial au niveau local qui assure justice à un ensemble de citoyens, mises à part les influences politiques qu'il peut y avoir et qui existent dans certains cas. Je ne vous dis pas que ce sont des cas majoritaires au Québec, loin de là. Mais je pense que ce sont encore des cas de trop lorsque l'on parle de logements subventionnés.
(10 h 15)

M. Cordeau: Oui, je partage votre opinion à ce sujet, mais tant et aussi longtemps qu'il y aura des êtres humains qui gèreront des mécanismes, on ne peut pas blâmer cela.

M. Tardif: Pour les fins du journal des Débats, pour consigner le fait, ai-je bien compris que le député de Saint-Hyacinthe est d'accord avec la recommandation que les conseillers municipaux ne devraient pas faire partie des comités de sélection?

M. Cordeau: Aucune objection, M. le ministre.

M. Tardif: Très bien.

Le Président (M. Laplante): Avez-vous d'autres questions?

M. Cordeau: Oui, j'ai deux questions. Vous avez fait mention tantôt dans votre mémoire, à la page 13, que si le tribunal décidait qu'un locataire éventuel a été lésé, il occuperait le futur logement. Vous avez aussi dit tantôt que vous aimeriez donner quelques explications. Pourriez-vous donner des explications à l'heure actuelle?

M. Luneau: MM. les membres de la commission, le contenu du projet de loi sur cet aspect nous apparaît être une solution assez draconienne parce que des erreurs humaines pourraient peut-être se glisser dans l'administration des offices municipaux. La recommandation contenue dans notre mémoire sur cette question est, nous le pensons, un heureux compromis entre la situation qui existe actuellement et la situation souhaitée au projet de loi. Nous pensons qu'en garantissant au locataire ou au futur locataire lésé par une décision d'un comité de sélection ou d'un conseil d'administration d'office le prochain logement disponible correspondant à ses besoins, c'est, à notre sens, satisfaisant pour compenser pour, peut-être, l'erreur dans la plupart des cas ou peut-être aussi — cela peut arriver — l'impartialité ou la partialité dans une décision. Comme vous l'avez si bien mentionné tout à l'heure, ces organismes ont un cœur parce qu'ils sont composés d'humains et les humains sont souvent la cause d'erreurs. Dans ce sens, nous pensons qu'il y aurait place au compromis au niveau du projet de loi relativement à cette question.

M. Cordeau: Il y a une autre de vos suggestions aussi à la page 5 de votre mémoire concernant la durée du recours. Vous suggérez que la régie pourrait entendre votre demande ou entendre les demandes en moins de cinq jours. Pourriez-vous expliciter votre pensée de ce côté-là?

M. Poulin: C'est l'admissibilité de la demande.

M. Cordeau: Oui, la priorité de la demande.

M. Poulin: C'est-à-dire de statuer si, effectivement, il y a recours sur le point précis sur lequel les parties demandent à la régie d'intervenir. On croit, à un moment donné, que cela traîne jusqu'à un certain point et que cela pourrait causer préjudice soit à nos administrateurs, soit aux autres locataires. Si la régie pouvait statuer plus rapidement, si effectivement elle a juridiction, on croit que cela pourrait être un facteur important.

M. Cordeau: Actuellement, quels sont les délais que vous rencontrez?

M. Poulin: Les délais n'existent pas parce que la loi n'est pas...

Le Président (M. Laplante): Une dernière question, M. le député de Taschereau?

M. Guay: M. le Président, je vais en poser une principale et une additionnelle dans ce cas-là parce que, effectivement, j'ai deux questions.

La première porte sur les associations de locataires dans les HLM. Il y a des dispositions juridiques ou administratives qui permettent la constitution de telles associations et le financement de telles associations par les offices municipaux d'habitation. A votre connaissance et compte tenu de votre expérience, jusqu'à quel point ces associations existent-elles et est-ce qu'il existe effectivement, d'une municipalité à l'autre ou d'un office municipal à l'autre, des approches différentes? En d'autres mots, est-ce que tous les offices municipaux accordent concrètement ce qui est permis ou s'il y a des offices municipaux qui le refusent? Si oui, pourquoi?

M. Luneau: A notre connaissance, le fait de l'existence d'associations de locataires au niveau local est en général admis. Je dois vous dire cependant que certains offices donnent plus d'appui moral à la création d'associations de locataires que d'autres. Certains membres d'offices vont dire, par exemple: Nous n'avons pas objection à ce que les locataires se regroupent sous forme d'association. S'ils veulent le faire, il y a des sommes disponibles. On va leur fournir ces sommes-là et ils vont se constituer en association. D'autres vont même peut-être permettre à un animateur ou à une personne qui a une certaine connaissance dans le domaine social d'aller rencontrer les locataires et de leur expliquer le fonctionnement de l'association, quels sont les intérêts ou le côté positif que pourrait avoir une association dans leur milieu, etc. Ce sont deux approches complètement différentes et on retrouve les deux actuellement dans l'ensemble des associations.

M. Guay: Les sommes qui sont disponibles viennent d'où, du gouvernement du Québec ou des municipalités?

M. Poulin: Elles viennent des sociétés d'habitation.

M. Guay: Des sociétés d'habitation.

M. Poulin: En passant par les offices.

M. Guay: Oui. Est-ce qu'il y a des offices... Vous dites qu'il y a des offices qui disent: Voilà c'est disponible, débrouillez-vous. Il y a des offices qui vont plus loin? Est-ce qu'il y a des offices qui vont moins loin, qui, carrément, ne remettent pas cet argent et l'utilisent à d'autres fins.

M. Luneau: Cela peut exister en principe, mais, à ma connaissance...

M. Poulin: A ma connaissance non plus, je n'ai jamais vu d'offices qui ont pu utiliser à d'autres fins...

M. Guay: Ou ne pas l'utiliser.

M. Poulin: Ou ne pas l'utiliser du tout, mais, s'il n'y a pas de demande de la part d'associations de locataires, effectivement, l'office n'aura pas à son budget des sommes prévues à cela et il n'y aura pas d'association.

M. Guay: Mais il n'y en a pas qui refusent.

M. Poulin: A notre connaissance, non. Il y a peut-être eu des réticences, mais le fait de carrément refuser, non.

M. Luneau: Je dois dire aussi pour votre information qu'il y a quand même eu une évolution depuis 1972 dans la mentalité des administrateurs d'offices et l'association y est pour quelque chose.

M. Guay: Oui, M. le Président, j'en conviens.

Le Président (M. Laplante): D'accord.

M. Guay: Si vous incluez là-dedans l'Office municipal d'habitation de Montréal...

M. Cordeau: Il va venir.

M. Guay: Je sais qu'il va venir, mais j'anticipe un peu. Une deuxième question. Votre recommandation 5, que la sélection se fasse par numéro de personne, qu'un mécanisme soit élaboré pour limiter le nombre de personnes pouvant contester la décision du locateur lors de l'attribution d'un logement, pouvez-vous préciser cela davantage? Cela ne me semble pas évident.

M. Poulin: C'est un peu dans... Cette recommandation vise en fait à éviter ce qu'on pourrait appeler à un moment donné une parade de nos administrateurs devant la Régie du logement. Je m'explique. Par exemple, on dit que nos listes d'admissibilité sont assez longues à certains offices, et si, tel que le projet de loi l'indique, tous ceux qui sont refusés dans nos logements peuvent contester la décision, imaginez-vous s'il y a une liste de 600 personnes en attente et qu'il y en a 150 à 200 qui décident de contester la décision, quel mécanisme la régie va-t-elle avoir pour entendre cela. Est-ce qu'il faudra que notre administrateur parade pendant trois, quatre, cinq jours pour aller répondre à ces cas-là? On voudrait qu'un mécanisme soit trouvé soit pour limiter cette possibilité...

M. Guay: Mais vous n'en avez pas à nous proposer?

M. Poulin: Pardon?

M. Guay: Vous soulignez le problème sans pour autant...

M. Poulin: On n'a pas de solution à cela. On voudrait que le ministre se penche là-dessus pour

éviter qu'on ne parade trop longtemps, comme on disait, devant la Régie des loyers, parce que, évidemment, cela prend beaucoup de temps à des administrateurs d'aller à la régie continuellement, et surtout si on a beaucoup de cas, parce qu'on peut prévoir qu'au début il peut y avoir beaucoup de gens qui tentent de contester les décisions et, effectivement, cela pourrait créer des problèmes.

M. Guay: Mais la sélection par numéro...

M. Poulin: Oui, c'est pour garder l'anonymat autant que possible au niveau du comité de sélection, pour qu'il y ait le moins d'intervention possible.

Le Président (M. Laplante): ... M. le ministre, le mot de la fin.

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'il y a lieu de remercier à nouveau l'Association des offices municipaux d'habitation pour son mémoire et pour ses suggestions.

L'objectif du gouvernement est de considérer et de traiter les locataires de logements subventionnés comme des locataires et des citoyens à part entière, c'est-à-dire avec les mêmes droits que les locataires du secteur privé. Il est évident qu'il y a lieu d'adapter certaines règles de fonctionnement, comme, par exemple, la détermination du loyer ne se fait pas en fonction des coûts d'exploitation, mais en fonction des revenus des gens, mais, ces différences mises à part, les mêmes règles doivent s'appliquer. On doit donc chercher à éliminer les restrictions tracassières et indues vis-à-vis de ces gens. Il ne faudrait pas qu'on ait l'impression parfois que c'est une faveur qu'on leur fait et qu'on doit donc les traiter comme des otages.

Là-dessus, toute suggestion de votre part et des autres intervenants visant à bonifier le projet de loi, puisque, encore une fois, c'est du droit nouveau, les locataires de HLM n'étaient aucunement couverts, on pouvait les déplacer d'un HLM à un autre, d'un logement à un autre sans demander leur avis... Je pense qu'il est temps de mettre un terme à cela, c'est ce que vise le projet de loi, de reconnaître des droits. Je serai personnellement ouvert à toute suggestion que vous pourrez nous faire pour la meilleure gestion de cette loi, de ces critères de sélection qu'il y a lieu d'établir de façon plus précise.

Par exemple, à la recommandation 5, vous nous dites: Nous attendons du ministre qu'il nous dise un peu dans quel sens nous diriger; je vous dis l'objectif et je vous demande votre concours pour l'atteindre. Je vous remercie.

Le Président (M. Laplante): Sur ce, M. Poulin, M. Luneau et M. Côté, les membres de cette commission vous remercient de votre mémoire. J'appelle maintenant l'Association des propriétaires de maisons mobiles de Vimont Inc.

Madame, messieurs, si vous voulez identifier votre groupe, vous identifier vous-même ainsi que

les personnes qui vous accompagnent. Je vous demanderais comme faveur toute spéciale d'essayer de donner vos commentaires sur les recommandations que vous voudriez faire pour que les membres de cette commission puissent vous poser des questions sur ce que vous recommandez dans le projet de loi no 107. La parole est à vous. Merci.

Association des propriétaires de maisons mobiles de Vimont Inc.

M. Dufour (Robert): Merci. Ce matin, Mme Carrier m'accompagne, elle est vice-présidente de l'association; M. Gagnon à ma gauche et M. Dagenais sont des représentants des membres de l'association. Moi-même, je suis président, c'est un titre assez pompeux. Nous représentons une association d'un type peut-être nouveau dans la province, une association pas tellement nombreuse, nous comptons une centaine de membres. Par contre, c'est une association qui illustre une situation vécue par des centaines et des centaines de cas isolés dans la province, nous en sommes convaincus. C'est aussi une association qui, dans un contexte comme celui-ci, peut nous laisser dans une situation bizarre parce qu'on est un peu à cheval sur deux situations, on est propriétaires de maisons et en même temps locataires de terrains. Cela crée peut-être une confusion chez certaines personnes.

Dans la première page du mémoire, nous avons souligné, dans l'avant-dernier paragraphe, que nous étions d'accord avec la loi 107 et félicitons le gouvernement de son initiative. Nous serions heureux de voir s'appliquer aux maisons mobiles tous les articles cités dans les pages qui suivent. La raison est tellement simple, c'est que, par cette loi, nous nous trouvons à passer du régime seigneurial à 1980 en l'espace de quelques jours, parce qu'actuellement, la situation des propriétaires de maisons mobiles est un peu une situation de censitaires dans un régime féodal, pratiquement. C'est la situation, en gros. (10 h 30)

Pour ce qui est des points, des suggestions, dans les pages du mémoire — en passant, ce n'est peut-être pas un mémoire de style traditionnel, mais étant donné qu'il y en avait tellement à dire, on a préféré le résumer le plus possible.

A la première page, suite à l'article 3.3, on a fait une suggestion à 3.8, de fournir au ministre les données et suggestions sur l'implantation de parcs de maisons mobiles par des municipalités du Québec, notamment dans les zones densément peuplées. Actuellement, la plupart des terrains pour maisons mobiles sont laissés au bon vouloir des propriétaires privés qui installent les gens comme bon leur semble. Et nous trouvons que la régie a manqué une belle occasion de faire un bon coup, à l'occasion de cette loi, pour forcer les municipalités à se donner une législation, une réglementation, sur l'implantation des parcs de maisons mobiles, en tout cas, pour forcer certaines municipalités qui ont déjà cette réglementa-

tion, à y tenir et à la faire observer. Si je regarde notre cas — nous connaissons deux autres cas dans la même municipalité — où il y a un beau règlement, très bien fait, où tout est prévu, il y a plusieurs choses qui ne sont pas appliquées dans ce règlement. Autrement dit, il faut donner à la régie un rôle non seulement de contrôle, mais un rôle incitateur au développement des terrains, pour que ces terrains ne continuent pas à demeurer des ghettos. Somme toute, les gens des maisons mobiles, ce ne sont pas des "Débités" différentes des autres. On les interne, on les barricade dans des ghettos. C'est de la façon qu'on les installe, qu'on leur permet de s'installer, que cela devient des ghettos. Ils ne sont pas plus gitans, pas plus romanichels que d'autres. Ce n'est pas parce que cela s'appelle maison mobile que nécessairement, cela s'attache en arrière d'une voiture, cette histoire, d'autant plus qu'il y a tellement peu de parcs disponibles. Nous sommes à la merci de ces propriétaires.

Deuxième suggestion, c'est un petit point dans les procédures, facilement corrigible, cro-yons-nous. Le locateur ou le locataire, sur demande, pourra obtenir de la régie une copie du rapport de l'inspecteur. Compte tenu de nos démêlés avec la régie, actuellement, par rapport au propriétaire, il est arrivé des fois où nous n'avons pu mettre la main sur certains documents versés ou même arriver à l'audition et se retrouver devant un rapport fourni par le propriétaire, dont on ne connaissait même pas la formule. On avait changé la formule sans nous avertir et il fallait se défendre sur des points qu'on ignorait complètement. C'est un petit point assez facile. C'est de la régie interne, au fond.

Toujours à la même page, 27.2, on demande de prévoir un mécanisme semblable à celui d'un changement de zonage, pour un terrain, même vacant, de maisons mobiles. Il peut se passer, dans les terrains de maisons mobiles, un petit phénomène qui est anodin, mais où le propriétaire du parc décide de changer son zonage lui-même. Il respecte le zonage de la ville, mais il fait son petit zonage à l'intérieur, de sorte qu'il peut rapetisser les terrains, en agrandir un autre, selon la gueule de la personne qui vient de rentrer, et contribuer ainsi à créer un peu de jalousie à l'intérieur des terrains. Cela fait de la chicane inutile entre les voisins. Il peut aussi décider qu'une partie de son terrain, qui était consacrée à un parc, pour les enfants, devient maintenant un ou deux terrains subdivisés pour des maisons mobiles. Et il n'en parle à personne. Il peut rezoner à l'intérieur de son terrain, comme bon lui semble.

À la même page, l'article 43: Les pouvoirs municipaux en matière de changement de zonage sont démesurés par rapport aux citoyens. Dans nos interventions, lors de nos assemblées générales, nous nous sommes rendu compte que les gens avaient une peur bleue du changement de zonage des municipalités. En fait, quand on voit comment cela se passe, parfois, il y a de quoi faire peur au monde. Mais ce n'est pas parce qu'un article paraît dans un petit journal de quartier que,

nécessairement, tout le monde est censé avoir lu ce journal. Il y a tellement de choses à lire de ce temps-là, d'ailleurs.

À la page 2, le point 56, encore là, c'est un autre point de procédure à l'intérieur de la régie avec lequel nous avons vécu à un moment donné. Le procès-verbal doit être accessible aux parties entre les auditions de la régie sur la même cause ou pour l'appel.

L'article 61, la décision devrait être motivée selon le jugement du régisseur, mais aussi sur des critères et barèmes sérieux et écrits. Nous nous sommes rendu compte qu'à la régie, on a l'impression parfois que la personne coupe la poire en deux. C'est basé sur quoi? Sur les gens qu'il y a devant elle, je ne le sais pas. En tout cas on n'a pas trouvé de critères, on n'a pas remarqué de critères qui analysaient vraiment l'augmentation de loyer. Même la formule que le régisseur est censé remplir, on se demande si elle est toujours remplie ou si elle est complètement remplie.

L'article 86, paragraphe 3: le gouvernement devrait immédiatement s'attaquer aux critères de détermination du loyer tout en imposant des normes d'aménagement. Cela revient au point de la page précédente où on demande au gouvernement, soit municipal, soit provincial de voir un peu plus à la réglementation concernant les aménagements de terrains.

Le reste du mémoire, ce sont des choses que nous avons relevées et qui font notre affaire à 100%, non pas parce qu'on n'est pas exigeants, au contraire, mais on nous donne à peu près tout ce qu'on a demandé dans différents petits mémoires ou dans différentes lettres. On retrouve tout ce qu'on a demandé pratiquement intégralement. Peut-être que pour quelqu'un qui reste en logement, la question du logement, c'est bien différent, il n'y a peut-être pas grand-chose dans cette nouvelle loi, mais, pour nous autres, c'est une manne qui nous tombe du ciel comme cela. Avant, la seule protection qu'on avait, depuis un an et demi à peu près, décembre 1977, il n'y avait absolument rien. Là, on ne peut plus nous évincer, nous ficher dehors, parce que notre face ne revient pas au propriétaire, cela marche un peu comme cela. Je te regarde, je t'admire, je te déteste, c'est tant par mois, un point, c'est tout. Le mois suivant, on revient avec une autre augmentation. Pourquoi le voisin n'en a-t-il pas? On ne le sait pas. Là, maintenant, les gens n'ont plus cette crainte, cette peur, parce que c'était vraiment cela qui existait, c'était une peur, une frousse flagrante devant le grand seigneur. Il faut dire que sur beaucoup de terrains de maisons mobiles il y a plusieurs personnes âgées qui ont mis leurs économies dans cette maison et qui, du jour au lendemain, peuvent se faire évincer comme cela par un petit chantage adroit, délicat, mais tout de même important. Cela résume en gros.

Le Président (M. Laplante): Merci de votre coopération, monsieur. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je remercie l'Association des propriétaires de maisons mobiles de

Vimont Inc. pour son mémoire. Je suis heureux de constater que, selon le dire de son président, le projet de loi répond en grande partie aux besoins exprimés par ces gens qui, comme ces propriétaires de maisons mobiles de Vimont, ont choisi ce mode d'habitat.

En fait, ils sont 100 000 Québécois qui vivent dans des maisons mobiles, dans à peu près 37 000 maisons mobiles plus exactement, réparties dans à peu près 180 parcs. C'est un fait que la législation était à peu près inexistante dans leur cas. C'était vrai sur le plan fiscal, c'était vrai sur le plan de l'aménagement et c'était vrai sur le plan des droits des locataires, puisque les propriétaires de maisons mobiles, comme je vous l'ai mentionné, ont cette particularité d'être aussi locataires du terrain sur lequel ils sont implantés très souvent. Sur le plan fiscal, des mesures ont été prises, sur lesquelles je ne veux pas revenir. Sur le plan de l'aménagement, comme vous êtes peut-être au courant — je l'ai mentionné hier à un autre groupe qui est venu devant nous — mon ministère, enfin le gouvernement, a amendé la Loi des cités et villes et le Code municipal pour permettre aux municipalités d'édicter des normes minimales concernant l'aménagement des terrains pour maisons mobiles.

Ces normes minimales que les municipalités peuvent exiger ont ceci de particulier, que, si les municipalités ne les ont pas adoptées une fois qu'elles ont été mises en demeure de le faire par le ministre, le ministre des Affaires municipales peut le faire à leur place. La loi a donc été amendée il y a maintenant un an. Nous avons préparé, à l'intention des municipalités, un projet de règlement modèle qui contient un certain nombre de dispositions, non seulement sur les maisons mobiles; enfin, il y a d'autres normes minimales en matière d'aménagement, mais il y a quelques pages consacrées à l'aménagement de parcs de maisons mobiles. Ce document a été envoyé à toutes les municipalités, qui peuvent, évidemment, et qui doivent s'en inspirer dans la préparation de leurs propres règlements.

Maintenant, sur le plan des droits, évidemment, et de la loi 107, en particulier, ce n'est donc pas dans la loi 107 que nous pourrions répondre à cette question, à ces problèmes que vous soulevez en matière de zonage, mais c'est bien plus par cette autre réglementation et par les amendements à la Loi des cités et villes et au Code municipal que je pourrai, le cas échéant, si les mesures adoptées semblaient insuffisantes, revenir à la charge pour encore mieux définir les critères d'aménagement de tels parcs.

Personnellement, je prends bonne note de certaines de vos suggestions sur ce plan de l'aménagement. J'ai pris note également du fait que vous et la régie sembleriez un petit peu désarmés face à la fixation du loyer pour les terrains de maisons mobiles, puisque, évidemment, par la loi 96, nous avons donné le pouvoir à la régie de contrôler les augmentations de loyer, comme cela, du jour au lendemain. La raison était très simple: Nous l'avons fait, à ce moment, avant

même la loi 107, parce que nous l'avions annoncé dans le livre blanc. Il nous semblait important de légiférer immédiatement, parce que le simple fait de l'annoncer aurait pu provoquer évidemment une hausse des prix. En disant dans le livre blanc: Nous comptons contrôler demain les prix de location des maisons mobiles, ceci aurait provoqué une hausse. Si bien que la régie s'est retrouvée du jour au lendemain avec une juridiction sans aucune expertise, sans aucune jurisprudence, sans aucune façon correcte de déterminer le coût de location, alors qu'elle avait quand même dans le domaine du logement un matériel abondant. Je pense qu'avec le temps, ceci, avec le concours des associations comme la vôtre, pourra se corriger et que nous pourrions mieux établir des critères d'appréciation.

Je désire témoigner de notre ouverture devant l'association. S'il y avait des suggestions, des commentaires que vous aviez à nous formuler quant à ces critères d'appréciation, ils sont les bienvenus. Je vous remercie.

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

M. Cordeau: M. le Président...

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

M. Scowen: Je vous remercie aussi de votre intervention. Je n'ai pas de question à vous poser, parce que c'est un mémoire qui est très clair. J'apprécie spécialement le fait que vous avez proposé un nombre de modifications qui sont pour le bénéfice, non seulement des propriétaires de maisons mobiles, mais de tous les locataires. (10 h 45)

Je pense que c'est dans cet esprit que votre mémoire est particulièrement valable parce qu'on a très peu de mémoires qui touchent autre chose que les intérêts des personnes qui se présentent. Je ne pose pas de questions, non pas parce que vos propositions ne sont pas intéressantes, mais parce qu'elles sont très claires, très lucides, très intelligentes et, de notre part, on va certainement en prendre note et agir en fonction de vos recommandations.

Je vous remercie!

Le Président (M. Laberge): M. le député de Saint-Hyacinthe, on vous donne la parole.

M. Cordeau: Merci!

Je voudrais revenir au chapitre 2 de votre mémoire, 3.8, s'il vous plaît. Vous mentionnez: fournir au ministre les données et suggestions sur l'implantation de parcs de maisons mobiles par des municipalités du Québec, notamment dans les zones densément peuplées.

Est-ce que vous suggérez que les municipalités acquièrent des terrains afin d'aménager un parc pour maisons mobiles et de louer les terrains?

Mme Carrier (Nicole): Absolument! Cela existe, par exemple, vous voyez Hauterive — j'ai habité là — cela existe dans bien des places. Pourquoi, dans une ville comme Laval, par exemple, ou ailleurs, ça n'existerait pas?

M. Cordeau: Mais je crois que les cités et villes n'ont pas le droit d'acquérir des terrains pour fins d'habitation.

Mme Carrier: Par contre...

M. Cordeau: Ce serait peut-être une suggestion que vous faites au ministre d'accorder le pouvoir aux municipalités d'acquérir des terrains pour fins d'habitation.

Mme Carrier: On s'en remet à l'article 86 pour ça. C'est écrit que le gouvernement peut, par règlement, établir les critères et la méthode de fixation du loyer d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile; établir des exigences minimales relatives à l'habitation et à l'entretien d'un logement. Si, en plus, les municipalités peuvent, par exemple, comme ça se fait ailleurs, où on demeure... Pourquoi cela peut-il exister dans une ville et ne pas exister dans une autre ville? C'est une suggestion qu'on faisait, oui.

M. Cordeau: Peut-être que ces villes ont obtenu le droit par une loi spéciale.

Mme Carrier: Cela devrait, puisqu'elles le font. Alors, pourquoi ne l'aurait-on pas dans toutes les municipalités?

M. Tardif: Oui, c'est exact que les municipalités n'ont pas de pouvoirs, sauf quelques-unes qui les ont obtenus par bill privé, par charte spéciale, d'acquérir des immeubles pour des fins autres que municipales. Malheureusement, jusqu'à maintenant, le législateur n'a jamais défini l'habitation comme une fin municipale, hormis à l'intérieur d'un programme spécifique fait en vertu de la Loi de la Société d'habitation, si bien que c'est par dérogation à la loi générale que certaines municipalités ont pu acquérir des parcs, les convertir ou les mettre à la disposition de propriétaires de maisons mobiles.

Je dois avouer que nous étudions présentement, au ministère, cette question de permettre aux municipalités d'acquérir des immeubles pour des fins autres que municipales, au sens limité et traditionnel du terme avec, évidemment, les balises qu'il faudra mettre puisqu'on considérerait difficilement de permettre aux municipalités d'acquérir des immeubles avec des deniers publics pour les céder à vil prix parfois à des promoteurs ou autres. Donc, il y a des précautions à prendre, mais c'est un dossier sur lequel mon ministère travaille présentement, en effet, d'une façon générale, pas uniquement pour les maisons mobiles.

M. Cordeau: Non, mais pour fins d'habitation aussi, parce que...

M. Tardif: C'est ça.

M. Cordeau: ... à cause des lois 101 et 90 aussi, le zonage agricole, je crois, parce que le prix des terrains disponibles actuellement augmente sensiblement.

M. Tardif: C'est un dossier fort important que celui de la municipalisation du sol, comme on l'appelle au ministère, et sur lequel nous travaillons.

M. Cordeau: On y reviendra certainement avec des questions à l'Assemblée nationale.

Le Président (M. Laberge): Parfait! M. Dufour...

Mme Carrier: On veut que ça cesse d'être à l'affût d'un individu.

M. Cordeau: Mais le seul moyen de contrer ça, c'est de créer d'autres parcs pour qu'il n'y ait pas un monopole de parcs entre les mains de certains individus.

Le Président (M. Laberge): M. Dufour, vous aviez une question?

M. Dufour: Le fond du problème, c'est un manque de terrains disponibles. Alors, que la solution soit du côté des municipalités ou qu'elle soit vers l'incitation à l'entreprise privée, en fait, les gens n'ont aucune objection. Payer un loyer à l'un ou payer un loyer à l'autre, pour des services équivalents, les gens ne tiennent pas nécessairement à ce que ce soit municipal. Seulement, c'est entendu qu'étant municipal, on aurait peut-être davantage l'impression d'appartenir à une municipalité là où on demeure, parce qu'il se passe un drôle de phénomène dans ces ghettos-là. Par exemple, à Cité-parc de maisons mobiles à Laval, ne vous demandez pas la couleur d'une gratte de la ville de Laval. On ne sait pas ce que c'est, si c'est blanc, bleu ou rouge. On n'en voit jamais. On n'a pas l'impression d'appartenir à une municipalité. On a l'impression d'être dans un site temporaire qui va durer X temps. On dirait qu'il n'y a pas de surlendemain ni même de lendemain à ces choses-là. Il y a un phénomène de permanence, un phénomène de disponibilité. En créant plus d'espace, il y aura nécessairement dans l'entreprise privée un jeu de l'offre et de la demande. Actuellement, ils ont beau jeu. C'est ce qui est le fond du problème.

M. Tardif: Je m'excuse, mais...

M. Dufour: Oui.

M. Tardif: ... vous payer combien par mois à Laval ou à Vimont pour louer vos terrains?

M. Dufour: A Vimont, au propriétaire lui-même, on ne sait plus au juste si on doit payer \$95 ou \$130. On est en discussion.

M. Tardif: Mettons \$95 par mois.

M. Dufour: \$95 par mois et \$10 de taxes à la ville de Laval.

M. Tardif: Et \$10 de taxes?

M. Dufour: Oui. C'est l'équivalent des médailles pour les chiens, vous savez. \$10 par mois. C'est à peu près la même chose, le même style de taxe qu'on paie. On nous donne un permis d'existence. C'est tout. Les gens ne sont pas contre le paiement des taxes municipales, à condition qu'on en ait pour notre argent. C'est tout.

M. Tardif: D'avoir les services.

M. Dufour: C'est d'avoir les services. Au fond, ce n'est pas la charité qu'on demande. C'est uniquement quelque chose d'un peu moins sauvage comme installation ou comme implantation. Que les terrains soient vendus à ces gens-là, c'est une solution. La solution ne serait pas simple, unique. Elle devrait être complexe, je crois.

Le Président (M. Laberge): Y a-t-il d'autres questions?

M. Cordeau: Non. Je crois que cela complète, parce que votre mémoire est assez précis. J'ai compris moi aussi les autres points, mais j'aimais poser une question bien spécifique sur les parcs municipaux pour les maisons mobiles.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Beauce-Nord.

M. Ouellette: Ma question s'adresse, M. le Président, à Mme Carrier qui dit avoir vécu dans un parc municipal à Hauterive. Selon votre expérience, est-ce que la qualité des services offerts dans les parcs municipaux est supérieure à celle qu'on retrouve généralement dans les parcs privés?

Mme Carrier: Monsieur, je vais vous dire que c'est la ville à ce moment-là qui a fermé le parc Richmond. Il y avait le parc Richmond et le parc Parent. Ils en ont fermé un parce que, justement, c'était un dépotoir. C'est la ville qui l'a ouvert et je vous dis qu'on était bien. On avait une grandeur de terrain qui était raisonnable. Les services étaient adéquats. On était bien déneigé. Les rues étaient propres. Les gens avaient quand même... Il avait une réglementation, mais on était bien prêts à s'y plier, parce qu'on était considérés comme des citoyens normaux. En fait, on faisait partie de la ville. Ce n'était pas comme dans une espèce de ghetto comme on voit ici, par exemple, à Vimont. Et on se retrouve toujours au Québec pourtant pour voir une si grande différence entre la Côte-Nord et ici. Oui, le parc de maisons mobiles à Hauterive, pour y avoir vécu, était fantastique. Et je sais qu'il en existe à Sept-Iles. On monte dans le nord et il y en a. Pourquoi n'y en a-t-il pas dans le sud comme dans le nord?

M. Ouellette: Vous sentiez-vous à ce moment-là suffisamment citoyens à part entière pour vous permettre de demander à la ville d'augmenter la qualité ou la quantité de ses services...

Mme Carrier: On les avait.

M. Tardif: ... au même titre que les autres contribuables de la communauté?

Mme Carrier: Oui, absolument.

M. Tardif: Vous étiez vraiment chez vous.

Mme Carrier: Oui. On était sur le même pied d'égalité que n'importe quel citoyen, parce qu'on est comme tous les citoyens, en fin de compte. C'est une maison qui a des roues en dessous. C'est tout. Et on était traité comme cela à Hauterive.

M. Ouellette: Je vous remercie.

M. Tardif: Juste une question. Est-ce que les locataires de terrains et propriétaires de maisons mobiles sont des gens qui demeurent à la même place relativement longtemps ou si, finalement...

Mme Carrier: Oui.

M. Tardif: Non, je veux dire la moyenne de roulement n'est pas supérieure à celle qu'on pourrait rencontrer dans le stock de logements réguliers.

Mme Carrier: M. le ministre, cela fait douze ans que je demeure à Laval. Je ne déménage pas souvent et je ne suis pas la seule comme cela. On est là pour y rester. Il y en a dans le même cas que moi. Mon mari était dans la construction et était appelé à déménager souvent; maintenant il s'est acheté une maison. Pourquoi la vendre? C'est un chez-nous qui est confortable. Il y en a d'autres qui sont à la retraite. Ils sont là pour y rester. Il n'y a pas d'entretien ni de réparation, moins que dans une maison, et pour bien des raisons, c'est accommodant.

M. Tardif: Donc, il n'y a pas de roulement plus grand là que...

Mme Carrier: Non. Comme je vous dis, c'est pour y rester.

M. Tardif: D'accord, merci beaucoup, madame.

Le Président (M. Laberge): Quant à moi, je remercie l'Association des propriétaires de maisons mobiles de Vimont Inc., spécialement M. Robert Dufour, Mme Carrier, M. Gagnon et M. Dagenais de nous avoir fait part de leurs remarques et de leurs recommandations et j'appelle maintenant la Commission des services juridiques à venir faire part de son mémoire.

Bienvenue, mesdames et messieurs. Est-ce que vous auriez la bonté, l'amabilité de vous présenter comme la coutume s'est établie?

Commission des services juridiques

M. Lafontaine (Yves): Nous sommes tous des avocats de l'aide juridique du Québec. A ma gauche, à l'extrême gauche, M. Michel Lamarre, de Longueuil, Hélène Joly-Ryan, du service de recherches de la Commission des services juridiques. A ma droite, Marion Thibault-lezzoni, directrice d'un bureau à Montréal, et Pierre Proulx, directeur du contentieux civil de la ville de Québec. Moi-même, je suis Yves Lafontaine, président de la Commission des services juridiques.

M. le Président, M. le ministre, messieurs les députés, il me fait plaisir d'abord de venir en commission parlementaire parce que c'est un sujet que l'aide juridique a à cœur depuis déjà sa création. Potentiellement, l'aide juridique peut rendre des services à deux millions de Québécois annuellement, mais en pratique, sur les 200 000 dossiers que l'aide juridique a ouverts l'année dernière, il y a eu 16 000 cas qui se rapportaient à des relations locateur-locataire tant par des avocats permanents que des avocats de pratique privée qui exercent sur des mandats qui leur sont confiés par l'aide juridique. C'est donc dire que nos avocats vivent quotidiennement les problèmes du logement et c'est pourquoi il nous faisait plaisir de venir ici pour vous expliquer notre façon de voir les choses. C'est bien sûr qu'on ne veut pas s'immiscer dans les pouvoirs politiques, mais on veut quand même possiblement faire des suggestions pour l'amélioration du projet de loi qui est devant nous.

Le Président (M. Laberge): M. Lafontaine, pourriez-vous rapprocher votre microphone d'à peu près un ou deux pouces pour faciliter l'entendement de tout le monde. Merci.

M. Lafontaine: Par rapport au livre blanc qui est sorti il y a déjà un bout de temps, il semble qu'il y ait une faille majeure dans le projet de loi. Le projet de loi, on ne veut pas lui enlever ses mérites, bien entendu, qui sont, entre autres, l'uniformité législative, ce qui était absolument nécessaire quant à nous, parce qu'il y avait différents textes législatifs qui se rapportaient aux difficultés entre locateur et locataire. Il offre aussi l'avantage, bien entendu, de créer des tribunaux spécialisés qui sont uniformes, créer une juridiction dans laquelle on puisse possiblement se retrouver. Cependant, on n'y retrouve pas, quant à nous, sauf en embryon, possiblement — et vers la fin de mon entrevue j'aimerais expliquer l'embryon que j'y vois — une politique globale de logement au Québec. Il semble plutôt que ce soit une espèce de Code pénal du logement, mais peut-être moins, du moins à la perception qu'on en a, une politique d'ensemble du logement au Québec. Il semble que le logement soit encore un bien de consommation plutôt qu'être dans la catégorie des biens essen-

tiels, c'est-à-dire que le droit d'avoir un toit n'est peut-être pas aussi important jusqu'à maintenant, du moins tel qu'il apparaît au projet de loi, que le droit à la santé ou le droit à la justice.

Bien entendu, il y a encore, quant à nous, des absences de planification ou de coordination par le fait qu'il y a différents intervenants qui vont possiblement être difficiles à coordonner. Présentement, il est difficile pour nous de juger du projet de loi parce qu'il n'y a pas de réglementation qui a été déposée quant, entre autres, aux critères et aux méthodes de fixation des loyers et au code d'habitabilité. Je comprends que le projet de loi, je pense que c'est à l'article 86, prévoit que c'est possible de fixer une réglementation quant aux critères et aux méthodes de fixation des loyers, établir des exigences minimales relatives à l'habitation et à l'entretien, définir ce qu'est un logement impropre à l'habitation.
(11 heures)

Nous disons qu'effectivement, dans ces paragraphes, il est possible d'avoir une politique du logement au Québec, mais on ne sait pas ce qu'elle va être, étant donné le fait qu'on ne sait pas quels vont être ces critères et de quelle façon on va procéder. Nous aurions aimé, bien entendu, en savoir plus long à ce sujet.

Encore une fois, pour résumer, notre suggestion est que les HLM soient gouvernés par la même loi que tout le monde, quant à nous. Si ce n'est pas cela, au moins, qu'on ajoute, tel que prévu à la page 9 de notre mémoire, certaines règles administratives qui puissent amener les gens à se considérer plus comme des locataires à part entière.

Il y a aussi un aspect qu'on voulait souligner, à propos des poursuites pénales. Il y a deux remarques là-dessus. C'est qu'en vertu du Code civil, existaient déjà des sanctions pénales dans le Code civil, de par la loi antérieure. Effectivement, à notre connaissance, il n'y a jamais eu de sanctions pénales qui ont été exercées, pour la simple et bonne raison qu'il n'y a jamais eu personne qui était autorisé à porter des plaintes, parce que la loi prévoyait que ça prenait des personnes autorisées pour en porter. Nous disons: Ou bien ça prend une personne qui va être autorisée, dorénavant, à porter plainte et qui va le faire, ou bien permettez-nous, comme dans le cadre du droit pénal habituel, de porter au moins des plaintes privées qui seront entendues par le tribunal.

Une autre chose qu'on ne relève pas, puisqu'il s'agit d'une absence, c'est l'absence de mécanismes de conciliation. Le projet de loi actuel remplace la Loi de conciliation entre locateurs et locataires. Par contre, tout ce qu'on retrouve, je pense que c'est à l'article 3.6, on dit que la régie, au 5e paragraphe, "peut faire des règlements pour favoriser la conciliation entre locateurs et locataires." C'est aussi laconique que ça dans le projet de loi. La pratique courante nous démontre que, dans ces relations locateurs-locataires, il y a un gros facteur humain qui est un facteur de pression qui existe entre les personnes. Si une personne a un

seul locataire et qu'ils demeurent tous les deux dans la même propriété, il y a, bien sûr, un gros facteur de tension qui fait qu'il y a des droits qu'on n'exercera peut-être pas parce qu'on se dit: Si on est obligé d'aller devant un tribunal, ça prend des proportions qu'on ne voudrait pas que ça prenne, parce que ça va briser les relations qu'on peut avoir entre nous.

Notre suggestion, bien entendu, si la régie pouvait favoriser, à l'aide de quel personnel, je ne le sais pas, parce qu'il y a la question du budget, bien sûr, qui s'ensuit, ce serait peut-être possible que, dans bien des cas, dans des situations où les relations sont très directes entre locataires et locataires, on puisse possiblement d'abord procéder par une espèce de conciliation, essayer au moins que les parties évitent une crispation de positions qui découle nécessairement d'une comparution devant un tribunal ou devant une régie.

C'est bien sûr qu'on retrouve aussi des suggestions qui sont très intéressantes pour nous et qui vont nous donner un outil supplémentaire dans la représentation qu'on a des locataires. Par exemple, le fait de déposer le coût du loyer à la régie, pour nous autres, ça règle une question, c'est bien sûr que ça va éviter bien des problèmes. Le fait aussi du maintien, dans les lieux loués par le conjoint ou une personne qui habitait déjà dans l'appartement, ça va nous aider aussi; les chambreurs, la position est réglée, bravo; les terrains pour maisons mobiles, bravo; l'échelonnement des arriérés, c'est la même chose, lorsque le tribunal condamne par la suite le fait qu'on peut le répartir, enfin, le fardeau de la preuve aussi, dans le cas de reprise de possession, la part du propriétaire qui veut reprendre possession pour lui-même, on trouve que c'est normal que ce soit lui qui ait le fardeau de la preuve, quand c'est contesté.

Au niveau pratique, on retrouve ça à la page 5 de nos commentaires, nous voudrions que la régie soit souple en ce sens qu'elle puisse se déplacer. Au Québec, on le sait, parce qu'on a des bureaux volants à Saglouc, dans le Grand-Nord, jusqu'à Hull, en retournant vers Hâvre-Saint-Pierre et aux Iles-de-la-Madeleine, on sait que la situation est très variable, au niveau des tribunaux, et variable au niveau de la situation du logement. Ce que nous disons, c'est qu'il faudrait que le tribunal puisse se déplacer assez souvent, de telle sorte que les décisions puissent se prendre rapidement par des gens qui sont au courant de la situation réelle à l'endroit où le problème du logement se vit.

Et on suggère même de payer des frais de déplacement quand c'est au-delà d'une certaine distance, pour que les personnes puissent se rendre. Cela se fait déjà présentement, en vertu de la Loi de l'assurance-maladie.

Il y a un autre sujet qu'on aimerait porter à votre attention. À l'occasion, on a eu à le faire récemment assez souvent. On déplore l'absence de mécanismes, de procédures devant les tribunaux administratifs qui soient un peu uniformes entre les différents tribunaux administratifs. Cela

devient très difficile pour nous qui sommes avocats. Imaginez-vous, pour le citoyen qui a à se débrouiller là-dedans! Même au niveau des règles de preuve, au niveau des règles de procédure, cela varie d'un tribunal à l'autre. Nous croyons qu'il serait essentiel qu'à un moment donné, le législateur se penche là-dessus et qu'il y ait au moins des règles de procédure de base qui soient à peu près semblables d'une régie ou d'un tribunal administratif à l'autre.

Et en plus de cela, il ne faudrait pas oublier que cela prendrait un budget assez fort, au niveau de la publicité ou au niveau de l'information des citoyens, parce que la loi a beau améliorer un paquet de situations, il faut que les gens le sachent. Et à cet effet, il faut aussi que les décisions de la régie soient connues, non seulement des avocats dans des rapports judiciaires, mais que ce soit aussi possible d'en obtenir des résumés succincts, soit gratuitement ou, au moins, à des prix très bas.

Il y a un problème, quant à nous. Nous trouvons que la juridiction de la régie devrait s'appliquer à tous. Autrement dit, on comprend difficilement qu'il y ait des exemptions à propos des HLM. C'est le premier point. On en a d'ailleurs traité préalablement. Et nous disons que les coopératives devraient être considérées comme des propriétaires, parce que, effectivement, les coopérateurs sont des copropriétaires, ni plus ni moins, des logements qu'ils habitent et nous disons que la franchise qui est accordée aux immeubles récents, c'est-à-dire le fait que les immeubles qui sont bâtis depuis cinq années, où les loyers sont fixés suivant les lois du marché, plus ou moins libre, qui sont connues... Nous disons que ce n'est pas en donnant un privilège à ces personnes qu'on va faire une politique du logement. La politique du logement viendra d'incitations financières. Les propriétaires de logements et ceux qui bâtissent des logements sont intéressés par le rendement financier. Ce ne sont pas — et cela n'a pas raison d'être — des philanthropes qui sont là pour fournir des toits aux personnes. Mais nous disons que ce n'est peut-être pas la solution idéale, le fait d'exempter du pouvoir de surveillance de la régie les immeubles récents. Cela irait peut-être plutôt dans un ensemble global d'une politique du logement avec incitation financière.

Au niveau même de la juridiction du tribunal de la régie, il y a deux questions qu'on se pose, tel qu'établi dans notre mémoire. La première question, c'est que nous disons que cela n'apparaît pas clairement, les pouvoirs de cette régie. On trouve des pouvoirs dans différents articles, un peu comme s'il y avait eu différentes théories qui avaient circulé à propos des juridictions de ce tribunal et qu'à un moment donné, on en trouve un bout là, un autre bout là, et un autre bout là. On vous dit franchement que c'est très difficile à décortiquer pour savoir exactement quelle est la juridiction de cette régie.

Et deuxièmement, nous nous posons de grosses questions au niveau constitutionnel, tel qu'ex-

pliqué dans notre mémoire, non pas que ce soit agréable de se poser ces questions, mais nous disons que ce n'est pas à l'individu qui est pris dans un problème de logement de faire le test de la constitutionnalité d'une loi, c'est-à-dire se rendre jusqu'à la Cour suprême, comme dans la plupart des cas de constitutionnalité. Cela serait peut-être possible de l'éclaircir ou, du moins, qu'il y ait peut-être des négociations qui s'entreprennent pour voir ce qu'il en est à propos de cette juridiction.

À propos du Tribunal de la famille, il semble que ce soit réglé. Il y avait une grosse question constitutionnelle qu'on se posait. On se demandait: juridiction provinciale, juridiction fédérale vis-à-vis d'un tribunal intégré de la famille? Il semble que ce soit maintenant réglé et que les deux parties se soient entendues. C'est peut-être aussi une autre façon de procéder. Mais nous voulons vous donner les "caveat" que nous voyons au niveau de la juridiction de cette régie.

Il y a une autre observation que nous faisons. Nous disons qu'en pratique, dans certaines municipalités, le fait de confier le niveau de juridiction quant aux changements de destination des loyers, quant à la démolition des loyers, c'est courir des risques, parce qu'il peut s'établir toutes sortes de politiques qui vont varier d'un endroit à l'autre, suivant les gouvernements au pouvoir dans ces municipalités, suivant aussi les fonctionnaires, leur attitude et nous croyons, pour notre part, que, normalement, c'est la régie qui devrait avoir juridiction sur l'article 27 qui prévoit, autrement dit, une juridiction des municipalités. Nous comprenons qu'il y a un droit d'appel vis-à-vis de la régie, mais, dans le fond, la régie pourrait très bien être structurée et être organisée pour entendre aussi au premier palier, d'autant plus que, pour les municipalités qui n'auront pas une telle réglementation, ce sera la régie qui, de toute façon, devra entendre ces causes-là.

Nous voulons souligner aussi — au niveau pratique pour nous, c'est important — à la page 13 de notre mémoire, la question des ordonnances que la régie peut émettre. Il y a une jurisprudence assez récente qui se développe de plus en plus suivant la loi qui existe présentement dans le sens qu'on peut prendre des injonctions en matière de logements assez souvent, entre autres, lorsqu'il y a des réparations urgentes, ou que les logements deviennent inhabitables, ou qu'il y a des services essentiels qui ne sont pas rendus. On peut procéder et on procède de plus en plus par injonction. L'injonction est une méthode rapide qui amène des résultats immédiats. On comprend le souci du législateur de remplacer cela par une ordonnance qui semble, en tout cas, si on regarde l'article, si je me rappelle bien, 43... Il semble que la régie puisse émettre des ordonnances. Il y a d'ailleurs d'autres articles aussi qui le mentionnent. Nous disons: Il faudrait peut-être spécifier davantage le champ dans lequel la régie peut rendre des ordonnances et aussi, pour une sûreté légale, dire de quelle façon on pourra obtenir ces ordonnances et de quelle façon aussi elles pourront s'appli-

quer, parce qu'il y a aussi une nécessité de sanctions. On prend l'exemple du subpoena là-dedans. On dit là-dedans que les commissaires, les régisseurs ont le droit et sont comme des commissaires en vertu de la Loi des commissions d'enquêtes, sauf qu'on ne leur donne pas le pouvoir coercitif, c'est-à-dire le pouvoir d'emprisonnement. Nous disons: Il faudrait au moins qu'ils aient un pouvoir de détention, comme un subpoena, suivant le Code de procédure civile, sans quoi, si on a le pouvoir de convoquer, mais qu'on n'a pas de sanctions, si les gens ne se présentent pas, on calcule que c'est un pouvoir illusoire, cela devient un peu comme la Cour internationale de justice de La Haye.

Le reste comprend surtout des questions de procédure. Je veux simplement souligner en passant que l'article 84 qui constitue une mesure exceptionnelle du fait de dire que, si l'appel apparaît dilatoire ou abusif, il peut y avoir une condamnation aux dommages et intérêts. Ceci nous semble absolument contraire à toutes les théories de droit qui se développent présentement et il ne faut pas croire que les gens se font un sport d'aller devant les tribunaux. Même si, chez nous, c'est gratuit, les gens ne sont pas portés à abuser, je croisais même, j'oserais même dire qu'assez souvent, cela prend quasiment des croisés pour aller devant les tribunaux, étant donné le temps que cela peut prendre ainsi que toutes les disponibilités que la personne doit avoir pour être capable de suivre les procédures.

Je pense que, plutôt, la solution pour éviter des appels futiles ou dilatoires, pour autant qu'il puisse y en avoir, ce serait peut-être qu'il puisse y avoir une requête qui serait jugée immédiatement où on pourrait demander immédiatement le rejet de l'appel sous prétexte que c'est futile ou dilatoire, tel que cela existe d'ailleurs présentement dans les mécanismes des tribunaux ordinaires.

Enfin, nous voulons terminer là-dessus. Nous voyons, comme je le disais, au début, une possibilité dans cette loi, par la réglementation peut-être d'avoir une politique globale du logement. Nous faisons l'option que la politique du logement est possible, si on est capable d'établir des critères financiers quant au rendement des immeubles, c'est-à-dire quant aux logements, quant aux coûts qui peuvent être facturés. Nous disons qu'il est certainement possible, présentement au Québec, d'établir des niveaux d'augmentation de loyers basés sur une réalité. La réalité doit tenir compte d'un ensemble de facteurs. Il existe des hommes de science, il existe des actuaire qui sont capables d'établir des bases d'augmentation d'une année par rapport à une autre de tous les facteurs qui entrent en ligne de compte, parce que, déjà actuellement, la formule qui existe à la régie, on dit que c'est pour une application individuelle, mais, en pratique, on tient quand même compte, la plupart du temps, seulement de tel ou tel facteur, étant donné la facturation elle-même.

(11 h 15)

Nous disons qu'il est possible de tenir compte peut-être dans la réglementation de critères qui pourraient être pré-établis, qui constitueraient, ni plus ni moins, une grille d'évaluation de l'augmentation des prix pour l'avenir. Je veux simplement prendre un exemple — c'est parce qu'il y a des facteurs dont on ne tient pas compte. Actuellement, si on regarde les augmentations qui sont accordées, celles-ci correspondent à peu près à l'accroissement du coût de la vie ou du coût des dépenses. D'un côté, le propriétaire a le droit de déduire de son impôt sur le revenu les dépenses ainsi qu'une dépréciation de son immeuble. Autrement dit, il paie moins d'impôt, étant donné la dépréciation qu'il peut prendre sur son immeuble. Or, en même temps, son immeuble s'apprécie. La preuve: Quand il vient pour le vendre, il est apprécié. Autrement dit, il a un double revenu. Il a d'abord le revenu par l'impôt qu'il n'est pas obligé de payer et il a aussi l'appréciation de la valeur de son immeuble.

D'un autre côté, le locataire, simplement par l'écoulement du temps, a une réduction de la jouissance de son logement, puisque celui-ci se dégrade simplement par l'usage, mais on va lui imposer un prix en plus. Donc, nous disons qu'il y a un phénomène de double imposition et qu'il est possible, dans des critères d'établissement de loyers, de tenir compte de ces faits. La question qu'on se pose par après, c'est: Est-ce que le fait de fixer, par exemple, une norme provinciale n'aurait pas un effet d'entraînement obligatoire vis-à-vis tous les propriétaires?

Présentement, on sait qu'il y a des propriétaires qui n'augmentent pas les loyers, pour toutes sortes de raisons et, la plupart du temps, pour des raisons sociales parce qu'il y a une pression sociale qui s'exerce entre le locateur et le locataire qui fait que le locateur dit, entre autres: J'ai un bon locataire. On s'entend très bien. Ce n'est pas pour une augmentation de quelques dollars par mois que cela vaut la peine réellement de l'augmenter. La crainte qu'on peut avoir — ce qui s'est d'ailleurs manifesté, d'après ce qu'on dit, en Ontario — c'est que si on fixe un chiffre global pour la province, d'augmentations dans une année, le propriétaire — la pression sociale sera moins forte — dira: La réglementation m'autorise à le faire. Donc, on va imposer en même temps l'augmentation de tous les loyers.

Il est peut-être possible — c'est simplement une question politique que vous aurez à régler, mais je veux quand même vous soumettre cette réflexion — aussi d'avoir un facteur qui soit régionalisé et même par quartier, autrement dit, on pourrait tenir compte de différents incidents. L'exemple réel qui me vient à l'esprit, c'est qu'à Murdochville, présentement, les loyers n'ont pas la même valeur qu'ils pouvaient avoir avant la grève de Murdochville, pour la simple et bonne raison qu'il n'y a plus personne qui veut aller habiter à Murdochville, il n'y a plus d'industrie, il n'y a plus rien là. Donc, il serait important, au niveau de la régie, de fixer dans ses critères qu'il y a un facteur local qui entre en ligne de compte ou, dans les

grandes villes, un facteur de quartier. Il serait donc possible de prévoir dans des quartiers que l'augmentation justifiée pour l'année suivante serait X de plus que dans d'autres quartiers. Cela permettrait peut-être au législateur d'orienter le logement, d'avoir une politique du logement par une politique des prix. C'est possiblement la façon de s'y prendre. C'est trop long?

Le Président (M. Laberge): Me Lafontaine, je ne voudrais pas vous couper la parole, parce que je sais d'abord que votre mémoire est très étoffée. Cependant, les membres de cette commission avaient convenu de terminer pour midi. Il est 11 h 20. Je sais que plusieurs ont des questions nombreuses à vous poser. Je vous demanderais de résumer rapidement si vous avez encore un ou deux points.

M. Lafontaine: En résumé, ce qu'on dit, c'est qu'il est peut-être possible d'établir une politique du logement par une politique d'établissement des prix des loyers. Il existe certainement des critères financiers qui peuvent être régionalisés pour permettre, par le biais même de cette loi, étant donné le pouvoir réglementaire qui s'y trouve, une certaine politique du logement qui permette d'avoir des logements d'abord, d'avoir des logements de qualité et à un prix abordable. Donc, il est possible avec des incitations financières, d'obtenir cela, parce que pour nous, il n'est pas question que ce soit l'Etat qui se mette à bâtir des logements et des appartements pour loger tout le monde, disant: C'est un droit social, donc l'Etat va le prendre en main. Il est peut-être possible de l'orienter d'une certaine façon par des mesures financières. Lors des questions, il nous fera plaisir d'élaborer sur certains points.

Le Président (M. Laberge): Je vous remercie, Me Lafontaine. Je cède la parole au ministre.

M. Tardif: M. le Président, je remercie très sincèrement la Commission des services juridiques pour le mémoire qu'elle a présenté devant cette commission, de même, d'ailleurs, que pour les autres mémoires qu'elle nous a transmis par exemple à l'occasion du livre blanc. Il y a là matière à réflexion et nous comptons très certainement regarder certains des points soulevés.

J'aimerais cependant, avant peut-être de poser un certain nombre de questions à Me Lafontaine, demander ou, en fait, d'une façon générale, me poser la question à savoir s'il est concevable d'établir, d'une part, une politique d'habitation essentiellement à partir d'une politique de contrôle des prix du logement, et surtout s'il est concevable d'avoir, dans une loi qui crée la Régie du logement, une politique d'ensemble d'habitation.

Qu'il faille une telle politique, j'en conviens. Que l'on puisse l'établir par le biais de la création d'une régie, c'est un peu comme si on demandait d'établir, je ne sais pas, moi, une politique pénale au Québec à partir de l'établissement de la Commission des services juridiques. Je pense que

le parallèle n'est peut-être pas si faux que ça ou si gros que ça, que demander qu'à l'occasion d'une pièce de législation sur la création de la Régie du logement, on refasse entièrement tout le monde de l'habitation au Québec. Parce qu'une politique d'habitation, c'est beaucoup plus que ça. Cela passe, par exemple, par des programmes de restauration; ça passe par une réforme de la fiscalité, puisque la taxation foncière est une composante importante du coût du loyer précisément. Cela passe par des modifications au mode de tenure dans le logement, logements coopératifs, logements publics à certains égards, pour certaines catégories de citoyens. Cela passe par des formules d'accès à la propriété variée du type copropriété sur lequel nous nous posons des questions, sur lequel j'aimerais avoir les avis de la Commission des services juridiques. On sait les problèmes qu'a soulevés la modification au Code civil en 1974 avec la copropriété divise et le moratoire qui a été imposé par l'ancien gouvernement et qu'on a maintenu, et ces problèmes juridiques qui sont, je dirais, le principal obstacle, la principale barrière au rétablissement de ce mode d'accès à une forme de propriété.

Une politique d'habitation passe aussi par des mesures en matière d'aménagement et d'urbanisme et, évidemment, un projet de loi est présentement devant l'Assemblée nationale. C'est donc dire que je suis tout à fait d'accord avec la Commission des services juridiques lorsqu'elle dit: On ne trouve pas dans le projet de loi no 107 une politique d'habitation. C'est vrai, et puis, ce n'est pas là non plus, je pense, qu'on devrait la trouver.

Nous travaillons sur des éléments de cette politique. Déjà, une réforme de la fiscalité viendra apporter un certain nombre de réponses sur le plan fiscal et des mesures seront prises.

Ceci dit, si on en vient maintenant au projet de loi no 107, c'est également vrai que la commission a raison de réserver son jugement sur l'orientation de cette loi dans la mesure où la réglementation n'est pas encore connue. Je pense au règlement sur les normes minimales d'habitabilité, le code d'habitabilité, sur ces normes-plancher qui feraient qu'un logement pourrait être déclaré impropre à l'habitation, sur la constitution de la régie, c'est-à-dire des régisseurs, des administrateurs qui seront des gens à temps plein, sur la méthode de fixation du loyer, sur le contenu des nombreux avis prévus dans la loi. Mais on conviendra, je pense, que la loi de conciliation, enfin la loi qu'on vise à refondre, qui existe depuis 1951 et qui a été reconduite d'année en année, prévoyait aussi déjà des règlements, lesquels règlements, en 25 ans, n'ont jamais été adoptés. Il n'y a jamais eu de règlements d'adoptés. La régie s'est donné des règles de fonctionnement internes, mais pas connues du public.

Je me suis engagé, plus tôt dans les travaux de cette commission, non seulement à ce que ces règlements prévus dans la loi soient adoptés, mais à les déposer devant cette commission lors de l'étude article par article, c'est-à-dire après que nous aurons reçu les mémoires qui pourraient

évidemment modifier un tant soit peu l'orientation de la réglementation. Donc, les règlements seront déposés devant la commission lors de l'étude de ce projet de loi, donc, avant même l'adoption du projet de loi, et on pourra évidemment connaître véritablement l'orientation de certains passages importants reliés à la qualité du logement, notamment.

Ceci dit, je reconnais que, sur un certain nombre de points comme, par exemple, l'accessibilité à la régie en termes non seulement de lieu mais d'heures, on a tenté de couvrir cela en disant que la régie pourra siéger à des jours et des heures non juridiques, en dehors des heures régulières des tribunaux, mais je pense que la régie sait mieux que moi que des dispositions semblables existent pour la Cour des petites créances et c'est loin d'impliquer que la Cour des petites créances, c'est toujours accessible le soir. Ceci dit, personnellement, j'ai l'intention de faire en sorte que ce passage de la loi ne reste pas lettre morte, dans la mesure du possible.

J'aimerais maintenant poser quelques questions en rapport avec ce que l'on a appelé l'insistance de la loi 107 à créer des infractions pénales. Je vous avouerai que, comme criminologue, ma tendance est plutôt à la "décriminalisation", à la "déjudiciarisation" et que cela me fatigue également de voir dans une loi comme celle-ci la création d'autant d'infractions à caractère pénal. Là-dessus, votre mémoire souligne le fait et pose la question plutôt en termes techniques. Qui pourra porter des plaintes, des plaintes privées ou... J'aimerais peut-être avoir de votre commission des suggestions sur la façon de "décriminaliser" et, néanmoins, de parvenir aux résultats que l'on recherche, c'est-à-dire de faire en sorte que cette loi soit observée. Je sais que ce n'est pas facile, mais vous êtes les experts. Vous avez une expertise que je n'ai pas. Vous avez dit que la Commission des services juridiques avait assuré l'aide juridique dans plus de 16 000 causes, l'an dernier, impliquant la loi du logement. Je pense que ceci vous confère une expertise fort valable et j'aimerais, à ce sujet-là, avoir vos suggestions.

Egalement, sur la question du contrôle des démolitions, la Commission des services juridiques nous dit: Nous ne croyons pas que les démolitions et l'affectation des logements devraient être contrôlées par des instances locales décentralisées puisque ceci pourrait mener à toutes sortes de situations différentes et qu'en conséquence, la régie devrait être l'autorité suprême. Je dois vous dire que, là-dedans, on était un peu dans une situation de conflit d'orientation, dans la mesure où on dit: Un des objectifs du gouvernement, c'est la décentralisation. C'est de faire en sorte que les décisions soient prises le plus près possible des gens qui sont concernés. Comme la décision de démolir ou non une maison, un quartier, un pâté de maisons est une décision qui affecte véritablement la fibre sociale, la fibre urbaine d'un quartier, d'une ville, d'un village, et que c'est éminemment une décision politique, il nous semblait que le lieu privilégié où

devaient s'exercer les représentations, les pressions des groupes pour et contre, devait être le conseil de ville municipal et non pas un organisme central, gouvernemental, complètement à l'extérieur.

(11 h 30)

C'est évidemment une approche. C'est la raison pour laquelle il nous a semblé préférable de laisser cette question au niveau municipal avec évidemment un droit d'appel, comme vous l'avez mentionné, à la régie. Quant aux questions de la juridiction, nos légistes sont d'accord qu'il faudra reformuler certains articles de cette loi. En matière de constitutionnalité, comme vous le dites, ce n'est pas tellement agréable de soulever ces questions, mais l'avis du ministère de la Justice indique que ce serait constitutionnel. Je vous avouerai que s'il y a, d'un côté, des avocats qui me disent que c'est constitutionnel et d'un autre, certains qui disent que cela ne l'est pas, je vais probablement les laisser discuter sur la question, mais il semblerait qu'au ministère de la Justice, on soit assez formel à cet égard.

J'ai lu attentivement votre mémoire. J'aimerais sur ces questions avoir vos commentaires, s'il vous plaît.

M. Lafontaine: Je vous remercie, M. le ministre. D'abord, ce que je voulais, par les commentaires de l'article 86, c'est-à-dire ce que nous voulions, c'était de savoir, dans le fond, si le ministère avait, dans ses vues prochaines, une politique de l'habitation. Je pense qu'on a un peu répondu à la question qu'on se posait.

Le deuxième commentaire, c'est à propos de la page 29 de notre mémoire: Des dispositions pénales. Je comprends qu'en tant que criminaliste, vous n'aimiez pas vous voir dans un droit civil, je pense que notre réaction de base aussi est à peu près celle-là. Nous ajoutons, de plus, dans notre mémoire, pour être plus complet, qu'on a autant de craintes que ne soient jamais appliquées ces sanctions pénales, étant donné leur grosseur, que des juges vont s'y refuser, vont chercher toutes sortes de faux-fuyants pour ne pas appliquer cela, parce que dans certains cas, c'est nettement exagéré étant donné qu'il y a des peines minimales prévues dans cette loi-là.

On a vécu un régime dans lequel il n'y avait pas de plainte pénale, même s'il y avait le pouvoir de l'avoir; quant à nous, ce n'est pas en imposant des sanctions pénales qu'on pense que cela peut changer le comportement des propriétaires, pour aller jusqu'au fond. On ne pense pas que ce soit directement ce qui va se passer. Parce qu'effectivement, il n'y aura pas de sanction pénale de prise, on a bien l'impression, d'autant plus que si par la réglementation on instaure un mécanisme de conciliation, comme on essaie de le prévoir, il est peut-être possible qu'au niveau d'une conciliation entre le locataire et le propriétaire ou un ensemble de locataires et un gros propriétaire, on lui dise: Il y a des sanctions possibles. Mais il ne faut pas oublier aussi qu'on agit dans un tout autre contexte à cause d'un moyen de procédure

qui s'appelle la "class action" si on peut dire. Autrement dit, on va être capable maintenant, quand il s'agit d'un gros ensemble immobilier, parce que ces sanctions pénales ne se prendront pas entre un locataire et un propriétaire, du moins habituellement. Vous imaginez, ils vont être à couteaux tirés le restant de leurs jours. C'est bien sûr qu'ils ne prendront pas ces sanctions-là. Avec possiblement le recours collectif, c'est peut-être possible de mettre plus de pression qu'on pouvait avoir. Autrement dit, ce n'est peut-être pas obligatoire de faire intervenir la société par le droit pénal pour ajouter des sanctions additionnelles. Autrement dit, on est très ambivalents là-dessus. Si le législateur décide que les sanctions pénales ne sont peut-être pas nécessaires au civil, je pense qu'on va être obligé de le suivre en pratique.

Vous avez parlé aussi de l'article 27 qui prévoit que les municipalités, étant donné que c'est un pouvoir décentralisé, devraient avoir le pouvoir là-dessus. Nous ne voyons pas la régie comme un organisme central gouvernemental établi dans la ville de Québec. Nous voyons cette régie comme étant formée de régisseurs qui demeurent ici et là et qui sont au courant de la situation municipale de ces endroits-là. En fait, je pense que notre principale réticence, en tant qu'avocats à ce que ce soit confié à une municipalité, la municipalité n'est pas un tribunal, elle n'a pas de règle, elle n'a pas le "due process of law" si vous excusez l'expression — elle ne se traduit à peu près pas — autrement dit, où il soit possible de faire valoir des revendications autrement que par des pressions politiques. Comme avocats, nous ne pouvons pas faire des pressions politiques comme telles, mais nous disons: Donnez-nous des mécanismes judiciaires.

La meilleure façon d'avoir des mécanismes judiciaires, nous prétendons que c'est vis-à-vis d'un quasi-tribunal qu'on appelle une régie. D'autant plus que la régie va devenir spécialisée, par la force des choses, on va en voir ici et là. J'espère que les gens seront capables de s'adapter aux circonstances réelles de chacun des endroits et être au courant de la texture du milieu. Là, on tombe dans un autre problème qui est le problème humain; il y a toujours en dessous d'une loi, on a beau avoir la plus belle loi du monde, si on n'a pas des gens capables de s'adapter, ça peut rester lettre morte. Là-dessus, on est d'accord.

Au niveau constitutionnel, si le ministère de la Justice est d'opinion contraire à nous, ça nous fera plaisir de nous rendre jusqu'à la Cour suprême à un moment donné, mais avec les coûts que ça peut comporter.

Mme Joly-Ryan (Hélène): Il y a une chose que j'aimerais souligner, qui a peut-être été mal comprise dans le mémoire, c'est pour ça que j'aimerais rétablir les faits. Quand on parle d'une politique globale du logement, à l'aide juridique, on n'entendait pas la trouver, bien entendu, dans la loi 107. C'est un peu ce que vous disiez, je pense que c'est peut-être erroné de regarder la chose comme ça. Pour nous, une politique globale du logement,

c'est, bien entendu, au niveau de la construction, au niveau de l'économie du Québec, les travailleurs, puisqu'une maison est construite par les travailleurs; c'est au niveau de la Société d'habitation du Québec et des HLM qui est déjà une structure établie dans laquelle on met beaucoup d'argent; c'est au niveau des subventions aux logements qui pourraient venir — il y en a déjà au fédéral, il pourrait y en avoir au Québec.

Au niveau de la fiscalité, c'est un peu ce qu'on disait tout à l'heure quand on parlait des cinq ans de privilège accordé aux nouvelles constructions. Effectivement, c'est un privilège fiscal et vous l'intégrez à une loi où on parle des droits des locateurs-locataires. Il me semble que cette situation devrait être couverte par une loi fiscale plutôt que par le projet de loi 107, c'est ce qu'on entend par une politique globale du logement. Bien entendu, on serait bien d'accord pour que soit favorisée l'élaboration d'une politique des coopératives. Il reste que ce n'est pas clair, la différence entre le coopérant qui soit un propriétaire et le locataire, quand la coopérative loue à des gens qui n'en font pas partie.

Pour nous, c'est la politique globale du logement, on est tout à fait d'accord avec vous. Quand on parle de fixation du loyer, de code d'habitabilité, il nous paraît que ce sont là les deux grands moteurs de la loi et ils ne sont pas expliqués dans le projet de loi 107, malheureusement. Tout le reste qui découle de ça, le droit de faire réparer, le droit de déguerpir, le droit d'évincer, ce sont tous des mécanismes qui sont mineurs par rapport à ces deux grandes chevilles. Ce n'est pas expliqué dans la loi. Je ne vois pas vraiment ce qu'est le changement de cette loi, d'une façon marquée, pour le locataire québécois, si on n'explique pas ces deux grands mécanismes.

M. Tardif: La loi n'explique pas, j'en conviens. Elle dit que des règlements seront adoptés et ces règlements seront effectivement déposés devant la commission et avant même l'adoption du projet de loi. Remarquez...

Mme Joly-Ryan: Vous admettez que pour nous, c'est dangereux, pour la clientèle que l'on représente, quand on parle de déguerpissement et on dit: "Si le local est inhabitable" et qu'on ne sait pas ce que ça veut dire, un local inhabitable, et que la jurisprudence nous dit qu'un local inhabitable pour quelqu'un...

M. Tardif: Mais vous connaîtrez, Me...

Mme Joly-Ryan:... ça peut être des rats et des souris dans la maison, avec les coquerelles, ça reste habitable parce que cette personne vient d'un milieu social...

M. Tardif: Vous connaîtrez la teneur des règlements avant même que la loi soit adoptée. Vous avez soulevé un point, les sociétaires de coopératives. Vous dites que ces gens devraient — à la page 29 de votre mémoire, vous traitez des

exclusions, c'est ça? Non, ce n'est pas ça, ce sont les dispositions pénales qui sont là, à la page 19, pardon. A la page 19 de votre mémoire, il est question... Non, ce sont les hausses de loyer, celles-là.

Mme Joly-Ryan: A la page 9, les coopératives.

M. Tardif: Page 9, page 19, page 29, j'avais retenu au moins le dernier chiffre.

Mme Joly-Ryan: J'imagine que... on vous écrit tellement que vous devez vous perdre dans les pages.

M. Tardif: Pardon?

Mme Joly-Ryan: On vous écrit tellement que vous vous perdez dans les pages.

M. Tardif: On vous remercie beaucoup d'ailleurs. Quand on parle des coopératives d'habitation, vous dites: Nous croyons que celles-ci devraient être considérées comme des propriétaires pour les fins d'application des articles 1658 et 1659.

Mme Joly-Ryan: Oui, parce que présentement, pour nous, c'est un problème et s'il n'y a pas de solution à ce problème dans les années qui vont venir, il nous semble qu'elles devraient être considérées comme des propriétaires.

M. Tardif: D'accord, l'idée...

Mme Joly-Ryan: C'est au conseil de la coopération à se prononcer.

M. Tardif: Elles le sont. Un instant. Elles le sont. L'exclusion ici, est pour la fixation du loyer. On part de l'idée que les sociétaires, les membres d'une coopérative, admettons une coopérative d'habitation de douze personnes, sont collectivement propriétaires d'un projet et s'entendent entre eux pour fixer le loyer. Cela nous apparaît l'essence même du coopératisme que de se donner à lui-même ses règles de gestion et de fonctionnement.

On comprend donc mal que ces gens, en ayant participé à la prise de décision dans la coopérative, puissent s'adresser à la régie, en matière de fixation ou de détermination.

Mme Joly-Ryan: C'est pour le non-membre. Il y a souvent, dans des coopératives, dix coopérants, mais des logements qui sont loués à des non-membres.

M. Tardif: Excusez-moi, madame. A ce moment-là, je vous inviterais à relire le projet de loi. Lisez 1658.18, paragraphe 2. "Les articles 1658.2 et 1658.15 ne s'appliquent pas: 2. Au bail d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres". De la sorte, les non-membres sont soumis à la loi.

Donc, votre objection là-dessus, vous en conviendrez, ne tient plus. D'accord?

Mme Joly-Ryan: On va la retirer alors.

M. Tardif: Deuxième point. Vous dites: Quant à la franchise accordée aux immeubles récents. Tantôt, vous avez dit que c'est un privilège fiscal. Non. Ce n'est pas un dégrèvement d'impôt, ce n'est pas un crédit d'impôt qui est accordé. On se trouve devant la situation où il y a 2 millions de logements au Québec, dont 95% appartiennent à des particuliers. Le parc de logements immobiliers se renouvelle au rythme d'à peu près 2% l'an au Québec, c'est-à-dire entre 50 000 et 60 000 unités de logements qui sont produites. La Société d'habitation, l'Etat, en produit peut-être 5000 ou 6000, depuis peu, d'ailleurs, et le mouvement coopératif n'en produit même pas un millier. Tout le reste est produit par l'initiative privée. Tant et aussi longtemps que cette réalité statistique sera telle, il faudra que ces gens-là puissent bâtir. Et, pour pouvoir bâtir, ils demandent que...

Mme Joly-Ryan: C'est une incitation à la construction.

M. Tardif: A un renouvellement du stock de logements immobiliers. L'Etat ne peut pas se substituer demain et bâtir les 60 000 logements. A ce moment-là, si on veut qu'il y ait véritablement des logements pour ces locataires que vous représentez, il faut que quelqu'un les produise.

Mme Joly-Ryan: Mais vous conviendrez avec nous, quand on parlait de politique globale, que cette incitation au logement peut se faire en dehors du cadre d'une loi qui régit les relations entre locataires et locataires.

M. Tardif: En donnant des subventions.

Mme Joly-Ryan: Ou par toute autre forme d'incitation à la construction de nouveaux logements.

M. Tardif: J'en conviens, ce n'est pas la seule mesure.

Mme Joly-Ryan: Il y a quand même énormément de nouveaux logements qui sont construits, en particulier dans la région de Montréal. Cinq ans, c'est quand même une période assez longue, et ces gens-là n'ont pas de droits quant aux augmentations de loyer qui sont quand même souvent phénoménales.

M. Tardif: Et, là-dessus, les économistes qui se sont penchés sur la question ont évalué entre trois et sept ans, la période de stabilisation d'un immeuble. Certaines provinces ont trois ans d'exemption, d'autres ont cinq ans. Et certains économistes plus conservateurs établissaient cette période à sept ans. On a gardé celle de cinq ans qui existait dans notre législation.

Quant aux propriétaires de HLM, je pense que je l'ai mentionné aussi, parce que c'est un point important, l'universalité de l'application de la loi.

On l'a étendue aux maisons mobiles, aux maisons de chambres, aux locataires de HLM. C'était un point important et il y a un certain nombre de représentations qui ont été faites. Pour la méthode de fixation, encore là, je ne puis accepter qu'on les assimile à des logements privés sur ce fait précis, parce que le loyer est payé en fonction du revenu des gens. Pour tout le reste, je suis d'accord qu'ils devraient être assimilés à des locataires ordinaires.
(11 h 45)

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

M. Scowen: Merci beaucoup de votre intervention. Pour commencer, j'aurais une ou deux questions très brèves. Au sujet du code d'habitabilité, vous avez suggéré que ce soit inscrit dans la loi. Le ministre a annoncé ses intentions de le faire par réglementation. Est-ce que, pour vous, c'est une distinction qui est importante?

M. Lafontaine: Encore là, cela ressemble peut-être un peu à du légalisme ou du jargon d'avocats, mais des décisions récentes de la Cour suprême dans lesquelles nous étions impliqués font que, si ta réglementation va changer la loi ou va plus loin que ce qui est inscrit dans la loi, il y a de gros risques que tu sois obligé de changer la loi postérieurement, sans quoi ton règlement va sauter. Nous disons: Dans le fond, peut-être qu'il y aurait obligation que la loi elle-même en dise plus, de telle sorte que le règlement entre dans les cadres mêmes de la loi plutôt que de devenir possiblement plus important que la loi elle-même. Mais, encore là, c'est présumer un peu de notre part que de dire cela. Mais, quand même, on présume que, si on se fie au texte même de l'article 86 qui prévoit des critères pour cela, cela, on dit que, peut-être, pour la sûreté de la validité légale de ce règlement, il faudrait peut-être en ajouter un peu, mais, c'est au niveau légal; cela ne change pas le fond, bien entendu, du projet de loi lui-même.

M. Scowen: C'est quelque chose qu'on ne doit pas normalement avoir l'occasion de changer trop souvent, je suppose. C'est quelque chose qui...

M. Lafontaine: Il faut au moins que les grands principes se retrouvent dans la loi. La Cour suprême demande aussi que ce soit quand même assez raffiné dans la loi, de telle sorte que les règlements ne deviennent pas plus gros que la loi, en principe.

M. Scowen: M. Lafontaine, connaissez-vous le code d'habitabilité de la ville de Montréal?

M. Lafontaine: Moi-même, je ne le connais pas. Des experts qui sont avec moi le connaissent.

M. Scowen: Est-ce qu'en gros, ceux qui le connaissent croient que c'est une bonne base?

Mme Thibault-lezzoni (Marion): Oui, effectivement, c'est assez extensif. La difficulté, la seule observation qu'on peut faire à l'égard de l'application du code, c'est que, à toutes fins utiles, il n'est pas appliqué. Cela, c'est un point technique.

M. Scowen: Oui. J'aimerais vous poser...

M. Lamarre (Michel): Est-ce qu'on m'entend? Si on me permet, avant d'aller plus loin, il me semble assez clair, par exemple, que l'application d'un code d'habitabilité pourrait vouloir dire qu'à un certain moment, un immeuble deviendrait complètement inhabitable, ce qui voudrait dire que le code d'habitabilité arriverait à la conclusion qu'un propriétaire serait, à toutes fins utiles, incapable d'utiliser son immeuble et de le louer. Si, à ce moment-là, la loi ne permet pas ce genre d'expropriation presque déguisée, on arriverait finalement à un règlement qui dépasserait presque la loi d'utilisation de sa propriété, ce qui signifierait finalement que la loi devrait être amendée, de façon à permettre qu'un immeuble en arrive à pouvoir être presque mis hors d'utilisation par son propre propriétaire qui n'aurait pas vu à le garder en état d'habitabilité.

M. Scowen: Quelqu'un nous a suggéré, hier ou avant-hier, qu'il faut avoir deux ou trois codes, un pour les affaires d'urgence, parce qu'une maison pourrait être inhabitable sur la base de quelque chose qui arrive, comme un incendie, un cas où c'est clairement inhabitable. Par contre, c'est possible d'avoir un problème de rats dans la maison, ce qui est désagréable. Si j'avais des rats dans ma propre maison, je ne serais pas du tout content. Je quitterais ma propre maison immédiatement jusqu'à ce que le dernier rat soit exterminé. C'est un autre aspect d'un code d'habitabilité qui va un peu plus à long terme. Est-ce qu'il y a quelque chose dans cette idée?

M. Lafontaine: Quant à nous, les situations d'urgence, on ne fait pas cela dans un code d'habitabilité, parce que l'urgence, ce sont des choses incroyables qui se présentent rapidement. Le biais que nous suggérons pour régler cette question, c'est à la page 13, au niveau des ordonnances que la régie peut émettre. On dit que, quant à nous, la régie pourrait émettre des ordonnances quand il s'agit de cas d'urgence. Les cas d'urgence, on les qualifie. C'est lorsque cela concerne les services essentiels. On dit que les services essentiels sont le chauffage, le gaz, l'électricité, l'eau et les services d'hygiène ou les services destinés à assurer la santé et la sécurité des occupants. Autrement dit, plutôt que de passer par un code d'habitabilité, on dit: La régie devrait avoir un pouvoir rapide, qu'on appelle des ordonnances, pour se prononcer là-dessus.

M. Scowen: Vous savez autant que moi, on peut prendre, par exemple, le cas du chauffage. J'apprécie vos commentaires là-dessus. Je veux passer à une autre question, parce que notre temps est limité.

Vous avez tous eu l'expérience de la commission actuelle, beaucoup, j'imagine. Le projet de loi apporte des changements importants. Plus d'administrateurs et commissaires à temps partiel, une équipe permanente... Quelle était votre expérience avec le système actuel? Est-ce que cela fonctionne bien? Est-ce que cela fonctionne mal? Est-ce que l'idée de changer pour quelque chose de permanent, d'après vous, va vous apporter une amélioration sensible? Est-ce que le système d'appel prévu dans le projet de loi est mieux que celui que nous avons actuellement? Je pense que c'est intéressant de savoir la réaction sur ces questions des personnes qui se trouvent dans ce milieu sur une base quotidienne.

Mme Thibault-lezzoni: En réalité, notre expérience nous a montré que le rendement du système actuel est très variable. Il tient beaucoup aux individus qui sont impliqués dans un processus, soit de conciliation ou purement de faire le travail, de trancher le débat relativement à une fixation de loyer ou autrement. Il nous est apparu que ce que vous aviez proposé dans le projet de loi représentait certainement une amélioration très sensible. Nous attendons beaucoup de ces modifications. C'est bien entendu, à l'usage, qu'on pourra peut-être rajuster et faire de nouvelles observations.

M. Scowen: Est-ce que vous pensez que ce manque d'uniformité, c'est quelque chose qui sera réglé probablement par la présence de personnes permanentes? Je vis dans mon comté avec deux bureaux de l'aide sociale. L'un marche très bien et l'autre marche très mal. Je ne connais pas du tout les raisons, mais toute la population... les plaintes de l'un et de l'autre, je n'en ai jamais. Pour moi, ce n'est pas évident à première vue que le changement à un système de fonctionnaires permanents va vous donner plus d'uniformité. Est-ce que vous avez des expériences dans ce domaine?

M. Lamarre: Ecoutez! Si vous parlez d'uniformité, il est bien sûr que, finalement, en particulier quant aux règlements à être appliqués, le projet de loi est un grand pas si, finalement, tous les documents sont dans le même volume, voyez-vous.

Les deux problèmes que nous avons à contrer sont, d'une part, dans les régions éloignées, la proximité des bureaux où ces gens-là ont à faire appel. A certains endroits, ils ont à faire jusqu'à 40 milles, ce qui veut dire finalement qu'on est plutôt porté, à ce moment-là, à une espèce de règlement de jungle à l'intérieur d'un endroit et que ce ne sont que les cas extrêmes, où vraiment il n'y a plus de conciliation possible, qui se rendent devant la régie.

Lorsqu'on se retrouve dans des milieux de grande agglomération, il faut, à ce moment-là, un problème de conciliation et elle devient d'autant plus facile qu'elle est décentralisée. Elle devient d'autant plus facile que les gens, dans certains cas même, pourraient avoir à se rendre sur les lieux pour voir ce qui se passe et c'est à ce moment-là que, peut-être, les municipalités pourraient offrir

de meilleurs services de vérification des lieux, de façon que, dans le quotidien, les disputes puissent se régler d'une façon plus équitable pour tout le monde. Cela nous semble extrêmement important qu'au niveau de la conciliation, c'est-à-dire au moment où les problèmes commencent à se régler, ce soient les problèmes dont vous avez parlé — vous en êtes, semble-t-il, bien conscients — les problèmes d'habitabilité, tels que la température, tels que ces problèmes qui sont tout à fait embêtants si on les amène devant une haute cour, mais ce sont des problèmes réels et c'est à ce niveau-là, au moment de la conciliation, finalement, que ces problèmes doivent être réglés et ils doivent être réglés au niveau local.

Une petite enquête que j'ai faite autour, de mon bureau, sur la rive sud — je n'entre pas plus loin dans les détails — me permet de dire, par exemple, que sur les sept municipalités où j'ai appelé, il n'y a que trois personnes qui, à temps partiel encore, voient à aller dans des endroits où on les appelle pour dire: Ecoutez! Il y a des rats chez nous, il y a des bibites, je ne sais pas quoi faire avec. Il faut améliorer un peu cette histoire. Autrement, ça devient des problèmes graves et c'est à ce moment-là que la régie en est touchée.

M. Scowen: Une dernière question, peut-être pour M. Lafontaine. Vous avez beaucoup parlé de ce système de contrôle d'augmentation des loyers. Il ne reste que cinq minutes et je vais passer la parole à M. Cordeau.

M. Tardif: On peut vous permettre de dépasser de cinq ou dix minutes, si...

Le Président (M. Laberge): Excusez-moi. Si la commission est consentante, étant maîtresse de ses travaux, on pourrait prolonger en oubliant que les aiguilles de l'horloge continuent à fonctionner, mais pour un certain nombre de minutes.

M. Scowen: Malheureusement, je suis obligé de partir à midi. Je vais laisser tomber ma question. J'ai une brève question à poser au ministre en ce qui concerne notre travail la semaine prochaine. J'ai l'impression que c'était un peu mal préparé cette semaine. J'ai prévu plutôt une période de questions et réponses avec les intervenants dans la période très courte qu'on a et, ce matin, j'avais l'impression d'avoir écouté au début ou à la fin de votre intervention un bref discours sur les politiques actuelles ou les réalisations du gouvernement dans le domaine des maisons mobiles et des HLM, et tout entièrement, sur la politique d'habitation. Si vous avez l'intention de continuer de cette façon la semaine prochaine, je pense que cela m'impose de préparer à chaque fois une espèce de réplique. Je voulais simplement savoir si vous prévoyez une continuité de cette tendance ou si vous aurez plutôt la tendance de procéder par une période de questions et de réponses. Moi, cela m'est égal. Je suppose que j'ai un peu plus une préférence pour une période concentrée sur les questions, mais

j'aimerais avoir votre attitude simplement pour me permettre de me préparer un peu mieux la semaine prochaine.

M. Tardif: M. le Président, je ne sais même pas s'il vaut la peine de répondre à cette question. Si le député de Notre-Dame-de-Grâce veut profiter de la période de la commission pour effectivement parler de la politique d'habitation, libre à lui de le faire. Je ne l'aborde pas, sauf lorsque des intervenants venant devant nous nous disent: La loi 107, on la trouve bonne en général, mais on pense qu'elle n'apporte pas une politique d'habitation. Je dis: C'est vrai. Elle n'apporte pas cette politique mais on travaille sur cette politique. Mais si les intervenants se limitent à l'intérieur du cadre du projet de loi 107, je poserai des questions uniquement à l'intérieur de cela, je n'entends pas du tout limiter mes interventions uniquement à ce projet mais plutôt vraiment tenter de répondre aux mémoires qui nous sont présentés. C'est le droit également du député de Notre-Dame-de-Grâce.

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

M. Guay: Je vous ferai remarquer, M. le Président, si vous le permettez, sur une question de règlement, puisque c'est un peu ce qui a été soulevé, que le député de Notre-Dame-de-Grâce, je l'ai écouté chaque fois qu'il est intervenu, ne s'est pas gêné lui non plus pour intervenir et faire des exposés à l'issue desquels il a pu poser des questions, et c'est ce que le ministre fait également. C'est la procédure prévue.

M. Scowen: J'ai simplement posé la question au ministre. On ne va pas commencer un débat là-dessus. Est-ce que c'est pertinent, parce que...

M. Guay: C'est certainement aussi pertinent que ce que vous avez dit.

M. Scowen: Alors, je pense que je dois maintenant commencer à citer des exemples sur ce qu'on a vécu ce matin, parce que...

M. Cordeau: M. le Président, si on veut faire une récapitulation, je ne veux pas...

M. Scowen: J'ai parlé de choses très précises, un énoncé du ministre au sujet de la politique du gouvernement sur les maisons mobiles.

M. Tardif: Le projet de loi en parle, il contient des articles sur les maisons mobiles.

M. Scowen: Un deuxième énoncé des politiques et réalisations dans le domaine des HLM, ce matin, au premier et au deuxième exposé. Un était au début, l'autre à la fin. Cela a pris à peu près cinq minutes chacun. Cela ne relevait pas du tout des questions posées par les intervenants...

M. Guay: Ah non!

M. Scowen: C'était le moment d'expliquer, avant que les gens partent, ce que le gouvernement faisait ou voulait faire ou avait fait, et je veux simplement savoir si, au début ou à la fin, vous avez l'intention de continuer de cette façon; si oui, je vais demander une réplique. Je ne veux pas du tout faire un débat là-dessus, c'est simplement pour connaître votre intention.

M. Tardif: M. le Président, sur cette question de règlement, l'Association des propriétaires de maisons mobiles de Vimont, dans sa première recommandation, nous recommande d'adopter des normes de zonage, pour les terrains de maisons mobiles, qui ne sont pas dans le projet de loi 107. Que le député de Notre-Dame-de-Grâce trouve exagéré que je dise que mon ministère a un document que je suis prêt à mettre à sa disposition, cela m'apparaît tout à fait enfantin, ce genre de commentaire.

M. Scowen: De toute façon, vous avez l'intention de continuer la semaine prochaine, plus ou moins, de la même façon que vous avez procédé cette semaine.

M. Tardif: Exactement, je n'ai pas l'intention de changer.

M. Scowen: Parfait.

Le Président (M. Laberge): Alors, vous n'avez pas d'autres questions, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce?

M. Scowen: C'est parfait.

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

M. Cordeau: Merci, M. le Président. On est bien quand on n'est pas sujet à une discussion. Messieurs, je dois vous féliciter du mémoire que vous nous avez présenté. Il est très substantiel, mais, étant donné que je n'ai pas de formation juridique, c'est plus difficile pour moi d'en saisir toutes les nuances. Par contre, tantôt, vous avez dit que les propriétaires pouvaient bénéficier de certains avantages fiscaux concernant la dépréciation sur leur immeuble. Il faut rappeler aussi, pour être juste, que, lorsqu'ils vendent leurs immeubles, ils se font attraper par l'impôt.
(12 heures)

M. Lafontaine: Sauf s'ils placent l'argent dans un autre immeuble.

M. Cordeau: S'ils gardent encore le logement, mais s'ils vendent leur immeuble, à un moment donné, l'Etat peut aller chercher ce qui lui revient.

A la page 2 de votre mémoire, vous spécifiez "sachant que les municipalités ont déjà failli à cette tâche", concernant la démolition, vous ajoutez: "concernant le manque d'intérêt pécuniaire des propriétaires à rénover de vieux logements", dans la pratique quotidienne, est-ce qu'on vous a

fait valoir les intérêts qui manquent aux propriétaires pour rénover? Est-ce parce que le coût des rénovations est trop élevé et qu'ils doivent se soumettre à tellement de règles de rénovation, soit le code d'habitation, ou les plombiers, les électriciens, ainsi de suite? A un moment donné, le gars peut faire faire une évaluation de ce que coûterait la rénovation de ses immeubles ou de son immeuble et il dit: Cela va me coûter trop cher, je ne peux jamais récupérer le prix de ma rénovation. Est-ce que vous pourriez donner quelques explications?

M. Lafontaine: C'est simplement une constatation qu'on fait. Nous ne sommes pas des actualités ni des experts en construction. Tout ce qu'on peut vous dire, c'est qu'on pense que ça doit être parce qu'il n'y a pas de rentabilité pour eux de le faire, s'ils ne le font pas, soit que les coûts sont trop élevés ou soit que le terrain vaut plus cher que la bâtisse qui s'y trouve; donc on la laisse aller pour bénéficier du terrain, soit pour en faire un parc de stationnement, soit pour permettre de revendre à un autre qui bâtera un gratte-ciel. Il peut y avoir différentes raisons, je ne me sens pas du tout habilité, on n'a pas fait d'enquête économique, on n'a pas le personnel non plus pour faire des enquêtes économiques et pour savoir pour quelle raison cela peut être. On fait une simple constatation.

M. Cordeau: Parfait. Vous avez mentionné au début que les règles de procédure sont différentes dans différents tribunaux et que vous vous en plaignez, c'est une constatation. Est-ce que vous avez des suggestions ou est-ce que vous les avez déjà fait parvenir au ministère concerné pour uniformiser ces règles qui vous aideraient dans votre travail?

M. Lafontaine: Le ministère de la Justice lui-même, dans son livre blanc publié en 1975, avait fait cette recommandation, 2.24, en 1975 et le sous-ministre actuel, Me Dussault, avait fait les mêmes recommandations dans son traité de droit administratif qu'il avait fait alors qu'il était enseignant. Dans le fond, on n'invente rien, on cite des choses qui viennent du ministère lui-même en disant ça.

M. Cordeau: Une autre question concernant le projet de loi 107, pour ne pas s'en éloigner trop. Concernant les locataires, propriétaires d'une coopérative. Si j'ai bien saisi, lorsqu'une coopérative décide d'augmenter les loyers, les coopérateurs n'ont pas recours devant la régie pour leur augmentation. Si je vous demande cela, c'est que toute coopérative est administrée par un conseil d'administration, bien sûr, et les augmentations doivent être fixées par leur conseil d'administration et soumises aux coopérateurs à une assemblée générale. Mais, par contre, il se peut que dans le stock de logis que détient la coopérative, il y ait des logis de différentes grandeurs, des logis qui ont été rénovés, d'autres qui n'ont pas été rénovés

et qui le seront et peut-être qu'un locataire, à ce moment-là, pourrait se sentir lésé par l'augmentation de son logis, une augmentation consentie par l'assemblée générale, mais à l'assemblée générale, il peut être dissident.

A ce moment-là, si j'ai bien saisi, ce locataire ne pourrait pas aller devant la régie se faire entendre. Pour une raison ou pour une autre, l'assemblée générale aurait pu le léser.

M. Tardif: M. le Président, c'est la règle de la majorité. Et cela procède de l'essence même du coopératisme que les membres administrent et gèrent leur coopérative. C'est la raison pour laquelle nous avons fait la distinction entre les membres et les non-membres. Les non-membres qui seraient locataires dans une coopérative auraient les recours normaux, alors que les autres fixent collectivement leur loyer.

M. Cordeau: Il me semble qu'un locataire d'une coopérative pourrait, même s'il est copropriétaire, avoir le droit d'aller à la régie, parce que là aussi, c'est administré par des hommes, par des êtres humains et il peut y avoir...

M. Tardif: Ce n'est pas une compagnie, c'est une coopérative. Ce n'est pas pareil.

M. Cordeau: Alors, les coopératives ne peuvent pas faire d'erreur. Une compagnie peut faire des erreurs, mais une coopérative ne peut pas faire d'erreur...

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

M. Cordeau: ... concernant le prix à être fixé pour un logis.

Le Président (M. Laberge): M. le député de Saint-Hyacinthe, je vous remercie. On me fait part que selon l'expression latine, tempus fugit. Je donnerais la parole au ministre pour la conclusion.

M. Tardif: M. le Président, je désire, encore une fois, remercier la Commission des services juridiques pour son mémoire et ses représentations. J'ai pris bonne note des autres points, même de ceux qui n'ont pas été évoqués ce matin, notamment sur la publicité qu'il y a lieu de faire autour de la loi, de la réglementation. D'ailleurs, à ce sujet-là, je désire remercier la Commission des services juridiques qui, à l'intérieur de sa minute juridique, fait une large part à la loi de conciliation présentement et j'imagine, éventuellement, à la loi 107.

D'ailleurs, j'ai souvent cité en exemple la publicité de la Commission des services juridiques auprès de la régie en disant: Voilà ce qu'on devrait faire. A ce sujet, je suis donc tout à fait d'accord non seulement avec la suggestion, mais même avec la façon dont elle se pratique à la commission et, là-dessus, je remercie encore une fois la commission.

Le Président (M. Laberge): J'en profite pour remercier les membres de la Commission des services juridiques qui se sont fait entendre. Sans plus tarder, je déclare que cette commission des affaires municipales ajourne ses travaux sine die.

Fin de la séance à 12 h 08

Compte rendu des délibérations des commissions

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

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

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

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

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

Un index est préparé chaque jour pour être publié à la fin de la session. On peut obtenir des informations du service de l'index en appelant 643-2771.

L'abonnement au journal des Débats est de \$8 par année et l'index est disponible au coût de \$2. Les chèques ou mandats-poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances et envoyés au service des documents parlementaires.

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