



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

## Journal des débats

### Commissions parlementaires

---

---

#### Commission permanente de l'aménagement et des équipements

##### Étude détaillée des projets de loi

87 — Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil (2) et

82 — Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et la Loi concernant les droits sur les divertissements en matière de taxes municipales (1)

Le mardi 1er décembre 1987 — No 96

Président : M. Pierre Lorrain

---

QUÉBEC

## Débats de l'Assemblée nationale

### Table des matières

Projet de loi 87 - Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement	CAE-5479
Loi sur la Régie du logement (suite)	CAE-5479
Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisé	CAE-5486
Jouissance paisible des lieux en cours de conversion	CAE-5502
Conditions du droit au maintien dans les lieux	CAE-5507
Avis de conversion	CAE-5515
Projet de loi 82 - Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et la Loi concernant les droits sur les divertissements en matière de taxes municipales	CAE-5516
Remarques préliminaires	
M. Roger Paré	CAE-5516
M. André Bourbeau	CAE-5520
Discussion générale	CAE-5522
Étude détaillée	CAE-5525
Dégrèvement applicable aux taxes foncières en cas de forte hausse de la valeur imposable	CAE-5532

### Autres intervenants

M. Jean-Guy Saint-Roch, président

M. Jacques Rochefort

M. Yves Blais

Le mardi 1er décembre 1987

## Étude détaillée des projets de loi 87 et 82

(Onze heures trente minutes)

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

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

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

**Projet de loi 87**

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

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

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

Au moment de notre ajournement, nous en étions à l'amendement déposé par M. le député de Shefford. Il se lit comme suit: "L'article 51, introduit par l'article 2 du projet de loi, est modifié par le remplacement du texte proposé, après les mots "Société municipale d'habitation" du deuxième alinéa, par les mots "ou si un immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation".

**M. Bourbeau:** Le député de Shefford a expliqué son amendement et on était rendu à la réplique, si je comprends bien, à savoir la position du ministre sur l'amendement.

**M. Paré:** Oui, M. le ministre.

**M. Bourbeau:** M. le Président, on a eu l'occasion d'examiner attentivement le projet d'amendement qu'a proposé le député de Shefford à l'article 51, qui vise à remplacer le mot "et" par le mot "ou". Évidemment, cela semble assez banal et insignifiant de remplacer le mot "et" par le mot "ou" et, a priori, on pourrait penser que cette modification n'a pas une très grande importance. Mais elle a une importance certaine si on considère qu'en remplaçant le mot "et" par le mot "ou" on vient limiter de façon très importante la possibilité de conversion d'immeubles et, forcément, d'accession à la propriété.

Dans l'état actuel des choses, avec l'article 51 tel qu'il existe, pour que la conversion soit interdite, il faut que les deux éléments se retrouvent en même temps, c'est-à-dire que l'immeuble soit la propriété d'une coopérative d'habitation, d'un organisme sans but lucratif ou d'une société municipale d'habitation et qu'en même temps ces immeubles aient été construits,

acquis, restaurés ou rénovés dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation.

Si on remplace le mot "et" par le mot "ou", il s'agira que l'un des deux éléments soient présents pour que la conversion ne soit pas permise. Même si on se retrouvait devant une situation où les locataires, la municipalité ou la Régie du logement étaient d'accord, dans tous ces cas, il s'agirait que l'un des deux éléments soit présent pour qu'on ne permette pas à des citoyens d'accéder à la propriété contre leur bon jugement.

M. le Président, en interdisant la conversion en copropriété de tout immeuble appartenant à une coopérative, un organisme sans but lucratif, communément appelé un OSBL, ou une société municipale d'habitation ayant reçu une subvention gouvernementale dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation, le gouvernement veut s'assurer que les logements qui sont la propriété d'un organisme communautaire conservent cette vocation et que leur vente éventuelle ne profite indûment à certains locataires. Ces organismes, en effet, ont eu accès à des programmes de subvention qui leur étaient souvent réservés du fait de leur vocation communautaire. Il y aurait donc un genre de bris de contrat, si je peux dire, si cette vocation était remise en cause, comme dans le cas de m dont l'exemple nous a été cité récemment.

Par ailleurs, la demande formulée par le député de Shefford d'étendre cette interdiction à tous les immeubles appartenant à des individus ou à des corporations privées qui auraient bénéficié de subventions dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation nous apparaît inutile ou même inacceptable pour les raisons suivantes.

En premier lieu, si l'objectif poursuivi est d'assurer le droit au maintien dans les lieux pour les locataires, je souligne au député que le projet de loi que nous avons devant nous y pourvoit déjà... Deuxièmement, le programme d'aide à la restauration Canada-Québec, le PARCQ, prévoit déjà un engagement d'une durée minimale de cinq ans de la part du propriétaire de ne pas transformer l'immeuble ni changer en tout ou en partie sa vocation résidentielle; donc, on ne peut transformer un immeuble en chambres, par exemple, et on ne peut faire autre chose de sa vocation résidentielle qu'un immeuble résidentiel. On ne pourrait pas, par exemple, le transformer en immeuble commercial. Également, une autre condition du PARCQ: ne pas évincer un locataire pour reprendre possession d'un logement loué ou d'une chambre louée pour s'y loger ou pour y loger un parent, c'est-à-dire un ascendant, un descendant, frère, soeur, beau-frère, belle-soeur, gendre, bru, beau-père, belle-mère, beau-fils, belle-fille ou autre parent dont il est le principal soutien. Le PARCQ prévoit

l'obligation de conserver le mode locatif des logements ou des chambres. Une autre exigence: obtenir le consentement au préalable de la SHQ avant de vendre l'immeuble. Je souligne que le propriétaire qui ne respecte pas ces engagements doit rembourser la partie non gagnée de l'aide financière. Je rappelle au député que, dans le programme Loginov, les engagements du propriétaire se limitaient et pour une période de cinq ans seulement à deux choses: ne pas reprendre possession d'un logement pour s'y loger ou ne pas vendre le bâtiment, sauf si l'acquéreur ne reprenait pas possession d'un logement. Donc, dans le PARCQ, on va plus loin dans les embûches que l'on met au propriétaire. Également, on va plus loin dans la protection du locataire à l'égard de son logement.

Je soulignerais également au député que l'amendement proposé pourrait entraîner l'interdiction de conversion pour un immeuble ayant reçu une subvention minime dans le cadre, par exemple, du programme Équerre. La subvention maximale possible était de 3000 \$ par logement pour un bâtiment ayant au maximum cinq logements et/ou la subvention moyenne était de beaucoup en deçà ou inférieure à 3000 \$. Je signalerais également que l'amendement proposé pourrait aussi signifier l'interdiction de convertir un immeuble pour un OSBL. Par exemple, le cas d'une communauté religieuse qui n'aurait jamais reçu de subvention gouvernementale à l'habitation pour l'édifice en question, pourquoi lui serait-il interdit de convertir en copropriété si c'était son voeu et le voeu des locataires qui l'habiteraient. Également, l'amendement proposé constituerait enfin une sorte de désincitation à restaurer ou à rénover un immeuble avec l'aide gouvernementale.

Pour toutes ces raisons, M. le Président, nous nous voyons dans l'obligation de refuser l'amendement proposé par le député de Shefford.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le ministre. Y a-t-il d'autres interventions?

**M. Paré:** Oui.

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

**M. Paré:** Avec les explications que vient de donner le ministre, cela ramène exactement les craintes que j'exprimais au dépôt de la motion ou du changement d'amendement. Le ministre dit: Cela pourrait, avec l'amendement proposé, empêcher la conversion des OSBL en copropriétés. J'espère qu'il n'est pas dans l'intention du ministre que cela se produise régulièrement ou fréquemment. Je ne pense pas que ce soit dans l'intérêt ou que ce soit la volonté exprimée - pas les groupes que j'ai rencontrés en tout cas - dans le domaine des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif qu'il y ait des transformations en copropriétés de

ce genre de bâtisses ou ce genre de propriétés collectives qui font en sorte que c'est un secteur qui, en fait, permet de retirer du marché spéculatif une partie du logement. Avec ce que vous venez de dire, cela veut dire - si j'interprète bien - que des coopératives ou des organismes sans but lucratif pourront se transformer en copropriété si ces mêmes coopératives n'ont pas eu d'aide gouvernementale. Par contre, si elles n'en ont pas eu, il n'y a pas de problème. J'espère que le but du projet de loi n'est pas d'en venir justement à la transformation en copropriété pour les organismes sans but lucratif. Parce que, s'il y a des groupes qui se sont constitués en coopérative, en organisme sans but lucratif, c'était pour avoir une propriété collective et non individuelle de leurs logements et c'était pour retirer du marché spéculatif l'immeuble ou le groupe d'immeubles qui est constitué en coopérative ou en organisme sans but lucratif. Ça c'est le premier point et c'est un peu ce que vous confirmez. Vous dites que c'est pour exempter que d'autres cas comme Cloverdale ou Jardins LaSalle ne se reproduisent. J'ai l'impression qu'on ouvre plutôt la porte de façon que ça se fasse sur une base acceptable et légale. Si on dit: Ça va être interdit pour ceux qui sont liés par le "et" du paragraphe en disant que "si cela a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation" pour eux autres, c'est impossible, mais s'il y en avait d'autres, c'est possible, plus de problèmes. Si j'ai bien compris la dernière partie de votre intervention, c'est ce que ça veut dire. Donc, ça ouvre la porte encore à plus de conversions en copropriété qui pouvaient être détectées par les organismes qui se sentent lésés, c'est-à-dire, coopératives et OSBL, dans ce projet de loi. De ce côté-là, cela vient juste renforcer le fait qu'il faut aller plus loin dans la protection de ce genre de propriétés collectives.

L'autre affaire. Vous dites: L'entreprise privée, il ne faudrait pas l'inclure parce que ce n'est pas parce qu'ils ont eu de l'aide, y compris d'Équerre ou des petits programmes, qu'il faut les empêcher et la raison que vous apportez, c'est que, dans les programmes d'aide existants, il y a déjà une contrainte ou des contraintes. Effectivement, vous avez raison; il y a des contraintes. Vous avez donné l'exemple du PARCQ. Sauf que, y a-t-il quelque chose de plus facilement changeable que des règlements de programmes? Ça, vous le savez très bien au point où, quand PARCQ est entré en vigueur, il n'y a pas eu de prépublication, juste une annonce comme quoi le programme était là avec les critères qui étaient assignés dans l'entente-cadre fédérale-provinciale. Donc, le programme étant mené, les autres programmes pourront arriver comme ça sauf que, à l'avenir, il pourra arriver des programmes sans contrainte. Et, c'est tellement vrai et ça prend tellement peu de consultation que, déjà, le programme PARCQ a subi des modifications et une modification dans

le sens de la discussion que l'on tient ce matin qui est très importante, c'est la tenure en logements locatifs pour quinze ans apportée à la présentation du PARCQ qui est passée de quinze ans à cinq ans. Cela s'est fait à la suite d'échanges mais il n'y a pas eu de prépublication. On a appris un bon matin,... Beaucoup de municipalités de groupes, de propriétaires, beaucoup de gens disaient que ce programme était inapplicable. L'un des facteurs c'est, entre autres, du quinze ans à cinq ans; donc, la décision a été prise. On a appris, un bon matin, que cela s'est passé de quinze ans à cinq ans.

Quand vous dites: L'entreprise privée qui est propriétaire et qui loue. On n'a pas besoin de mettre dans la loi l'interdiction puisqu'on la retrouve déjà dans des programmes y compris dans le PARCQ et c'est celui que vous avez utilisé passablement pour donner des exemples comme quoi des programmes viennent déjà apporter la protection que moi je veux apporter d'une façon juridique. Je viens de vous expliquer que cela ne tient pas parce que le programme est trop facilement changeable. Je vous ramène l'exemple dans le même PARCQ où c'est trop facilement changeable; cela n'a même pas besoin de prépublication, cela n'a pas besoin de consultation. On apporte les changements comme on le veut et, comme ceci, cela veut dire que la contrainte du maintien de la tenure en logements locatifs ne tient pas. Si elle tient, c'est une façon limitée pour le moment dans le PARCQ, c'est-à-dire cinq ans.

Donc, il n'y a pas de garanties à moyen terme et encore moins à long terme. Cela veut dire qu'on ne peut pas compter sur la réglementation des programmes pour amener la sécurité que je veux en ce qui concerne l'un des objectifs de votre projet de loi qui est le maintien du stock de logements locatifs. En fonction de ce que vous avez dit, le stock va diminuer, c'est sûr, mais il risque même de diminuer plus vite maintenant parce que, par le "et", on • exclut et on amène deux genres de coopératives et OSBL, et pour l'entreprise privée, on refuse d'y rajouter d'autres contraintes que des contraintes amenées par les programmes. Lors de la présentation de mon amendement, je vous ai dit: Quand on dépose ou quand on offre à des citoyens des programmes de restauration, la volonté que j'ai toujours sentie derrière cela et dans le discours et dans la lecture que l'on peut faire des programmes d'aide, il y a une préoccupation de maintien du stock de logements locatifs. Il faut que cela demeure, c'est pour aider les locataires à être mieux logés à des prix abordables. Donc, on aide le propriétaire, mais en maintenant du logement locatif. Si on ne met pas ceci, cela veut dire que ce n'est pas vrai qu'on va maintenir le stock de logements locatifs. C'est plus l'inverse. C'est qu'on va aider la conversion en aidant des propriétaires à faire des changements subventionnés quand la contrainte comme l'exemple du PARCQ de cinq ans va être écolée. A ce

moment, il pourra transformer... Les logements auront été améliorés avec l'aide de l'État au bénéfice du propriétaire qui vendra en copropriété. Mais au-delà de cela, cela ramène l'exemple que j'ai amené et que vous n'avez pas contredit. Au contraire, je pense que cela vient l'affirmer. (11 h 45)

Cela voudrait dire - je prends l'exemple de l'île de Montréal - que les municipalités pourraient décider d'enclencher une espèce de processus de guerre pour attirer le plus de gens dans leur municipalité: la guerre au développement, la lutte au développement, pas la guerre, mais plutôt l'attrait. C'est l'inverse, l'attrait au développement sur leur territoire et faire en sorte qu'il n'y aurait pas les mêmes règlements. Ils n'utiliseront pas la même façon de retirer l'interdiction par les pouvoirs qui leur sont donnés par la loi. Donc, déjà, il y aurait des règlements différents.

Mais, en plus - je ramène l'exemple que j'utilisais - cela veut dire que des municipalités pourraient utiliser des programmes d'aide pour inciter la rénovation, ce qui ferait en sorte que ce serait plus avantageux pour profiter des programmes d'aide aménagés et pouvoir transformer en copropriété.

Donc, l'argent d'aide aux logements pourrait devenir des programmes d'aide, de subventions à la transformation. Vous allez me dire: C'est étirer, c'est charrier un peu. Je ne pense pas que ce soit charrier. C'est possible parce que si, dans sa réglementation, une municipalité décidait qu'elle ajoute au PARCQ - l'exemple existe déjà à Verdun - 5000 \$ par logement, cela pourrait être plus que ça. Il pourrait avoir une concurrence entre les municipalités. Verdun décide qu'elle veut se développer plus rapidement et elle veut rénover son stock de logements locatifs: 10 000 \$ par logement en plus de ce que PARCQ donne déjà pour améliorer les logements.

Dans sa réglementation, on dit qu'on n'empêchera pas la transformation en copropriété sur le territoire. La seule contrainte, c'est la période de cinq ans de PARCQ qui peut être modifiée en cours de route, puisqu'il est déjà passé de quinze à cinq ans. Il pourrait l'être encore, mais même s'il ne l'était pas, cela veut dire que, dans cinq ans, vous n'êtes plus tenu à autre chose que la façon dont on va utiliser la dérogation qui sera apportée par la municipalité pour permettre la conversion.

Donc, c'est un règlement de dérogation qui permet tout simplement... qui pourrait être très large, même peut-être plus large que dans des municipalités à l'extérieur de la Communauté urbaine de Montréal. On pourrait permettre la transformation. Donc, quand la période de cinq ans est finie, c'est évident qu'ils vont avoir profité de la subvention, non pour protéger le stock de logements locatifs. Ce serait même un incitatif.

Le propriétaire se dira: Je suis aussi bien de faire les rénovations et profiter de la subven-

tion. Je suis lié seulement pour cinq ans avec mes locataires et, après cela, on fera la transformation en copropriété dans six ans. C'est la crainte que j'ai. Si on n'inclut pas cela, ça voudrait dire que les programmes d'aide à l'amélioration du stock de logements locatifs qui était faite dans le but d'améliorer les conditions de logements pour les locataires à des prix abordables, puisqu'on partage avec le propriétaire une partie des coûts... cela voudrait dire que, à l'inverse, cela pourrait inciter davantage, parce que des maisons transformées, des maisons rénovées, ce sont, en général, les premières qui sont transformées, parce que cela coûte moins cher et parce que c'est un incitatif à la qualité...

Quand on veut s'acheter un logement. Je pourrais vous donner des exemples de logements, ici, dans les centres de Québec ou de Montréal. La personne qui veut s'acheter une copropriété pour être proche de l'Hôtel du Parlement ou être proche du centre-ville de Montréal, être proche des équipements et des services, elle va préférer un logement déjà rénové. Elle risquera même de le payer moins cher si le propriétaire a eu une subvention. Cela peut être un incitatif de plus à la transformation en copropriété.

Donc, cela veut dire que d'autres programmes d'aide à la restauration peuvent être un incitatif de plus à la transformation en copropriété. On n'aura atteint ni les objectifs du programme d'aide à la restauration au locataire et au locateur, ni un des objectifs du projet de loi 87, qui est devant nous ce matin, de protéger le stock de logements locatifs. Donc, on donne plus de protection à certaines coopératives et à certains OSBL par rapport à d'autres. On donne assurément plus de possibilités et de chances aux propriétaires privés qu'aux coopératives ou aux organismes sans but lucratif.

Encore une fois, dans ce projet de loi, on s'en vient diviser davantage, segmenter davantage le marché existant dans l'habitation comme on le fait, il y a Montréal par rapport aux autres municipalités de la Communauté urbaine de Montréal, la communauté par rapport aux municipalités. Et, en plus, comme on va le voir un peu plus loin, on fait une division entre les locataires eux-mêmes un peu partout dans la ville.

Vous me dites que j'ai terminé mon temps, malheureusement, là-dessus. Je maintiens qu'on devrait inclure l'amendement qui est proposé de façon à traiter sur un pied d'égalité les coopératives et les OSBL qui se sont constitués avec des programmes d'aide et l'entreprise privée qui s'est aussi rénovée avec des programmes d'aide du gouvernement, puisque les programmes d'aide étaient faits pour protéger le stock de logements locatifs.

Donc, si on n'inclut pas cela, cela veut dire qu'on ne va pas dans le sens de l'intention manifestée dans le discours disant qu'on veut préserver le stock de logements locatifs. Parce

qu'en refusant cet amendement, on vient enlever une des protections qui viendraient confirmer le discours qu'on tient dans ce sens-là.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le député de Shefford. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? M. le ministre?

**M. Bourbeau:** Oui, M. le Président. Le député de Shefford a l'habileté de prendre un point de son raisonnement et de le sortir du contexte général du projet de loi dans lequel on est pour tenter de brandir des épouvantails. Ce que le député de Shefford oublie de faire, c'est de regarder l'ensemble du projet de loi et la situation telle qu'elle existe présentement.

Nous sommes en train non pas d'affaiblir la position des locataires, mais de la renforcer. Le député sait que, dans le projet de loi que nous avons devant nous, nous renforçons la position des locataires à plus d'un titre; contre les abus, contre l'intimidation, contre la reprise de possession, lors des travaux de restauration majeurs. Même s'il devait y avoir éventuellement des conversions approuvées par la municipalité ou par la Régie du logement, le député sait fort bien que le locataire est protégé. Son droit au maintien dans les lieux est là pour une période indéfinie. On va jusqu'à interdire à un acheteur la reprise de possession. Donc, le statut locatif est protégé d'une façon pratiquement absolue. Maintenant, en plus de cela, dans les programmes existants, comme le PARCQ, on a prévu des clauses qui vont protéger les locataires contre des hausses de loyer et évidemment, contre la conversion éventuelle aussi.

Dans le PARCQ, je le disais tout à l'heure, il est interdit de transformer l'immeuble, de changer en tout ou en partie sa vocation résidentielle, il y a toute une série de conditions qui sont imposées par la SHQ et qui vont bien au-delà de ce que l'ancien gouvernement imposait dans le programme Loginov.

Le député voudrait qu'on attache tous les individus qui ont reçu le moindre subvention de telle sorte qu'ils ne puissent pas éventuellement convertir leur immeuble en copropriété. On parlait tout à l'heure d'une coopérative. Prenons l'exemple d'une coopérative qui aurait fait l'acquisition d'un immeuble sans subvention gouvernementale. Il n'est pas essentiel qu'une coopérative ait une subvention gouvernementale. Dans le passé, on a vu des coopératives se former spontanément et voir à l'intérêt mutuel de leurs membres. Si on acceptait la proposition du député, cela voudrait dire qu'une coopérative qui aurait fait l'acquisition d'un immeuble et qui l'aurait financé elle-même sans subvention ne pourrait pas décider un jour, à l'unanimité de tous ses membres, de convertir l'immeuble en copropriété au bénéfice de chaque membre individuellement. Je ne comprends pas en vertu de quel principe le député de Shefford pourrait s'opposer à ce que tous les coopérateurs, dans un

immeuble, puissent acquérir un logement chacun, si c'était leur souhait. Pourquoi empêcherait-on des gens qui le désireraient et qui seraient collectivement propriétaires d'un immeuble de se partager l'immeuble, s'ils le désirent? En vertu de quel principe, de quelle sacro-sainte donnée, provenant de je ne sais où, interdirait-on à des gens qui sont collectivement propriétaires d'un bien de se le partager, si c'est leur désir? Il me semble que ce serait vraiment injuste et inéquitable envers ces gens de le faire.

Je vais vous donner un autre exemple, tout à l'heure, d'une communauté religieuse qui n'aurait également pas reçu de subvention et qui désirerait convertir son immeuble en copropriété pour le bénéfice des locataires existants. Supposons que les locataires existants étaient d'accord et que la municipalité, ayant fait les vérifications, constatait cet accord et donnait son autorisation, pourquoi le législateur viendrait-il l'interdire? Est-ce que le député de Shefford s'oppose au fait que les Québécois et - pour prendre l'expression consacrée - les Québécoises puissent éventuellement avoir accès à la propriété? Est-ce qu'on vit dans un pays à ce point socialiste qu'on l'interdise? Pourquoi, si les citoyens le veulent et que cela fait l'affaire de tout le monde, nous, le législateur, par des lois tatillonnes, viendrait-on l'interdire? Je ne veux pas fermer la porte à la possibilité, pour des gens de chez nous, pour des Québécois, d'accéder à la propriété.

Le député sait fort bien que le projet de loi a un double objectif qui est la consolidation des droits des locataires, la répression de bien des abus et, également, une ouverture sur la conversion en copropriété, éventuellement, ou sur l'accession à la propriété pour des locataires qui voudraient avoir accès à la propriété d'un logement. Je ne peux certainement pas consentir à introduire, dans le projet de loi du gouvernement, des clauses qui viendraient défaire ce qu'on cherche à faire, c'est-à-dire favoriser l'accession à la propriété.

Je souligne au député que les modifications au PARCQ qui ont été apportées l'ont été à la suite de demandes urgentes et pressantes venant de bien des milieux, y compris du député de Shefford qui nous a demandé à plusieurs reprises de relâcher les règles en vigueur au PARCQ. Or, pourquoi ces règles étaient-elles là? Justement, nous avions voulu protéger les locataires peut-être même au-delà de ce qui était raisonnable ou de ce qui était possible. Et le marché a réagi de façon telle que le volet locatif du PARCQ ne recevait pas une très grande audience. Peut-être étions-nous allés trop loin dans le resserrement des normes pour tenter de protéger les locataires contre d'éventuelles hausses de loyer, mais nous l'avions fait de bonne foi. Il est plus facile de relâcher, après coup, des règles trop sévères que de faire l'inverse. À la demande pressante de presque tous les milieux, y compris l'Opposition, nous avons nous-mêmes pressé le gouvernement

fédéral, car la décision comportait également celle du fédéral. C'est le gouvernement du Québec qui a insisté auprès du fédéral pour que ces règles soient relâchées. Le fédéral y a finalement consenti, notre partenaire dans ce dossier-là, et nous avons procédé le plus rapidement possible, puisque c'était considéré comme une mesure d'urgence.

Je signale au député que la période qui a été indiquée comme liant le propriétaire n'est pas nécessairement de cinq ans. Il s'agit de cinq ans si la subvention est de 10 000 \$ ou moins. Mais si la subvention excède 10 000 \$ par unité de logement, on ajoute une année par 1000 \$. Donc, la période durant laquelle on "attache" - entre guillemets - le propriétaire en vertu d'une convention peut être de six ans, sept ans ou huit ans.

M. le Président, cela termine les remarques que j'avais à faire au sujet de l'amendement qui est devant nous.

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

**M. Paré:** Un commentaire...

**Le Président (M. Saint-Roch):** En vous rappelant, M. le député de Shefford, qu'il vous reste une minute et dix secondes pour parler sur l'amendement.

**M. Paré:** Je vous demanderais la permission de prendre quelques minutes de plus plutôt que d'amener un sous-amendement qui étirerait le temps pour rien, M. le ministre, si vous êtes d'accord. J'aimerais qu'on prolonge de quelques minutes pour un commentaire et une question. La question irait dans le sens d'un sous-amendement, mais au lieu de le déposer officiellement, on en discuterait pour ne pas le faire inutilement.

(12 heures)

**M. Bourbeau:** M. le Président, nous n'allons pas faire de guerre de procédure. Contrairement à son collègue, le député de Terrebonne, qui était venu ici pour faire perdre le temps de la commission, si le député de Shefford discute intelligemment, M. le Président, on ne fera pas de procédure.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Vu qu'il y a consentement, M. le député de Shefford, je vous cède maintenant la parole.

**M. Paré:** Merci, M. le Président. Ce que je veux vous dire en réponse à ce que vous avez demandé tantôt à savoir si nous sommes socialistes au point d'empêcher les gens d'accéder à la propriété, c'est évidemment non. Mais il faut être constant dans le discours qu'on tient, dans les buts et les objectifs qu'on poursuit.

Je me rappelle le discours qu'on tenait au salon rouge, il n'y a pas très longtemps, sur le cas de Milton Park. Vous vous rappellerez que le

discours allait complètement à l'opposé de ce que vous avez dit tantôt, si je me rappelle bien, même si je n'ai pas le **Journal des débats** pour vérifier ici. Mais on disait: Oui, il faut l'adopter. Je me rappelle à quel point on voulait adopter cette loi pour venir régler une situation, pour empêcher que les coopératives et les organismes sans but lucratif passent justement en copropriété, pour empêcher la spéculation dans un coin aussi spéculatif que ce quartier de Milton Park. À ce moment-là, on disait: - quand je dis on, je parle de l'ensemble des intervenants, y compris le côté ministériel - Il faut adopter cette loi parce qu'il faut justement empêcher que les sociétaires des coopératives et les administrateurs des organismes sans but lucratif décident de transformer nos coopératives et nos organismes sans but lucratif en copropriétés divisées et indivises. Il faut empêcher que cela ne devienne spéculatif et que cela aille à des propriétaires individuels.

À ce moment-là, c'est ce qu'on voulait, et, ce que je veux encore aujourd'hui par cet amendement, c'est empêcher qu'on puisse le faire. Sinon, cela voudra dire que des coopératives pourront se transformer. Vous allez me dire: Oui, mais dans Milton Park, ils ont eu des subventions. Je suis bien prêt à le reconnaître. Je puis vous dire que Cloverdale et les Jardins LaSalle aussi, mais cela n'a pas empêché de se faire parce que le Code civil ne peut pas l'empêcher, d'après ce que je peux voir. Donc, on est coincés avec des exemples des deux côtés.

Je dis que si, à ce moment-là, on trouvait important d'empêcher cette possibilité de transformer le logement collectif en logement privé individuel, on devrait avoir cette même préoccupation aujourd'hui. Milton Park est un exemple, mais ce pourrait être dans d'autres quartiers où des coopératives n'ont pas eu d'aide. Mais c'est du logement collectif et le logement collectif a des avantages. Je ne ferai pas l'apologie du système coopératif même si j'y crois énormément, mais cela a des avantages, entre autres, celui de retirer du marché spéculatif des immeubles, donc de permettre un frein à l'augmentation qui est de ce temps-là effrénée. C'est le commentaire que je voulais passer.

Il faut faire attention, je ne veux empêcher l'accès à la propriété individuelle pour personne. C'est pour cela que je demande un programme d'accès à la propriété pour les citoyens. Je suis favorable aux logements coopératifs pour ceux qui veulent accéder d'une façon collective et ici, on ne retrouve rien dans ce programme-là qui le favorise; au contraire, tout ce qu'il y a dans ce programme empêche le développement des coopératives. Cela ne va dans aucun sens pour les aider, mais cela va dans le sens de l'empêcher parce qu'avec les délais que l'on donne, c'est impossible de devenir collectivement propriétaire d'une bâtisse qui pourrait être offerte en vente aux locataires. On y reviendra dans des articles subséquents.

Donc, on le sait très bien, sauf qu'au-delà de cela, en plus, on ne leur donne pas l'équité par rapport aux autres logements en refusant cet amendement. Le sous-amendement que je vous apporte verbalement, plutôt que de le déposer et que l'on ait encore 20 minutes à parler là-dessus, est le suivant. Si vous dites que PARCQ protège au minimum cinq ans et que cela peut aller jusqu'à dix ans, vous y croyez puisque vous l'avez amené dans PARCQ. Pour quelle raison on n'accepterait pas l'amendement que j'apporte en y indiquant une date? Ce serait un moindre mal, je pense, pour l'ensemble. Vous dites que c'est cinq ans pour 10 000 \$ et moins et que cela peut aller par tranches de 1000 \$. Pour quelle raison on ne dirait pas, au moins pour les édifices... Si vous voulez protéger le stock de logements locatifs, si vous voulez, comme vous disiez encore dernièrement à je ne sais quelle association - je lisais cela dans les journaux - vous donner le temps, parce qu'il y a des dizaines de milliers de logements de vacants et qu'il ne faudrait pas que cela amène une transformation rapide... Vous dites que la loi empêchera que cela se fasse à la course et sur une grande échelle. Ce serait un moyen, si on disait que l'amendement proposé serait pour ceux qui ont eu de l'aide au cours des dix dernières années. À ce moment-là, on s'assure de se donner encore plus de temps pour que cela ne vienne pas complètement perturber le marché locatif actuel, si on avait une contrainte semblable.

Donc, sans en faire un amendement écrit, je vous le propose et j'attends vos commentaires.

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

**M. Bourbeau:** M. le Président, le député de Shefford a choisi de se référer au dossier de Milton Park pour expliciter son point de vue. Or, dans le dossier de Milton Park, nous avons un **bon** exemple d'organismes, en partie sans but lucratif et en partie coop, qui ont été avantagés par des subventions extrêmement généreuses. Quand je dis extrêmement généreuses, je pèse mes mots. Cela a probablement été un des projets les plus choyés par les gouvernements au Canada: le gouvernement fédéral et celui du Québec. Ce qui a même fait dire à certains dans le milieu que c'est un peu gênant, le genre de subventions qui ont été accordées dans Milton Park, par rapport au dépassement des prix maximum permis par les règlements.

Or, justement, nous avons le cas, dans Milton Park, d'organismes coopératifs et d'OSBL qui ont été restaurés avec des fonds gouvernementaux. C'est pour cela que nous avons proposé et - conjointement avec l'Opposition, d'ailleurs - accepté le projet de loi. C'était justement un cas qui cadre bien avec l'article 51 tel que proposé par le gouvernement. Et c'est la particule "et" dans ce cas-ci, parce qu'il y a les deux éléments. C'est un organisme sans but

lucratif qui a reçu des subventions gouvernementales très généreuses et il aurait été, à proprement parler, scandaleux que des individus puissent s'accaparer le bénéfice de ces très importantes subventions. Je signale au député que des cas comme Cloverdale, dont il parlait tout à l'heure, ne pourront plus se produire dorénavant avec le projet de loi que nous avons devant nous en ce sens que les gens qui achèteraient le projet Cloverdale ne pourraient pas convertir ces logements-là en copropriétés puisqu'il s'agit là aussi d'immeubles qui ont fait l'objet de subventions généreuses de la part de programmes gouvernementaux.

Mais je reviens à la question fondamentale: pourquoi interdirait-on, dans le cas où il n'y a pas eu de subvention, à des coopératives de se transformer en copropriétés? Le système coopératif a de grands avantages, j'en conviens, en ce sens qu'il permet de conserver le mode locatif à des immeubles, mais, dans la mesure où tous les locataires décident de quitter le groupe des locataires et de devenir propriétaires, le parc de logements locatifs n'y perd pas, en ce sens qu'on peut avoir 20 locataires qui, un jour, deviennent 20 propriétaires: on vient de perdre 20 logements locatifs mais on vient de perdre 20 locataires aussi. Donc, la proportion locataires-propriétaires demeure la même.

Je reprends encore mon exemple en disant que ce ne serait certainement pas dans l'intérêt public, à mon avis, que d'interdire à de tels coopérateurs l'accession à la propriété. Je pense qu'il n'y a aucune mesure entre le genre d'aide qui est apporté par l'État aux coopératives ou qui l'a été et le genre d'aide qui a pu être apporté aux individus dans des programmes comme Équerre, par exemple. Dans le cas des OSBL et des coopératives, c'est une aide importante, permanente, récurrente, sur un grand nombre d'années et qui, en fait, fait passer un logement qui, normalement, aurait coûté 600 \$ à 650 \$ par mois - c'est le coût d'un logement restauré avec tous les services - à 350 \$ ou 400 \$ par mois. C'est donc une réduction substantielle et pour une très longue période d'années qui va jusqu'à 35 ans. On peut dire que l'État est vraiment venu à l'aide de l'individu, non seulement d'une façon ponctuelle, mais d'une façon permanente et c'est dans ce sens-là qu'on dit que ce serait, à proprement parler, injuste et inéquitable de permettre à des individus de pouvoir profiter d'une telle situation.

Dans le cas d'une subvention ponctuelle faite dans le cadre d'un programme comme Équerre, par exemple, la situation n'est absolument pas comparable et ce serait, à mon sens, abusif que d'étendre à ces cas-là l'interdiction qui existera si on conserve la particule "et" plutôt que d'introduire la particule "ou".

Voilà, M. le Président, pourquoi je ne peux accepter les amendements du député de Shefford.

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

de Gouin.

**M. Rochefort:** Merci, M. le Président, j'essaie de suivre les différents raisonnements qui sont développés entourant le fond du deuxième paragraphe de l'article 51. Je comprends que la discussion soit un peu, semble-t-il - à mes yeux, en tout cas - difficile à tenir parce qu'il y a beaucoup de principes distincts les uns des autres qui sont discutés en même temps et mêlés dans un genre de macédoine. On oppose des principes d'un ordre à des principes d'un autre ordre. C'est évident que ce sera compliqué d'arriver à une solution très spécifique par rapport aux différents objectifs qu'on vise.

Je n'ai pas l'intention d'aborder l'ensemble des questions qui ont été soulevées entourant cela. Mais, en ce qui me concerne, je pense qu'il y a un principe fondamental qui devrait être reconnu et qui, dans le discours du ministre, est appliqué exclusivement aux coopératives d'habitation, aux organismes sans but lucratif ou aux sociétés municipales, soit le principe que, quand un logement est acquis, construit, restauré ou rénové - pour reprendre les termes mêmes du projet de loi - dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation, quand c'est pour des coopératives, des OSBL ou des sociétés municipales d'habitation, le ministre dit: Là, ils n'ont pas le droit de convertir. Pourquoi, dans le secteur privé, à partir des mêmes programmes, les logements ont été construits, acquis, restaurés ou rénovés dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation, ils pourraient être transformés en copropriétés? Pourquoi deux régimes différents entre le secteur qu'on peut appeler communautaire ou parapublic qui, lui, parce qu'il est aidé de l'État, n'a pas le droit de convertir et le secteur privé qui, lui, a le droit d'être aidé de l'État et, au fond, n'est pas contraint aux mêmes règles que le secteur communautaire ou parapublic ou péripublic?

En ce sens, je pense qu'il y a une iniquité qui n'est pas acceptable. Je comprends l'argumentation que développe le ministre, par exemple, sur le programme Équerre. On va être capable de légiférer en tenant compte de ce genre de situation. Il pourra être possible de mettre un quantum, mais je ne vois absolument pas pourquoi quelqu'un, dans le secteur privé, qui aurait bénéficié de subventions importantes ne serait pas astreint aux mêmes contraintes législatives et non pas uniquement réglementaires comme dans le cas de PARCQ, par exemple. Là-dessus, je suis très bien le député de Shefford. Un règlement peut se modifier du bout des doigts sans débat public et même, souvent, sans que trop de gens s'en aperçoivent, alors que ce n'est pas le cas dans les projets de loi publics qui permettent au moins un débat etc. et donc, qui forcent tout le monde à justifier les décisions qui sont prises.

Dans ce sens, il est évident que, quant aux principes, je pense qu'il est admissible que l'on

fasse un régime pour les organismes communautaires ou parapublics ou péripublics qui ne soit pas le même que celui qui est fait aux entreprises privées. D'autant plus que le ministre nous tient comme discours que son projet de loi a pour but de tenir compte du passé pour mieux protéger des locataires dans l'avenir. On sait très bien qu'il y a eu beaucoup de transformations qui se sont faites à partir de programmes de subventions dans le passé. En ce sens, je pense que si l'on veut que des gestes et que le projet de loi soient conformes au discours, on devrait refaire, au fond, l'article - je comprends que cela peut être compliqué, à partir d'amendements et de sous-amendements - pour qu'il y ait un même principe pour le secteur public ou péripublic ou communautaire que celui qui sera appliqué au secteur privé et que, lorsque des programmes d'un certain niveau ont aidé à la construction, à l'acquisition, à la restauration ou à la rénovation d'un logement, celui-ci ne puisse être transformé en copropriété.

Je répète que, comme le député de Shefford, je ne me satisfais pas des règles qui existent dans PARCQ parce que, d'abord, cinq ans, ce n'est pas très long pour certaines subventions, même si on ajoute un an par 1000 \$ de subventions gouvernementales et, d'autre part, c'est trop facile de modifier un règlement sans débat public et sur le coin de la table. Le projet de loi doit prévoir ce genre de situation. C'est une question d'équité, justement, de faire en sorte qu'il n'y ait pas de distinction philosophique gouvernementale à l'endroit d'une forme de tenure par rapport à une autre dans le domaine de l'habitation.

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

**M. Bourbeau:** M. le Président, je comprends très bien les propos du député de Gouin. Je ne nie pas l'importance de la philosophie, mais il y a aussi la réalité des faits qui est que la situation ne se présente pas de la même façon quand on regarde l'importance des subventions accordées aux OSBL, au secteur coopératif et l'importance des subventions accordées au secteur privé. L'État privilégie systématiquement le secteur non lucratif et le secteur coopératif avec des subventions massives qui non seulement ne portent pas sur une période à court terme mais qui portent sur une période à long terme. On débourse des sommes d'argent importantes et sur des périodes de temps qui vont jusqu'à 35 années pour permettre à des gens, dans le secteur communautaire ou coopératif ou des OSBL, de se loger à des conditions financières extrêmement intéressantes. C'est pour cela que, dans le projet de loi, on ne peut pas permettre que ces gens puissent profiter personnellement de la plus-value d'un immeuble qui a été financé justement parce que les fins étaient communautaires.

Quand on parle des subventions qui sont

accordées au secteur privé, il s'agit de montants extrêmement minimes, minuscules même, par rapport aux montants qui sont accordés à l'autre système, quand on parle d'une subvention de 1000 \$ ou de 1500 \$ dans Équerre, quand on parle d'une subvention moyenne, dans PARCQ, de 3000 \$ à 4000 \$.

Les sommes d'argent qui sont accordées pour le logement coopératif, si on regarde la période de 35 ans, représentent des centaines de milliers de dollars comparativement à quelques milliers seulement. Alors, on ne peut pas parler de la même chose. Quand l'État vient donner un coup de pouce à un propriétaire pour changer ses fenêtres dans le programme Équerre, on ne peut pas décemment lui attacher les mains pendant 25 ans parce que, souvent, ces subventions ont été faites également pour parer à une conjoncture économique difficile. Donc, l'État avait un intérêt à créer de l'emploi à ce moment. Je ne pense pas que, sur le terrain, on puisse comparer les deux situations. Elle ne sont pas comparables.

D'autre part - je reviens encore là-dessus - la proposition du député de Shefford, en substituant la particule "ou" à la particule "et", aurait pour effet d'interdire à des coopératives qui n'auraient pas reçu de subvention de pouvoir permettre à leurs membres d'accéder à la propriété. Je répète encore que ce principe est également très important. Il n'y a absolument rien au monde qui peut nous justifier d'interdire à des individus membres d'une coopérative de décider collectivement et "coopérativement" - si je peux m'exprimer ainsi - de se partager l'immeuble coopératif, puisque ces gens-là n'auraient pas reçu de subvention gouvernementale et décideraient tout à coup de transformer le mode de propriété de leur immeuble. Alors, dans ces conditions-là, on viendrait brimer ces gens-là d'un droit qui, à mon sens, doit leur être conservé. Avec toute déférence pour l'opinion de nos amis d'en face, M. le Président, je continue à maintenir qu'on ne peut pas accepter l'amendement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'amendement proposé par M. le député de Shefford? Est-ce que l'amendement proposé par M. le député de Shefford est adopté?

**M. Bourbeau:** Hélas! non, M. le Président.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'amendement étant maintenant rejeté, nous en venons à l'article 51.

#### Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise

**M. Paré:** Sur l'article 51, j'ai envie de vous proposer un autre amendement, M. le Président - et vous me direz s'il est recevable - de façon à clarifier la discussion qu'on vient de faire. Si, à la place de la proposition que j'avais

amenée, l'amendement se lisait comme suit:

"L'article 51, introduit par l'article 2 du projet de loi, est modifié par l'ajout, après le deuxième alinéa, du paragraphe suivant:

"La conversion est aussi interdite si un immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation au cours des dix dernières années."

Pour vous donner l'explication et la différence fondamentale qu'il y a entre ce que j'apporte et ce qu'il y avait, c'est qu'une grande partie de la discussion, de l'interprétation ou de la déduction du ministre reposait sur le "et/ou" par rapport aux coopératives. Je reconnais son inquiétude là-dessus. Là, comme ce sont deux choses, à mon avis, qu'on peut considérer comme totalement différentes, on traite, dans le paragraphe actuellement soumis, des coopératives en disant que les coopératives, OSBL et organismes comme les sociétés municipales d'habitation qui ont eu de l'aide n'ont pas le droit de convertir, c'est une chose.

Donc, on ne touche pas à "et/ou". On ajoute un paragraphe qui concerne les autres propriétaires privés en leur amenant le même principe que celui qui est dans ce paragraphe-ci. Donc, on ne joue plus sur "et/ou", coopératives aidées coopératives non aidées. Les coopératives ont maintenant conservé la décision gouvernementale qu'on retrouve dans le paragraphe 2°. Mais on amènerait, à mon avis, la préoccupation que nous, nous avons de l'interdire pour l'entreprise privée qui a bénéficié de cette même aide en la limitant dans le temps.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que je pourrais avoir copie de votre amendement, M. le député de Shefford?

**M. Bourbeau:** M. le Président, le député de Shefford, selon ma compréhension de nos procédures, n'a pas fait d'amendement. Il s'est simplement enquis auprès de la présidence si un tel amendement serait acceptable. Il a demandé au président de lui dire si cet amendement serait acceptable s'il le proposait. Alors, vous semblez dire que l'amendement est proposé et accepté.

Je voudrais simplement savoir si, effectivement, il y a un amendement ou si le député de Shefford va à la pêche avec son amendement...

**M. Paré:** Non, je vais le déposer et, comme cela, cela nous permettra, si vous me donnez le temps de l'écrire...

**M. Bourbeau:** ...tout en soulignant au député de Shefford que nous avons déjà fait le débat sur son amendement tout à l'heure, parce qu'il nous avait dit qu'il ne déposerait pas un tel amendement et il a demandé le consentement de la commission pour faire le débat sur son amendement qu'il n'avait pas déposé à ce moment-là. Je souligne au député qu'il nous a

surpris un peu notre bonne foi, tout à l'heure, en nous demandant du temps supplémentaire en nous disant qu'en lui accordant du temps supplémentaire, ce à quoi il avait droit, cela nous priverait du bonheur d'avoir son sous-amendement. M. le Président, le député de Shefford est en train de faire l'un et l'autre et, dans ce sens-là, il manque à sa parole qu'il nous avait donnée tout à l'heure.

**M. Paré:** Sur la question de règlement, pendant que j'écris, vous allez me permettre de donner mes commentaires. Quand j'ai demandé tantôt de continuer, la discussion tournait autour de l'ajout des années alors que ce que j'introduis maintenant, c'est à la suite des discussions qu'on a eues à trois sur la question d'équité, l'entreprise privée par rapport au logement collectif. Et là où c'est fondamental, c'est qu'il ne s'agit plus de changer quoi que ce soit dans le paragraphe concernant les coopératives ou OSBL. Il s'agit maintenant de dissocier les deux, d'avoir un paragraphe qui concerne les coopératives et un paragraphe qui concerne l'entreprise privée. On ne joue pas avec l'argumentation que vous avez utilisée correctement. Le "et" et le "ou", cela vient de disparaître, puisqu'un des points majeurs sur lequel vous contestez l'amendement, c'était le fait qu'on vienne empêcher des organismes sans but lucratif de se convertir s'ils n'ont pas eu d'aide, alors que le discours sera complètement différent puisqu'il s'agit d'équité entre deux secteurs de logements locatifs et non pas entre les coopératives elles-mêmes. Donc, l'amendement porte plus sur le "et/ou" maintenant que sur ce que je vous avais dit, sur les années.

**M. Bourbeau:** Est-ce que l'amendement est accepté, M. le Président?

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre, dans mes fonctions de président...

**M. Bourbeau:** Vous n'en êtes pas saisi encore.

**Le Président (M. Saint-Roch):** ...je dois être saisi de l'amendement avant de statuer s'il est recevable ou non.

**M. Paré:** Dans une minute.

**Le Président (M. Saint-Roch):** La commission va suspendre ses travaux pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 12 h 22)

(Reprise à 12 h 24)

**Le Président (M. Saint-Roch):** La commission reprend maintenant ses travaux. L'amende-

ment proposé par M. le député de Shefford se lit comme suit: L'article 51 introduit par l'article 2 du projet de loi est modifié par l'ajout, après le deuxième alinéa, du paragraphe suivant: La conversion est aussi interdite si un immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation au cours des dix dernières années.

L'amendement introduisant la notion de restriction pour les dix dernières années, je le déclare recevable.

**M. Paré:** La discussion a eu lieu, je n'ai pas l'intention de prendre vingt minutes là-dessus, sauf que je trouve que l'article 51 en soi, dans sa totalité, est fondamental pour le projet de loi et l'habitation en soi, et le paragraphe qu'on touche maintenant l'est aussi, parce qu'il touche la conversion, la permission ou l'interdiction de conversion.

Il y en a d'autres en ce qui touche les municipalités, mais il y en a une touchant les organismes qui ont été aidés. Vous avez trouvé suffisamment important d'introduire dans la loi un paragraphe qui l'interdit pour une tenure de logements qui ont été subventionnés. Question d'équité, comme disait mon collègue de Gouin tantôt: Pourquoi cette équité n'est pas ramenée au niveau du propriétaire privé d'un immeuble locatif? Il y a aussi des programmes d'aide qui sont passablement généreux et qui permettent la conversion. Très rapidement, en vous rappelant ce que je vous disais tantôt, quant à la philosophie qui amène les programmes d'aide - le PARCQ en est un - il y a un point qu'on juge très important de spécifier, c'est de garder le logement locatif après rénovation. Si on a la volonté d'aider que les locataires soient mieux logés, sans un coût prohibitif, on aide le propriétaire. Il faut l'aider, non pas à transformer, il faut l'aider à conserver en location, avec l'aide de l'État. Si on est prêt à mettre un règlement dans un simple programme, c'est qu'on doit avoir la détermination que cela s'applique et qu'on conserve le stock de logements locatifs. La préservation du stock de logements locatifs est un des buts visés par le projet de loi 87, et une façon de ralentir la conversion. À mon avis, un moyen tangible, pratique et efficace de réussir, c'est de limiter. Il n'y pas beaucoup d'autres façons de limiter à part celle-là. Si on veut limiter, on se donne des moyens. Tantôt, vous m'avez dit: Oui, mais les locataires sont déjà amplement protégés. On l'a dit et moi aussi, je l'ai dit, là-dedans, il y a des mesures qui sont positives, bonnes, passables et acceptables; excellentes, on le verra quand on y arrivera tantôt, c'est votre qualificatif à vous. Mais il y a de bonnes mesures, on le reconnaît, sauf qu'à la commission, vous le savez, il est ressorti régulièrement - on va en discuter tantôt - que ce sont des mesures qui sont contournables ou, en tout cas, qui vont finir par ne pas avoir l'effet qu'on veut leur donner à la suite des

coûts de logements.

Mais, les gens qui sont déjà en place, dans des logements qui sont restaurés et rénovés, et qui sont capables de vivre avec les augmentations actuelles puisqu'ils sont déjà des locataires, pour quelle raison viendrait-on changer leur situation? C'est cela qu'on ne voudrait pas changer. Habituellement, je vous le disais tantôt, les gens qui sont dans des logements rénovés et restaurés, à ce moment-ci, espèrent y rester longtemps parce qu'ils ont eu des augmentations qu'ils sont capables d'absorber. Les propriétaires savaient très bien, quand ils ont adhéré au programme que c'était pour les conserver en logements locatifs. Si la volonté a été exprimée au moment où le programme a été mis sur pied, au moment où les propriétaires ont fait une demande et ont adhéré au programme, il faudrait le poursuivre. Il faudrait le conserver, à mon avis. Et c'est une question d'équité entre les coopératives, les OSBL et l'entreprise privée. C'est une question de reconnaissance de la philosophie des programmes. C'est le maintien du stock de logements locatifs. Cela respecte un des buts du projet de loi de maintenir et de faire en sorte que la transformation se fasse le moins rapidement possible ou, en tout cas, qu'on touche le moins de gens possible si on veut maintenir le stock de logements locatifs.

Donc, voilà, à mon avis, une belle occasion de prouver que les principes qu'on défend dans le discours, dans l'explication qu'on donne du projet de loi se concrétisent et fassent en sorte que, finalement, on protège le stock de logements locatifs, qu'on va exempter toute augmentation aux locataires qui en ont déjà eu une parce que leurs logements ont été rénovés et qu'on les assure que, pour un minimum de dix ans, il ne seront pas dérangés. Vous savez très bien que, dans une maison où il y a eu des restaurations, ces gens ont déjà été dérangés pendant le temps des restaurations. Ils ont eu à subir une augmentation du coût des loyers. Et si maintenant on permet la transformation de ces logements, cela veut dire encore un autre dérangement. Ils risquent d'être les premiers touchés parce que ce sont les bâtisses les plus susceptibles d'attirer les gens qui n'ont pas le goût de faire des travaux, d'entreprendre des rénovations, mais d'accéder à un logement dans un coin populaire pour la copropriété, surtout à Montréal ou à Québec où la loi le permettrait maintenant presque automatiquement à la suite de l'adoption en troisième lecture et l'entrée en vigueur du projet de loi.

Je ne veux pas prolonger davantage, mais je veux dire que je trouve important qu'on déplace maintenant la discussion sur l'esprit que je voulais apporter, qui n'est pas le "et/ou" quant aux coopératives, mais l'équité des coopératives par rapport à l'entreprise privée.

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

M. Bourbeau: M. le Président, quand l'État vient en aide, d'une façon ponctuelle, à la restauration, parce que c'est ce dont nous parlons, les programmes d'aide à la restauration, il le fait dans un but souvent multiple. Cela peut être un but qui vise à stimuler l'activité économique en période de récession, comme en 1982-1983 avec Équerre, PARCQ et Corvée-habitation. Cela peut être, comme on a vu dans le PARCQ, pour tenter d'introduire un volet nataliste à un programme d'habitation. Plusieurs raisons peuvent justifier l'État de venir en aide à la rénovation et à la restauration des immeubles locatifs.

L'objet de cette aide n'est pas nécessairement le même que lorsque l'État vient en aide d'une façon massive à un groupe sans but lucratif ou à un groupe coopératif, alors que l'objet est manifestement d'aider ces gens à prendre en charge leurs conditions de logement sur une base permanente en leur consentant des réductions substantielles de loyer sur une longue période d'années. Si on devait donner suite à la proposition du député de Shefford, il y a une foule de problèmes, que le député de Shefford n'a peut-être pas vus, qui se poseraient. Sur le plan administratif, est-ce qu'on peut voir, par exemple, comment on pourrait contrôler, qui devrait contrôler la demande de conversion en copropriétés, à quel niveau le contrôle devrait se faire pour savoir si oui ou non tel ou tel individu a, un jour ou l'autre, au cours des dix dernières années, profité d'une subvention qui aurait pu venir soit du gouvernement fédéral, provincial ou même municipal, si j'en crois les propos du député de Shefford. Quelle a été l'importance de la subvention par rapport à l'immeuble? Si la subvention avait été minime, 500 \$ par exemple, un montant relativement minime par rapport à la valeur de l'immeuble? Qu'arriverait-il à l'égard de tous ces gens qui ont, de bonne foi, accepté une subvention il y a deux, trois, quatre ou cinq ans, ne sachant pas qu'ils seraient pénalisés rétroactivement par une mesure comme celle que l'on propose présentement? Qu'arriverait-il si le propriétaire a changé et que le propriétaire actuel n'a pas bénéficié de la subvention et a payé le plein prix pour l'immeuble? Est-ce qu'on va pénaliser des gens qui aujourd'hui n'ont pas eux-mêmes profité de la subvention et, forcément, causer un préjudice à leur endroit? Une autre question. Quelle sanction aurait-on si, par mégarde, il se faisait une conversion et si, de bonne foi, personne ne réalisait que, il y a neuf ans, une subvention de quelques centaines de dollars a été octroyée ou perçue par un propriétaire et que, malgré cela, la conversion a été accordée? Est-ce qu'on va rétroactivement annuler la conversion, toutes les ventes? Un amendement comme celui que propose le député de Shefford a de nombreuses conséquences et on ne peut pas, comme cela, sur le coin de la table, figurer un amendement sans prévoir tous et chacun des effets que pourrait

amener un tel amendement. M. le Président, dans ces conditions, je ne vois pas pourquoi j'accepterais un tel amendement.

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

M. Rochefort: Un commentaire, M. le Président. Suspendons et rassortons la transcription de l'intervention que vient de faire le ministre et qu'il nous explique comment il répond à chacune des questions qu'il a soulevées, quant à l'actuel paragraphe 2, concernant les coopératives, les organismes sans but lucratif et les sociétés municipales d'habitation. Qu'il nous explique en fonction des droits acquis, en fonction de pénalités, comment on appliquerait les sanctions. Les mêmes objections s'appliquent. Pourquoi deux régimes?

M. Bourbeau: M. le Président, je pense avoir répondu à cette question-là au cours des dernières vingt minutes d'interventions que j'ai faites.

Le Président (M. Saint-Roch): Merci, M. le ministre. Y a-t-il d'autres interventions?

M. Paré: Oui.

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

M. Paré: Quand on vote comme cela, article par article, dans un projet de loi, on ne retrouve pas la réglementation, on trouve l'orientation que l'on veut se donner, les grands principes que l'on veut défendre. Une question de réglementation, maintenant, comment cela s'applique? Je me souviens que l'on pose souvent des questions. Pour certains projets de loi, on exige de voir la réglementation parce que l'application nous inquiète, mais ce n'est jamais déposé, même si l'idéal serait que la réglementation soit déposée en même temps que la législation, mais ce n'est pas le cas. C'est la première des choses.

La deuxième, quand vous dites: Un nouveau propriétaire, qui a acquis de bonne foi un édifice ou des gens qui ont adhéré à un programme d'aide à la restauration, à la rénovation, ne pouvaient pas savoir qu'ils seraient limités. Je vais vous rappeler une chose: Autant le propriétaire qui a décidé de profiter d'un programme d'aide, autant un nouveau propriétaire qui a acquis un édifice rénové savaient très bien qu'ils ne pouvaient pas convertir en copropriété divise, parce que la loi le défendait, donc ce n'est pas une surprise. Ce que l'on fait ici, c'est de permettre quelque chose qui n'existe pas ou qui n'existait pas au moment de l'achat. Donc c'est un pouvoir de plus que l'on donne. Cela ne limite en rien le geste qui a été posé au moment où ils ont acquis la propriété. On ne vient pas leur

enlever quelque chose qu'ils avaient. Ils n'avaient pas le droit de convertir; donc ils ne sont pas pénalisés en soi du fait que l'on perpétue l'interdiction qu'il y avait déjà. Ce n'est pas vrai qu'on les pénalise dans le sens du geste qu'ils ont posé. Quelqu'un qui a acheté une maison de quatre logements en 1985 n'avait pas le droit de convertir en copropriété. Qu'on lui dise qu'il n'a pas plus le droit maintenant, on ne vient pas lui enlever quelque chose qu'il avait acquis ou lui faire une surprise. On s'en vient tout simplement le continuer pour une période de temps puisque, comme les coopératives, il a profité de subventions, de l'aide de l'État.

Ce sont les commentaires que j'avais à faire à la suite de la réponse du ministre.

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

L'amendement proposé par M. le député de Shefford est-il adopté? Rejeté.

Nous revenons maintenant à l'article 51, rappelant aux deux formations que, M. le député de Shefford, vous avez maintenant 1 minute 30 à votre disposition et, M. le ministre, 6 minutes 45, sur le fond de l'article 51. Y a-t-il d'autres interventions?

**M. Paré:** En 1 minute 30, on n'a pas le temps de dire grand-chose. Effectivement, c'est fondamental ce que l'on retrouve dans cet article. Ce sont des principes touchés et majeurs: Transfert de responsabilités aux municipalités, divergence dans la loi, la Communauté urbaine de Montréal par rapport aux autres municipalités du Québec, divergence dans l'application de la loi des coopératives OSBL par rapport à l'entreprise privée pour la possibilité de conversion. On touche les choses fondamentales avec lesquelles il faudra vivre plus tard et qui seront peut-être citées en exemple. J'espère que ce sera du bon côté, mais je ne suis pas certain. En fin de semaine, j'écoutais, lors d'un colloque sur l'Année internationale des sans-abri, M. Lavallée du RCM à Montréal, qui disait que la ville n'est pas prête à prendre n'importe quelle responsabilité qu'on lui transfère d'une façon directe ou indirecte, sans faire allusion à ce projet de loi spécifiquement, mais que la ville n'était plus prête et même un peu tannée de prendre des responsabilités au nom du gouvernement qui se désengage. Cela en est une belle mesure finalement, à mon avis, parce qu'on lui transfère la patate chaude de la conversion.

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

**M. Bourbeau:** M. le Président, je ne peux pas faire autrement que de relever les derniers propos du député de Shefford. Je ne sais pas de qui parle le député de Shefford. Je ne sais pas si ce M. Lavallée était autorisé à parler au nom du

RCM ou du Conseil de ville de Montréal, mais le député de Shefford peut se référer à la position officielle de la ville de Montréal lors de la commission parlementaire où elle a spécifiquement demandé de pouvoir avoir l'autorisation de vérifier les conversions en copropriétés. C'est la ville de Montréal qui a demandé qu'on instaure un système à peu près analogue à celui que nous avons présentement devant nous. Alors, je ne comprends pas pourquoi, d'une part, la ville de Montréal, par l'intermédiaire de M. Lavallée que je ne connais pas... enfin, que je connais peut-être de nom, viendrait dire qu'elle est fatiguée de se faire transférer des patates chaudes et des responsabilités dont elle ne veut pas, alors que la preuve est à l'inverse et que la ville de Montréal a demandé spécifiquement de détenir le pouvoir d'autoriser les conversions selon des critères qu'elle voudra bien indiquer dans son règlement. Alors, là, il y a une contradiction flagrante, M. le Président, que je me dois de souligner entre les propos du député de Shefford et la position officielle de la ville de Montréal.

L'administration de la ville de Montréal a fait connaître publiquement son très grand intérêt pour les questions d'habitation. Elle est sans cesse en demande auprès du gouvernement pour des pouvoirs lui permettant de s'impliquer dans le domaine de l'habitation. Nous lui avons récemment accordé des unités d'habitation pour des familles à faible revenu dans le programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé. La ville de Montréal semble tout à fait intéressée par ce programme-là et nous attendons, ces jours-ci, sa décision définitive. Je souligne que le gouvernement du Québec est tout à fait disposé à collaborer avec la ville de Montréal dans tous les programmes d'habitation et que nous reconnaissons la spécificité de la ville de Montréal, les problèmes particuliers qui existent à Montréal en matière d'habitation et nous tentons de répondre à ces problèmes-là par des programmes et une attention tout à fait particulière.

Alors, je suis d'accord avec le député de Shefford que l'article 51 est un article important. Je dis simplement quelle est la situation que nous avons prévue et que la formule que nous avons avancée est à l'image du Québec. Elle tient compte de la réalité différente, de la problématique du logement à Montréal relativement au reste de la province. Cette solution-là répond aux demandes spécifiques du milieu, soit de la ville de Montréal ou de la CUM, d'une part, et du reste de la province, d'autre part. Je lui dis que le Québec n'est pas pareil partout, les régions du Québec ne sont pas toutes semblables, elles ont leur spécificité propre, les solutions mur-à-mur sont de moins en moins acceptables à l'ensemble des régions du Québec et je pense que nous avons ici une solution qui tient compte de la réalité différente de toutes les régions du Québec. Quant à moi, je pense que cette solution est tout à fait susceptible d'apporter un remède

approprié à tous les maux qui pourraient exister dans le domaine de l'accession à la propriété par voie de conversion sur le territoire du Québec.

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

**M. Rochefort:** M. le Président, d'abord, je dirais au ministre responsable de l'Habitation que je serais heureux que le ministre des Affaires municipales ait cette même ouverture en droit des distinctions qui doivent exister quant au régime qu'on doit poser à Montréal par rapport aux autres villes du Québec.

Je voudrais lui poser une question. Pourquoi simplement les municipalités de la Communauté urbaine de Montréal, pourquoi? Pourquoi arrêter cela là? Ou pourquoi ajouter ces municipalités? Il y a Montréal, la ville, qui aurait demandé un pouvoir. Vous retenez à la Communauté urbaine, pourquoi, et pourquoi s'arrêter là?

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

**M. Bourbeau:** Alors, je corrige le député de Gouin en lui disant qu'il n'y a pas que la ville de Montréal qui a demandé un régime semblable. Il y a d'autres municipalités, entre autres la ville de Côte-Saint-Luc est venue spécifiquement devant la commission parlementaire signifier son opposition à la proposition visant à libéraliser la conversion. D'autres municipalités de la ville de Montréal également nous ont officieusement transmis des préoccupations semblables.

**M. Rochefort:** D'accord, mais juste pour vous permettre... il y a peut-être d'autres municipalités qui m'ont échappé pendant la commission. Au-delà de cela, pourquoi formaliser cela à toute la communauté urbaine et pourquoi en même temps l'arrêter là?

**M. Bourbeau:** C'est parce que la problématique n'est pas la même à Montréal et - quitte à insulter quelques municipalités adjacentes - dans ses banlieues immédiates, si je peux dire, dans les quartiers limitrophes des banlieues de Montréal, la situation n'est pas la même que celle qui se présente dans le reste de la province de Québec. Montréal a des problèmes d'habitation qui sont différents et le projet de loi reflète justement cette situation différente.

**M. Rochefort:** Quelle différence faites-vous, par exemple, entre Sainte-Anne-de-Bellevue, l'île Bizard, Senneville, Laval et Longueuil? Dans le dossier qui nous préoccupe, ce n'est pas une question philosophique que je vous adresse.  
(12 h 45)

**M. Bourbeau:** Bien sûr, le député va chercher des cas extrêmes, des municipalités qui sont à la périphérie de la CUM et dont l'aspect est plutôt rural...

**M. Rochefort:** Je suis prêt à...

**M. Bourbeau:** Je réfère, entre autres, à l'île Bizard.

**M. Rochefort:** Je peux prendre les villes de Saint-Laurent, si vous voulez, ou d'Anjou.

**M. Bourbeau:** Si le député va chercher les cas extrêmes et qu'il les compare aux cas des municipalités les plus urbanisées, hors CUM, on pourrait dire qu'il y a une certaine similitude. A ce moment-là, la proposition gouvernementale pourrait être modifiée. Cependant, quand on prend une décision comme celle que nous avons prise, il faut arrêter quelque part, il faut ériger des frontières, il faut choisir. On aurait pu choisir uniquement la ville de Montréal et s'arrêter là. Si on avait fait cela, on aurait créé un problème. On n'aurait pas résolu le problème qui se pose à la périphérie immédiate de la ville de Montréal, par exemple, des municipalités adjacentes à Montréal qui présentent le même caractère que la ville de Montréal elle-même. Verdun, par exemple, ou les quartiers de Côte-des-Neiges qui ne sont pas dans le territoire de la ville de Montréal. Reconnaisant la similitude entre ces situations et celle qui prévaut à la ville de Montréal même, nous avons étendu le régime à l'ensemble des municipalités de la CUM. On aurait pu, j'en conviens, soustraire certaines municipalités qui font partie de la CUM, qui n'ont pas exactement le même caractère. Il faut qu'on décide quelque part à un moment donné. On doit décider d'un territoire qui est bien homogène et qui est connu. Il nous est apparu que le territoire de la CUM constituait un territoire homogène et facilement identifiable.

**M. Rochefort:** M. le Président, mes questions sont pour faire ressortir... Je m'oppose au fait qu'il y ait deux régimes sur le territoire du Québec, dans le cas qui nous occupe. Je m'y oppose d'autant plus que dans une partie du Québec fortement urbanisée - pensons à la rive sud immédiate de Montréal, Longueuil, et tout ce qu'il y a autour - on se retrouve à cause de la dynamique que crée le projet de loi, avec une situation où les locataires de ces municipalités fortement urbanisées, beaucoup plus que la plupart des municipalités de la communauté urbaine, exception faite de Montréal, Montréal-Nord et quelques autres... on va se retrouver avec une pression sur Montréal pour les logements locatifs. Des locataires vont être massivement expulsés par les conséquences de l'adoption du projet de loi, y compris par la protection du maintien dans les lieux. On voit très bien venir ce qui va se produire; on l'a vu dans Loginov, dans d'autres programmes. On va concentrer à Montréal les locataires, donc les populations les plus démunies du Québec. Cela va avoir des

conséquences sociales majeures, sur lesquelles le gouvernement devra intervenir un jour ou l'autre, à cause du fait qu'il n'a pas vu venir cela aujourd'hui.

Je pense que poser un geste qui va créer ce type de pression et ce type de dynamique et de problématique sociale sur l'île de Montréal n'est pas responsable socialement. À partir du moment où on choisit de distinguer deux régimes sur le territoire du Québec - ce que je n'aurais pas choisis - une fois qu'on est dans cette logique on devrait absolument, au moins, faire en sorte que tout le territoire fortement urbanisé de la grande région de Montréal soit sur un même pied, et non que simplement la traversée du fleuve distingue deux régimes juridiques dans le domaine du logement locatif, par exemple, entre Montréal et Longueuil. Je vous rappellerais que c'est plus facile à un Montréalais d'aller à Longueuil - ou l'inverse, dans le cas qui nous occupe - que pour un citoyen de ville de Saint-Laurent, de Rivière-des-prairies, de Senneville. Il y a là une absence de logique qui devrait primer dans ce type de discussion avec la préoccupation très importante des conséquences sociales qu'on va rencontrer sur le territoire de Montréal où il y aura une pression pour de plus en plus de locatif de la part de locataires qui auront perdu leur logement dans des coins fortement urbanisés de la grande région de Montréal et qui n'auront d'autres réflexes et d'autres possibilités que de venir à Montréal.

M. Bourbeau: M. le Président, le député de Gouin dit que, s'il avait été à ma place, il n'aurait pas choisi un double régime, mais un seul régime. Je lui signale qu'il a eu amplement l'occasion de choisir et qu'il a choisi de ne rien faire du tout. C'était plus facile, bien sûr, de ne rien faire du tout. Il a joué avec l'idée de lever le moratoire et il est resté sur des vœux pieux. Je rappellerai au député que la ville de Montréal a dit, dans son mémoire, que ça prenait une bonne dose de courage pour lever le moratoire. Et, dans ce sens-là, je prends, bien sûr, les remarques négatives, je dirais même peut-être les blâmes de l'Opposition pour la décision que nous avons prise, mais, au moins, nous en avons pris une.

Peut-être qu'elle ne répond pas aux souhaits ou qu'elle n'obtient pas l'adhésion de tout le monde, mais je pense qu'on veut quand même s'assurer qu'il y a une certaine ouverture vers la conversion, dans la mesure où toutes les municipalités en dehors de la CUM ont demandé, par la voie de leurs organes officiels, les deux unions municipales, de lever le moratoire et de permettre la conversion. Je dirai cependant au député, que les maires de ces deux villes populeuses, hors CUM, que sont Longueuil et Laval, siègent tous les deux au conseil d'administration de l'Union des municipalités du Québec. Et quand l'Union des municipalités du Québec est venue

nous demander de permettre la conversion, les maires de ces grandes villes-là ont été, au premier chef, impliqués dans cette décision-là puisqu'ils sont, dans le cas du maire de Laval-membres de l'exécutif et, dans le cas du maire de Longueuil, membre du conseil d'administration de l'Union des municipalités du Québec.

Donc, c'est en connaissance de cause que ces municipalités hors CUM nous ont demandé de permettre la conversion. Et, non seulement l'UMQ, mais même l'UMRCQ qui représente, elle, 1200 des municipalités rurales du Québec, les plus petites, a aussi demandé de pouvoir permettre la conversion. La ville de Québec est également venue carrément, en son nom propre, nous le demander. Donc, je dis simplement au député de Gouin que nous ne faisons que refléter, dans la décision que nous avons prise, la réalité de ce qu'est le Québec actuellement.

Maintenant, le problème n'est pas le même quand on parle des banlieues comme Longueuil et Laval que si on parle, par exemple, de Montréal ou d'Outremont ou des villes de la CUM. Il y a, dans les villes de banlieue comme Longueuil et Laval, par exemple, beaucoup de terrains vacants, des terrains viabilisés qui sont utilisés pour construire des condominiums à coût très modeste, de sorte que l'attraction de la conversion dans ces endroits-là ne sera pas la même que dans le centre-ville de Montréal où il n'y a pas de terrains vacants et où il n'y a pas d'autre solution. Il y a des solutions dans les banlieues immédiates parce qu'il y a beaucoup de terrains, de sorte qu'on ne peut pas, je crois, penser qu'il va y avoir, à ces endroits-là, une ruée vers la conversion. D'autant plus - et je termine là-dessus - qu'il ne faut pas oublier que les municipalités de la rive sud de Montréal ou de Laval ont le pouvoir d'intervenir rapidement et de limiter, sinon pratiquement interdire, la conversion sur leur territoire pour se placer exactement dans la même situation que les municipalités de la CUM. Il n'y a donc pas péril en la demeure. Aucun locataire n'est menacé. La loi prévoit actuellement toutes les possibilités de protéger les locataires, non seulement de la CUM, mais hors de la CUM. Quant à moi, je pense qu'on brandit là des épouvantails qui ne se traduiront pas dans la réalité des faits par les conséquences néfastes que croit y déceler d'avance l'Opposition ou le député de Gouin.

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

M. Rochefort: M. le Président, j'ai un certain nombre de commentaires à faire à la suite de ceux du ministre. D'abord, puisqu'il choisit, encore une fois, de se comparer et d'essayer de personnaliser ses questions, je lui rappellerai que j'ai été ministre responsable de l'Habitation pendant à peu près quatorze mois et que je ne pense pas qu'il ait pris de décision,

non plus, dans les quatorze premiers mois de son mandat comme ministre responsable de l'Habitation sur cette question et que, s'il veut nous comparer, c'est pour nous dire qu'il n'a pas plus agi que je ne l'ai fait pendant les quatorze premiers mois de son mandat.

Deuxièmement, M. le Président, il est faux de prétendre que j'ai jonglé avec l'idée de lever le moratoire. J'ai tenu une consultation sur un livre vert qui avait été déposé avant mon arrivée au ministère de l'Habitation et qui contenait, dans les 127 hypothèses d'action gouvernementale, une hypothèse de levée du moratoire. Je ne suis pas allé consulter à moitié les Québécois sur ce livre vert, je les ai consultés sur les 127 propositions d'action, y compris celle-ci. J'espère qu'il a au moins lu et compris cela dans le document.

M. le Président, je dirai au ministre que c'est sympathique sa philosophie. Je comprends que son expérience de deux ans au ministère des Affaires municipales lui fait comprendre qu'il devrait écouter un peu plus le monde municipal, sauf que je lui dirai qu'il y a des situations où l'intérêt collectif des Québécois doit aller au-delà des demandes spécifiques d'une municipalité ou d'une autre. Par exemple, tout ce problème que j'évoque et que je soulève au sujet de la pression qu'on connaîtra dans la grande région de Montréal sur Montréal et ses municipalités environnantes pour loger des locataires à faible revenu qui auront été les grands perdants de l'opération levée du moratoire dans ces municipalités, c'est certain qu'on ne peut pas demander à Longueuil de venir expliquer au ministre de l'Habitation: Faites attention, M. le ministre, cela va avoir des conséquences graves sur Montréal! C'est pour cela qu'au-dessus des municipalités au Québec, il y a un gouvernement qui est celui du Québec et qui, des fois, doit prendre des décisions qui vont peut-être à l'encontre des besoins, des objectifs et des désirs d'une municipalité au nom de grands principes pour lesquels aucune municipalité ne peut intervenir par rapport aux autres et que c'est une autorité supérieure qui doit le faire. Je pense que cela aussi fait partie des responsabilités du ministre des Affaires municipales. Je pense que, dans le cas qui nous occupe actuellement, c'était son obligation de prendre les responsabilités sur le plan national du Québec et de voir les conséquences qu'aurait sur la ville de Montréal ce type de situation, ce qui s'est vérifié ailleurs en Amérique du Nord dans certains cas.

Finalement, quand le ministre nous reparle de cette belle ouverture qu'il voulait quand même pouvoir créer par la levée du moratoire quant à l'accession à la propriété, je dirai: Oui, M. le ministre, mais mettez donc en place des programmes d'accession aux propriétés si vous voulez vraiment que du monde y accède plutôt que de faire en sorte que cela se fasse sur le dos des plus petits locataires du Québec.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le député de Gouin. Cela conclut. M. le ministre, je vous cède la parole.

**M. Bourbeau:** M. le Président, il m'est impossible de ne pas relever les mots du député de Gouin, qui dit que les locataires sont les grands perdants de l'opération que nous faisons présentement. Vraiment, je pense que le député de Gouin est trop occupé, présentement, à faire autre chose et il n'a pas lu le projet de loi, c'est évident. S'il y a un projet de loi qui vient consolider les droits des locataires et qui est à l'avantage des locataires, c'est bien celui que nous avons devant nous. Je ne reprendrai pas la réplique que j'ai faite en Chambre, l'autre jour, mais les gens qui ont pris le temps d'étudier le projet de loi et qui l'ont regardé d'une façon attentive - contrairement au député de Gouin qui, manifestement ne l'a pas lu - sont unanimes pour dire que c'est un projet de loi dont les gagnants sont les locataires et non pas les perdants. Je cite la Gazette: Tenants welcome condo Bill." Je peux le traduire. Montréal est satisfait du projet de loi Bourbeau sur la copropriété.

**M. Rochefort:** Oui, c'est à Montréal.

**M. Bourbeau:** Dans un autre article, on dit que le ministre des Affaires municipales est le grand champion des locataires. Ce n'est certainement pas que les locataires...

**M. Rochefort:** Faites encadrer celui

**M. Bourbeau:**...sont perdants. Je pourrais continuer comme cela. Il y en a partout. La presse est unanime, M. le Président, pour dire que les mesures sont des mesures excellentes. Ici, dans Le Devoir: "Une politique pour locataires," titre l'éditorialiste. Je ne comprends pas le député. Enfin, je suis convaincu que le député de Gouin regrette un peu ses paroles excessives de tout à l'heure lorsqu'il a dit que les locataires étaient les grands perdants, parce que tous les observateurs sont unanimes à dire que les locataires ne sont pas les perdants, mais les grands gagnants du projet de loi que nous avons devant nous.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le ministre. Est-ce que l'article 51, tel qu'amendé est adopté?

**Une voix:** Sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur division. Comme il est maintenant 13 heures, la commission suspend maintenant ses travaux jusqu'à 15 heures.

(Suspension de la séance à 13 heures)

(Reprise à 15 h 14)

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

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

Au moment de notre suspension, nous en étions à l'article 52. Je cède maintenant la parole à M. le ministre.

**M. Bourbeau:** Merci, M. le Président. Ce nouvel article introduit d'abord l'avis d'intention de convertir. C'est par cet avis que le propriétaire devra commencer les démarches de conversion. Il devra être donné à chacun des locataires, avant que le propriétaire ne s'adresse à la municipalité pour obtenir soit une dérogation sur l'immeuble situé dans une municipalité de la Communauté urbaine de Montréal, soit un certificat ou un consentement dans les autres municipalités qui auront adopté un règlement pour contrôler la conversion. Si le propriétaire n'a pas à s'adresser à la municipalité, l'avis d'intention devra être donné avant la demande d'autorisation de convertir à la régie.

Dans tous les cas, le propriétaire ne pourra faire visiter le logement à un acquéreur éventuel, ni faire effectuer des relevés ou d'autres activités, par exemple, celles de l'arpenteur-géomètre, avant d'avoir donné son avis d'intention. Avant ces visites ou ces activités, le propriétaire devra donner un préavis de 24 heures. Cet avis est similaire à celui présentement prévu au Code civil, à l'article 1654.1 et qui vise à informer à l'avance le locataire des visites que le propriétaire désire effectuer dans le logement. L'avis d'intention devra être fait selon le modèle prévu à l'annexe 1 de la loi. Afin que le locataire dispose de toute l'information nécessaire et qu'il soit sécurisé quant à son droit au maintien dans les lieux, une copie de l'avis d'intention sera transmise à la Régie du logement. La régie pourra ainsi savoir où se trouvent les projets de conversion. Elle disposera d'un guichet spécial, accessible à tous les locataires dont l'immeuble est en voie de conversion et elle pourra ainsi prendre en charge l'information des locataires. On notera d'ailleurs, lorsque nous étudierons plus tard l'annexe 1 de la loi, que l'avis indique au locataire qu'il peut, au besoin, consulter la Régie du logement.

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

**M. Paré:** Oui, une petite question. On dit: "donner à chacun de ses locataires un avis de cette intention conforme au modèle à l'annexe 1". Pourquoi n'est-ce pas l'obligation d'utiliser une formule? Là, on dit que c'est un avis conforme,

donc qui se rapproche, qui va selon les grandes orientations. Pourquoi est-ce qu'on ne s'organise pas pour qu'il y ait un avis officiel obligatoire?

**M. Bourbeau:** Vous voulez savoir pourquoi ce n'est pas exactement, à une virgule près, le texte qui est dans l'annexe 1?

**M. Paré:** Pourquoi n'est-ce pas une formule standard obligatoire?

**M. Bourbeau:** On me dit que c'est l'équivalent d'une formule standard obligatoire.

**M. Paré:** Je vais relier d'abord l'article 52 à un autre, parce que mon interrogation vient justement de la lecture du projet de loi. Si c'est une formule standard obligatoire à l'article 52, pourquoi à l'article 54.2, deuxième paragraphe, on dit: La régie ne peut refuser l'autorisation pour le motif que l'avis d'intention comporte un vice de forme? Pourquoi, si c'est conforme?

**M. Bourbeau:** L'article 54.2 dit que si l'avis d'intention a été envoyé et qu'il y a des modifications à la formule de base qui ne sont pas importantes, dans ce sens que le locataire n'a subi aucun préjudice, la régie n'invaliderait pas le processus s'il est prouvé qu'il n'y a eu aucun préjudice de subi et qu'on n'a pas suivi à la virgule près le modèle de l'avis d'intention.

La réponse à la question du député à l'article 52, c'est que l'avis envoyé doit être conforme au modèle. Donc, il doit reprendre les points essentiels du modèle. Est-ce que les paragraphes peuvent être invertis? Est-ce qu'il peut y avoir des mots additionnels d'ajoutés et des compléments d'information? Je pense que c'est ce genre de choses que l'on veut prévoir et non pas l'essence même de ce que doit contenir l'avis.

Il peut arriver des cas où le propriétaire peut juger opportun d'ajouter au contenu obligatoire, pour des raisons qui ont trait à des conditions spéciales dans un immeuble donné, et d'en donner plus que la loi en demande. Le député voudrait qu'on s'en tienne, rigoureusement à une virgule près, au texte de l'annexe 1. Ce n'est pas ce que nous avons retenu comme façon de faire.

Je pense que c'est assez facile à comprendre. Nous avons l'intention de faire en sorte que tous les locataires reçoivent un avis qui contient l'essentiel, sans quoi, le processus serait vicié. On m'a dit que le bureau des lois et la légistique actuelle privilégient la façon de rédiger que nous avons présentement, où on emploie les expressions qui ressemblent à celles qu'on a là, un avis conforme au modèle.

Dans les lois qu'on fait maintenant, on ajoute toujours, selon ce que mes conseillers juridiques me disent, que le texte de l'article

54.1, dont parlait le député de Shefford tout à l'heure, fait également partie des us et coutumes en légistique présentement, à savoir qu'on n'invalide pas et on prévoit que ne soit pas invalidée une formalité, parce qu'on n'a pas suivi chaque mot prévu dans un modèle - ce n'est pas l'article 54.1; c'est l'article 54.2 à condition que le propriétaire ou une des parties, en tout cas, n'ait subi aucun préjudice.

Alors, dans le cas présent, c'est la formule qui a été retenue d'un avis qui doit être envoyé et qui est conforme au modèle avec la clause accessoire à l'effet que le fait de ne pas suivre le modèle à la lettre n'invaliderait pas la procédure, si la partie qui le reçoit ne subit aucun préjudice.

Évidemment, il s'infère de ce que je viens de dire, a contrario, que si une partie essentielle du modèle manque ou si le fait de ne pas suivre le modèle a pour effet de causer un préjudice au locataire, la Régie va invalider la démarche et refuser la conversion.

**M. Paré:** Donc, il n'y a pas de formule obligatoire. Je vais être bien clair, parce que dans ce qui a été dit au début, moi, je suggérerais qu'il y ait une formule. Vous m'avez dit: C'est exactement ce qu'on dit pour ensuite revenir et dire: On va suggérer une formule.

Très clairement, est-ce que la formule qu'on retrouve à l'annexe I, serait celle qu'on retiendrait à l'annexe I? Est-ce qu'il y a une formule obligatoire? L'avis doit-il être fait sur une formule obligatoire qui sera contenue dans la loi?

**M. Bourbeau:** M. le Président, je ne crois pas m'être contredit. Ce que j'ai compris de la question du député, c'est que le contenu est obligatoire. Maintenant, il y aura une formule à l'annexe I. Cependant, on pourra...

**Une voix:** L'annexe C.

**M. Bourbeau:** L'annexe I. Cependant, un individu ne sera pas obligé de suivre mot à mot la formule pourvu que le contenu de l'annexe I soit repris dans l'avis d'intention donné par un propriétaire, étant entendu que toute différence ne devra pas avoir pour effet d'induire en erreur le locataire et que le locataire, selon le texte de l'article 54.2 dont parlait le député, n'en aura subi aucun préjudice.

**M. Paré:** Je comprends, mais pourquoi ne prévient-on pas et n'apporte-t-on pas une simplification en ayant l'obligation d'utiliser une formule? Puisque la formule va y être, de toute façon, pour qu'on puisse la suivre, pourquoi n'émet-on pas l'obligation que ce soit un avis qui doit être utilisé? La preuve, à mon avis, que c'est une bonne idée, c'est qu'on se sent obligé d'avoir un autre article qui dit que, si cela comporte un vice de forme, ce ne sera pas

finalement retenu comme matière à refus de l'autorisation, si cela ne porte pas préjudice. Mais la meilleure façon qu'il n'y ait pas de vice de forme, c'est qu'il y ait une formule statutaire obligatoire. Pourquoi n'accepte-t-on pas cela, puisqu'on dit déjà ce qu'elle va contenir? On dit déjà qu'il y en aura une qui devra être suivie. Au lieu de dire qu'il y en a une qu'on pourra copier ou, en tout cas, qu'il faudra suivre ce qui y apparaît de façon très proche, pourquoi ne dit-on pas qu'on utilise la formule?

**M. Bourbeau:** Le député de Shefford a une approche très bureaucratique et même très technocratique en cette matière-ci. Il y a un désavantage à procéder comme cela. Si on en fait une formule sacro-sainte sine qua non à l'égard de chaque virgule, il s'ensuit qu'on risque, de bonne foi, que des gens qui s'entendent parfaitement entre propriétaires et locataires et qui se comprennent parfaitement puissent voir un processus invalidé pour des peccadilles.

L'autre façon de voir les choses, c'est de dire que le contenu est obligatoire et qu'on laisse à l'intelligence humaine le soin de développer la formule qu'ils veulent, à condition que tout le contenu soit repris. Cela apporte plus de souplesse, cela permet de s'adapter à certaines situations en en ajoutant davantage. C'est également ce qui se fait actuellement dans les lois. Prenez, par exemple, l'avis de 60 jours qu'on doit envoyer, en vertu du Code civil, à quelqu'un qui est en défaut, par exemple, de payer une balance de vente sur un immeuble, la loi donne le contenu, mais le texte lui-même peut varier d'un avocat à l'autre ou d'un individu à l'autre. Celui qui s'écarte trop ou qui voudrait s'écarter de la formule qui est proposée prend des risques de voir un jour sa formule ou son avis invalidé, de sorte que la marge de manoeuvre est très restreinte et qu'un propriétaire ne prendra pas grand risque de s'éloigner de la formule qui sera à l'annexe I et qui sera préparée par la Régie. Je signale au député que c'est très fréquent dans les lois, c'est toujours comme cela maintenant. On n'a pas de formule sacro-sainte, c'est... On me signale que la Loi sur la protection du consommateur est dans le même sens, que c'est un contenu qui est obligatoire, mais qu'il y a une certaine marge de manoeuvre sur le libellé de l'avis.

**M. Paré:** À moins que je ne me trompe, au moment où on se parle, il y a un bail type concernant la location de logements.

**M. Bourbeau:** M. le député, mes experts me disent que, pour le bail, c'est la même chose: le contenu est obligatoire, mais il y a une marge de manoeuvre sur le libellé. La Régie fournit un bail type qu'on peut utiliser, comme on peut en avoir un autre qui reprend, pour l'essentiel, tous les points mais qui pourrait les dire d'une autre façon.

**M. Paré:** Ne trouvez-vous pas que ce serait une bonne occasion justement d'avoir des choses... On dit toujours que c'est la complexité qui finit par amener des problèmes. Quand on a une formule sur laquelle non seulement les gens de la Régie s'habituent à travailler, quand c'est toujours la même formule qui revient, c'est beaucoup plus simple pour les gens, plus simple pour les fonctionnaires. Et, quand je parle des gens, ce sont autant ceux du municipal, et autant les locataires que les locateurs. On a une formule à laquelle on s'habitue et sur laquelle on sait d'avance ce qu'il va y avoir, est-ce que ce n'est pas une bonne raison, justement, quand on sait d'avance l'ensemble des détails qui vont y être inclus, de faire en sorte que la formule soit obligatoire?  
(15 h 30)

**M. Bourbeau:** M. le Président, c'est une façon de voir les choses. Je ne nie pas que la façon de voir du député de Shefford a ses vertus. Je ne veux pas lui dire que c'est moins bon que ce qui est proposé ici. Je voudrais lui dire que ce que nous proposons maintenant, c'est la façon traditionnelle de légiférer, le gouvernement de son propre parti faisait des lois de la même façon, le contenu du bail procède également de la même façon. Il y a un désavantage d'avoir une formule coulée dans le béton, c'est qu'à la moindre erreur, non pas erreur de fond, mais une erreur de forme, au moment où le propriétaire ferait une erreur de transcription, mettrait une virgule au mauvais endroit ou invertirait des paragraphes, il viendrait d'invalidier tout un processus. Une des conséquences de ce processus-là, c'est que le locataire qui se voit conférer le droit au maintien dans les lieux, à partir du moment de réception de l'avis, verrait aussi ce droit-là mis en péril si on pouvait mettre en péril le processus.

Donc, je pense que la façon dont on procède ici est acceptable. Elle a l'avantage de ne pas invalider, pour des peccadilles, un processus qui serait bien engagé et elle ne donnera certainement pas lieu à des abus parce que le propriétaire qui engage des fonds importants dans un processus de conversion ne se mettra pas dans une position où il peut se faire invalider le processus pour manque de conformité de son avis avec le contenu obligatoire de la loi.

**M. Paré:** Je ne veux pas pousser la discussion. Mais ma crainte était exactement celle-là, c'est de ne pas risquer qu'il y ait invalidation ou problème pour une des parties dû justement au fait qu'en n'ayant pas une formule détaillée et complète, on risque - comme dans l'exemple que vous venez de me donner - d'intervir des paragraphes ou d'oublier des points, alors que, s'il y avait une formule toute faite avec tous les points dedans, juste à compléter, je ne suis pas sûr qu'on ne viendrait pas de faire en sorte d'empêcher d'exempter certaines erreurs, certains oublis.

**M. Bourbeau:** De toute façon, si les propriétaires ne veulent pas courir de risque, ils prendront la formule que la Régie va préparer qui est une formule qui reprend tout le contenu et, s'ils veulent faire leur propre formule, si leur notaire veut rédiger leur propre formule, ils la prendront et s'arrangeront pour ne pas faire d'erreur. Maintenant, il pourrait aussi y avoir des oublis dans la sacro-sainte formule. Quelqu'un pourrait mal la copier, mal la reproduire et, là, l'erreur est fatale. Tandis que, dans la façon dont nous l'avons, nous, l'erreur n'est pas fatale si elle est minime. Si elle est de moindre importance.

**M. Paré:** Si on reproduit à coups de millions une formule, j'espère qu'on va en faire une vérification à toute épreuve. La dernière argumentation, je ne la retiens pas parce que c'est bien plus dangereux si, chaque fois, on décide d'en faire même des différentes pour un même bloc, ça pourrait être ça. Un simple oubli peut être la différence entre un droit acquis ou pas. Vous me dites: Pour autant que le locataire n'en subit aucun préjudice. Sauf qu'il y a l'évaluation du préjudice. Oui, il peut avoir perdu son logement pour un oubli de paragraphe, quelque chose, sur les droits du locateur. Mais de là à prouver que c'est un vice de forme... C'est une procédure de plus. Ce sont des délais ou finalement ce sont des poursuites que les locataires laissent tomber très souvent. Moi, ce que je veux exempter, ce sont des problèmes. Vous avez vu, à la commission parlementaire, quelque chose qui revenait très souvent pour les locataires et les associations de locataires, c'est la complexité, les coûts, les délais, le peu d'utilisation que font les gens de la Régie du logement, toute proportion gardée du nombre de locataires et du peu de gens qui, même quand ils sont au courant de leurs droits, ne se rendent pas à la Régie du logement parce qu'ils ont la perception que c'est un débat, que c'est une lutte qui n'en finit plus. Moi, tout ce que j'essaie de faire, c'est de simplifier et de m'assurer que le deuxième paragraphe de l'article 54.2 ne devienne même inutile. Si vous ne voulez pas...

**M. Bourbeau:** M. le Président, ce n'est pas que je ne veux pas. Le député ne s'en rend peut-être pas compte. Le député pense que la Régie pourrait imprimer un million d'avis qui auraient été passés au crible de tous les conseillers juridiques de la Régie et de tous les régisseurs pour être certains qu'il n'y a aucune erreur. Les propriétaires n'utiliseront pas la formule comme telle, physique, préparée par la Régie parce qu'un propriétaire, quand il envoie un avis à ses locataires, il veut l'avoir sur sa papeterie à lui. Il va reprendre le texte sur une papeterie soit du propriétaire, si c'est une compagnie sur la papeterie de la compagnie, soit peut-être d'un bureau d'avocats pour envoyer un

avis au locataire. Il va alors y avoir une retranscription et c'est dans la retranscription qu'il peut y avoir des oublis. Et, si on prend une formule sacro-sainte, sine qua non, là, dès qu'il y a une petite virgule qui manque, c'est une erreur fatale qui entraîne l'annulation du processus. C'est dans ce sens-là que je dis au député qu'on est peut-être mieux avec la formule qu'on a maintenant, qui est plus souple et qui fait la différence entre une erreur importante et une erreur qui ne l'est pas.

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

**M. Rochefort:** M. le Président, juste pour taquiner le ministre un peu, j'avoue que je suis surpris d'entendre le champion des locataires nous parler des problèmes que ça va poser aux propriétaires.

**Une voix:** Champion des propriétaires.

**M. Rochefort:** M. le Président, tout le discours que le ministre vient de nous tenir, c'est qu'il ne faudrait pas que, par l'omission d'une virgule, d'un mot, d'une phrase, d'une expression, on fasse en sorte que la procédure très coûteuse que viendrait d'engager un propriétaire tombe à l'eau. Évidemment, le locataire perdrait son droit de maintien dans les lieux. Bien non! Si la formule de conversion n'est pas bonne, il n'y a pas de danger qu'il perde son droit de maintien dans les lieux, il va le rattraper quand la formule sera bonne.

Je lis un paragraphe, seulement un, de votre formule:

"Le locataire a droit au maintien dans les lieux et ne peut être évincé de son logement par voie de reprise de possession, sauf s'il est cessionnaire du bail et que la cession a eu lieu après l'envoi de l'avis ou s'il devient locataire après que la Régie du logement ait autorisé le propriétaire de l'immeuble à procéder à la conversion."

Est-ce que je peux vous dire que, pour bon nombre de locataires du Québec, tel quel, ce sera compliqué à suivre en "tabarnouche"! Je pense que, dans ce cas, on devrait avoir une formule unique. Et quant à votre idée du papier à en-tête... Ils couvriront cela d'une petite lettre de chez Pierre, Jean, Jacques disant: Vous trouverez ci-joint une formule d'intention de conversion d'immeuble locatif en copropriété. D'autre part, il faut modifier substantiellement le contenu de cette annexe, de cette formule, pour le rendre digestible et compréhensible pour le monde ordinaire. Sinon, on va transformer cela, cette fois-ci, en bureaucratie et en technocratie, cela impliquera que les gens devront aller voir des avocats et que cela leur coûtera de l'argent et, ultimement, cela coûtera de l'argent au public parce que certains d'entre eux devront faire affaire avec des avocats de l'aide juridique.

Je vous le répète, oubliez votre formation de juriste et relisez le paragraphe que je viens de lire. Ce n'est pas exactement ce qu'il y a de plus accessible, comme formulation, pour quelqu'un qui, dans sa vie, reçoit un papier de l'importance de celui-là. Je m'excuse, mais je considère qu'effectivement on a avantage à avoir un contenu unique et uniforme et à ce que ce contenu soit réécrit par des gens capables d'écrire des choses accessibles à des citoyens qui n'ont pas étudié le droit, de façon à bien les protéger. Le formulaire n'a pas pour but de protéger le propriétaire. Le but du formulaire - j'imagine, pour le champion des locataires - est de bien protéger le locataire. En ce sens, je pense qu'il faut qu'on retrouve un contenu extrêmement facile à comprendre.

L'autre chose qui m'inquiète un peu, c'est qu'au minimum, si on veut prévoir la possibilité d'ajouter des éléments à l'annexe, je pense qu'il devrait y avoir, là aussi, un article ou une phrase de mise en garde pour le locataire précisant que les éléments qui suivent cette phrase n'ont pas été vérifiés quant à leur conformité avec la loi et qu'il n'est pas impossible qu'il y ait, dans cela, des choses qui soient illégales. Justement, pour attirer l'attention du locataire sur le fait qu'il doit bien vérifier s'il n'y aurait pas des clauses additionnelles, dans la formule, qui pourraient réduire ses droits et qui sont illégales.

Le ministre faisait tantôt allusion à son avis de 60 jours. Je vous dirai que, dans mon esprit, on parle de deux choses d'une importance fort différente. Je le répète, quand un locataire recevra cet avis, il faut qu'il comprenne cela facilement, qu'il retrouve tous ses droits clairement exprimés et qu'il soit bien protégé quant au contenu que pourrait comprendre cet avis au-delà de ce qu'on retrouve à l'annexe. En ce sens, je ne vois absolument pas pourquoi on n'aurait pas un formulaire unique que la Régie du logement rendrait disponible. Je ne vois pas au nom de quel principe on s'opposerait à cela, d'autant plus que - je vous le répète - déjà, le formulaire, eu égard à ses mentions obligatoires, selon moi, est trop compliqué pour être vraiment un instrument qui protège les locataires et qui leur fournisse une information essentielle de base pour qu'ils puissent bien se défendre et bien se protéger.

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

**M. Bourbeau:** M. le Président, le député de Gouin a interrompu ses travaux pour nous faire valoir son point de vue. Je présume que les travaux auxquels s'adonnait le député de Gouin avant son intervention portait sur un contenu unique et, semble-t-il, répétitif et que le député, ayant continuellement devant les yeux des textes qui se ressemblent, veut faire le transfert, dans le projet de loi, des documents qu'il a devant

lui présentement.

M. le Président, adopter un projet de loi, ce n'est pas comme les cartes de Noël, c'est différent. Dans le cas présent, la situation qui va prévaloir dans les avis n'est pas la même que celle qu'on peut avoir dans des situations plus simples. Ce que je veux dire par là, c'est qu'on a, actuellement...

**M. Rochefort:** Ah! Vous voulez dire quelque chose par là!

**M. Bourbeau:** Oui.

**M. Rochefort:** Alors, là, on va essayer de comprendre.

**M. Bourbeau:** Si le député n'a pas compris, M. le Président... Ce que je veux dire, c'est qu'on devrait se concentrer sur une chose à la fois, M. le Président, et ne pas...

**M. Rochefort:** C'est pour les gens qui ne sont pas capables de faire deux choses en même temps. Je pense que le ministre parle pour lui-même, si on respecte cela. Mais, par ailleurs, il peut permettre à la commission de poursuivre ses travaux. On l'écoute.

**M. Bourbeau:** Est-ce que je peux reprendre mon droit de parole, M. le Président? Je ne voudrais pas interrompre le député de Gouin...

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

**M. Bourbeau:** ...dans ses travaux qu'il poursuit à l'heure actuelle et dont il a de la difficulté, d'ailleurs, à se sortir.

**M. Rochefort:** À sortir de sa sortie, oui.

**M. Bourbeau:** M. le Président, les mentions obligatoires dont on parle sont contenues à l'annexe I. Je signale au député de Shefford et au député de Gouin, s'il m'entend, que le propriétaire n'a pas le choix. Il doit absolument reprendre, dans son avis, les mentions obligatoires. C'est quand même assez important comme mention.

Je ne sais pas si le député de Shefford a eu l'occasion de consulter les mentions obligatoires. Quand le propriétaire, dans ses termes à lui, aura dit au locataire, dans l'avis, qu'il "a droit au maintien dans les lieux", qu'il "ne peut être évincé de son logement par voie de reprise de possession", que "seuls les travaux d'entretien ou les réparations urgentes et nécessaires... peuvent être effectués sans autorisation de la Régie", que "la Régie autorise, etc. - tout est marqué dans le contenu obligatoire - que "l'interdiction pour le locateur de reprendre possession d'un logement de même que celle de faire des réparations cessent si le propriétaire avise par écrit le

locataire qu'il n'a plus l'intention de convertir", qu'il doit y avoir un avis de 24 heures de donner au locataire, quand le propriétaire aura dit tout cela, M. le Président, dans ses mots à lui, quand il aura été obligé de reprendre chacun des éléments essentiels de ces mentions obligatoires, je pense que le locataire sera très bien informé.

Je ne vois pas pourquoi on lirait "le propriétaire" à chaque virgule de ce texte, étant entendu que, de toute façon, il prend un risque s'il veut s'adonner à du "ad lib" un peu trop loin, parce qu'il pourrait éventuellement voir le processus invalidé. Je suis d'accord que c'est une loi qui est un peu plus complexe qu'une petite loi ordinaire. C'est un problème qui est d'ailleurs tellement complexe que l'ancien gouvernement n'a pas réussi à trouver la solution pendant les neuf ans qu'il a été là. Même le député de Gouin, qui a été là pendant quatorze mois, n'a même pas été capable de faire une seule déclaration publique sur le sujet.

M. le Président, tout ce que je peux vous dire: c'est vrai, le député de Gouin a raison, c'est une loi compliquée. Mais comme le dit l'éditorialiste de *La Presse*: Il est rare qu'une loi compliquée soit une bonne loi. Celle que vient de proposer le gouvernement est cependant **une** exception.

**M. Paré:** Je dois vous dire...

Le Président (M. Saint-Roch): Est-ce que vous avez fini votre intervention?

M. le député de Gouin.

**M. Rochefort:** M. le Président, je dirai au ministre qu'il devrait appliquer à sa personne ses propres conseils: ne pas lire des éditoriaux en même temps qu'il légifère. Je vois que cela lui pose des problèmes, après cela, il a de la misère à poursuivre sa discussion en tenant compte des arguments avancés par les députés et il ne tient compte que des arguments avancés par les éditorialistes.

M. le Président, je soulignerai aussi au ministre, parce qu'il a l'air d'y tenir, que s'il me reproche de ne pas avoir été capable d'aboutir en quatorze mois, imaginez-vous ce qu'il est, lui, alors que cela lui en a pris vingt-deux.

**M. Bourbeau:** Mais au moins, j'ai commencé avant quatorze mois, M. le Président.

**M. Rochefort:** Vivez avec cela.

**M. Bourbeau:** J'ai commencé au bout de six mois.

**M. Rochefort:** Il a tellement commencé, M. le Président, qu'il a mis en place un comité qui a dû mettre fin à ses travaux, pour ensuite embaucher une équipe qui a dû mettre fin à ses travaux, pour finir par confier le dossier à la Régie du logement. J'ai au moins économisé des

sommes au trésor public.

Je vous le répète, M. le ministre, si vous voulez vous engager là-dessus, continuez. Si je ne suis pas bon parce que je n'ai pas agi en quatorze mois, imaginez-vous ce que vous êtes alors que cela vous en a pris vingt-deux pour aboutir avec un produit comme celui qu'on retrouve sur notre table.

M. le Président, je ramène le ministre à ses propres paroles. Il vient de nous dire dans sa présentation, dans sa réplique, dans sa réaction: Quand le propriétaire aura expliqué dans ses propres mots à lui, ajoutait-il, pour être sûr que le "ses" était bien un s-e-s et non pas le "ces" de l'annexe I, que le locataire a droit au maintien dans le lieu et patati et patata... Ce que je viens de lui dire justement, c'est que le contenu même de sa propre annexe, élaboré par ses propres fonctionnaires, n'est pas un contenu facilement accessible pour des locataires qui n'ont pas une formation juridique. Je crois qu'il y en a quelques-uns au Québec. Imaginez si, en plus, le propriétaire, dans ses propres mots à lui, communique au locataire son intention de.

M. le Président, j'ajoute que, pour ma part, il faut justement faire en sorte que, par cette vraie préoccupation de bien protéger le locataire, lorsqu'elle est réelle, on mette de côté toutes les possibilités d'avocasserie. On sait très bien, et ce serait se cacher la tête dans le sable, qu'il y a des entreprises suffisamment importantes, suffisamment grosses qui ont les moyens de se payer des avocats, qui vont utiliser ce qu'on retrouve à l'article 52, qu'on étudie actuellement, avec la possibilité de tenir compte uniquement de l'esprit qu'on retrouve à l'annexe I et se servant, deuxièmement, de l'article 54.2: "La régie ne peut refuser l'autorisation pour le motif que l'avis d'intention comporte un vice de forme ou n'a pas été donné au locataire, si le propriétaire démontre que le locataire n'en a subi aucun préjudice."  
(15 h 45)

Là, on tombe dans les avocasseries, du monde qui découvre, six mois ou un an plus tard, qu'il y avait peut-être un vice de forme ou quelque chose qui n'était pas clair. Là, il faut qu'il aille voir un avocat et il dit: Oui, mais, M. le député, cela va coûter trop cher, un avocat. Je n'ai pas le moyen de le payer. Oui, mais allez à l'aide juridique. Et là, il apprend qu'il y a un billet modérateur et qu'il gagne peut-être 1 000\$ de trop par année pour être éligible à l'aide juridique. Il va retourner voir un avocat. Que va faire le locataire? Il va lâcher. Et la loi du champion des locataires aura été une loi qui aura nuï au locataire.

Si c'est vrai que vous voulez défendre les locataires, pourquoi ne pas avoir une annexe claire, simple, facilement accessible et à contenu et à forme obligatoires, pour justement bien protéger les locataires? Et pourquoi maintenir l'article 54.2, deuxième paragraphe? Je ne comprends pas, si c'est cela votre intention?

M. Bourbeau: M. le Président, le député de Gouin peut avoir son point de vue sur la question. Je lui signale qu'au moment où l'avis sera envoyé, au tout début, une copie doit obligatoirement être envoyée à la Régie du logement. Alors, la Régie du logement va recevoir une copie de l'avis, dès le début. Et s'il apparaissait, dans la phase initiale du processus, que l'avis n'est pas conforme, la régie pourra signifier, dès ce moment-là, au locataire que le processus est vicié et que l'avis n'est pas conforme.

De toute façon, je ne vois pas, par expérience, en tout cas, comment un propriétaire pourrait prendre le risque, étant donné les coûts énormes que comporte le processus de conversion, en termes de rédaction de documents, en termes d'arpentage, etc. Un propriétaire pourrait-il prendre le risque d'envoyer un avis qui ne serait pas conforme ou serait déclaré, éventuellement, non conforme, et de voir invalidé tout le processus.

Je suis convaincu, quant à moi, que les avocats dont vous parlez vont conseiller à leurs clients d'y aller avec une grande limpidité et comme, de toute façon, un document va être disponible à la régie comme modèle pouvant être suivi par les propriétaires, j'ai la forte certitude qu'on va suivre cette formule-là, dans la majorité des cas. Si, jamais, il y a - comme on le dit à l'article 54.2 - une modification ou un changement mineur de forme, à ce moment-là, cela n'aurait pas pour effet d'invalider un avis, pour la simple raison qu'il manque deux ou trois virgules.

Maintenant, le député de Gouin vient d'abandonner ses cartes de Noël, je présume qu'il va reprendre encore la parole. Il peut bien dire ce qu'il veut, mais je pense que la façon qu'on propose présentement est raisonnable et va certainement permettre de régler les cas qui sont devant nous.

M. Rochefort: Alors, M. le Président, je réponds au ministre en lui disant que j'essaierai de lui faire parvenir sa carte de Noël avant le 25 décembre. Deuxièmement, quand le ministre nous dit: La régie va recevoir copie de l'avis. J'aimerais qu'il nous dise où, dans la loi, la régie pourra d'elle-même, à partir d'une connaissance prima facie de l'avis, décider que cet avis n'est pas conforme à la loi et l'invalider. Je voudrais qu'il nous dise où, dans sa loi, la régie aura cette responsabilité et non seulement ce pouvoir, mais cette obligation.

Troisièmement, M. le Président, je pense que le ministre devrait nous écouter, parce que, lui, il nous prouve qu'il a de la difficulté à faire deux choses en même temps. Je ne parle pas seulement de conformité, je lui parle d'accessibilité, de compréhension, de simplification pour le citoyen locataire qui va recevoir l'avis. Je vais permettre au ministre, M. le Président, de compléter ses consultations...

**M. Bourbeau:** Alors, M. le Président, j'écoutais les remarques de quelqu'un, près de moi. Dans sa fonction de...

**M. Rochefort:** Je vais seulement terminer, M. le Président. J'ai arrêté pour vous permettre de...

**M. Bourbeau:** Ah, bon!

**M. Rochefort:** ...faire une chose à la fois. Mais, puisque vous avez arrêté de faire une deuxième chose, je vais continuer la mienne pour que vous puissiez n'en faire qu'une à la fois sans problème.

**M. Bourbeau:** Si M. le député veut continuer à signer ses cartes de Noël, je n'ai pas d'objection.

**M. Rochefort:** Alors, M. le Président. Non, je comprends que cela ferait votre affaire, d'ailleurs. Ce que je dis au ministre, c'est qu'il n'y a pas seulement une question de conformité, il y a une question d'accessibilité. La régie n'aura quand même pas un mandat de vérifier si c'est en langage assez simple et assez clair.

De ce point de vue-là, je le répète: Si c'est vrai et s'il est sincère, dans sa démarche, de vouloir fournir aux locataires une protection blindée, pour reprendre ses propres propos, de leur donner tous les instruments dont ils ont besoin pour bien se protéger, pour bien faire face à la loi telle qu'elle sera, il n'a aucune raison pour faire en sorte qu'on ne simplifie pas, premièrement, son annexe et, deuxièmement, une fois simplifiée - on s'aperçoit que c'est compliqué à simplifier, le premier jet n'est pas simple - que nous nous assurons que ce soit un contenu et une forme obligatoires, pour nous assurer justement que le locataire qui, lui, n'a pas les services de contentieux, n'a pas de services juridiques ni les moyens de s'en payer, ni un accès facile et simple, sera bien protégé par le contenu de base lui-même et non pas par une consultation répétée de juristes.

**M. Bourbeau:** M. le Président, en réponse au député, je n'ai jamais dit que la régie devait...

**M. Rochefort:** Je n'ai pas dit cela, j'ai dit où dites-vous... Même, quand vous dites: La régie pourrait, je vous dis: mais en vertu de quoi, dans votre propre loi, la régie pourrait prima facie quand elle reçoit un avis, dire: Il n'est pas légal? En vertu de quoi?

**M. Bourbeau:** Mais, M. le Président, le député sait fort bien que la Régie du logement a...

**M. Rochefort:** Ne me dites pas: Je sais fort bien. Parlez-moi d'un article.

**M. Bourbeau:** M. le député veut entendre la réponse ou il ne veut pas l'entendre.

**M. Rochefort:** Oui, mais on fait des lois.

**M. Bourbeau:** Bon, si le député veut entendre la réponse, qu'il me laisse le droit de parole sans quoi, M. le Président, on passera à autre chose. Alors, j'ai dit au député que, dans la loi sur la Régie du logement, il est indiqué que la régie a des fonctions d'information, elle peut agir comme conciliateur, elle peut informer les locataires. Donc, si le régisseur, prenant connaissance de l'avis, se rend compte que l'avis n'est pas conforme, le régisseur ou la personne, ce n'est peut-être pas un régisseur, mais la personne qui est à la régie qui reçoit ces documents-là peut fort bien utiliser son pouvoir d'information pour informer les parties. D'ailleurs, dans le projet de loi, il est dit également que le locataire qui désire plus d'information pourra communiquer avec la régie, alors, le locataire qui reçoit l'avis communiquera probablement avec la régie pour avoir des renseignements et la régie pourra l'informer du problème que vient susciter la réception de l'avis. Je ne dis pas que cela va se passer de cette façon dans tous les cas, je dis que c'est une possibilité.

**M. Rochefort:** M. le Président, je reviens. Le ministre a nuancé largement ses propos. Il dit: C'est une possibilité. Je lui demande en vertu de quoi la régie pourrait faire cela d'elle-même, derechef. Il me dit que c'est en vertu de son pouvoir d'information et de conciliation dans le domaine des relations locateur-locataire. Je dis non, ce n'est pas vrai, ce n'est pas à partir de cela qu'un régisseur ou un fonctionnaire de la régie appellera un propriétaire et dira: M. le propriétaire, vous venez de commettre un avis d'intention de convertir qui n'est pas légal, qui n'est pas conforme à nos lois et il faut le réviser. Sa réponse, c'est: Le locataire pourra toujours consulter ou se référer à la régie, mais j'ai dit: En vertu de quoi? Je veux simplement montrer que c'est une situation qui n'a pas de bon sens. Quand il nous dit que la régie le fera d'elle-même, je pense qu'on n'aura pas besoin de demander à la régie de le faire d'elle-même à partir du moment où on aura une annexe qui sera simple, accessible et qui aura un contenu qui devra être respecté dans sa forme et dans sa lettre.

**M. Bourbeau:** M. le Président, à l'article 54.2, dont on parlait tantôt, on dit que la régie ne peut pas refuser l'autorisation pour le motif que l'avis d'intention comporte un vice de forme, mais a contrario, si la régie est d'avis qu'il y a un vice de fond, elle doit refuser l'autorisation. À ce moment-là, si la régie recevant l'avis se rend compte qu'il comporte un vice de fond, on en conclut, cela s'infère du texte, qu'elle a

obligation de refuser l'autorisation et, à ce moment-là, elle en avisera les parties.

**M. Rochefort:** M. le Président, je réagis en disant ceci au ministre. Si la logique veut cela, puisqu'on fait des lois et non pas de la logique, pourquoi ne pas écrire que la Régie doit regarder chaque avis et vérifier sa conformité avec la loi? Deuxièmement, cela répond simplement à une partie de ce à quoi je veux sensibiliser le ministre. Je suis revenu trois fois là-dessus, j'y reviens une quatrième fois. Il n'y a pas qu'une question de conformité juridique, il y a une question de formulation accessible, simple pour les citoyens ordinaires et cela, la Régie ne pourra quand même pas aller au-delà de dire: Oui, c'est conforme ou ce n'est pas conforme, c'est légal ou ce n'est pas légal. C'est pour cela qu'il faut imposer un contenu simple, facilement accessible et qui ne requière pas, pour le comprendre, la consultation d'un avocat

**M. Bourbeau:** M. le Président, j'ai répondu à cette question-là à deux ou trois reprises. C'est une question de philosophie. Le député voudrait qu'on ait un contenu obligatoire, la camisole de force pour tout le monde et la solution mur à mur sine qua non. J'ai dit qu'il y avait des problèmes à procéder de cette façon parce qu'il pourrait éventuellement y avoir invalidation d'un processus pour des virgules qui manquent. Nous n'avons pas choisi de retenir cette formule. Maintenant, c'est un choix de gouvernement.

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

**M. Paré:** Oui.

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

**M. Paré:** Simplement pour dire que, si j'ai amené cet argument, ce n'est absolument pas par philosophie, je ne me prends pas pour un philosophe, mais c'est par efficacité et par sécurité. Ce n'est pas du tout la même chose. On sait à quel point les gens font très peu affaire avec la Régie du logement, premièrement, à cause des délais et, deuxièmement, à cause de la complexité. Ils sont venus nous le dire en commission parlementaire. Maintenant, on se retrouve avec une formule qui pourra varier pour autant que le contenu sera conforme au modèle. Plus le ministre donne des explications, plus cela m'inquiète. Il a parlé à plusieurs reprises du danger de virgules mal placées et de paragraphes mal disposés. C'est l'article qui est là qui pourrait permettre cela et non pas ce qu'on demande. S'il y avait une formule obligatoire, le danger des virgules mal placées, on viendrait de l'éliminer, au moins dans la description et dans les normes qui y apparaissent. C'est tout à fait le contraire.

Plus le ministre donne des explications, plus il m'inquiète parce qu'en plus, il parle de formules personnalisées, des formules de compagnies, des formules avec toutes sortes de dispositions où - je l'ai écrit à mesure parce que cela m'inquiète beaucoup - il dit que le propriétaire, pour autant qu'il sera conforme au modèle, pourra utiliser ses propres termes, ses propres mots. Donc, chacun pourra dire en ses mots comment il interprète ou comment il définit ses obligations légales. On n'a qu'à se rappeler très rapidement des formules de compagnies, des formules d'assurances, des gros caractères et des petits caractères. Ce n'est pas parce qu'on va mettre en petits caractères les droits des locataires qu'on ne sera pas conforme au modèle. Mais on aura fait en sorte que ce soit complexe à la lecture, difficilement accessible pour l'interprétation et en petits caractères pour qu'on ne le lise pas. On sera conforme, mais on aura personnalisé. C'est la meilleure façon de diversifier et de compliquer, et c'est ce qu'on veut éviter.

Il faut une loi simple pour permettre aux gens de l'utiliser et pour que ce soit clair pour tout le monde. La meilleure façon pour que ce soit clair, c'est que ce soit uniforme. Je ne demande pas que l'avis soit uniforme, mais que des formules soient uniformes pour des gens qui auront à appliquer une même loi à des personnes différentes, à des groupes différents. C'est tout simplement une question de simplification et non pas de philosophie. C'est assez compliqué comme cela, toutes les fois qu'on fait quelque chose au gouvernement, là, on aurait l'occasion d'amener quelque chose qui soit simple. Pourquoi n'en profite-t-on pas? On semble déjà tellement convaincus - je ne sais pas si c'est par expérience ou par inquiétude - que cela va se produire que l'article 54.3 suit l'article 52 en disant que, si ce n'est pas conforme, on ne refusera pas l'avis quand même, pour autant que cela n'affectera pas le locataire. Mais, connaissant très bien la complexité, combien de locataires, à la suite des expériences passées et non pas des inquiétudes futures, se rendront jusqu'à la Régie, surtout si la formule est compliquée? On sait combien c'est énervant. Les gens sont venus nous le dire en commission, je suis allé en visiter et vous aussi, probablement, entre autres, à Pointe Saint-Charles. On sait comment les gens réagissent lorsqu'ils reçoivent une formule d'éviction pour réparations majeures ou tout autre chose, je les comprends: c'est la panique. Il y a des gens qui sont là depuis longtemps et qui se font dire: Vous, vous êtes dehors, il faut que vous partiez pour deux, six, huit mois ou même, il faut que vous partiez, tout court, et on en a des cas. À Montréal, on se dit: Tant qu'ils n'auront pas amené une dérogation, cela semble moins inquiétant. Mais, pour le reste du Québec, quand la loi sera adoptée... Cela se passe déjà ici, on en a la preuve, des gens viennent nous voir.

Pourquoi, au moins, comme gouvernement, on ne les aiderait pas en simplifiant? C'est simplement une demande qu'on fait. Je dis que, là-dedans, on a l'occasion d'avoir une formule unique. Y a-t-il quelque chose de plus simple? Ce n'est pas le bout du monde qu'on est en train de demander. C'est même probablement une économie pour l'État. Si on fait une formule, cela ne nous revient pas bien cher à imprimer, je pense. Mais d'obliger les gens de la Régie du logement, comme vous avez interprété le deuxième paragraphe de l'article 54.2, à faire l'étude de toutes les formules qui pourraient arriver à des milliers d'exemplaires différents, avec les paragraphes placés dans l'ordre qu'on voudra bien, pour autant qu'on va respecter la norme en nos mots, on vient rendre cela plus complexe pour les gens de la régie et ensuite, les gens viendront dire que ce n'est pas efficace à la régie.

(16 heures)

Est-ce que ce ne sera pas justement à cause des décisions qu'on est en train de prendre si c'est moins efficace, parce qu'ils vont être "poignés" avec des formules différentes, dans des mots différents, parce que chacun va pouvoir utiliser son papier, son en-tête, ses caractères, ses propres mots et ses termes? C'est ce que vous avez dit. Si c'est ce qu'on appelle de la simplification, moi, je dis: A problèmes complexes, on est en train de se donner des formules complexes.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le ministre. Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'article 52? Est-ce que l'article 52 est adopté?

**M. Bourbeau:** Adopté.

**Une voix:** Adopté.

**M. Paré:** Oui, sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur division. J'appelle maintenant l'article 53 et j'attire l'attention des membres de la commission sur le fait que nous avons un papillon.

#### Jouissance paisible des lieux en cours de conversion

**M. Bourbeau:** M. le Président, avant de présenter le papillon, j'aimerais donner une explication d'ordre général sur l'article 53. C'est un article qui vise à assurer aux locataires la jouissance paisible des lieux en cours de conversion et à empêcher que l'initiative de travaux autres qu'urgents et nécessaires à la conservation de l'immeuble soit laissée au propriétaire convertisseur. On évite ainsi l'emballlement des dépenses et l'évacuation temporaire des locataires au cours du processus de conversion. On favorise ainsi le locataire qui désire acheter son logement, le prix de vente demeurant sans doute plus abordable en l'absence de travaux d'amélioration et de répara-

tions dont l'utilité n'est pas immédiate. Le locataire qui continuera d'occuper les lieux à ce titre, dis-je, sera également favorisé par cette mesure qui limitera les augmentations de loyer. En effet, la présence d'une majorité de copropriétaires occupants devrait éviter qu'on effectue des améliorations somptuaires étant donné qu'ils participent au coût de ces améliorations. Il est toutefois nécessaire de laisser à la régie le soin d'accorder la permission d'effectuer des travaux dont l'utilité immédiate est démontrée. Dans les cas d'évacuation temporaire, la régie appliquera les règles prévues à l'article 1653 du Code civil, que nous modifions également pour prévoir une indemnité aux locataires.

M. le Président, comme vous le disiez, je voudrais présenter une modification à l'article 2 introduisant l'article 53 de la Loi sur la Régie du logement.

"Remplacer, à la fin du dernier alinéa, les mots "elle lui accorde une indemnité payable à la date d'évacuation" par les suivants "elle fixe une indemnité payable par le locateur à la date d'évacuation".

Vous aurez compris, M. le Président, que cette modification technique est nécessaire pour clarifier le texte et indiquer que l'indemnité est payable par le locateur.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Merci, M. le ministre. Est-ce qu'il y a des interventions sur le papillon? Est-ce que l'amendement est adopté?

**M. Paré:** Un instant. Non, cela va aller pour le papillon.

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

**M. Paré:** Non, là, j'ai quelques petits commentaires.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur l'amendement? L'amendement est adopté?

**M. Paré:** Oui, d'accord pour l'amendement.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Nous revenons à l'article 53. M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Oui, l'article 53 est un autre point majeur qui a été discuté par bien des gens en commission et je pense que c'est important d'en discuter encore une fois. C'est beau de parler de protection des locataires et de dire que, finalement, il ne se fera plus de rénovation, sauf que vous allez bien reconnaître qu'on peut bien dire, dans le discours, qu'on va arrêter de faire des transformations majeures et qu'on va protéger davantage le locataire avec le droit de préemption et le droit de premier acheteur, et tout cela, mais là, on dit qu'ils n'auront pas le droit de faire des travaux n'importe quand, et on ne parle pas, par exemple... On parle de l'utilité des

travaux là-dedans, de la possibilité de les faire. Vous allez admettre qu'on le permet avant l'avis. Donc, le message est lancé pour les gens qui le veulent. Les travaux, on les fait avant d'envoyer l'avis. Donc, des travaux, il va s'en faire encore. Oui, il va s'en faire encore. Mais vous allez me dire: La loi dit que ce sont des travaux qui ont été effectués avant... dans le but de..., sauf que ce sera approuvé.

Connaissant le peu de gens qui vont à la Régie du logement, ne sachant même pas, au moment où on se parle, les dérogations des villes de la Communauté urbaine de Montréal ou la réglementation des autres villes à l'extérieur de la Communauté urbaine de Montréal, il va s'en faire et quand les locataires seront partis - parce qu'on sait qu'il n'y en a même pas 4 ou 5 % qui reviennent une fois qu'ils ont été évincés pour des travaux majeurs et rien nous dit que cela va changer - donc que des travaux soient faits quand on sait que je demandais justement, si je me rappelle bien dans un article précédent, qu'il y ait enregistrement des baux... Ce qu'on refuse. Il n'y a pas enregistrement des baux, vous le disiez vous-même ce matin lors d'une discussion sur un autre article. Comment pourrait-on savoir si les travaux ont été effectués? Quand je vous disais qu'on devrait empêcher la conversion dans les immeubles privés rénovés grâce à des subventions gouvernementales, c'était impensable, c'était aberrant, c'était inapplicable. Comment pouvait-on savoir qu'un tel avait profité de tel programme? Il y a certainement des chiffres gouvernementaux; habituellement, on a des listes des montants qu'on donne. Mais, cela semblait tout à fait incontrôlable, inapplicable, non fonctionnel. Maintenant, on dit que les travaux vont être faisables avant. On n'est pas inquiet parce que là on aurait probablement un contrôle là-dessus, même si les gens sont déménagés.

Donc, on va permettre que cela se fasse déjà, avant que l'avis soit envoyé, et cela sera permis aussi quand on aura déjà une majorité de propriétaires résidents en place. Donc, il s'en fera aussi. Mais ce que cela veut dire en soi: il va s'en faire. Avec des articles comme cela, n'ayons pas peur, il va s'en faire encore de la rénovation et les gens, avant d'envoyer l'avis, pourront entreprendre les travaux. Et cela, là-dessus, ce n'est pas bien contestable. C'est une chose.

Ensuite, quand on enverra l'avis, on entreprendra la démarche pour obtenir l'autorisation et tout cela et on vendra ensuite. On vendra et quand il y aura une majorité, à ce moment-là, on entreprendra des travaux. De toute façon, même si les travaux majeurs dans les parties communes ne sont pas entrepris, ceux qui seront déjà propriétaires résidents pourront entreprendre des travaux dans leur logement.

C'est donc un peu toute la complexité et l'inquiétude qui était soulevée en commission parlementaire, de la présence d'une multitude de

situations en tant que locataires, locateurs, propriétaires occupants. On s'en vient donc avec une diversité en termes de résidents dans le même bloc. Mais on sait, au départ, que dès qu'il y a vente, dès que cela commence, les unités deviennent, en ce qui concerne la fiscalité municipale, des entités en soi. Donc, une première augmentation est amenée. Il y a déjà une première augmentation à ce chapitre, les frais de conversion et de rénovation qui sont permis pour les gens déjà en place. Quand ils sont en majorité, là c'est permis partout. Cela veut dire des augmentations considérables. On sait ce qui va arriver au locataire qui, déjà, consacre un montant important, un pourcentage important de ses revenus pour se loger. Donc, des rénovations vont continuer et on sait ce que cela va avoir comme effet: exactement ce qu'on a dénoncé en commission parlementaire. Les rénovations, les transformations, ce que cela amène comme augmentation du logement, cela veut dire transformation et départ des locataires. Finalement, l'article qui est là ne vient pas empêcher les rénovations. Il y a des gens qui ont utilisé cela en disant que cela vient les civiliser, cela vient peut-être même les légaliser d'une certaine façon, étant donné qu'on vient de donner un ordre de présentation. On vient de dire: quand on peut le faire sans danger, sans problème et on ne l'interdit pas, mais on est en train de le légaliser ou l'expliquer d'une certaine façon. Mais là on ne se donne pas le droit... La régie est habilitée à donner son autorisation sur les travaux majeurs et urgents. Sauf que, comme on ne peut pas contester la nature... Ça c'est encore permis, sur les travaux on peut y aller sauf si... Urgents, on peut y aller n'importe quand mais comme on ne peut pas contester la nature, bien des travaux peuvent être considérés comme urgents.

À ce moment-là on n'apporte pas de définition ici en termes de travaux majeurs, de travaux urgents. Sur le terrain, on sait ce que ça veut dire. Ce qui se fait présentement, dans la majorité des cas, ce ne sont pas des travaux urgents, ce ne sont pas des travaux majeurs. Des travaux majeurs, quand il n'y a pas d'eau et pas d'électricité, les locataires ne sont pas fous, ils les demandent et ce sont eux qui crient. Avec les saisons qu'on connaît au Québec, on n'a pas le choix de se chauffer. Ça nous prend des moyens. Mais, les travaux qu'on effectue présentement, réellement, ce ne sont pas des travaux urgents, ce sont des travaux qu'on pourrait bien plus qualifier de travaux de modernisation. On en profite pour changer les tuyaux, mais on change quoi, finalement? On enlève le prélat pour mettre de la marqueterie, on change la grandeur des fenêtres, ou bien donc, - et ça c'est courant - on change les armoires pour en mettre en mélamine. On peut bien dire que c'est plus beau, sauf que c'est ça qui est considéré comme des travaux majeurs présentement. On utilise ça.

Selon votre idée, M. le ministre, par le fait qu'au lieu de faire des travaux majeurs, urgents et nécessaires on fasse de la modernisation, ne vient-on pas de briser, finalement, un contrat qui s'appelle un bail, parce qu'on vient de changer la nature de l'entente initiale? Une personne qui est dans un logement et qui n'a pas les moyens de payer plus de 250 \$ à 300 \$ dans un quartier central de Montréal ou de Québec, qui consacre 40 % de ses revenus pour un logement avec des petites portes d'armoire en languettes de contre-plaqué, un plancher recouvert de linoléum, c'est loin d'être chic mais au moins c'est chauffé, c'est éclairé, il y a l'eau courante et il y a l'eau chaude, c'est central et la personne a décidé d'aller vivre là moyennant 250 \$ à 300 \$ de loyer... Elle a signé un contrat, un bail. Elle acceptait les conditions qui lui étaient offertes pour le montant qu'elle paie d'une façon mensuelle. C'est un contrat. C'est un bail. Il faut que ce soit respecté, à mon avis, de la part des deux parties. Donc, le locataire a à faire son paiement mensuel. Le propriétaire a à s'assurer que le locataire à l'usage paisible des lieux. Donc, c'est ainsi que ça devrait fonctionner normalement.

Si, en cours de route, avant l'avis ou même après, quand on vient faire accroire que ce sont des travaux urgents ou majeurs, on vient changer la nature de l'appartement, cela deviendra un appartement que jamais le locataire en place actuellement n'aurait loué s'il avait été dans la situation où va se retrouver l'appartement après les rénovations, la restauration. Est-ce qu'on ne vient pas briser une entente en cours d'année, changer la nature du bail, étant donné que le logement loué par l'individu est transformé complètement? Ce n'est plus le même. Donc, en n'étant plus le même, ça veut dire que le bail n'est pas respecté. Est-ce que nous devons accepter des choses comme ça?

Je vais y revenir un peu plus loin, parce que ça touche aussi la nature des travaux. Les travaux maintenant, au-delà de la nature présentement, on a le droit d'en faire et l'article 53 ne vient pas dire qu'on empêche ça. Ça vient dire dans quel ordre, à quel moment on peut les faire. Donc, on peut en faire encore avant l'avis. On peut en faire après l'avis si on dit que ce sont des travaux urgents, nécessaires et qu'en plus on les fait dans toute la bâtisse dès qu'il y a une majorité de propriétaires résidents. À ce moment-là, c'est la transformation qui arrive. C'est là que ça va briser tout ce que vous vouliez dire dans vos beaux principes de départ de maintien du stock de logements locatifs parce qu'à ce moment-là, c'est une transformation qui s'effectue. Donc c'est au détriment du stock de logements locatifs et c'est au détriment des locataires en place. C'est évident - et ça ce n'est pas contesté par personne - qu'il va y avoir une augmentation des loyers. C'est automatique. Ça ne peut pas faire autrement dès qu'il y a conversion à cause, entre autres, de l'évalua-

tion foncière qui amène une augmentation des taxes. L'augmentation des taxes se répercute immédiatement sur le loyer mensuel. C'est déjà une première. Vous savez que les frais de transformation en copropriété sont des frais légaux, mais ce sont des frais qui sont amenés aussi, qui se répercutent déjà sur l'ensemble des locataires, (16 h 15)

Quand il y aura une majorité de copropriétaires, même si on dit maintien illimité dans les lieux, dès qu'une majorité décidera d'entreprendre des travaux majeurs à l'intérieur de l'ensemble de la bâtisse, bien là, ce sera l'expulsion pour permettre de rénover l'ensemble de la bâtisse. Donc, je pense que les craintes qui étaient apportées à la commission parlementaire, au-delà du discours, les mêmes craintes sont maintenues. Quand on regarde la différence entre "La levée du moratoire, une décision qui s'impose" et les modifications qui sont apportées par la loi 87, oui, il y a quelques améliorations, mais cela ne vient pas enlever les dangers qui sont énormes.

Je dois vous dire, pour avoir rencontré dernièrement des groupes de locataires dans Montréal, soit la semaine passée, après une étude plus approfondie, les gens ne voient vraiment pas que les avantages soient bien importants au point de dire que... Un exemple que je pourrais vous donner, les gens avaient peur de se faire tuer. Finalement, on leur dit: On vous a coupé juste les deux jambes. Vous pouvez encore vous promener en chaise roulante. C'est un peu cela qui arrive. Pour les locataires, on vient leur donner un peu d'espoir, leur dire que cela va se faire d'une façon un peu plus civilisée, un peu plus lente, qu'il va y avoir des recours avec les articles comme l'article 53 en disant: N'ayez pas peur. C'est comme s'il n'était plus pour y avoir de rénovations ou d'améliorations, de restaurations. Ce n'est absolument pas ce que dit l'article ici. Cela dit qu'il va y en avoir encore et on indique même aux gens de quelle façon il sera possible d'en effectuer. Quand cela sera fait, on se ramassera avec des locataires évincés qui devront quitter et, connaissant en termes de pourcentage l'utilisation faite par les locataires des services de la Régie du logement, il n'y a rien qui dit qu'on va les utiliser plus. Après l'étude qu'on vient de faire de l'article 52, où on n'amène pas une simplification des formules, cela n'incitera pas les gens à les utiliser davantage. Même si la régie a un pouvoir et, suite à l'avis, pourrait intervenir d'une façon plus importante à condition qu'elle soit sensibilisée, il n'y a rien qui nous dit que les gens vont l'utiliser davantage. On pourrait peut-être même dire, au contraire: Quand un projet de loi donne au départ la permission de lever le moratoire, pour les gens, c'est comme s'il y avait moins de protection. Je ne pense pas que ce soit le genre de geste ou de décision qui amène une simplification et qui empêche les travaux. En n'empêchant pas les

travaux, cela veut dire que la conversion va se faire quand même parce que, finalement, les gens vont quitter parce qu'il va se faire des travaux. Rien n'est changé dans les inquiétudes qui ont été apportées à la commission parlementaire au mois d'août à Montréal et ici à Québec. C'est pour cela que si c'est vrai qu'à compter de l'avis d'intention et jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires soit majoritairement formée de copropriétaires occupants, les seuls travaux qui peuvent être effectués sans l'autorisation sont des travaux urgents et nécessaires, on peut le dire. Mais cela va être comme avant parce que c'était cela qui se passait. On disait qu'il ne fallait pas faire de travaux et expulser des gens pour rien parce que la transformation en copropriété était défendue, mais cela se faisait quand même. À mon avis, cela va se faire quand même, mais en plus, on vient de donner... Je pose une question: Est-ce que vous reconnaissez que, finalement, avant l'avis, cela peut se faire? Les gens n'ont qu'à ne pas se presser pour envoyer l'avis. Cela va se faire de toute façon. Juste le fait maintenant qu'on le permette lorsqu'il va y avoir une majorité, cela amène déjà des augmentations de coûts pour les locataires, et ceux qui arrivaient à peine à payer leur logement ne le pourront plus. Donc, on pourrait leur tenir n'importe quel beau discours et essayer de leur faire accroire que, finalement, ils ont un maintien dans les lieux, les travaux vont se faire quand même et il n'y aura pas de maintien parce qu'il va y avoir augmentation des coûts du loyer.

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

**M. Bourbeau:** M. le Président, le député de Shefford pose une question fondamentale, à savoir: Est-ce que, oui ou non, on devrait permettre à des propriétaires de faire des travaux dans leur immeuble? C'est à peu près la question qu'il pose. Quand il dit: Est-ce qu'il va se faire des travaux avant l'avis de conversion? Je prétends que tous les immeubles qui sont présentement construits au Québec, sont tous dans cette situation-là. Je suis en train de dire au député de Shefford que tous les Immeubles au Québec, sans exception, vont être dans la situation d'immeubles avant l'avis de conversion. Le député reconnaît cela que, tant qu'il n'y a pas d'avis d'envoyés, tous les immeubles sont dans cette situation.

Donc, si je comprends le sens de la question du député, il ne voudrait pas que des travaux d'amélioration ou de réparations soient faits dans des immeubles, parce que, un jour ou l'autre, peut-être, le propriétaire décidera d'envoyer un avis de conversion. À ce moment-là, on va se retrouver exactement comme dans certains pays, entre autres l'Angleterre, qui est un exemple typique, où l'on a fait tellement de problèmes aux propriétaires, on a tellement mis de réglementations que, pendant 50 ans, on a

pratiquement empêché le stock locatif d'être restauré, d'être amélioré.

Aujourd'hui, on se retrouve avec une situation extrêmement pénible où il devient tellement difficile, tellement onéreux de restaurer des immeubles, que l'État préfère donner les HLM aux propriétaires. Cela coûte moins cher de les donner que de les réparer. Et, les locataires, à qui on offre de donner ces HLM, se retrouvent avec des logements désuets, non salubres dont ils n'ont pas les moyens, de toute façon, de payer les réparations.

Moi, je pense que s'il y a une erreur qu'une société peut faire, c'est d'inciter les propriétaires à ne pas réparer, à ne pas restaurer les immeubles. Il ne faut pas tomber dans ce panneau-là. Et, nous n'avons pas voulu aller jusqu'à, par exemple, donner à la régie, le pouvoir de statuer sur l'opportunité de faire les travaux. Cela, c'est une responsabilité, un droit qui appartient au propriétaire. Je ne crois pas qu'il soit opportun d'interdire à un propriétaire de faire des travaux ou de lui dire quels travaux faire à son immeuble.

Évidemment, tous les immeubles peuvent être restaurés et ils sont toujours dans la situation "d'avant un avis d'intention". Maintenant, je signale au député que si un propriétaire fait des travaux, avant d'envoyer un avis et que, subséquemment, après avoir fait ces travaux, il décide d'envoyer un avis, il va être confronté à l'article 54.2, qui dit que la régie doit - pas, peut...mais, doit - refuser l'autorisation de convertir, lorsque l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux, en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire ou, lorsqu'un logement a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale, dans ces cas, une nouvelle demande ne peut être produite qu'après un délai de trois ans du refus.

C'est une pénalité importante, parce que le propriétaire qui décide de faire des travaux dans le but, justement, d'évincer des locataires et, donc de convertir, va se frapper à la régie, à un refus de conversion et là, il va être obligé de relouer ses logements à d'autres locataires. À ce moment-là, il va être pris, au moment où il voudra convertir, avec d'autres locataires qui auront aussi le droit au maintien dans les lieux. Donc, cela aura été totalement inutile de faire tous ces frais et toutes ces dépenses de conversion, dans le but d'évincer des locataires, puisqu'il sera pris avec d'autres locataires qui auront aussi le droit au maintien dans les lieux.

Je pense que cet article va, à toutes fins utiles, décourager le propriétaire qui voudrait utiliser les travaux majeurs comme un truc ou une "gimmick", pour employer l'expression, visant à convertir son immeuble. Dans ce sens-là, je pense qu'on bloque, effectivement, le trou qui existe dans la législation et qui permet à un propriétaire de convertir son immeuble en évinçant les locataires. Il n'aura plus d'intérêt, dorénavant, à évincer les locataires pour obtenir

le droit de convertir. Plus aucun intérêt pécuniaire, certainement pas. Cela va même être ruineux d'utiliser ce truc-là.

Maintenant, un propriétaire pourra toujours faire des travaux. C'est bien évident et j'espère que le député de Shefford ne s'oppose pas à ce que le stock locatif québécois soit constamment amélioré. Maintenant, à la fin et un jour, lorsque les copropriétaires seront majoritaires dans un immeuble converti, bien, évidemment, on ne pourra pas indéfiniment interdire des réparations majeures, non plus, parce que, à ce moment-là, le propriétaire ne contrôlera plus l'immeuble. On ne peut pas présumer qu'il va utiliser le truc des réparations majeures pour évincer les locataires, puisqu'il n'a plus de contrôle sur l'immeuble, comme tel, l'ayant perdu.

Alors, je pense que ce que nous proposons est une façon raisonnable et efficace de contrer les problèmes qu'a évoqués le député. Je signale au député qu'il n'y a absolument rien de changé avec la situation actuelle, dans ce régime instauré par son gouvernement. Les gens font des travaux, ils en font parfois en abusant des locataires, en les intimidant, en les harcelant à quelques reprises, on le voit, et ce harcèlement-là actuellement, la régie et les locataires sont bien mal pris pour tenter de le combattre. Dans la situation actuelle, les propriétaires peuvent évincer des locataires pour des travaux majeurs sans avoir à donner autre chose qu'un préavis de 30 jours, ce qui est très peu avec un fardeau de la preuve, fardeau de la démarche qui se fait sur le dos du locataire. Tout cela se fait présentement et on réussit quand même à convertir. Le député admettra que la situation qui va prévaloir après l'adoption d'une loi en 1987 sur une situation nettement améliorée en faveur des locataires. Je ne sais pas à quel groupe de locataires il parle, mais ceux à qui on parle se déclarent très satisfaits du projet de loi.

M. le Président, cela dit et en admettant que rien n'est parfait en ce bas monde et qu'on peut toujours imaginer des situations catastrophiques, théoriques où, dans certains cas particuliers, il pourrait arriver que quelqu'un réussisse à faire un abus. Je ne nie pas que ce soit possible, mais le député conviendra, en tout cas, que ce que nous avons devant nous est un projet de loi qui améliore d'une façon importante la situation des locataires et qui permettra éventuellement l'accession de la propriété à certains locataires sans pour autant brimer le droit des autres au maintien dans les lieux.

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

**M. Paré:** Je ne puis pas être d'accord avec la conclusion que vous venez d'apporter M. le ministre. En disant que cela va favoriser l'accès de la propriété à certains locataires, sans brimer les autres, cela ne peut pas être sans brimer les

autres. Juste quelques petits points pour vous montrer comment on aurait pu aller plus loin, si on avait vraiment voulu protéger les locataires. Premièrement, vous allez admettre que les coûts de modernisation - parce que c'est ce qui se produit quand on transforme en copropriété - sont beaucoup plus élevés que les coûts de remise en état quand c'est pour des travaux majeurs. On ne se contente pas de changer les tuyaux, on change tout et cela coûte bien plus cher. Cela sera permis, parce qu'on ne permet pas ici aux locataires de pouvoir contester la nature des travaux. Donc, les véritables travaux qui s'effectuent depuis quelque temps et qui, à mon avis, vont se faire d'une façon encore plus importante, ce ne sont pas des travaux de remise en état, ce sont des travaux de modernisation et spécialement dans un édifice où l'avis sera envoyé, où l'intention est manifestée. Ce qu'on veut faire finalement, c'est une transformation en copropriété. C'est évident que ceux qui vont acheter et qui vont vouloir faire des travaux, ce sera des travaux de modernisation dans le but de vendre et non pas de ramener de la salubrité ou de la sécurité là où c'est nécessaire. Quand vous dites qu'il ne faudrait pas aller plus loin que le reste du monde et qu'il faudrait faire attention, Montréal, c'est quand même au Québec, même si on veut la traiter de façon différente dans le projet de loi, Montréal, si je ne me trompe pas, a son code du bâtiment. Montréal accepte de donner une aide à un propriétaire d'édifice dans ses programmes de rénovation, si c'est bien spécifié que c'est seulement pour la remise en état.

Montréal est capable d'appliquer quelque chose d'aussi fondamental, d'aussi important alors que c'est là que se passe le plus gros des transformations et que se retrouve la plus grande population du Québec. Selon le code du bâtiment, quand on fait de la rénovation, il faut que ce soit seulement pour des rénovations qui sont reliées à de la remise en état. Cela porte sur la nature des travaux. On peut le faire à Montréal mais, on ne peut pas le faire nous, à l'échelle du Québec alors qu'il y a un code du bâtiment à Montréal. Pourquoi n'est-on pas capable de se donner un code du bâtiment pour être capable de faire une différence entre ce que sont des travaux de remise en état et des travaux de modernisation? Comment peut-on penser que changer des armoires, ce sont des travaux urgents? il ne faut quand même pas prendre les gens pour des nouilles, ce n'est pas cela qui se passe. Les gens sont bien conscients que quand on transforme, et surtout, pour être capable de transformer en copropriété, on ajoutera une valeur en plus, une valeur en plus veut dire une augmentation considérable qui coûtera cher pour les travaux. Cela veut dire que ce sera une augmentation considérable pour les locataires. Que les locataires ne se laissent pas leurrer par cela. C'est évident qu'ils vont devoir partir s'ils ont déjà des difficultés à payer leur loyer,

c'est automatique. On tiendra les discours qu'on veut, avec des articles comme cela, on va se retrouver avec le départ des locataires.

**M. Bourbeau:** M. le Président, encore là j'ai de la difficulté à suivre le député de Shefford. Il est bien évident que Montréal ne peut pas empêcher les travaux de modernisation. Je ne sais pas où le député de Shefford prend cela. Il n'y a aucune municipalité qui peut obliger un propriétaire à ne pas faire certaines choses. Si le propriétaire décide que, dans ses travaux, il va plus loin qu'une remise en état minimale et qu'il décide de faire des travaux de modernisation, le propriétaire peut faire ce qu'il veut. Le député, je présume, veut dire que Montréal ne subventionne pas autre chose que la remise en état. Nous ne faisons pas non plus autre chose au gouvernement du Québec. Que le député ne s'imaginer pas que le PARCQ, par exemple, va subventionner les armoires de cuisine. Nous venons en aide uniquement pour les travaux de base, de la même façon que la ville de Montréal. Dans ces conditions, que le député ne dise pas que c'est le gouvernement qui incite ou finance les propriétaires à en faire plus que ce qui est subventionné. Le député ne semble pas avoir compris l'économie générale de la loi. Je lui répète qu'un propriétaire, qui voudrait faire des travaux majeurs qui iraient dans le sens d'ajouter beaucoup de luxe au logement, va devoir, probablement, s'il veut aller dans des travaux compliqués, procéder à une évacuation des locataires. Or, le député dit que le propriétaire va le faire dans le but de convertir. C'est justement là que cela ne passera pas. Cela va bloquer à la régie. La régie va faire l'enquête, elle va s'informer auprès des locataires. Elle va obtenir les renseignements. C'est un tribunal qui peut convoquer des parties, qui peut envoyer des subpoenas et qui va faire la preuve que justement le propriétaire a procédé comme le dit le député. Le propriétaire va frapper un mur de béton. Il va avoir fait tout cela pour rien. Comme ce sont des gens d'affaires, ils vont savoir d'avance qu'ils vont faire cela pour rien. C'est pour cela qu'on interdit les travaux pendant la conversion. C'est justement pour faire ce que le député nous dit: pour que le locataire qui pourrait possiblement devenir propriétaire ne se retrouve pas devant des dépenses importantes. Il va être interdit de faire des travaux majeurs pendant le processus de conversion. Alors, le locataire, s'il demeure locataire, n'aura pas d'augmentation de loyer importante, puisqu'il n'y aura pas de travaux importants. S'il y a des travaux, ce sont des travaux qui auraient été faits de toute façon, parce qu'ils étaient urgents ou encore des travaux d'entretien. Tout cela se serait fait de toute façon. Il n'y en aura pas de travaux majeurs pendant le processus de conversion pour s'assurer que le locataire ne se verra pas frappé par des augmentations de loyer ou encore, s'il veut devenir un locataire acheteur,

qu'il ne soit pas confronté à des augmentations de coût d'achat qui rendraient le logement hors de la portée de ses moyens financiers. Nous recherchons exactement cet objectif de permettre à des locataires, à moyens faibles ou à moyens financiers peu importants, d'accéder à la propriété parce que les logements ne seraient pas trop chers. C'est l'objectif que nous recherchons, le député ne peut pas nous en blâmer. Nous recherchons le même objectif que lui et c'est ce que nous allons atteindre avec le processus qui est là.

**M. Paré:** On s'entend sur les objectifs, sauf que je suis convaincu qu'on n'arrivera pas aux résultats que vous escomptez. C'est cela qu'on essaie de faire corriger pour essayer d'amener des moyens qui vont nous permettre d'atteindre les objectifs. Je vous dis qu'avec la loi qu'on a là, on ne réussira pas et cela va se faire au détriment des plus démunis. En commission parlementaire, à cela, vous vous rappellerez quels étaient les tableaux amenés par ceux qui étaient les plus favorables à la levée du moratoire. C'est que finalement un loyer de 350 \$ passe automatiquement à 500 \$ pour être capable d'accéder à la propriété. On sait très bien que c'est la majorité des gens qui ne pourront pas et qui ne pourront donc même pas absorber l'augmentation de leur loyer à la suite des transformations, ils vont devoir déménager.

**Le Président (M. Saint-Roch):** La commission suspend ses travaux pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 h 35)

(Reprise à 16 h 37)

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'article 53?

**M. Paré:** Non.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 53 tel qu'amendé est adopté?

**M. Bourbeau:** Adopté.

**M. Paré:** Sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur division. J'appelle l'article 54.

#### Conditions du droit au maintien dans les lieux

**M. Bourbeau:** Alors, cet article établit le droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée qu'aura le locataire dont l'immeuble est converti en copropriété.

Il est important que le propriétaire ne puisse plus reprendre possession d'un logement dès que l'avis d'intention est donné, puisque le

processus de conversion peut se dérouler sur plus d'une année. Le locataire doit être protégé durant toute cette période. Le Code civil définit le locataire comme étant celui qui détient les droits et les obligations du bail vis-à-vis du propriétaire. Ainsi, un sous-locataire n'aura pas le droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée, puisqu'il ne détient pas les droits et les obligations du bail. Par ailleurs, le conjoint du locataire ou, s'il habite avec lui depuis au moins six mois, un parent, un allié ou son concubin qui acquiert envers le locateur les droits et les obligations résultant du bail, tel qu'il est prévu à l'article 1657.2 du Code civil, aura droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée. Il en va de même pour la personne qui occupe les lieux lors du décès du locataire, si elle acquiert envers le locateur les droits et les obligations du bail tels que prévus à l'article 1657.3 du Code civil.

Deux exceptions au droit au maintien dans les lieux sont par ailleurs prévues. Premièrement, le cessionnaire d'un bail après l'avis d'intention. Afin d'éviter qu'un locataire qui a droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée cède ou vende ce privilège en cédant son bail, il est prévu que le cessionnaire du bail n'ait pas droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée si la cession a lieu après l'avis d'intention de convertir. Il faut se rappeler que le locateur ne peut refuser la cession d'un bail sans motif valable.

Deuxièmement, le nouveau locataire. Le nouveau locataire qui entre dans l'immeuble après l'autorisation de convertir n'acquiert pas le droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée. Ce privilège est réservé au locataire en place entre l'avis d'intention et l'autorisation de convertir en copropriété donnée par la régie. Le nouveau locataire saura qu'il loue un logement converti en copropriété. Il bénéficiera de la protection qui existe actuellement, soit le renouvellement du bail, fixation de loyer, etc., mais saura que son logement pourra faire l'objet de reprise de possession. À cet égard, il sera sur le même pied que le locataire d'un duplex avec propriétaire unique.

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

**M. Paré:** Oui.

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

**M. Paré:** On dit à 54: "À compter de l'avis d'intention, le droit à la reprise de possession d'un logement ne peut être exercé à rencontre d'un locataire, etc." À compter de l'avis d'intention, cela veut dire - comme je le disais tantôt pour les travaux majeurs ou rénovations - que ça peut se faire avant. Vous allez me dire que c'est comme la situation actuelle. Je suis d'ac-

cord, sauf que ce qu'on essaie de faire, c'est de donner plus de pouvoirs - comme on le dit - au locataire. Quel est le recours qu'aura le locataire s'il y a une reprise de possession qui s'effectue avant, avant l'avis?

**M. Bourbeau:** Avant?

**M. Paré:** Avant l'avis d'intention, il n'a aucun recours?

**M. Bourbeau:** Si un locataire reçoit un avis de reprise de possession avant l'avis d'intention...

**M. Paré:** Oui.

**M. Bourbeau:** ...c'est le système actuel qui prévaut. S'il s'agit d'un propriétaire unique, il a droit de reprendre un logement pour lui-même dans quelque immeuble que ce soit. Que ce soit dans un immeuble de moins de quatre logements ou de plus de cinq logements, un propriétaire unique a toujours le droit de reprendre possession pour lui-même partout en vertu de la loi actuelle.

**M. Paré:** Peu importe que ce soit dans le but de convertir?

**M. Bourbeau:** Mais cela ne change rien. Il n'y a pas de notion de conversion dans la reprise de possession. Évidemment, il y a toujours l'exception. Si c'est une reprise de possession illégale, cela empêche la conversion éventuelle. Mais si le propriétaire reprend possession pour lui-même d'un logement, on n'empêche pas la reprise de possession pour un propriétaire actuel. C'est très clair. On l'a dit d'ailleurs.

**M. Paré:** La reprise de possession actuelle pour lui ou quelqu'un reconnu par la loi, donc...

**M. Bourbeau:** On ne change rien à la loi actuelle sur la reprise de possession, sauf qu'on l'interdit dans l'indivision.

**M. Paré:** D'accord. Cela veut dire que, pour la copropriété divise, telle que le projet de loi est rédigé, quelqu'un qui a dans son idée de convertir peut, avant d'envoyer l'avis, utiliser son droit de reprise de possession pour lui ou quelqu'un de sa famille et, ensuite, convertir.

**M. Bourbeau:** Le système qui prévaut présentement s'applique. Évidemment, on dit toujours: avant qu'il y ait eu envoi d'un avis de conversion. Alors, le propriétaire peut, de bonne foi, envoyer un avis et reprendre possession d'un logement, l'occuper lui-même. Si tout cela se fait normalement et de bonne foi, il n'y a pas de problème. Mais s'il appert éventuellement que cela a été une reprise de possession dite illégale, que cela a été fait dans le but de faciliter la conversion ou dans le but d'évincer des locatai-

res pour éventuellement revendre les logements avec profit, etc., la régie va pouvoir Juger de la situation et décider comme elle l'entend, selon la preuve qui sera faite devant elle.

**M. Paré:** Est-ce qu'on peut...

**M. Bourbeau:** Je vais donner un exemple au député. Supposons qu'on soit dans un "siplex", un immeuble à six logements, et qu'un propriétaire reprenne possession pour lui-même, reprenne possession pour sa mère, pour sa belle-soeur, pour son beau-frère, en invoquant qu'ils sont tous, etc., et que, tout à coup, quand tous les locataires sont partis, il demande de convertir et qu'il s'apprête à revendre tous les logements à des tiers, la régie va faire enquête. Elle va se rendre compte qu'il s'est passé quelque chose d'inhabituel et va bloquer le processus de conversion. Les anciens locataires auront même un recours en dommages et en dommages exemplaires.

**M. Paré:** Quand vous dites que, jusqu'à l'avis, ils ont le droit d'utiliser la loi actuelle, il n'y a rien d'illégal et de répréhensible à ce que cela se produise, même si c'est dans l'intention de convertir. De toute façon, les locataires vont être partis. Donc, si la régie reçoit une demande sans plainte, sans critique et si tout s'est passé selon la loi avant l'avis, ce sera en vertu de quel article ou en vertu de quel principe que la régie pourra demander réparation ou changement de situation pour des locataires qui n'y sont plus? Il n'y a rien qui l'autorise. Donc, ma crainte là-dessus, je vous l'exprime, parce que c'est le temps qu'on aille au fond des situations qui peuvent se produire. Supposons qu'il y ait dans un trois logements le propriétaire dans le logement du bas et deux locataires en haut. En utilisant le droit de reprise de possession pour quelqu'un de sa famille dans les deux logements d'en haut, si cela s'effectue selon les normes et qu'après arrive l'avis de conversion, tout s'est passé dans les normes. Les locataires sont partis. Donc, la transformation se fait sans problème. La conversion peut être entreprise, la régie n'a aucune raison - c'est ce que je veux me faire confirmer pour que cela soit clair - d'intervenir ou de refuser. Tout s'est fait dans les délais avant l'avis. Tout s'est fait conformément à la loi actuelle. La transformation peut être entreprise. Il n'y a plus de locataires de toute façon pour contester quoi que ce soit. Ils sont partis. Donc, si la situation que je viens de vous exposer a lieu, c'est correct en vertu de l'esprit de la loi actuelle. Si c'est cela, je veux juste le clarifier.

**M. Bourbeau:** M. le Président, le député me demande si la régie peut être saisie d'une demande de conversion dans un immeuble où il n'y a pas de locataires - donc, ce sont des propriétaires indivis - ou encore un seul proprié-

taire qui a des locataires et que les locataires sont tous d'accord - je présume que c'est ce que le député nous dit - pour la conversion. Évidemment, il va y en avoir des cas comme cela. J'espère qu'il va y en avoir des cas où un propriétaire va faire l'unanimité parmi ses locataires, va leur offrir de vendre les logements à des conditions tellement intéressantes que les locataires vont vouloir accepter.

Je n'ai jamais caché que l'accession à la propriété, c'était un de nos objectifs et, si jamais nous pouvions offrir un système ou une formule de financement, un programme de financement tellement intéressant que tous les locataires du Québec seraient intéressés à s'acheter leur logement, cela se produira peut-être beaucoup. Mais, à ce moment-là, la régie va quand même donner au processus une certaine publicité. L'article 70 de la loi sur le logement locatif dit: "Dès que la régie est saisie d'une demande visée dans la section II du chapitre III, elle doit faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement lisible pour les passants. De plus, elle peut faire publier un avis public de la demande, en la manière prévue par les règlements de procédure." Alors, il y aura une certaine publicité qui sera faite de la demande. Et, si les locataires qui ont été évincés sur de fausses représentations voient qu'on les a évincés dans le but, justement, de convertir, ils ont droit de demander des dommages et mêmes des dommages exemplaires. Alors, le propriétaire sachant cela... Encore-là, je le dis au député, les propriétaires vont savoir qu'ils sont passibles de ces demandes, de ces dommages-intérêts exemplaires. Ils vont y penser deux fois avant de se lancer dans des procédures qui, éventuellement, pourraient faire en sorte que la demande soit bloquée et qu'en plus de cela ils soient sujets à des dommages-intérêts exemplaires.

**M. Paré:** Bon, c'est important, la discussion qu'on tient ici, en espérant qu'à un moment donné ceux qui vont avoir à appliquer la loi vont prendre connaissance de ce qui a été dit ici, dans le sens de l'interprétation qu'ils vont y donner. Ce que vous dites est important, parce que...

**M. Bourbeau:** Tout ce que je dis est toujours important.

**M. Paré:** Oui, je n'en doute pas. Mais moi, je dis que la loi telle qu'elle est là, il y a des moyens de la contourner. Ce que j'essaie de vous montrer dans ce cas-ci comme dans le cas précédent, c'est qu'avant l'avis il y a des moyens et vous me dites que c'est la loi actuelle qui se maintient. Il y a des moyens, pas illégaux, mais permis, de contourner la loi. Et, dans l'interprétation qu'on va en donner, ce sera probablement l'interprétation qui va être retenue, si de telles situations se produisent. Je veux seulement qu'on soit bien clair. Je vous donne l'exemple de ce

que j'ai dit tantôt et de ce que vous avez dit, juste pour qu'on le confirme et qu'on s'entende sur la même chose et que les gens l'interprètent de la même façon.

Il y a un triplex. Le propriétaire du bas est résident. Il y a deux logements qui sont loués en haut. Le propriétaire décide de reprendre possession des deux logements d'en haut pour des membres de sa famille, donc permis par la loi. Quand tout est fait, le propriétaire décide, en attendant un certain laps de temps, s'il le veut ou pas, mais lorsque, en suivant la loi actuelle, les règlements, tout s'est produit conformément à la loi en place... Maintenant, on se retrouve avec un propriétaire résident dans le logement du bas; deux locataires, membres de la famille, en haut. L'avis d'intention, maintenant, est envoyé. C'est publicisé. Le panneau est posé, comme vous dites. Donc, les anciens locataires pourraient passer devant et s'en apercevoir, ou n'importe qui et les aviser. Comme tout s'est passé légalement, que les membres de la famille ont effectivement emménagé et sont résidents, maintenant ils sont consentants et prêts à acheter la partie dont ils sont maintenant locataires pour devenir propriétaires occupants. Est-ce que c'est acceptable et sinon, quels sont les recours, à votre avis, que possèdent les locataires, en vous disant que ce que vous pouvez dire ne sera pas retenu contre vous - je ne suis pas un avocat - mais pourrait servir à l'interprétation de l'esprit qu'on veut donner à la loi, advenant que le cas se produise et qu'à la Régie on doit statuer là-dessus?

**M. Bourbeau:** M. le Président, je suis toujours... Le député de Shefford n'a pas fini de m'étonner. Le député de Shefford essaie, avec une grosse loupe, d'aller chercher quelque part une punaise et, là, il tente de monter cela en épingle pour dire qu'on pourrait... C'est sûr que l'on pourrait, théoriquement, en faisant des pirouettes, des acrobaties telles que le député de Shefford est en train d'en rêver, trouver une situation où quelqu'un pourrait un jour convertir. Il faut que le député de Shefford réalise une chose. Si un propriétaire veut faire ce qu'il dit: premièrement, il doit aller chercher sa belle-mère, son cousin, une cousine ou je ne sais trop qui et envoyer un préavis de six mois à un locataire; après cela, il doit faire déménager sa belle-mère et, là, il doit prouver à la Régie du logement que cette personne-là est "à son crochet". Pour pouvoir obtenir la reprise de possession, il faut que toute autre personne dont il est le principal soutien... Je laisse tomber le principal soutien, mais, s'il veut louer un autre parent que celui dont je viens de parler, il faut qu'il prouve en plus de cela qu'il en est le principal soutien.

Dans le cas des membres de sa famille qui sont plus près, il doit quand même faire en sorte de les faire partir du logement d'où ils sont présentement et les faire emménager dans le

triplex. Il doit ensuite envoyer un préavis à un autre locataire, faire la même chose, aller chercher la personne X qui est dans sa famille, celle dont il n'a pas besoin d'être le principal soutien, et la faire entrer dans l'immeuble. Une fois qu'il a fait toutes ces dépenses-là, il doit passer par la municipalité, demander la permission de convertir et aller à la Régie du logement qui, elle, fera enquête, prendra des moyens pour faire savoir au public en général que l'immeuble fait l'objet d'une conversion. Si, à un moment donné, il arrive qu'un locataire se rend compte qu'on est en train de faire la conversion par la porte d'en arrière, cela donne la possibilité à tous les recours dont je parlais tout à l'heure. Je dis au député qu'il y a une façon bien plus facile de convertir dans le système actuel. Ce que le propriétaire a à faire, c'est de reprendre possession, par exemple, en indivis, parce que cela est permis actuellement et, une fois les locataires partis, de laisser l'immeuble vacant, puis de dire en Cour supérieure qu'il n'y a plus un seul locataire dans l'immeuble et convertir. On peut convertir présentement d'une façon beaucoup plus facile que les pirouettes auxquelles fait allusion le député de Shefford. Il y a actuellement des façons de convertir qui sont énormément plus faciles que celles-là. Évidemment, si le propriétaire se place dans une situation où il rencontre exactement les prescriptions de la loi, ce n'est certainement pas moi qui vais l'en empêcher, sauf que le député avouera que ce ne sera pas très facile.

**M. Paré:** Quand vous me parlez de la situation actuelle, les possibilités qui sont en cause, je ne les conteste pas. La preuve, c'est qu'elles ont été dévoilées, elles sont connues et cela justifie que l'on doive légiférer pour changer cela. Ce dont je vous parle, c'est pour le futur. Je dis que, pour la Régie, en fonction de la loi telle qu'elle est libellée ici, à compter de l'avis d'intention, le droit de reprise de possession est défendu. Donc, cela veut dire que la Régie n'a pas de recours avant. Moi, j'interprète cela comme ça et, quand vous me dites qu'on peut peut-être donner l'impression de charrier en prenant des cas particuliers, puis des choses qui n'arriveront pas, je vous dis que ce sont des choses non seulement qui vont arriver, mais ce sont des choses qui sont courantes. J'en connais personnellement, mais je ne les dénoncerai pas. Cela se passe au moment où on se parle et, à mon avis, cela risque de se passer encore davantage, parce que maintenant cela amènera l'autorisation ou la possibilité de conversion, maintenant que cela sera permis à l'extérieur de Montréal. J'en connais à Québec qui utilisent présentement la formule que vous dites. On remplace par des membres de la famille, on s'en va en indivise, puis en divise, selon tous les trucs légaux que vous connaissez. Cela sera encore plus facile maintenant, parce que l'autorisation, à Québec, va être donnée de transférer,

de convertir. L'intérêt est donc encore plus marqué.

Je vous ai donné l'exemple d'un trois logements, mais je pourrais vous en donner de plus de trois logements, pour autant qu'il y ait une majorité de gens à l'intérieur qui deviendront propriétaires de cette façon-là et ensuite que cela justifie les travaux de modernisation, les travaux majeurs, les travaux dans toute la maison, parce qu'il y aura une majorité de propriétaires occupants. Quand vous dites que cela semble être impossible et difficile de déplacer des gens, moi, je vais vous dire que ce n'est pas difficile de déplacer des gens quand c'est pour des profits intéressants. Là, cela va être intéressant. Vous savez très bien que, dans des quartiers centraux - prenez ici les rues du vieux Québec et celles avoisinant le Parlement - des maisons peuvent voir leur prix d'évaluation multiplié par trois, quatre ou cinq. Cela n'a rien d'impossible. Au contraire, on voit déjà à quel point la spéculation est forte. Les gains financiers justifient amplement des déménagements. C'est ce que je vous dis, et j'essaie de vous y sensibiliser et surtout de le clarifier pour que cela soit bien connu que c'est cela. Malgré les réponses que vous m'avez données, je continue à être convaincu que c'est un moyen de conversion, qu'on a encore une possibilité pour autant qu'on le fasse avant l'avis d'intention. Je ne vois pas de quelle façon la Régie pourrait venir contester ou amener des changements ou même des dommages-intérêts à quelqu'un.

Si c'est cela, on va juste le clarifier et ce sera connu à quel point elle a un recours pour la reprise de possession qui s'effectue avant l'avis d'intention. Donc, si cela s'est fait, que l'avis arrive après et que les locataires s'en aperçoivent et vont contester, il faut prouver l'intention manifeste. Au départ, il n'y a pas d'illégalité du geste, parce qu'en fonction de la loi existante il y a le droit de reprendre possession pour des gens qui sont énumérés dans la loi. Il n'y a pas d'illégalité à ce chapitre. S'il n'y a pas d'illégalité et que l'avis arrive après, comment prouver que l'intention était là avant et que ce n'est pas arrivé à un moment donné en disant: Maintenant que c'est ma famille qui est ici, j'ai décidé que j'aime mieux ne pas payer les réparations, chacun va payer ses réparations et je lui vends sa partie de maison? Prouver qu'il y avait intention avant l'avis d'intention, ce n'est pas nécessairement facile. Je suis convaincu que cela va se produire, parce que, au moment même où on se parle, alors qu'il y a interdiction, cela se produit déjà.

Là-dessus, je vous avais dit qu'il y avait déjà un truc qui était trouvé pour garder, même après la loi, la possibilité de faire des transformations, même à Montréal, même s'il n'y avait pas dérogation. L'exemple que je vous ai donné, c'est ce qui se passe à Montréal pour se lancer maintenant en compagnie. J'aimerais que vous me donniez votre point de vue là-dessus. Supposons

qu'il n'y ait pas de mesure dérogatoire à Montréal apportée par la ville pour permettre la conversion en copropriété divise, cela veut dire qu'il n'y a pas de possibilité maintenant, c'est totalement fermé. On n'a plus le droit de convertir. Est-ce que c'est vrai, pour autant qu'on forme une compagnie, qu'on peut acheter et que cela ne tombe pas sous la loi régissant la copropriété divise et indivise? Une compagnie peut donc être formée, des gens achètent des actions et l'action donne droit à un espace dans la bâtisse. Je dois vous dire que cela existe déjà. Il y a des jugements qui ont été rendus, il y a des gens qui ont été expulsés. Je suis allé en visiter, les blocs se vident un en face de l'autre ou un à côté de l'autre. C'est presque l'ensemble d'une rue de Montréal, la rue Decelles. Les gens voient cela, les gens contestent, mais il n'y a rien qui se passe. Et on dit que, finalement, il n'y a pas de problème. Ce n'est pas de la copropriété divise, pas de la copropriété indivise, c'est tout simplement une compagnie qui se porte propriétaire de la bâtisse et elle loue cela. Mais cela donne le droit aux actionnaires d'occuper un espace. Est-ce que, dans votre idée, c'est quelque chose qui est faisable et sinon, comment pensez-vous être capable de contester cela dans la loi qui est déposée ou dans la loi actuelle? (17 heures)

Ce n'est une cachette pour personne, je pense que c'est public ou que cela doit l'être. Cela se produit énormément présentement pour des blocs sur les rues Decelles, Sainte-Catherine, Saint Kevin à Montréal. Je ne parle pas de petits blocs, là où ça se produit et où les gens sont expulsés. Ce sont des 15, 16, 17 et 18 logements. Ça, ce sont des gens qui sont expulsés et il semble n'y avoir aucun recours, parce que ce n'est pas de la copropriété divise, ce n'est pas de la copropriété indivise, c'est tout simplement une compagnie qui est actionnaire, qui est propriétaire d'une bâtisse. Ça se produit actuellement et il ne semble pas y avoir de recours possible.

Est-ce que, à votre avis, la loi 87 va corriger cette situation? Et, si oui, comment?

M. Bourbeau: M. le Président, deux choses avant d'en arriver aux compagnies. Le député, dans l'échafaudage qu'il a monté pour prétendre qu'il y a aura des problèmes avec le projet de loi qu'on a présentement, oublie une chose. Quand le député dit: On va acheter un triplex et le propriétaire va y mettre ses parents immédiats et après ça va venir, il oublie une chose importante, très importante. C'est l'article 54.2. Le député semble oublier que cet article-là existe. L'article 54.2 dit - peut-être que je n'ai pas le bon numéro: "La Régie doit refuser l'autorisation de convertir lorsque l'immeuble - je saute quelques mots - a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale."

Imaginez-vous que le propriétaire arrive à la Régie du logement pour demander une conver-

sion, parce qu'il a réussi à flanquer à la porte deux locataires et qu'il a mis à la place sa belle-mère et son père. Déjà, en arrivant là, la régie va trouver ça étrange qu'on ait trois propriétaires de la même famille. Ça va être assez facile pour le régisseur de poser des questions et de s'informer de ce qui est arrivé des anciens locataires. On a déjà là une apparence de contournement de la loi. On va demander: Est-ce qu'il y a eu des reprises de possession dans les deux ans qui ont précédé? Est-ce que cela a été fait de bonne foi? On peut convoquer les anciens locataires, etc. Ce sont justement ces cas-là qu'on va pouvoir bloquer. Le député oublie qu'on a exactement prévu ces cas-là et que, si le propriétaire s'est adonné à ce petit jeu-là, il risque d'avoir de sérieux problèmes avec la Régie du logement.

Maintenant, pour ce qui est des compagnies qui achètent des immeubles, je signalerai au député que ce n'est pas nouveau. Cela se fait depuis 25 ans au Québec. Un des immeubles, enfin peut-être pas le premier, parce qu'à ma connaissance ça se fait depuis les années quarante ou cinquante - des immeubles sont achetés comme ça en propriété par une compagnie et après ça les actionnaires de la compagnie font une convention d'actionnaires - un des immeubles qui me reviennent à la mémoire, c'est le Port-Royal qui est un immeuble très prestigieux sur la rue Sherbrooke et qui a été longtemps dans cette situation-là. Il y a d'autres immeubles aussi sur la rue Sherbrooke à Montréal qui sont comme ça depuis très longtemps.

Je dirai au député qu'en France, avant l'avènement de la copropriété, c'était le système qui était utilisé continuellement pour faire de la copropriété. On utilisait le système de la compagnie par actions jusqu'à ce que la loi éventuellement permette la copropriété. Ce n'est pas de la copropriété. Ce sont des actionnaires d'une compagnie qui conviennent entre eux par une convention d'actionnaires qu'un bloc d'actions donné ou une action donnée aura vocation à un logement donné et se donnent un droit d'habitation. Mais ça n'enquiert aucun droit à l'encontre des tiers, aucun droit à rencontre des locataires et en aucune façon un actionnaire ne peut reprendre possession d'un logement légalement à l'endroit d'un locataire.

Maintenant, si le député dit que ça se fait, il n'y a rien qui empêche qu'un logement vacant soit loué à l'actionnaire de la compagnie, mais il n'y a rien qui donne pouvoir à un actionnaire d'une compagnie ou à une compagnie elle-même de reprendre possession d'un logement à l'endroit d'un locataire pour le bénéfice d'un actionnaire. Il n'y a aucun lien entre les deux. L'actionnaire n'a pas plus droit de reprendre possession du logement qu'un propriétaire indivis en aura dans notre système après que nous aurons adopté le projet de loi 87.

**M. Paré:** Deux choses là-dessus. Vous

confirmez, et je trouve cela bien correct - je ne dis pas que je suis content que ça arrive - qu'effectivement c'est une façon qui existe à Montréal - peu importe maintenant les dérogations qui seront apportées par la municipalité - et c'est même - comment dirais-je ça? - l'embryon ou le foetus pour en arriver finalement à la copropriété. Vous reconnaissez que c'était ce qui se passait en France et que c'est ce qui se passe à Montréal. C'est ce qui va se passer de plus en plus en disant aux gens de Montréal que, si la municipalité décide de ne pas fonctionner par dérogation, il y a cette façon de procéder. Vous le reconnaissez tout simplement.

**M. Bourbeau:** Je voudrais dire simplement au député que ce n'est pas une façon de contourner la loi. Les gens qui sont actionnaires n'ont aucun droit de déloger les locataires. Ce n'est vraiment pas une façon. Le député dit que c'est une nouvelle façon qui a été trouvée. Ce n'est pas une façon qui a été trouvée. Les actionnaires n'ont aucun droit. C'est uniquement dans la mesure où un logement devient vacant qu'on choisit d'y loger un actionnaire locataire plutôt qu'un autre locataire. Mais il n'y a aucun droit de conféré aux actionnaires et ce n'est pas une trouvaille. Le député n'a rien trouvé de nouveau. On ne peut pas utiliser légalement cette formule-là pour déloger des locataires. C'est ce que je veux faire comprendre au député. Si les locataires reçoivent - je le dis pour ceux qui pourraient lire le **Journal des débats** - des avis d'éviction ou de reprise de possession d'un actionnaire d'une compagnie ou d'une compagnie, ils peuvent s'opposer et je les enjoins à s'opposer, parce qu'il n'y a aucun droit à la reprise de possession dans ces cas-là.

**M. Paré:** Bon. Je dois vous dire que les informations que j'ai sont de bonne source et je les crois. Même le député d'Outremont serait allé rencontrer les deux messieurs, Bertrand et Langlais, pour leur dire qu'il trouvait tout à fait inacceptable cette façon de faire. Donc, cela se produit peut-être, sauf qu'un député et ministre aussi important en ce qui concerne, entre autres, la privatisation et les finances, qui dénonce cette façon de faire, même si vous dites que cela ne leur donne pas le droit de reprendre en copropriété, mais on sait la façon dont cela fonctionne. C'est qu'eux autres, avec cette façon de devenir propriétaires de bâtisses, ne sont pas liés par ce qu'on retrouve dans la loi ici. Cela veut dire qu'ils peuvent entreprendre ce que j'appellais tantôt non pas des travaux de remise en état, mais des travaux de modernisation. Donc, les gens sont expulsés - en sachant qu'il n'y en a pas 5 % qui reviennent - pour des travaux de modernisation. Allez voir les blocs! Ce sont des transformations esthétiques majeures. Ce n'est pas vrai qu'on les remet en état, ils sont déjà en état. Ce sont des travaux d'esthétique

majeurs, de modernisation. Donc, c'est ce que je vous disais tantôt, on change la nature même du contrat Le bail qui était signé pour un loyer de - je n'aime pas catégoriser, mais pour faire une image et simplifier les choses: un loyer serait de catégorie 1 à 5, en disant que de 1 à 5 plus on approche de 5 plus c'est de qualité - catégorie 1 à 200 \$ par mois, lorsque les travaux de modernisation et d'esthétique ont été faits dans les blocs, on se retrouve dans la catégorie 4 ou 5, parce qu'on est dans Outremont ou dans des quartiers quand même assez huppés, et avec des loyers qui viennent de passer de 250 \$ à 500 \$ par mois. On vient déloger les gens et la loi actuelle qui est proposée, qui est devant nous, ne vient pas changer cette situation, mais absolument pas. Cela veut dire qu'on va continuer à déloger dans ces quartiers-là des gens. On peut bien dire que c'est légal. On peut bien dire qu'on ne peut rien y faire. Mais c'est cela que je vous dis, M. le ministre. La loi ne vient pas empêcher des choses comme cela, il faut en être bien conscient. Cela n'empêche pas cela.

Juste un autre point. Vous disiez que la régie pourra intervenir dans le cas que j'ai utilisé: on place la famille dans les deux logements d'en haut. C'est une question que je vous pose. La régie pourra intervenir "lorsqu'un logement a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale". Donc, les pouvoirs de la régie, c'est s'il y a eu reprise de possession illégale? Moi, je vous disais tantôt que, quand les locataires ont été renvoyés pour une reprise de possession en vue de mettre deux personnes de la famille dans les logements supérieurs, ce n'était pas en soi une reprise de possession illégale, c'est en fonction de la loi actuelle. Est-ce que, selon votre interprétation et l'esprit que vous voulez donner à la loi, l'exemple que je vous ai donné tantôt donne un pouvoir à la régie d'intervenir, en évaluant qu'il s'agissait d'une reprise de possession illégale, puisqu'au moment où elle a été effectuée c'était dans la légalité?

M. Bourbeau: La compagnie qui fait des travaux, disons le propriétaire, que cela soit une compagnie ou un individu, qui décide de faire des travaux - le député appelle cela ainsi - de modernisation, des travaux urgents, non des travaux majeurs, mais qui ne sont manifestement, dans le cas dont parle le député, ni urgents ni nécessaires, cette compagnie-là a et aura le droit de faire des travaux. Tout individu, toute compagnie, tout propriétaire peut faire des travaux à son Immeuble sauf que, dorénavant, on devra donner un préavis de trois mois plutôt qu'un préavis d'un mois. C'est ce que j'appellais civilisé.

De plus, si ces travaux impliquent l'évacuation du locataire, on devra donner des indemnités et le fardeau de la démarche devant la régie sera transféré au propriétaire. Ce sont des améliorations sur le système actuel. Il n'y a absolument rien de changé avec autrefois, sauf

qu'on civilise le processus.

On n'interdit pas à des propriétaires de faire des travaux pour améliorer leur immeuble mais le processus est civilisé. Évidemment, cela ne donne pas le droit de convertir. Si des locataires ont été évincés et que, subséquemment, le propriétaire ou la compagnie se présente pour convertir, la régie va refuser de convertir. Mieux que cela, les locataires pourront même avoir des recours en dommage. Il n'y a rien d'autre que cela.

Si les locataires sont partis, ne veulent pas revenir et que les logements sont vacants, le propriétaire ne pouvant convertir, va relouer ses logements. À qui va-t-il les relouer? Je ne sais pas. Il peut les louer à des locataires en mettant une annonce dans le journal. Un ou des locataires seront possiblement des actionnaires de la compagnie. C'est possible, mais cela ne donne pas ouverture à la copropriété.

Dans ce sens, le projet de loi que nous avons devant nous ne favorise pas le contournement du moratoire existant et la formule en question n'aide pas non plus les propriétaires. Chacun des propriétaires ou des actionnaires ne pourra pas devenir individuellement propriétaire d'un logement, ce qui est l'objectif recherché dans la conversion.

M. Paré: Il ne devient pas copropriétaire en fonction de la loi qu'on discute en ce moment, sauf que, dans l'entente qui est signée - cela se fait publiquement par des annonces dans les journaux - l'achat d'actions donne droit à l'utilisation d'espaces d'une façon individuelle et restrictive; c'est limité à eux seuls. C'est de la copropriété.

C'est une façon différente et légale - je ne dis pas qu'elle n'est pas légale, la preuve, vous venez de me le confirmer - de devenir propriétaire d'un espace, d'en avoir l'achalandage et la jouissance exclusive en étant actionnaire d'une compagnie qui est propriétaire de l'immeuble.

M. Bourbeau: M. le Président, l'individu, l'actionnaire est un vulgaire locataire, je regrette. Je dis le mot, pas pour dire que les locataires sont vulgaires, mais qu'il s'agit de locataires normaux. Dans le sens le plus régulier, le plus normal, c'est un locataire comme les autres, il n'a pas de statut différent. Il a un droit d'habitation dans un logement en vertu d'une convention qu'il a signée avec d'autres et il est l'actionnaire d'une compagnie.

Cet actionnaire n'a pas un droit de propriété dans le logement. Il habite un logement en vertu de la convention qu'il a signée, il a un droit d'habitation, mais il n'a pas le bénéfice de la propriété exclusive des parties réservées qu'a un copropriétaire dans la copropriété. Il est aussi mal pris, d'une certaine façon, que le propriétaire indivis au manoir Barrington qui est pris avec 35 autres dans la copropriété indivise de son

logement. Il ne peut revendre son logement. Il ne peut pas aller voir le député de Shefford et lui offrir tel appartement en propriété absolue. La preuve en est que, si ce locataire essaie de vendre son logement, ce qu'il va vendre c'est un paquet d'actions de compagnie. Il ne pourra pas mettre d'hypothèque sur son logement. Il n'a pas la possibilité de l'hypothéquer. Supposons qu'il voulait le vendre le logement, il ne pourra même pas permettre à l'acheteur d'emprunter sur un logement. Il n'a pas de droits réels sur le logement. Il est obligé de donner des actions en garantie collatérale.

C'est un système tout différent - le député a peut-être fait des études de droit, je ne sais pas - qui ne donne pas à l'acheteur la flexibilité et la sécurité que peut avoir un propriétaire d'un logement détenu en copropriété.

Je peux assurer le député que les gens, qui sont dans ce système ont autant de problèmes à long terme que les propriétaires individuels. Peut-être pas autant, parce que juridiquement c'est un peu moins compliqué, mais ils n'ont pas l'avantage qu'a un propriétaire d'un immeuble, d'un condo, de pouvoir hypothéquer, acheter, revendre sans consulter ses copropriétaires. Il n'a pas la flexibilité sur le plan pécuniaire de pouvoir offrir une hypothèque. Tout ce qu'il peut offrir, c'est un lot d'actions avec la probabilité qu'un gérant de banque va hésiter longtemps avant de prêter 80 000 \$ sur une action de compagnie.  
(17 h 15)

C'est vraiment un système, sur le plan juridique, qui est nettement inférieur au système de la copropriété. C'est un pis-aller qui est utilisé depuis très longtemps, ici comme ailleurs, et qui ne donne, en tout cas, certainement pas droit à la reprise de possession. Je peux en assurer le député.

Maintenant, est-ce qu'il se passe des abus? Est-ce que des gens tentent de décevoir les locataires, de leur raconter des histoires, de leur faire croire qu'ils ont droit à la reprise de possession? C'est possible. J'espère que les locataires ne se feront pas leurrer et qu'ils vont s'adresser à la Régie du logement.

Je suis content de voir que mon collègue, le député d'Outremont, s'est intéressé à la chose. Je peux lui dire que si on me consulte sur la question, je n'hésiterai pas à condamner, non pas l'achat d'un immeuble par une compagnie, mais le subterfuge qui consisterait à faire croire aux locataires qu'ils peuvent être délogés ou que, légalement, on peut reprendre possession de leur logement.

**M. Paré:** Étant donné qu'ils n'entrent pas dans la copropriété divisée, cela leur permet d'entreprendre des travaux majeurs d'esthétique et de modernisation, comme je le disais, sans émettre d'avis d'intention. Les travaux se font et, ensuite, arrive l'augmentation considérable du loyer. Juste pour vous prouver l'interprétation

que les gens donnent aux gestes qu'ils posent et le qualificatif qu'ils donnent au genre d'habitations qui se créent par cette formule, retrouvez des annonces dans le journal.

Le journal **La Presse**, samedi 5 septembre 1987 - cela ne fait pas longtemps et on connaît toute la démarche qui s'en vient chez nous puisque la commission parlementaire a déjà eu lieu - dans Condominiums, copropriétés-Côtes-Neiges - on l'annonce comme une copropriété - 5835, Place Decelles, rue paisible et paysagée, 3 1/2, 4 1/2, près de l'Université de Montréal, hôpitaux, centres d'achats, 15 minutes du centre-ville, Prix de 45 000 \$ à 89 500 \$.

Là, on explique qu'un 2 1/2 au sous-sol, c'est 45 000 \$. On le vend sous forme d'actions avec un droit exclusif rattaché aux actions. Donc, c'est de la copropriété. Les autres sont des 4 1/2 à 89 500 \$.

Quand cela est fait, l'évaluation sort à la ville et cela amène des loyers... Oui, on peut dire que les locataires ont des droits mais étant donné la rénovation faite - l'esthétique et la modernisation, comme je vous le disais tantôt - il y a une augmentation. Comme les travaux sont faits, cela veut dire que la régie est obligée d'augmenter le prix des loyers.

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

M. Bourbeau: Je corrige le député. Ce n'est pas, contrairement à ce qu'il indique, de la copropriété. C'est une compagnie par actions. La compagnie est propriétaire. Il n'y a pas de co... Il y a un seul propriétaire. C'est la compagnie. Il n'y a aucun copropriétaire là-dedans. Il y a une compagnie et des actionnaires.

Maintenant, le député vient de dire: À cause de la tenure, cela implique une augmentation d'évaluation. Je lui dis non. Il n'y a pas d'augmentation d'évaluation possible en regard de cette tenure parce que la municipalité n'a qu'une seule évaluation municipale; elle ne reconnaît qu'un seul propriétaire, la compagnie X, Y, Z et c'est un immeuble qui est tenu sous le mode locatif. S'il y a eu des travaux d'amélioration, de modernisation de faits, ces améliorations physiques vont bien sûr, entraîner une augmentation d'évaluation comme dans toute autre propriété détenue par un individu ou par un groupe d'individus. Mais les augmentations d'évaluation ne proviendront que de la modernisation physique de l'immeuble et non pas du changement de tenure qui serait passée d'une tenure locative à une tenure de copropriété.

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

Est-ce que l'article 54 est adopté?

**M. Bourbeau:** Adopté.

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Adopté.  
J'appelle l'article 54.1.

**M. Bourbeau:** M. le Président, je vous demanderais, avec la permission de la commission, de suspendre l'étude des articles 54.1, 54.2 et 54.3 étant donné que nous avons l'intention de faire des modifications à certains autres articles et que ces modifications apporteraient des concordances avec les articles dont je viens de demander la suspension.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Consentement?

**M. Paré:** Oui.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Les articles 54.1, 54.2 et 54.3, sont maintenant suspendus.  
J'appelle l'article 54.4.

**M. Bourbeau:** M. le Président. Ce nouvel article prescrit le délai dans lequel le propriétaire doit procéder à l'enregistrement de la déclaration de copropriété, soit dans l'année de l'autorisation de convertir l'immeuble, donnée par la régie.

Il prévoit que cette autorisation devient sans effet après ce délai. Il introduit la possibilité, pour le propriétaire, de demander une prolongation de ce délai.

Cet élément de souplesse est essentiel si l'on pense aux délais qui surviennent régulièrement dans la préparation, par exemple, des plans de cadastre et des approbations de ces plans.

Il oblige l'annexion de l'autorisation de la régie pour pouvoir enregistrer la déclaration. Ainsi, l'officier public ou le registrateur devra s'assurer qu'elle y est. L'enregistrement de la décision de la régie assure que les futurs acquéreurs seront informés de la présence de locataires ayant droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée et dont le logement ne peut faire l'objet d'une reprise de possession.

**M. Paré:** Pas de problème sur l'article 54.4.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, est-ce que l'article 54.4 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 54.4 est adopté.  
J'appelle maintenant l'article 54.5.

**M. Bourbeau:** M. le Président, j'aimerais introduire un papillon qui tiendrait lieu d'article 54.4.1.

**Le Président (M. Saint-Roch):** C'est un nouvel article.

### Avis de conversion

**M. Bourbeau:** Alors, M. le Président, à l'article 2, modifiant la Loi sur la Régie du logement, j'aimerais insérer, après l'article 54.4, le suivant: "54.4.1 L'interdiction de reprendre possession d'un logement, de même que celle de faire des travaux cessent si le propriétaire avise par écrit le locataire qu'il n'a plus l'intention de convertir l'immeuble si aucune demande n'est produite à la régie dans le délai requis ou si la déclaration de copropriété n'est pas enregistrée dans le délai prévu à la loi ou fixé par la régie."

Cette modification, M. le Président, a pour but de remettre les parties dans l'état où elles étaient avant le début du processus de conversion, si cette dernière n'a pas lieu le propriétaire ayant décidé de ne pas y donner suite.

On comprendra qu'on ne peut rester indéfiniment dans un processus de conversion si, à un moment donné, le propriétaire décide de renoncer au processus ou s'il n'a pas enregistré sa déclaration de copropriété dans l'année suivant l'autorisation de la régie, ou encore si, dans le troisième cas, il n'a pas produit sa demande à la régie, dans le délai qui était imparti pour produire la demande.

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

**M. Rochefort:** Je comprends l'explication que nous donne le ministre et, ainsi, le sens qu'il veut donner à son amendement. Cela dit, est-ce que cela ne peut pas être un article qui permet, au fond, à un propriétaire, de se prévaloir de nouveau des dispositions qui existaient et qui lui étaient applicables avant qu'il enclenche le processus que l'on sait, devant, par exemple, le refus ou l'entêtement d'un locataire d'accepter de partir, moyennant une somme ou refusant d'acheter lui-même le logement?

Est-ce que cela ne peut pas exposer le locataire à un retour rapide d'un statut juridique qui l'expose à des représailles? Je comprends ce que vous nous avez présenté.

Compte tenu qu'il y a déjà un processus qui a été enclenché avec une dynamique bien particulière, je pense que remettre simplement comme cela tout le monde selon ce qu'il était avant que le processus ne soit enclenché - comme si rien ne s'était passé, ce n'est pas neutre. C'est mettre les locataires dans une situation délicate et même permettre aux propriétaires d'utiliser les dispositions de 54.4.1 dans ses négociations avec ses locataires. J'aimerais que le ministre réagisse ou bien que...

**M. Bourbeau:** On n'introduit évidemment pas des articles pour ne rien dire. On tente de clarifier la situation qui prévaudrait si le propriétaire, ayant envoyé un avis de conversion, renonçait à convertir ou décidait de ne pas donner suite. Il ne faut quand même pas laisser

les locataires dans les nuages d'une façon indéfinie.

Il est bien préférable à ce moment-là que l'immeuble reprenne rapidement son statut locatif et que le nuage, si je peux dire, qui flottait au dessus de l'immeuble soit dissipé dans les meilleurs délais. Maintenant, si un propriétaire voulait s'amuser à envoyer de tels avis régulièrement...

**M. Rochefort:** M. le Président, on va permettre au ministre de lire sa note parce qu'il ne peut pas faire deux choses en même temps.

**M. Bourbeau:** Si un propriétaire voulait jouer à ce petit jeu-là, envoyer des avis, renoncer, envoyer des avis, le jour où il voudra convertir, la Régie sera au courant de cette situation parce qu'elle aura reçu copie des avis, à chaque fois.

Si elle se rend compte que c'est la troisième fois que le propriétaire s'amuse à envoyer des avis, cela va allumer une lumière rouge et cette lumière dira à la Régie qu'il y a peut-être abus, mauvaise foi, et mauvaise foi impliqueraient un refus en vertu de l'article 54.2.

M. le Président, on me convoque en Chambre pour une réplique sur un projet de loi. Je présume que je peux?

**Le Président (M. Saint-Roch):** À ce moment-là, M. le ministre, il est certain que nous devons continuer nos travaux sans votre présence.

**M. Paré:** C'est avec plaisir qu'on va aller vous écouter.

**M. Rochefort:** Le ministre pourrait peut-être nous dire pour combien de temps il en a. S'il en a pour vingt ou vingt-cinq minutes, plutôt que de suspendre, on va ajourner.

**M. Bourbeau:** Le règlement ne m'autorise pas à plus de vingt minutes. Alors, ce sera au maximum, vingt minutes.

**M. Rochefort:** En réplique en troisième lecture, vous avez droit à plus de vingt minutes, voyons.

**M. Bourbeau:** Le député devrait comprendre, M. le Président, lui-même a fait la même chose tantôt.

**M. Paré:** M. le Président, je pense...

**Le Président (M. Saint-Roch):** À ce moment-ci, M. le ministre, nous allons ajourner nos travaux. J'aimerais rappeler...

**M. Rochefort:** Est-ce qu'on reprend là-dessus à vingt heures?

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'aimerais rappeler aux membres de la commission, suivant l'ordre stipulé pour nos travaux, que nous devons demeurer disponibles et que, suite à l'adoption possible des projets de loi 73 et 76 - si le tout se passait immédiatement après vingt heures ce soir - nous serions convoqués pour siéger sur les projets de loi 73 et 76.

**M. Rochefort:** Est-ce que nous avons des indications pour 87?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Pour 96, nous n'avons aucune indication, à moins de...

**M. Rochefort:** Non, pour 87. Quand cela devrait-il se poursuivre?

**Le Président (M. Saint-Roch):** Nous n'avons pas d'indication. Nous aurons besoin d'un autre ordre de l'Assemblée.

**M. Rochefort:** D'accord.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur ce, la commission suspend maintenant ses travaux.

(Suspension de la séance à 17 h 28)

(Reprise à 20 h 26)

**Le Président (M. Saint-Roch):** À l'ordre, mesdames et messieurs!

La commission de l'aménagement et des équipements reprend maintenant ses travaux pour procéder à l'étude du projet de loi 82, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et la Loi concernant les droits sur les divertissements en matière de taxes fiscales.

Sur ce, M. le ministre, est-ce qu'il y a des remarques préliminaires?

#### Projet de loi 82

**M. Bourbeau:** M. le Président, je pense que toutes les remarques importantes ont été faites à l'Assemblée nationale, au salon bleu, lors de l'étude du principe du projet de loi. Quant à moi, je serais bien disposé à passer immédiatement à l'étude article par article.

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

M. le député de Shefford.

#### Remarques préliminaires

##### M. Roger Paré

**M. Paré:** Quelques notes préliminaires certainement, étant donné que je n'ai pas eu le plaisir d'aller entendre le ministre lorsqu'il a fait

son intervention en deuxième lecture, cet après-midi. J'étais occupé ailleurs. Je vais, au moins, lui donner le plaisir d'entendre quelques commentaires pour qu'il sache en partie le questionnement qui va lui être soumis ce soir.

Sans vouloir faire un historique, le projet de loi dont on va discuter ce soir - même si, en soi, c'est technique - touche quand même le fonctionnement régulier des citoyens dans leur vécu. Il fait suite à notre discussion entreprise depuis le matin sur l'habitation, en partie en tout cas. Vous permettrez, pour deux secondes, de faire un parallèle, au moins à deux chapitres, avec la loi 87 où, ce qu'on dénonce, c'est que, finalement, on y va à la pièce au lieu d'encadrer cette question par une loi générale sur l'habitation.

Ici, on touche à quelque chose de fondamental: la fiscalité municipale. Votée en 1979, entrée en vigueur au 1er janvier 1980, cette loi finissait par reconnaître aux municipalités la compétence, la responsabilisation, le choix des décisions arrêtées. Elle évitait que, finalement, les élus municipaux aient, pour une grande partie de leurs investissements et de leur fonctionnement, à faire des pèlerinages à Québec et à procéder d'une façon discrétionnaire. C'est venu régler cela. Nous, nous disons que des hommes et des femmes qui sont élus, que ce soit au palier municipal, à celui du Québec ou à d'autres paliers sont des gens qui sont responsables. Il faut donc leur donner les moyens des décisions qu'ils prennent. C'est ce qu'on faisait en 1980 avec la fiscalité municipale qui finissait par rendre les municipalités autonomes à 95 %, 97 % et 98 %.

Les gens des municipalités ont prouvé qu'ils avaient la compétence et la détermination de bien gérer les municipalités. On s'en est rendu compte pendant la crise économique. Finalement, c'était probablement les instances qui traversaient le mieux la crise économique et pouvaient, grâce à des programmes qui étaient apportés par le gouvernement, faire des investissements qui nous permettaient de générer d'autres investissements très importants grâce à l'aide des municipalités.

Encore une fois, c'est le parallèle que je faisais avec la loi 87 sur l'habitation, cette loi majeure, on ne la touche pas en profondeur mais on vient plutôt régler les problèmes ponctuels par des mesures ponctuelles. C'est exactement, encore une fois, le parallèle avec l'autre loi. En habitation, on essaie de faire plaisir à tout le monde: deux poids, deux mesures. La ville de Montréal, on la considère d'une certaine façon parce qu'en commission parlementaire elle a dit quelque chose mais, on considère, encore, en fonction des pressions, des demandes qu'on a eues des groupes, en fonction de leur prise de position et de l'importance de ce qu'ils veulent.

Ce sont des mesures ponctuelles sur quelque chose de fondamental. Mais ce qu'il faut se poser comme question, en tant que législateurs, c'est: est-ce que, lorsque l'on touche à quelque chose

d'aussi fondamental que la fiscalité municipale par des mesures ponctuelles, on ne vient pas, à un moment donné, ébranler toute la structure et faire en sorte que ça n'a plus la valeur et l'importance que ça avait?

Cela fait en sorte que, à un moment donné, ce tout qui était global, en le modifiant à la pièce, ce sont souvent des lignes directrices ou, finalement, des fondements mêmes qui sont touchés. Dans cette loi sur la fiscalité municipale, par ce projet de loi qui a été présenté, je ne suis pas sûr qu'on ne vient pas toucher des fondements ou, en tout cas, des valeurs aussi fondamentales que la neutralité, la simplification administrative. Nous en avons parlé, cet après-midi.

Vous vous rappelez, on a parlé de simplification. On vous disait que, finalement, cela amenait des complications en ce qui a trait aux formules de la Régie du logement. Est-ce qu'on ne risque pas d'amener la même chose?

C'est sûr qu'on répond à des demandes de gens, qu'il faut essayer de solutionner des problèmes. On va le faire comme on le fait pour plusieurs lois déposées à l'Assemblée nationale, depuis quelque temps, c'est-à-dire, en essayant de faire le moins de vagues possible. Donc, on ne fait pas de vagues.

Si quelque chose, quelque part lève, on essaie d'aplanir. On essaie de satisfaire. On essaie de faire en sorte qu'il n'y ait pas de réforme majeure.

C'est important, même si c'est plus prenant, c'est plus difficile. Cela prend plus de temps, plus de réflexion, plus de consultation, plus de concertation. Et tout cela, c'est plus compliqué. Au bout du compte, je ne suis pas sûr qu'on ne soit pas regagnant comme société plutôt que d'y aller comme cela, à la pièce, comme c'est le cas pour plusieurs projets de loi.

Là, on est obligé. On n'a pas le choix, je pense, à un moment donné, d'amener des correctifs au chapitre de la taxation. Il en a été question, aussi, cet après-midi, en disant que la spéculation n'avait plus de bon sens. On a vu cela dans les journaux, comment la spéculation foncière augmente à une vitesse presque apeurante, effrénée, à quel point le prix des maisons augmente.

Quand cela augmente, on sait très bien qu'il y a des gens qui sont gagnants et il y a des gens qui sont perdants. Et, les gagnants dans des spéculations comme celles qu'on connaît présentement à Montréal, ce sont les spéculateurs, les gens qui ont les moyens de jouer avec l'argent. Ce ne sont certainement pas les locataires. Ce ne sont certainement pas les petits propriétaires.

Le locataire ne bouge pas, il ne peut pas bouger. Il a juste à en prendre plus pour payer la taxe qui est due, l'augmentation de l'évaluation occasionnée par la spéculation. Le petit propriétaire qui ne veut pas déménager est "pogné" avec le même problème, exactement. Il a sa maison. Il n'a rien bougé. Il n'a pas restauré.

..Il n'a pas rénové. Il n'a pas bougé. La seule chose qu'il sait c'est qu'à un moment donné, dans son quartier, il y a beaucoup de spéculations. Parce que, globalement, les spéculateurs font en sorte que... Bon, il y a des profits qu'on veut faire, Tout ce qui compte, ce sont les profits.

Quelqu'un disait justement dans un colloque en fin de semaine: On veut quoi comme politique, une politique plus humaine pour les citoyens ou une politique pour les profits?

La spéculation, comme je vous le disais, ce n'est pas le petit propriétaire qui en profite. Sa maison, il n'y a pas touché, lui. La seule chose qu'il sait, c'est que cela lui coûte plus cher parce que l'évaluation globale augmente. C'est le spéculateur qui fait de l'argent. Le spéculateur... Vous connaissez certainement des cas qui ont été rendus publics où les mêmes maisons sont vendues trois, quatre et même cinq fois en l'espace de 12, 18 et 24 mois mais toujours en augmentant et en augmentant. Ce sont ces gens qui vendent et rachètent - cela prend de l'argent pour le faire - et qui font de l'argent. Là, on nous amène des mesures qui sont à deux volets, finalement: l'étalement. On va certainement avoir des questions là-dessus, quand on va y arriver, article par article. Que l'on permette aux gens de pouvoir répartir l'étalement sur trois ans, oui, cela peut avoir un avantage pour le citoyen, comme tel, mais, au bout de trois ans, que va-t-il arriver? Il y a, en plus, le plafonnement, qui a été dénoncé par des organismes. Est-ce que le fait de plafonner n'est pas encore à l'avantage des plus riches? Est-ce que ce n'est pas toujours la politique qui favorise celui qui en a le plus?

Si on plafonne, ce sont de grosses augmentations. S'il y a une bâtisse - et là, j'essaie de penser en termes municipal, parce que c'est une loi, la fiscalité municipale - de 1 000 000 \$ qu'on la plafonne et si on plafonne une bâtisse de 50 000 \$, à 10 %, c'est sûr que la marge est terriblement différente. Un, c'est 5000 \$ et l'autre, c'est 100 000 \$. Quand on plafonne globalement, comme cela, il arrive que pour la municipalité, il en manque moins. Il y a des gens qui doivent payer.

Si le fait de faire cela nous permet de répartir encore une fois sur l'ensemble, c'est que cela coûte moins cher aux plus riches et plus cher aux plus pauvres. Si ce n'est pas cela, vous nous le direz, mais moi ce sont des inquiétudes que j'ai et il n'y a rien qui me prouve le contraire jusqu'à maintenant. Donc, est-ce que le plafonnement ne vient pas pénaliser encore une fois les plus petits et est-ce que les municipalités - question que je veux aborder aussi - sont prêtes à absorber finalement ce manque à gagner qui risque de se répercuter?

Pour les autres, je les prends un peu dans les notes explicatives. Comme je vous l'ai dit, c'est mon discours de deuxième lecture que je n'ai pas pu faire et j'essaie de vous faire valoir

mon point de vue là-dessus. Pour le mouvement coopératif, j'en suis. La preuve, c'est que vous savez à quel point je l'ai défendu en habitation, maintenant qu'on vient le rembourser par une loi sur les taxes d'affaires en 1985-1986, cela vient régler, je pense, une situation qui fait consensus. Mais, est-ce que les municipalités avaient prévu globalement des sommes comme cela, parce que cela peut représenter, à un certain moment donné, des sommes qui vont être passablement importantes?

Quand on parle de taxe d'amusement - c'est un autre point du projet de loi, concernant les entrées basées sur le théorique - je vous le retourne en question, puis on reviendra plus en détail lorsqu'on abordera l'étude article par article - si, finalement, il y a moins de taxes perçues par le municipal à l'entrée, on sait bien que le gouvernement n'y perdra pas, encore une fois. Ce sont des taxes municipales. Pour le gouvernement, cela voudra dire que, s'il y a des profits à faire quand c'est à l'intérieur, eh bien, il les fera ces profits-là. Que ce soit dans les bingos, les parties, sur la boisson, sur tout ce qui génère une taxe de vente à l'intérieur, il n'y a pas de problème. Le gouvernement n'en sort pas du tout perdant, et même peut-être gagnant parce que, si on réussit à économiser sur les prix d'entrée au détriment des municipalités, peut-être que les organisateurs pourront se permettre de charger plus cher, d'autres prix à l'intérieur. Donc, il y aura d'autres prix avec une taxe de 9 % ou 10 %, quand ce sont des repas, et finalement, on se retrouvera avec plus de revenus pour l'État et moins pour les municipalités. C'est souvent comme cela. On ne s'inquiète pas tellement des autres, on essaie de ne pas faire de vagues, on règle des choses à la suite de demandes, mais, comme question, j'aimerais savoir si... Moi, j'en achète en tout cas des billets de saison. Quand j'achète des billets de saison, j'ai l'impression que la taxe est incluse à l'intérieur. Le fait qu'on modifie cela maintenant, qu'est-ce que cela changera au niveau de la perception pour la municipalité comme telle et les organismes qui, eux, vendent les billets?

Il y a un article, je dois dire, qui nous concerne encore plus. C'est au moins de la constance, pas au niveau des numéros des projets de loi, mais au moins au niveau des discussions qu'on a depuis ce matin. Le projet permet, dans le cas d'un immeuble possédé en copropriété indivise, que le compte de taxes foncières soit expédié à un seul copropriétaire plutôt qu'à tous. On voit un peu que c'est dans la ligne de ce qu'on a discuté tout l'après-midi et sur cela aussi on pourra revenir. Donc, le questionnaire que j'ai là-dessus - on n'a pas grand temps et mon temps achève probablement - ce sont encore les craintes que j'ai exprimées au sujet d'autres lois. Je n'étais malheureusement pas là pour vous entendre, mais j'aurais probablement plus d'arguments à vous apporter quant aux points sur lesquels vous avez insisté. Pour l'évaluation

foncière, entre autres, quand on se sent obligé d'intervenir, c'est souvent à cause des gestes qu'on a posés comme gouvernement. Vous vous rappellerez qu'on disait que le fait d'annoncer la levée du moratoire était pour causer presque un déluge d'augmentations et, à ce moment-là, vous aviez dit: Non, cela ne changera rien, le député fait de la démagogie et il en met toujours plus que ce qui va arriver effectivement. Les chiffres nous prouvent maintenant le contraire. La spéculation, les taux d'augmentation qu'on connaît présentement et qui nous amènent à légiférer, c'est à cause de gestes qui ont été posés et, parmi ceux-là, il y a cela. C'est d'encourager la conversion qui a fait en sorte qu'il y a des quartiers où cela a été accéléré, au point où la Régie du logement nous a fourni des chiffres que vous avez même reconnus dans le document "La levée du moratoire, une décision qui s'impose". Donc, s'il y a plus de demandes, c'est qu'il y a plus de conversions, s'il y a plus de conversions, c'est qu'il y a plus de transformations et cela implique des augmentations. On ne peut pas dire que cela n'en implique pas. La preuve, c'est qu'on se retrouve avec la loi 82 qui dit qu'il y a tellement d'augmentations et tellement considérables qu'il faut maintenant répondre aux demandes des municipalités, spécialement de Montréal, pour essayer de corriger une situation qui devient pour certains Intolérable. Donc, ce sont des augmentations qui sont vertigineuses. Là, on va les régler sans nécessairement régler le problème de fond encore une fois, mais en y allant d'une façon plutôt très ponctuelle, modérée, en essayant de répondre favorablement à des demandes qui règlent des problèmes ponctuels.

Je ne sais pas si vous avez l'intention de retoucher comme telle et de façon globale, à un moment donné, à la fiscalité municipale, mais je veux juste vous rappeler, dans un domaine si complexe qui touche tant de personnes, parce que c'est à toutes les corporations municipales du Québec et, par la suite, à l'ensemble des contribuables municipaux, de prévoir que, plutôt d'y aller à la pièce comme cela, on y aille d'une consultation, avec des échanges pour aboutir à un ajustement de la fiscalité municipale qui date déjà de huit ans et cela de façon qu'on ne vienne pas toucher au fondement même. Dès qu'on touche à quelque chose qui est fondamental, on risque d'ébranler et de changer des choses. Je ne voudrais surtout pas que cela vienne justifier qu'on revienne là où on en était auparavant. Les municipalités ont prouvé que, plus on leur donne de pouvoirs, mais bien déterminés avec les responsabilités, la compétence, sans ingérence et sans sollicitation indues, cela leur permet des développements qui sont plus harmonieux et, finalement, qui permettent aux citoyens d'être plus proches d'elles, même si...

À ce propos, j'ai deux dernières petites remarques. Cela permettrait aussi peut-être

d'aller plus profondément à l'intérieur d'une révision et de répondre davantage aux demandes des citoyens.

Je prends seulement un exemple. On parle des coopératives. Ici, ce ne sont pas les coopératives d'habitation, c'est le mouvement coopératif comme tel, sauf qu'il y a une demande qui a été faite et qui devra, si jamais vous la trouvez intéressante, être considérée à l'intérieur de la fiscalité municipale. C'est le mouvement des coopératives d'habitation qui demande que ses coopératives soient considérées pour la taxe foncière non pas comme immeuble privé, mais comme logement social. Je dois vous dire que cela mérite d'être drôlement considéré à la lumière de ce qu'on a discuté cet après-midi quand, dans le projet de loi 87, on fait une différence fondamentale entre le logement coopératif, les organismes sans but lucratif et le logement social par rapport à l'entreprise privée locative ou la propriété privée de logements. Si, dans un projet de loi, on décide de considérer qu'on ne traite pas de façon égale les deux genres de maisons, de logements, en ce qui concerne la conversion en copropriété, pourquoi, dans un autre projet de loi qui est directement relié aussi - ce serait un facteur pour permettre qu'il y ait plus de coopératives d'habitation - ne pas considérer le logement coopératif comme du logement social? Cela aurait pour effet de favoriser le développement coopératif et, en même temps, de modérer la spéculation; parce que, plus on va retrouver de logements sociaux et coopératifs dans un quartier, plus il est probable que la spéculation soit moins forte et augmente moins. Donc, si on veut répondre à cela, à un moment donné, cela va être dans la loi fiscale. La demande est là. Est-ce que nous serons intéressés, comme législateurs, à en tenir compte? Je pense qu'on devrait commencer immédiatement à considérer cela. Ce serait une façon de modérer la spéculation. Ce serait une façon de permettre plus de logements sociaux.

C'est sûr qu'il y a des municipalités qui vont s'opposer. Mais, comme gouvernement, on a une responsabilité face à cela, une responsabilité face au logement, même si, face à ce secteur, on prend de moins en moins de responsabilités et on en transfère de plus en plus aux municipalités. Si on trouve important de faire la différence dans certaines lois, il faudrait, en ce qui concerne la mentalité, la philosophie et la ligne de conduite, que la ligne directrice du gouvernement ne soit pas limitée à un secteur, quand on a une intervention face au logement coopératif, mais que ce soit à l'ensemble de la législation qu'on apporte de reconnaître qu'il y a une différence.

(20 h 45)

Donc, en gros, c'est cela. On a dit qu'on serait d'accord, parce qu'il faut corriger des lacunes qui nous ont été apportées par les municipalités. On aura des interrogations lors de l'étude article par article pour demander des éclaircissements et nous apporterons nos inter-

rogations, notre vision des choses dans le sens d'aider les municipalités, mais aussi de penser en fonction d'une politique globale de la fiscalité.

Je vous disais que les municipalités font de plus en plus preuve de compétence au point où vous ne vous gênez pas pour leur transférer des choses aussi fondamentales que presque tout l'ensemble de l'habitation. Donc, si on accepte ça, il ne faudrait pas se retrouver à un moment donné où, parce qu'on a touché à des choses fondamentales, que l'on a ébranlé toute la structure, l'on revienne à ce qu'on était avant et que l'autonomie presque totale des municipalités soit rapetissée. C'est une question de respect pour ces gens-là qui, tout comme nous, sont élus et, en plus - on sait ce que ce sont les conseils municipaux - plus faciles de contact pour les citoyens. Venir à Québec pour rencontrer l'ensemble des députés, ce n'est pas facile pour la plupart des gens qui sont en région, même si je pense que nous sommes aussi accessibles dans nos comtés qu'un conseiller municipal, mais pour l'ensemble en tout cas, rencontrer un ministre, c'est plus difficile que de rencontrer le maire ou de se présenter chaque lundi soir ou premier mercredi du mois, dépendamment des conseils municipaux, d'aller rencontrer l'ensemble du conseil, de faire valoir son point de vue et d'organiser une petite rencontre. Ces gens-là ont un boulot très important. Ce sont des gens qui se font élire démocratiquement, comme nous. C'est évident qu'ils sont contraints et limités par les lois qu'on passe ici à Québec. Si on leur transfère des choses, il faudrait les leur transférer avec les fonds nécessaires, avec les capacités et les responsabilités pour les prendre, et non pas que nos lois leur donnent des responsabilités sans les avantages qui y sont directement rattachés et qu'ils soient contraints par des choses qui vont déplaire à leurs citoyens, tout en leur donnant plus de pouvoir. Mais le pouvoir, on sait ce que c'est, il faut être capable de l'exercer correctement. Cela veut dire avec les moyens et l'argent, les moyens techniques et l'argent. Trop souvent, je me rends compte qu'on transfère présentement aux municipalités des responsabilités, mais que les fonds ne suivent pas nécessairement.

Alors, moi, je serais prêt, M. le Président, à ce qu'on attaque l'étude du projet de loi 82 article par article,

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

**M. André Bourbeau**

**M. Bourbeau:** M. le Président, quelques minutes seulement pour féliciter le député de Shefford de sa brillante intervention et de sa brillante entrée dans le merveilleux monde des affaires municipales. Je dois dire que, pour un coup d'essai, c'est un coup de maître. Il a

pratiquement réussi à faire 20 minutes, comme ça, à brûle-pourpoint en remplacement du critique régulier. Je félicite le député de Shefford d'avoir choisi de rester au pays et de venir défendre les couleurs des affaires municipales. Nous lui en savons gré, M. le Président. Sinon, nous aurions été obligés d'ajourner jusqu'à la semaine prochaine. Le député fait ça tellement bien qu'il peut se rendre compte finalement qu'il y a moyen d'être critique à temps plein aux affaires municipales et d'être critique à temps plein à l'habitation. Je ne lui ferai pas l'injure de lui dire qu'il critique à mi-temps à l'habitation et critique à mi-temps aux affaires municipales. Je pense qu'effectivement, c'est très bien parti.

Évidemment, ce n'est pas très compliqué de procéder comme il le fait, parce qu'il prend les mêmes cassettes qu'il utilise à l'habitation et il nous les sert aux affaires municipales. Par exemple, le député nous dit avec ça prend une politique globale... Forcément, il nous dit toujours la même chose en matière d'habitation. Donc, il n'y a qu'à transposer les mêmes phrases et ça fait toujours de la belle prose. Maintenant, je dois dire quand même, en matière de fiscalité municipale, que c'est facile de parler d'une politique globale en matière de fiscalité municipale. Mais le député sait fort bien que la fiscalité, cela évolue tous les jours dans notre société. S'il fallait que le ministre des Finances du Québec ou d'Ottawa fasse une réforme de la fiscalité à chaque fois qu'il annonce de nouvelles mesures, je pense bien qu'il ferait une réforme à chaque six mois, parce qu'à chaque six mois il y a toujours de nouvelles mesures fiscales qui sont annoncées par les gouvernements et on s'ajuste en conséquence.

C'est la même chose dans le milieu municipal. Le milieu municipal évolue continuellement. La conjoncture n'est pas la même d'une année à l'autre et on doit continuellement s'ajuster. Sans ça, si on disait: Non, on ne s'ajuste pas, parce qu'on attend de faire une réforme globale, les municipalités auraient le temps de crever avant qu'on puisse accoucher d'une réforme globale. Pendant ce temps-là, on n'aurait pas l'impression ni la sensation de faire votre travail et de rendre service à la population.

Maintenant, est-ce que nous légiférons à la pièce avec un projet comme ça? Je ne pense pas. Je pense que nous ne faisons que nous ajuster à une situation qui s'est développée surtout au cours de la dernière année et nous venons donner aux municipalités un outil qui, dorénavant, sera disponible non seulement au cours de l'année qui vient, mais pour les années à venir.

Le député semble dire qu'on arrive avec une modification comme celle-là un peu comme un cheveu sur la soupe et qu'on n'a pas consulté. Alors là, je dois dire que le député n'est pas vraiment... On ne peut pas le blâmer de s'exprimer ainsi, parce qu'il n'est pas à l'année longue

critique aux affaires municipales. Il est peut-être mal informé. Mais le député devrait savoir - enfin, il ne le sait peut-être pas, mais on va lui dire - que ces mesures ont fait l'objet d'études et de consultations avec le milieu municipal, depuis au moins huit ou neuf mois. Il y a eu comité technique sur comité technique; rencontres de la table Québec-municipalités à de nombreuses reprises; les assises Québec-municipalités au mois d'août. Tout cela a été brassé et rebrassé à l'infini, pratiquement, jusqu'à ce que nous en arrivions à ce consensus qui fait, je dois le dire, l'unanimité dans le monde municipal sur les mesures de plafonnement et d'étalement que nous proposons présentement. Maintenant, une dernière remarque. Le député nous parle de son souhait de voir les coopératives évaluées sur le même plan que le logement social. Là, je dois dire que le député s'avance sur une pente un peu savonneuse. Si l'on devait voir les coopératives évaluées au même niveau que les HLM, là, les coopératives auraient une surprise, parce que c'est une sur-évaluation qu'elles subiraient et non pas une sous-évaluation. Le député sait fort bien qu'il est de commune renommée que les HLM sont surévalués au Québec. À telle enseigne que la Société d'habitation du Québec est obligée, pour bien s'acquitter de son rôle de gestionnaire, de contester les évaluations foncières des HLM et le résultat de ces contestations, c'est qu'elle réussit dans tous les cas à obtenir des réductions d'évaluation, étant entendu que les évaluateurs ont nettement exagéré dans le cas du logement social. Je pense qu'il ne faut pas toucher à l'évaluation foncière. Les immeubles, quels qu'ils soient, doivent représenter la valeur marchande et, si on commence à introduire dans le système d'évaluation, des exceptions à l'égard de certains types d'immeubles, tous les citoyens, tous les groupes de citoyens vont vouloir faire partie des groupes d'exception et, finalement, il n'y aura plus aucune équité dans le système.

Dernière remarque. Le député nous dit que la spéculation foncière augmente, que l'évaluation globale augmente et que donc, catastrophe, les citoyens doivent payer plus cher. Alors, ce n'est pas comprendre très bien le système que de dire cela. Ce n'est pas parce que l'évaluation globale augmente que les comptes de taxes augmentent. Il n'y a aucune espèce de relation entre l'augmentation de l'évaluation du rôle d'une municipalité et la charge qu'ont à payer les citoyens comme comptes de taxes. Si l'évaluation augmente de 50 %, cela ne signifie absolument rien si l'on garde un budget constant. La municipalité va diminuer son taux de taxe de 50 % et les contribuables vont payer exactement la même chose.

Deux choses font augmenter le compte de taxes d'un citoyen: ou bien c'est l'augmentation du budget annuel et les municipalités, en général, sont assez prudentes et assez bonnes gestionnaires pour ne pas augmenter le budget de plus

que 4 % ou 5 % en règle générale, donc, c'est quand même une augmentation qui n'est pas excessive; et le seul autre cas où un contribuable peut se plaindre, c'est quand son évaluation personnelle augmente beaucoup plus que la moyenne. Évidemment, cela peut arriver, parce qu'une moyenne est formée d'un certain nombre d'intrants qui fait que certains sont plus bas et d'autres plus hauts. Mais il reste que ceux qui verraient leur évaluation personnelle augmenter beaucoup plus que la moyenne, ce sont ceux-là qui sont frappés. Mais maintenant, ils sont frappés et c'est pour cela que nous proposons des mesures pour tenter d'amenuiser leur brusque hausse.

Le député nous dit que c'est une mesure qui va profiter beaucoup plus aux riches qu'aux pauvres, que ceux dont l'évaluation personnelle est très importante vont en bénéficier plus que ceux dont l'évaluation est plus modeste. Bon, une observation là-dessus. Le système marche en fonction des proportions, des pourcentages et il n'y a absolument rien qui justifie de penser qu'une maison modeste va subir moins d'augmentation en pourcentage que la maison de quelqu'un qui est plus à l'aise financièrement. On n'observe pas généralement ce genre de distinction. Les catégories d'immeubles augmentent autant en pourcentage, que ce soient des immeubles plus modestes que des immeubles évalués plus haut. Le montant du gain peut être plus important, c'est évident. Quelqu'un qui se fait plafonner et dont l'évaluation foncière est très importante fera une économie plus importante que celui dont l'évaluation est plus basse. Cependant, je pose au député la question suivante: Qui paiera pour cette économie-là? La facture totale de la municipalité, le coût total pour la municipalité de ce plafonnement est payé par qui? Il est réparti sur l'ensemble des contribuables moyennant une hausse du taux de taxation, une hausse de 0,02 \$, 0,03 \$ ou 0,05 \$ du taux de taxation. Or, cette hausse, elle est payée par qui? Elle est payée par les contribuables, tous les contribuables, et celui qui a une évaluation foncière très élevée paiera beaucoup plus que celui qui a une petite évaluation foncière, de sorte que le gain que font les contribuables qui ont des immeubles très importants est réparti dans la même proportion entre tous les contribuables. Ce sont donc les contribuables qui ont des immeubles qui sont évalués plus chers qui paieront la grosse partie de la facture de la prime d'assurance, si je peux m'exprimer ainsi, de sorte qu'à mon avis, le système est totalement équitable et profite autant à ceux dont l'évaluation est peu importante qu'à ceux dont l'évaluation est plus importante.

M. le Président, je pense que cela clôt pour l'instant mes remarques.

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

### Discussion générale

**M. Rochefort:** Oui. Je n'ai pas l'intention de refaire le discours que j'ai fait en fin d'après-midi en deuxième lecture, mais je voudrais quand même adresser deux questions très précises au ministre, puisque cela concerne des choses qu'il a décidé de ne pas inclure dans le projet de loi. Je voudrais justement lui demander de nous dire pourquoi il n'a pas donné suite aux demandes des autorités de Montréal quant au crédit d'impôt foncier et quant au taux de taxes variable.

**M. Bourbeau:** Je dirais au député que ces demandes de crédit d'impôt, de taxes variables, on les entendait surtout au printemps et au début de l'été. Si le député a bien écouté, on ne les entend plus depuis quelques mois ces demandes-là en provenance de la ville de Montréal. Enfin, on les entend peut-être provenant de certains conseillers, dans les quartiers moins bien informés, mais, au niveau des principaux dirigeants de la ville qui sont au courant du dossier, on ne les entend plus. La raison en est simple. La ville de Montréal a initialement demandé des taux de taxes variables et des crédits d'impôt en supposant qu'il y avait eu un déplacement du fardeau fiscal à partir du secteur non résidentiel vers le secteur résidentiel. En conséquence, elle demandait des taux de taxes variables pour compenser le déplacement.

Mais, à la suite des nombreuses réunions que nous avons eues et des travaux du comité technique, la preuve a été faite qu'il n'y a pas eu de déplacement de l'évaluation foncière, du fardeau fiscal à partir du secteur non résidentiel vers le secteur résidentiel, ce qui, à toutes fins utiles, a enlevé à la ville de Montréal le fondement de sa réclamation. Il aurait été injuste d'imposer des taux de taxes variables s'il n'y avait pas eu de déplacement fiscal. Nous avons prouvé que, pour la période de 1980 à 1987, soit à partir de la réforme de la fiscalité municipale jusqu'à l'an dernier, jusqu'à cette année plutôt...

**M. Rochefort:** Inclusivement?

**M. Bourbeau:** 1987 inclusivement, il n'y a pas eu, pour l'ensemble, de déplacement du fardeau fiscal. Je dirais au député que, si on considère l'ensemble des recettes fiscales de la ville de Montréal, pour la période de 1980 à 1987, le ministère des Affaires municipales, sur la base des données budgétaires de la ville de Montréal a constaté que le secteur résidentiel n'a pas subi un alourdissement de son fardeau fiscal. Il était de 38,12 % du budget de la ville de Montréal en 1980 et les revenus provenant du secteur résidentiel en 1980 étaient de 38,12 % du budget. En 1987, il compte pour 39,8 %, soit à toutes fins utiles à peu près la même chose. (21 heures)

Le secteur industriel et commercial, pour sa

part, qui apportait 58,7 % des recettes totales de la ville de Montréal en 1980 compte, en 1987, pour 58,9 % de ses recettes, donc, à toutes fins utiles, exactement le même pourcentage. Les représentants de la ville de Montréal, en ayant recours à d'autres méthodes de calcul que les nôtres, en sont arrivés à des résultats comparables avec ceux-là.

**M. Rochefort:** M. le Président. Je veux bien et je prends bonne note de ce que vous me dites, mais cela ne règle pas totalement le débat du taux de taxe variable. Rappelons-nous vos propres arguments l'an dernier, en plein cœur de la crise entourant l'augmentation faramineuse des comptes de taxe municipale à la suite de l'augmentation de l'évaluation. Vous nous disiez, je me souviens très bien vous avoir entendu nous répondre cela: La ville n'a qu'à baisser son taux de taxe.

**M. Bourbeau:** Non, non.

**M. Rochefort:** Ah oui, vous nous avez dit cela. Certainement! Si la ville diminuait son taux de taxe dans la mesure où l'évaluation augmentait, il n'y aurait pas d'augmentation proportionnelle à l'augmentation du taux d'évaluation des immeubles et, en conséquence, le problème ne serait pas le même. Sauf que, compte tenu justement de ces deux secteurs d'activité qui n'avaient pas connu, notamment l'année dernière - je ne sais pas si vous aviez des chiffres spécifiquement pour l'an passé - un rythme de croissance de leur évaluation comparable, c'est évident que cela faisait en sorte qu'il y avait un seuil en deçà duquel on ne pouvait pas baisser les taux de taxe, sinon il y avait carrément un problème de disproportion et un problème de rentrée de fonds. Je pense que, de ce point de vue-là, il ne faut pas rejeter du revers de la main l'idée du taux de taxe variable à partir simplement de l'argumentation que vous venez de développer. Il y a un autre volet qui doit être pris en considération et qui, à mes yeux, justifie toujours qu'on étudie sérieusement la demande pour un taux de taxe variable.

**M. Bourbeau:** M. le Président, si on devait adopter les taux de taxe variables, pourquoi les adopterions-nous, sinon pour discriminer en faveur ou contre une catégorie de contribuables?

**M. Rochefort:** Oui, parfait, là-dessus on se suit.

**M. Bourbeau:** L'objectif visé était clair. C'était de faire en sorte d'imposer à une catégorie de propriétaires, notamment la catégorie des secteurs commerciaux et industriels, un taux de taxe plus élevé que la catégorie résidentielle, dans le but de contrer de présumés déplacements du fardeau fiscal. À partir du moment où on a

prouvé qu'il n'y a pas eu déplacement du fardeau fiscal, il aurait été inique d'imposer des taux de taxe variables. L'an dernier, lorsque...

**M. Rochefort:** Donnez-moi donc 1987. Comment l'augmentation du taux d'évaluation s'est-elle comportée en 1987 pour les deux secteurs?

**M. Bourbeau:** Le député a dit que l'augmentation, l'an dernier, des comptes de taxes était provoquée par l'augmentation de l'évaluation.

**M. Rochefort:** Bien, oui.

**M. Bourbeau:** Je sou mets au député, premièrement, ce que j'ai dit aux députés l'an dernier. Le premier conseil que j'ai donné aux municipalités, c'est de se serrer la ceinture et de restreindre leurs dépenses comme le fait le gouvernement. C'était un conseil qui était, je pense, bien indiqué dans les circonstances.

**M. Rochefort:** Le deuxième?

**M. Bourbeau:** La deuxième observation que j'ai faite, c'est que ce n'est pas parce que l'évaluation foncière augmente - j'ai fait cette observation aussi ce soir - que les comptes de taxe vont augmenter. Si, à la ville de Montréal, l'évaluation augmente de 30 %, elle n'est pas justifiée d'augmenter ses dépenses de 30 %. Donc, une augmentation de l'évaluation ne veut rien dire au départ, tant qu'on n'a pas vu le taux de taxe que demande la municipalité. La preuve, c'est que cette année, la ville de Montréal a indiqué qu'elle ferait passer son taux de taxe de 2,54 \$ à 2,12 \$, je pense, quelque chose comme cela.

**M. Rochefort:** 2,17 \$, je pense.

**M. Bourbeau:** Enfin, je n'ai pas les chiffres devant moi. Ce qui prouve donc que l'augmentation de l'évaluation ne signifie rien tant qu'on n'a pas vu le compte de taxes. L'an dernier, la ville de Montréal - le député de Gouin le sait fort bien - a obtenu du gouvernement la possibilité d'annuler la taxe d'eau pour le secteur résidentiel et uniquement pour le secteur résidentiel.

**M. Rochefort:** Si vous voulez en parler...

**M. Bourbeau:** Cette mesure-là, en elle-même, a fait transférer des millions et des millions de dollars du secteur résidentiel vers le secteur non résidentiel, bien sûr. La ville de Montréal percevait, l'année précédente, 26 000 000 \$.

**M. Rochefort:** Ce ne sont pas des millions et des millions...

**M. Bourbeau:** Ce ne sont pas des millions et

des millions que 26 000 000 \$, mais c'est plus que...

**M. Rochefort:** Vous trouvez cela important. Vous allez voir que vous allez me répondre par un autre chiffre dans dix secondes.

**M. Bourbeau:** ...des millions et des millions totalisant jusqu'à 26 000 000 \$, l'an dernier, en taxe d'eau que la ville de Montréal a cessé de prélever du seul secteur résidentiel. Évidemment, cela a eu pour effet de répartir sur le secteur commercial et industriel une bonne partie de cette somme et cela a été un des facteurs qui a permis, encore une fois, d'équilibrer le fardeau entre les secteurs résidentiel, commercial et industriel, de sorte qu'on peut affirmer - la preuve est faite - qu'il n'y a pas eu de déplacement fiscal.

**M. Rochefort:** M. le Président, je reviens à ma question précise et, après cela, j'aurai deux autres commentaires. En 1987, est-ce que vous ou vos collaborateurs avez entre les mains la distinction quant à l'augmentation de l'évaluation entre le secteur résidentiel et le secteur non résidentiel à Montréal? Quel a été le taux d'augmentation dans les deux secteurs en 1987?

**M. Bourbeau:** Selon les renseignements provenant de la ville de Montréal elle-même, pour la période 1986-1987, le rôle total a augmenté l'an dernier de 13 % et, pour le secteur résidentiel, de 16,6 %.

**M. Rochefort:** Et pour le secteur non résidentiel?

**M. Bourbeau:** L'an dernier, pour le secteur commercial, 9,8 %; pour le secteur industriel, 9,1 %; pour les terrains vacants, 26,6 %.

**M. Rochefort:** C'est correct, M. le ministre. Vous m'en avez assez dit. Est-ce qu'on se comprend donc qu'à partir de données comme celles que vous venez tout juste de me fournir, l'idée, la notion, le concept de taux de taxe variable est toujours vrai, colle toujours à une réalité et a une problématique qui existe dans la vraie vie du monde de tous les jours? Je comprends que vous pouvez peut-être vous rattraper en essayant d'établir des courbes sur toute la durée de la réforme, c'est-à-dire de 1980 à 1987 inclusivement. J'ai confiance dans les chiffres que vos collaborateurs nous ont fournis tantôt, c'est évident. Mais quand on prend une année qui est l'année "peak" de l'affaire, pour bien se comprendre, là, cela ne fonctionne plus. On a un écart de 7 % entre les deux secteurs et donc, là, l'idée d'un taux de taxe variable prend tout son sens, toute sa valeur. Je veux simplement, M. le ministre, à partir de la discussion qu'on a, que vous nous disiez qu'au minimum, vous maintenez ouverte la porte à l'introduction d'un taux de

taxe variable et que vous vous engagez à le regarder avec les autorités montréalaises. Là-dessus, je vous dirai que tout le monde aurait avantage...

**M. Bourbeau:** M. le Président...

**M. Rochefort:** ...à parler aux autorités de Montréal, je pense.

**M. Bourbeau:** ...le député de Gouin n'a qu'une vue partielle du problème. Je ne peux pas le blâmer, M. le Président, ce n'est pas un expert en fiscalité ni en affaires municipales, évidemment. Il s'amène aujourd'hui ici, au milieu d'autres travaux qu'il est en train de faire...

**M. Rochefort:** M. le Président...

**M. Bourbeau:** ...et il nous fait un discours sur la...

**M. Rochefort:** M. le Président...

**M. Bourbeau:** ...fiscalité municipale.

**M. Rochefort:** M. le Président...

**M. Bourbeau:** Mais pourquoi est-ce que vous m'interrompez? Vous n'êtes pas satisfait de la...

**M. Rochefort:** M. le Président. Oui, je veux simplement donner un conseil au ministre. Si le ministre a des arguments de fond, on est prêt à les entendre.

**M. Bourbeau:** Oui, mais c'est ce que j'allais faire, M. le Président.

**M. Rochefort:** S'il a du placotage, du "fafinage", qu'il le dise. On va aller se chercher du travail et on va lui organiser sa soirée. Si c'est ce qu'il veut faire, on peut vous organiser cela, il n'y a pas de problème. Parlez donc du fond, le débat est intéressant jusqu'à maintenant.

**M. Bourbeau:** M. le Président, le député de Gouin ne semble pas particulièrement apprécier les remarques qu'on lui fait, mais il devrait comprendre que, s'il peut se permettre d'en faire aux autres, il devrait être capable d'en encaisser un peu.

**M. Rochefort:** Mon Dieu!

**M. Bourbeau:** Quand on est en politique, M. le Président, il ne faut pas seulement donner, il faut savoir recevoir un peu aussi.

**M. Rochefort:** Oui, j'avoue que, dans votre cas...

**M. Bourbeau:** Je dirais au député...

M. Rochefort: ...vous parlez avec éloquence.

**M. Bourbeau:** Je dirais au député de Gouin que...

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

**M. Bourbeau:** ...la question de l'évaluation foncière des immeubles est un aspect seulement de l'ensemble des recettes d'une municipalité, soit les taxes foncières. Quand on regarde la question du déplacement du fardeau fiscal, on ne parle pas uniquement de la taxe foncière. C'est ce que le député de Gouin ne comprend pas. Il faut regarder la totalité des revenus d'une municipalité et se demander s'il y a un déplacement sur la totalité des revenus entre le secteur résidentiel et le secteur non résidentiel. Je répète au député que, sur l'ensemble des revenus de la ville de Montréal pour la période de 1980 à 1987, il n'y a pas eu, à quelques dollars près, de déplacement du fardeau fiscal du secteur non résidentiel vers le secteur résidentiel parce que la municipalité a utilisé des outils qui ont été mis à sa disposition pour contrer le déplacement théorique qui aurait pu exister. Par exemple, la taxe d'eau qu'on a cessé d'imposer au secteur résidentiel, ce qui a fait économiser 26 000 000 \$ à ce secteur, la taxe d'affaires qui est imposée uniquement au secteur non résidentiel...

**M. Rochefort:** On parle de la surtaxe?

**M. Bourbeau:** ...et qui rapporte 194 000 000 \$ par année, la surtaxe sur les immeubles de 200 000 \$ et plus, uniquement imposée au secteur non résidentiel, qui a rapporté 6 500 000 \$. L'ensemble de ces outils-là qui ont été mis à la disposition de la ville de Montréal a fait en sorte d'annuler totalement toute possibilité de déplacement fiscal.

**M. Rochefort:** Y compris exclusivement 1987?

**M. Bourbeau:** Pour la période de 1980 à 1987.

**M. Rochefort:** Je parle de 1987, je pense que c'est clair, depuis le début de mon intervention.

**M. Bourbeau:** J'ai expliqué tout à l'heure au député que la ville de Montréal perçoit en 1987 - prenons l'année 1987 puisque c'est l'année qui l'intéresse le plus - du secteur non résidentiel, 58,9 % de ses recettes et qu'en 1980, sept ans plus tôt, elle percevait 58,7 % de ses recettes. Il n'y a eu donc aucune espèce de déplacement, sur une période de sept ans. Elle perçoit toujours la même proportion de ses recettes du secteur non résidentiel et du secteur résidentiel.

**M. Rochefort:** 1966 par rapport à 1987.

**M. Bourbeau:** C'est l'immutabilité totale. Bref, la ville de Montréal elle-même s'en est déclarée satisfaite.

**M. Rochefort:** 1986 par rapport...

**M. Bourbeau:** Je ne vois pas pourquoi le député de Gouin vient faire une bataille d'arrière-garde, alors que les propres intéressés s'en déclarent satisfaits.

**M. Rochefort:** Voulez-vous me dire quelle est la différence entre 1986 et 1987?

**M. Bourbeau:** M. le Président, j'ai expliqué au député qu'entre 1986 et 1987, il y a eu l'abolition de la taxe d'eau à Montréal, qui a fait économiser 26 000 000 \$ au secteur résidentiel.

**M. Rochefort:** On a tous compris cela, mais il n'y a pas que cela.

**M. Bourbeau:** M. le Président, je renonce à expliquer au député de Gouin des choses qu'il semble ne pas vouloir comprendre ou ne pas pouvoir comprendre.

**M. Rochefort:** Écoutez, M. le Président, si c'est l'attitude du ministre, on va commencer à étudier sa loi. On va essayer d'avancer ce soir.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, ceci met une fin aux remarques préliminaires, j'appelle maintenant l'article...

**M. Rochefort:** On comprend ce soir, M. le Président, quand le monde municipal sent qu'il manque de compréhension chez le ministre des Affaires municipales. Je les comprends de plus en plus.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Sur ce, nous allons maintenant passer à l'article 1.

#### Étude détaillée

**M. Bourbeau:** L'article 1 abroge la disposition qui prévoit qu'une personne doit payer la taxe d'amusement sur la base du prix d'entrée normal dans le lieu d'amusement même si elle obtient le privilège d'y entrer gratuitement ou à prix réduit. Ainsi, la personne qui paye un prix d'entrée réduit paiera une taxe d'amusement basée sur ce prix et celle qui entre gratuitement ne paiera aucune taxe. C'est plus conforme au principe de loi concernant les droits sur les divertissements.

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

**M. Paré:** Oui.

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

**M. Paré:** Avant de parler directement là-dessus - tantôt vous m'avez dit que mon temps de 20 minutes était fini et que je ne pouvais pas - dans les quelques minutes que j'ai à ma disposition, je vais revenir avec quelques commentaires concernant les commentaires du ministre.

**Le Président (M. Saint-Roch):** En respectant la pertinence, M. le député de Shefford.

**M. Paré:** Oui, mais la pertinence concerne finalement l'ensemble de ce qu'on est en train d'étudier. Je vais vous dire seulement un petit commentaire qui va peut-être vous paraître non pertinent, mais je pense que c'est bon de le rappeler. Je ne trouve pas très correct d'avoir fait allusion à mon collègue qui est absent, qui est à l'extérieur, en sachant très bien qu'il est en délégation, quand on sait que le premier ministre a été obligé d'émettre une directive pour modérer et éliminer un peu les voyages des ministres qui sont toujours en trotte à l'extérieur du Québec. Cela dit, quand on parlait aussi...

**M. Rochefort:** On en a les conséquences devant nous.

**M. Paré:** Quand vous avez parlé d'équité tantôt, M. le ministre, une des plus belles équités dont vous avez parlé est qu'il faut que les immeubles soient basés sur la valeur réelle et que c'est normal qu'il y ait égalité pour tout le monde. La première égalité qu'on devrait respecter comme gouvernement, ce serait de payer nos taxes totales aux municipalités et de faire les pressions nécessaires pour que le gouvernement fédéral fasse la même chose. Ce serait peut-être une aide acceptable, correcte et équitable pour l'ensemble de nos municipalités. Vous allez reconnaître, quand vous avez dit tantôt que la seule chose qui fait en sorte qu'il y ait une augmentation, c'est l'augmentation du taux ou l'augmentation d'un édifice par sa rénovation, vous allez admettre, dis-je, qu'une des façons de faire augmenter plus que tout le reste ou en tout cas considérablement, c'est, entre autres, la transformation en copropriété. Je pense que c'est clair et net. Un dernier petit point, en toute équité aussi - parce que vous l'avez utilisé à plusieurs reprises, en toute équité - quand on parle de plafonnement, je pense que c'est là qu'il faut faire attention à l'équité. Quand on parle de plafonnement, si on dit qu'on plafonne - vous avez dit cela: On plafonne - c'est pour tout le monde. Et, si la municipalité a moins de gains ou décide de répartir le manque, elle augmente de façon générale et globale de 2 % à 3 %. Sauf que, si tout le monde n'est pas plafonné, l'augmentation n'est pas la même pour tout le monde.

Et, c'est pour les petites maisons non rénovées, dans des quartiers peut-être plus pauvres, qu'il n'y a pas cette augmentation, donc, qu'il n'y a pas le plafonnement. Cela veut dire qu'eux ne sont pas plafonnés, mais, par contre, ils vont écoper du 2 % à 3 % imposé de façon globale et générale.

Donc, il faut faire attention à l'équité au-delà du discours, il faut aller, je pense, au fond des choses. Mais...

**M. Bourbeau:...**

**M. Paré:** Oui, allez-y!

**M. Bourbeau:** ...peut-être de dire. Là-dessus, le député a dit que les petites maisons n'étant pas rénovées, l'évaluation n'augmente pas. Je signale au député que les améliorations physiques qui sont amenées aux maisons ne font pas partie de la mesure de plafonnement. Autrement dit, si l'évaluation de quelqu'un augmente de 50 % et que, là-dessus, il y a la moitié de l'augmentation de l'évaluation qui provient d'améliorations physiques qui ont été faites à l'immeuble, cette augmentation de l'évaluation n'est pas comptabilisée pour les fins de la mesure de plafonnement. Ce sont uniquement les évaluations foncières qui sont dues à la spéculation ou à l'inflation qui sont comptées et non pas la plus-value apportée par des améliorations physiques.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'article 1 ?

**M. Paré:** Non. L'article 1.

**M. Blais:** Moi, j'en aurais, s'il vous plaît, si vous permettez.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, M. le député de Terrebonne, en conformité avec l'article 132 de notre règlement et de nos procédures, l'aurais besoin d'un consentement pour que nous puissions avoir le plaisir de vous entendre.

**M. Blais:** Non, c'est sur le droit de vote, mais n'importe quel député peut venir à la commission. Je m'excuse.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Le député qui n'est pas membre d'une commission peut, avec la permission de cette dernière, participer à ses délibérations, mais ne peut y voter ni y présenter de motion."

Alors, M. le député, sur ce, est-ce qu'il y a un consentement pour que nous puissions accorder le droit de parole à M. le député de Terrebonne?

**M. Bourbeau:** M. le Président, est-ce qu'on peut suspendre pour 30 secondes? Je voudrais

avoir une discussion avec le député de Terrebonne.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, la commission va suspendre ses travaux pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 21 h 17)

(Reprise à 21 h 18)

**Le Président (M. Saint-Roch):** A l'ordre s'il vous plaît! J'ai bien dit, M. le député de Gouin, que cela prenait le consentement unanime de la commission. Est-ce que nous avons votre consentement?

**M. Rochefort:** Oui, M. le Président. Je suis un homme différent du ministre des Affaires municipales.

**M. Bourbeau:** M. le Président...

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

**M. Bourbeau:** ...le député de Terrebonne a tellement de bonnes interventions à faire, il m'a donné un aperçu de ce qu'il voulait nous dire, que je crois qu'on ne peut pas faire autrement que de l'entendre.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Alors, sur ce consentement, je vais reconnaître M. le député de Terrebonne.

**M. Rochefort:** M. le Président, c'est un consentement pour toute la durée de nos travaux?

**M. Blais:** M. le Président, j'aurais quelques questions à poser sur la taxe d'amusement. L'article 1, en fait, concerne le porteur d'un billet de faveur, d'un billet de saison ou d'un billet pour un soir. Dans l'ancien règlement, le propriétaire, même s'il donnait un billet gratuit à une personne, se voyait obligé de payer la taxe d'amusement ou de la réclamer à la personne qui recevait un billet gratuit. En soi, je suis complètement d'accord avec le fond de la chose. J'aurais une question à poser au ministre. De quelle façon maintenant, les inspecteurs qui passent... On arrive et on regarde une salle de trois cent places, la salle est pleine, l'inspecteur passe, c'est plein, il a fait son boulot, il part. Le lendemain ou c'est à tous les mois que la plupart des salles de spectacles ou des lieux d'amusement font des rapports aux villes et ce soir-là, le propriétaire peut déclarer, à l'avenir, le nombre de billets gratuits comme bon lui semblera. La ville perd tout contrôle sur la perception si c'est écrit de cette façon-là. Je n'ai rien contre, c'est une façon détournée de permettre au propriétaire de "déclarer" entre guillemets - c'est une

porte ouverte - de faux billets gratuits.

Et cela est conséquent parce que, deuxièmement - j'ai une deuxième question qui se rapporte à cela de façon directe - les villes qui ont des conseils des arts comme Montréal, de façon générale, remettent l'équivalent de la perception des taxes d'amusement comme subvention aux institutions culturelles. Si la perception, à l'avenir, par cette loi-là, est tronquée à sa base, automatiquement, par ricochet, les institutions culturelles recevront moins de subventions. Ce sont les deux volets de la question.

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

**M. Bourbeau:** M. le Président, il va appartenir au percepteur de la taxe d'amusement, par exemple, l'exploitant d'un parc d'amusement ou d'une boîte à chansons, sur demande, de démontrer à la municipalité que des personnes ont obtenu le privilège d'entrer dans le lieu d'amusement gratuitement ou à prix réduit. Cette démonstration que le percepteur fera nous permettra d'expliquer que ces personnes n'ont pas payé de taxe ou ont payé une taxe moins élevée et qu'ainsi, les sommes remises à la municipalité en sont affectées. Si le percepteur n'est pas capable de faire cette démonstration, il devra remettre à la municipalité les sommes qui correspondent aux taxes qui auraient été perçues si toutes les personnes admises dans le lieu d'amusement ou ayant obtenu un billet d'admission avaient payé le plein prix d'entrée. Évidemment, cela va imposer au percepteur des contraintes, mais il faut bien endurer quelques épines si on veut jouir des roses.

**M. Blais:** Comme propriétaire de salle, de façon égoïste et égocentrique, je tiens à vous dire que c'est excessivement plaisant de voir une chose comme celle-là et que cela nous laissera la liberté de déclarer ce que l'on veut comme personnes qui ont payé. C'est automatique, il n'y a pas assez d'inspecteurs sur les routes pour venir dans chacune des salles de spectacle de Montréal, disons, tous les soirs. D'accord? Pensez au nombre de sièges que nous avons à Montréal. Il y a le forum pour le sport et toutes les salles de spectacle et de divertissement et toutes ces salles sont obligées, par la loi... Car, depuis la loi 125, ce sont les villes qui gardent cette perception. Elles ne le remettent plus à la province pour compenser ce que le gouvernement a pris sur la taxe de vente. D'accord? Je sais que l'intention du législateur est bonne, mais la façon de l'appliquer est inopérante parce que la ville va se faire - entre guillemets - "voler" des sommes au détriment de l'ensemble de la population et au détriment aussi, indirectement, des institutions culturelles parce que ces sommes étant versées au conseil des arts de façon générale et remises en subventions aux institutions, des deux côtés, les citoyens y perdront et

les propriétaires auront une meilleure... D'abord, ils seront exemptés de l'impôt. Leur déclaration sera moins forte parce que leurs revenus seront moins forts et parce qu'ils auront omis de déclarer des entrées, ce que la loi permet maintenant. Je ne dis pas que je sais comment faire pour corriger cette chose. Je ne le sais pas. Mais, malgré les inconvénients de l'ancien système pour la perception et pour le bien de l'ensemble des citoyens, je trouve cet article moins bon que l'ancien système, bien que je le trouvais difficile à appliquer aussi.

**M. Bourbeau:** M. le Président, je reconnais la très grande compétence du député de Terrebonne en cette matière et on écoute avec beaucoup d'intérêt son intervention. Je lui dirai cependant que cet article a été inclus dans le projet de loi à la demande spécifique des municipalités, de l'Union des municipalités du Québec, du maire de Québec et du maire de Montréal...

**M. Blais:** Je ne comprends rien.

**M. Bourbeau:** ...qui nous ont demandé spécifiquement de le faire. D'ailleurs, ce sont eux-mêmes qui en paient la facture, forcément. Ils ont même comptabilisé, dans leur budget, les manques à gagner de ces sommes. Nous avons établi avec eux la formulation. Nos conseillers juridiques ont consulté les leurs. Ils se font fort de trouver des systèmes pour faire en sorte de contrôler la perception. Ce sera à eux de faire en sorte de trouver justement les méthodes pour éviter qu'ils, comme dit le député, ne se fassent avoir par les percepteurs de taxes et ceux qui exploitent les salles d'amusement ou les salles de spectacle.

**M. Blais:** En tout cas, M. le ministre, je souhaite bonne chance aux élus municipaux dans l'application de cette loi. Je n'ai plus de salle à Montréal. Si j'en avais une, je vous jure qu'ils regretteraient l'article 1.

**M. Bourbeau:** M. le Président, je vais omettre de dire certaines choses qui me viennent à l'esprit rapidement, mais je dirai aux municipalités que si elles ont besoin d'expertise, je les enverrai voir le député de Terrebonne qui pourrait probablement leur donner certains conseils.

**M. Blais:** Je peux vous conter une anecdote à ce sujet. Je suis allé en cour et j'ai gagné. La loi était plus serrée que cela et j'ai gagné. Il faut qu'on me fasse prouver que j'ai tort. On le dit et vous me l'avez dit dans votre réplique tantôt. Je me souviens que, dans l'ancienne loi qui était plus corsée que celle-là, j'avais droit à 292 personnes au Patriote, à l'époque. C'était Sol qui était chez nous et il y en avait 417. Alors, à 292, j'arrêtais de donner des billets. Je n'étais

pas pour m'accuser moi-même. Alors, ils sont venus et ils ont compté le monde. Donc, ils ont dit que j'avais omis de donner des billets de perception de taxe aux personnes qu'il y avait au-delà de 292. Le spectacle n'était pas commencé et on m'a obligé à faire sortir le monde. C'est une anecdote qui est réellement arrivée. Alors, je suis monté sur scène et j'ai dit aux gens: Je m'excuse, il y en a 190 qui doivent sortir. Ce n'était pas plaisant de leur remettre leur argent. Ils sont sortis parce que les gens qui venaient dans mes institutions étaient d'une très grande éducation et d'une coopération reconnue.

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

**M. Blais:** Alors, les gens sont sortis. J'ai été accusé d'avoir permis à des gens d'assister à un spectacle sans permis. Je suis allé moi-même en cour, je n'ai même pas pris d'avocat. Je suis allé me défendre moi-même.

**M. Bourbeau:** Vous êtes d'ailleurs le meilleur avocat qu'on puisse trouver.

**M. Blais:** Cela arrive très souvent que, pour se défendre soi-même... Je suis arrivé en cour et ils étaient plusieurs, ils étaient cinq. Ils ont dit: Voici, il y avait 190 personnes qu'on a fait sortir, on avait compté, il y en avait 417. L'accusation se lisait comme suit, M. le ministre: D'avoir permis à des gens d'assister à un spectacle...

**M. Bourbeau:** Ils n'avaient pas assisté au spectacle, donc vous n'avez pas été condamné.

**M. Blais:** ...sans payer de taxe d'amusement. Bon, ils les ont fait sortir, ils n'ont pas assisté. Donc, je n'ai pas été...

**M. Bourbeau:** Ha, ha, ha!

**M. Blais:** Voyez-vous! Ce sont toutes des choses comme cela. C'est toujours la ville qui perd. Cela a coûté une fortune à la ville. Dans un cas comme celui-là, imaginez, on a le droit de laisser entrer des gens, selon cette loi, à un spectacle sans avoir perçu la taxe d'amusement pour ces gens. Après, c'est moi, comme propriétaire de salle, qui vais déclarer combien j'en avais dans ma salle qui avaient droit de ne pas payer la taxe. J'ai l'impression que c'est un cul-de-sac. J'arrête mon intervention là. Mais c'était pour vous prouver que c'est très difficile pour les municipalités maintenant d'appliquer l'article 1 de la façon dont il est rédigé. Cela va leur prendre un nombre effarant d'inspecteurs. Mais si jamais les municipalités reviennent et vous disent l'an prochain: On veut faire modifier cet article 1, je vous aurai prévenu, parce que je suis persuadé qu'on reviendra avec cela.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Je vous remercie, M. le député de Terrebonne. Est-ce qu'il y d'autres interventions à l'article 1?

**M. Rochefort:** Oui, M. le Président.

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

**M. Rochefort:** Le ministre nous a dit tantôt que les villes avaient déjà prévu, dans leur budget, l'application de l'article 1. Est-ce que le ministre pourrait nous dire, pour des villes comme Montréal et Québec, puisqu'il s'agit de deux villes qu'il a nommées, combien cela peut représenter à leur budget? De combien parle-t-on?

**M. Bourbeau:** M. le Président, je n'ai pas devant moi le budget de la ville de Montréal. Je peux dire au député cependant que la ville de Québec estime à plus de 250 000 \$ la perte des revenus potentiels qu'occasionnerait pour elle l'amendement législatif, en tenant compte seulement des détenteurs de billets de saison. En ce qui concerne la ville de Montréal, je n'ai pas le chiffre devant moi, mais si ma mémoire est fidèle, cela excède le million de dollars.

**M. Rochefort:** En quoi cela est-il lié aux billets de saison spécifiquement?

**M. Bourbeau:** C'est parce que, justement, la ville de Québec, qui a été un des instigateurs, un des demandeurs de cette modification, nous faisait remarquer que, lorsqu'il y a des billets de saison, les billets sont imprimés individuellement au...

**M. Rochefort:** Ah oui!

**M. Bourbeau:** ...prix maximum, alors que le coût total d'achat n'est pas le coût total indiqué sur les billets.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'article 1?

**M. Paré:** C'est pour dire qu'on retrouve dans la revue **URBA**, de novembre 1987, que la ville de Montréal perd 1 000 000 \$ effectivement.

**M. Rochefort:** Est-ce qu'il y a d'autres secteurs que celui-ci qui profiteront de cela?

**M. Bourbeau:** Il y a toutes les salles d'amusement, les billets de saison de hockey, les billets de saison de l'opéra, tous ceux qui paient la taxe d'amusement.

M. le Président, on m'indique que les revenus de la ville de Montréal, en ce qui concerne la taxe d'amusement, sont d'environ 15 000 000 \$ par année.

**M. Rochefort:** Donc, cela représente un quinzième.

**M. Bourbeau:** Exact.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'article 1? Est-ce que l'article 1 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 2.  
(21 h 30)

**M. Bourbeau:** M. le Président, comme je l'ai dit tout à l'heure, l'article 2 établit une règle qui permet d'éviter que le changement apporté par l'article 1 n'entraîne des fraudes. C'est le percepteur de la taxe d'amusement qui doit, sur demande, démontrer à la municipalité que des personnes ont obtenu le privilège d'entrer dans un lieu d'amusement gratuitement ou à prix réduit. Si le percepteur n'est pas capable de faire cette démonstration, il doit remettre à la municipalité les sommes qui correspondent aux taxes qui auraient été perçues si toutes les personnes admises dans un lieu d'amusement ou ayant obtenu un billet d'admission avaient payé le plein prix d'entrée.

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

M. le député de Shefford.

**M. Paré:** À titre d'exemple, comment le percepteur peut-il prouver cela? De quelle façon peut-il faire la preuve?

**M. Bourbeau:** Premièrement, la municipalité pourra passer un règlement municipal pour établir la méthode qui sera appliquée aux fins de contrôle. Cela pourrait consister à produire la liste des individus qui auront reçu des billets gratuits à chaque spectacle, le nombre de billets, les noms. Cela pourrait être la liste des gens qui ont des billets de saison. Ce sont des listes qui sont connues. Cela pourrait être des billets avec des numéros spéciaux, des séries de billets avec des numéros spéciaux qui seront distribuées à ceux qui auraient des billets de saison ou des billets de faveur. Enfin, il y a toute une série de possibilités.

**M. Paré:** Quel est l'intérêt d'apporter cela, quand on dit que cela va faire perdre un quart de million à la ville de Québec, un million à la ville de Montréal, que cela va prendre une réglementation? Donc, c'est moins simple. C'est plus compliqué. Quel est l'intérêt d'apporter une telle chose?

**M. Bourbeau:** Le député doit comprendre que cette fiscalité appartient aux municipalités. Ce sont leurs propres revenus et le gouverne-

ment ne perçoit pas de somme d'argent à ce titre-là. L'article 5 de la loi actuelle précise que le détenteur d'un billet de faveur ou de saison ou celui qui est admis gratuitement dans un lieu d'amusement doit payer le droit sur le prix réel du billet d'entrée. Or, cet article que nous avons présentement cause certains problèmes d'application aux municipalités. Il irrite de nombreux organismes culturels qui doivent rembourser ces droits pour des billets à escompte ou des billets de faveur émis gracieusement ou à des fins de promotion.

Le député comprendra qu'à l'occasion, quand un organisme donne des billets de faveur et que non seulement il ne perçoit rien pour son billet, mais qu'en plus, il doit rembourser la taxe lui-même, cela devient un peu difficile à accepter. On a fait cadeau d'un billet à quelqu'un et non seulement on ne reçoit rien, mais on doit soi-même payer la taxe. Alors, les municipalités nous ont fait valoir que c'était un peu injuste et inique que de percevoir une taxe sur un montant d'argent qui, lui-même, n'est pas perçu.

M. le Président, j'aimerais simplement rappeler au député que, quand un marchand vend des skis 200 \$ la paire et décide de faire une vente et de les vendre 100 \$ la paire, il ne facture pas la taxe de vente sur 200 \$, le prix affiché, mais il la compte sur le prix réellement exigé à l'acquéreur. Il est reconnu, dans notre système, que la taxation est appliquée sur le prix réellement payé et non pas sur le prix affiché originellement. C'est le même principe qu'on va appliquer ici, dans le domaine de la taxe d'amusement.

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

**M. Blais:** Sur ce point, M. le ministre, je vous donne parfaitement raison. Prenons comme exemple les théâtres d'été. Dans les théâtres d'été, on fait imprimer nos billets, disons 15 \$ le billet, mais, pour les groupes, on ne demande que 12,50 \$ ou 10 \$ selon les circonstances et on leur remet des billets à 15 \$. Selon l'ancienne loi, on se devait, nous, comme propriétaires, de payer 1,50 \$ plutôt qu'un dollar sur le billet à 10 %. C'est 9,87564 %, mais, tout de même, mettons-le à 10 % pour les besoins de la discussion. En réalité, cette loi-là nous permet maintenant de payer le prix réel que la personne nous a versé. Là-dessus, je suis complètement d'accord et les institutions culturelles dont je fais encore partie, nous nous plaignons de cette chose-là. Ce que je vous dis, c'est qu'en mettant cette ouverture, vous donnez aux propriétaires, une ouverture illimitée, si l'inspecteur n'est pas là, le soir même où les choses se déroulent. Est-ce qu'il y avait dans une salle de 1000 personnes, 300 personnes, qui avaient un prix de groupe à 10 \$ ou s'il n'y en avait que 100?

Il faut que l'inspecteur soit là, chaque soir. Les villes ne peuvent pas se payer le nombre

d'inspecteurs nécessaire, parce que les dépenses seulement de salaires pour ces gens-là, seraient inférieures au montant supplémentaire perçu. Mais, cela ouvre la porte au propriétaire, s'il n'y a pas quelque chose - je ne sais pas où, je ne sais pas comment - à une falsification des prix réels illimitée. Et, vu que la nature humaine, c'est la nature humaine bien, moi, jamais, je n'oserais faire cela. Mais, j'en connais qui, peut-être à l'occasion, pourraient le faire.

**M. Bourbeau:** M. le Président, le député de Terrebonne nous dit que lorsqu'il exerçait ce glorieux métier, il recevait des groupes dans son théâtre d'été, leur remettait des billets qui étaient libellés 15 \$, mais qu'il leur vendait 12 \$.

**M. Blais:** Cela arrive.

**M. Bourbeau:** Alors, si l'on décidait, pour appliquer la nouvelle réglementation, d'avoir des billets de 12 \$ pour les groupes et des billets de 10 \$ pour d'autres groupes plus nombreux et des billets à 0 \$ pour les billets de faveur, à ce moment-là, si l'on avait des séries de billets différentes pour des types de clients différents, je présume qu'on pourrait exercer un meilleur contrôle et qu'on ne pourrait pas dire que le billet de 15 \$ a été vendu 12 \$. On pourrait dire simplement que c'était un billet à 12 \$ et, donc que la taxe s'applique sur le 12 \$.

**M. Blais:** Bon. C'est une façon, mais c'est une façon prima facie, qui semblerait de bon aloi à la personne non avisée. Mais, je tiens à vous dire, M. le ministre, que c'est impossible, parce qu'on serait obligés de faire imprimer 3, 4 ou 5 séries de billets, pour le même siège, qu'on ne sait pas où le groupe sera assis, quand il arrivera ou quand il viendra les acheter. Donc, les propriétaires se refuseraient à faire imprimer quatre séries de billets, par soir, pour les mêmes sièges, parce que ce serait trop onéreux. On n'a pas trouvé le moyen. Mais, c'était un bon essai.

**M. Bourbeau:** À ce moment-là, M. le Président, si les propriétaires ne sont pas capables de trouver une façon de démontrer à la municipalité qu'il y a eu des prix réduits, ils paieront la taxe sur le plein prix. C'est ce qui est marqué dans le projet de loi. Mais, je leur fais confiance, M. le Président, s'ils sont tous aussi ingénieux que le député de Terrebonne, ils vont trouver des façons de satisfaire la municipalité.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'article 2?

**M. Paré:** Non.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 2 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 2 est adopté. J'appelle maintenant l'article 3.

**M. Bourbeau:** L'article 3, M. le Président, permet aux municipalités et aux communautés responsables de l'expédition des comptes de taxes, de réduire quelque peu le nombre de documents qu'elles ont à transmettre. Dans le cas où une unité d'évaluation est inscrite au rôle, au nom de plusieurs personnes, c'est-à-dire dans le cas d'une copropriété indivise, le fonctionnaire compétent peut n'expédier le compte de taxes foncières, qu'à une seule d'entre elles, en indiquant que ce compte s'adresse collectivement à l'ensemble de ces personnes.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des interventions à l'article 3?

**M. Paré:** Non. En accord avec cela.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 3 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle l'article 4.

**M. Bourbeau:** L'article 4 précise que les lois constitutives des établissements du mouvement coopératif n'ont pas pour effet d'empêcher que la taxe d'affaires leur soit applicable. Ces lois constitutives prévoient que l'activité de ces établissements ne constitue pas un commerce ou un moyen de profits. L'article 4 règle donc un conflit qui existe depuis plusieurs années, quant à l'assujettissement du mouvement coopératif à la taxe d'affaires. Il faut lire l'article 4 avec l'article 8, qui règle sa prise d'effet.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des interventions à l'article 4?

**M. Paré:** À l'article 4, les municipalités ont été consultées, là-dessus. C'est unanime. C'est quoi? C'est une demande qui vient de

**M. Bourbeau:** Cette demande provient du fait que les municipalités, d'une part, et les caisses populaires du Mouvement Desjardins, d'autre part, étaient en cour de justice, pour un certain nombre de poursuites intentées par des municipalités, à l'encontre de caisses populaires, pour percevoir des comptes de taxes d'affaires. Les jugements n'étaient pas rendus, ils ne le sont pas encore, d'ailleurs. Mais, de part et d'autre, on n'était pas très heureux d'avoir à se quereller devant les cours de justice pour une question semblable. À la demande de l'Union des municipalités du Québec, je suis intervenu auprès

du président du Mouvement Oesjardins pour savoir si le Mouvement Desjardins accepterait de payer la taxe d'affaires. Le président du Mouvement Oesjardins m'a dit d'emblée que oui, les Caisses populaires du Mouvement Desjardins estimaient que même si dans leurs lois constitutives, semble-t-il, on affirme que les activités de ces établissements ne constituent pas un commerce ou un moyen de profit, en pratique, on admet quand même que ces activités-là sont du même genre que celles que font d'autres organismes du mouvement non coopératif et, dans ce sens-là, ils profitent autant que les autres des services rendus aux municipalités. C'est donc de bonne grâce que le Mouvement Desjardins a accepté de se soumettre au paiement de la taxe d'affaires rétroactivement, je dois dire, au 1er janvier 1987. La contrepartie de cela, c'est que les municipalités ont également accepté d'annuler les comptes de taxes pour les années 1985-1986. Le Mouvement Desjardins et l'Union des municipalités du Québec ont fait ratifier par leurs membres - enfin, les deux présidents m'ont affirmé qu'ils étaient autorisés, par écrit d'ailleurs, à négocier au nom de leur groupement respectif - de sorte que le ministre des Affaires municipales a joué ici le rôle de médiateur qui mettra fin éventuellement à plusieurs poursuites judiciaires pour le bénéfice de tous les intéressés.

**M. Paré:** Est-ce que vous avez une idée à combien s'est évaluée cette décision concernant le remboursement?

**M. Bourbeau:** Selon les données actuellement disponibles, la ville de Montréal serait la principale débitrice des remboursements pour une valeur d'environ 3 500 000 \$, soit près de 80 % des remises totales possibles aux organismes du Mouvement Desjardins de la part des villes et des communautés. Il faut bien réaliser que la position juridique des municipalités n'était pas très solide et que, dans les discussions qui ont eu lieu au sein même des municipalités, on a évalué également les possibilités qu'elles puissent ou non avoir des succès en cour de justice. Je crois qu'elles ont estimé qu'il valait mieux faire un sacrifice à court terme pour un gain à long terme que de prendre un risque qui aurait peut-être pu leur coûter beaucoup plus cher.

**M. Paré:** Là, on se rend compte tantôt que Montréal perd un 1 000 000 \$ concernant la taxe d'amusement, 3 500 000 \$ maintenant, est-ce que le commentaire de Montréal sur cette mesure est spécifique? On dit qu'il y a eu consultation, l'Union des municipalités est favorable, Montréal particulièrement, est-ce que c'est le même son de cloche?

**M. Bourbeau:** M. le Président, les discussions de nos fonctionnaires avec ceux de la ville de Montréal sont à l'effet que la ville de

Montréal est parfaitement d'accord avec la mesure, d'ailleurs moi-même j'en ai traité avec le maire de Montréal. Il faut bien penser que le député dit que la ville de Montréal, perdrait 3 500 000 \$. Mais, si les jugements de la Cour n'avaient pas été en faveur de la ville de Montréal, il semble qu'il y avait de bonnes chances que les Caisses populaires auraient gagné leur cause devant les tribunaux. À ce moment-là, la ville aurait été obligée de rembourser avec intérêt, toutes les taxes perçues depuis le début, depuis 1985. À ce moment-là, elle aurait perdu beaucoup plus que 3 500 000 \$, cela aurait été le montant en capital plus les intérêts. En plus de cela, elle aurait dû prévoir une autre perte pour 1987, une autre pour 1988, enfin, cela aurait été un manque à gagner constant sur toutes les années à venir. Donc, je crois que ce règlement-là est éminemment intéressant et pour la ville de Montréal et pour les autres municipalités parce qu'il met fin à une situation d'ambiguïté où les chances étaient assez problématiques pour la ville de Montréal et pour les municipalités du Québec de gagner leur procès et règle d'une façon définitive un problème qui aurait subsisté. La dame qui m'accompagne ici, à ma gauche, qui était jusqu'à récemment vice-présidente du Mouvement Desjardins, section juridique, Mme la sous-ministre Bédard, pourrait corroborer mes dires parce qu'elle était justement là, il y a quelques mois.

(21 h 45)

**M. Paré:** Cela vient corriger pour les années 1985 et 1986. Est-ce qu'il y a des causes pendant les antérieures à 1985?

**M. Bourbeau:** On me dit qu'il n'y aurait pas de causes pendantes pour 1984 et les années précédentes. De toute façon, s'il y en avait, le projet de loi devant nous n'affecterait pas ces causes-là.

**M. Paré:** Non, c'est cela. Le projet de loi est clair là-dessus, mais s'il y avait eu des causes pendantes, j'ai l'impression que cela aurait été le temps. Si on corrige, on corrige la totalité de ce qu'il y a en cause.

**M. Bourbeau:** On me dit qu'au moment où les négociations ont eu lieu avec le Mouvement Desjardins, le Mouvement Desjardins a fait les vérifications d'usage et cette solution-là le satisfaisait.

**M. Paré:** Ça va.

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

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 5 et, s'il est de l'avis de la commission, nous pourrions procéder sous-article

par sous-article, pour clarifier les débats. À l'article 5, le sous-article 253.1.

**Dégrèvement applicable aux taxes  
foncières en cas de forte  
hausse de la valeur imposable**

**M. Bourbeau:** M. le Président, à 253.1, l'article 5 introduit deux mesures visant à contrer l'effet des hausses brusques de la valeur imposable des immeubles sur les comptes de taxes foncières municipales: le dégrèvement lié à un plafonnement de la hausse de cette valeur et l'étalement du paiement des taxes foncières.

Alors, le nouvel article 253.1 établit le pouvoir de toute municipalité d'appliquer par règlement la mesure de dégrèvement. Il s'agit donc d'une mesure facultative et non pas automatique. En pratique, seules les municipalités dont le rôle d'évaluation a connu une forte hausse d'un exercice à l'autre, à la suite d'une révision, auront avantage à instaurer cette mesure. Le nouvel article 253.1 laisse voir un autre élément important. Le dégrèvement ne s'applique qu'aux taxes foncières basées sur la valeur imposable. Il n'est pas question de dégrèvement pour les taxes foncières basées sur la superficie ou pour les taxes personnelles comme la taxe d'eau, par exemple. Cela s'explique par le fait que la mesure est instaurée pour contrer les hausses brusques du compte de taxes dues aux soubresauts de la valeur foncière.

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

**M. Paré:** Oui, mais très rapidement. Cela reprend effectivement ce que je disais au tout début. La mesure de plafonnement va effectivement avoir des conséquences. C'est sûr et c'est relevé par certains organismes, dont la CSN qui trouve que c'est une mesure injuste. Pour plafonner, il faut plafonner des choses qui sont semblables. On peut bien plafonner à certains pourcentages, mais, s'il y a des propriétés dont la valeur augmente moins vite, cela veut dire que le plafonnement ne touche pas de façon équitable tout le monde. Le meilleur exemple qu'on pourrait probablement prendre, c'est que, si cela touche passablement de gens, j'ai l'impression que cela va toucher moins le gouvernement que beaucoup d'autres citoyens. Je ne sais pas si le ministre est en mesure de nous dire si, effectivement, le gouvernement, ses organismes et ses ministères vont économiser par une semblable mesure de plafonnement, parce qu'il semblerait qu'on n'y goûtera pas tous de la même façon, mais que le gouvernement pourrait en profiter car, justement, il y a la valeur des bâtisses. Le ministre paraît des HLM pour lesquels on sait qu'il y a contestation de la part de la SHQ et il y a contestation par la SIQ pour les édifices gouvernementaux. Comme il y a un plafonnement, je le disais tantôt, ceux qui vont en profiter

sont ceux qui ont les plus grosses augmentations, ceux qui ont les plus grosses enveloppes, le plus grand capital finalement.

C'est sur l'exemple que je prenais que je voudrais que le ministre me donne ses commentaires. N'y aurait-il pas un transfert fiscal sur les petits propriétaires? Je reprends l'exemple que je donnais tantôt. Si on plafonne, parce qu'il y a des augmentations considérables spécialement dans certaines villes - il risque d'y en avoir encore plus dans les années à venir, je prends l'exemple de Québec où maintenant on permet la copropriété - je disais que l'une des façons d'amener une augmentation considérable de la valeur des bâtisses, ça va être de les comptabiliser par logement à partir d'une transformation en copropriété. Donc, il va y avoir des augmentations considérables. Est-ce que ça ne risque pas, étant donné qu'on plafonne et qu'il va y avoir augmentation considérable de la valeur foncière, qu'ils soient avantagés par rapport à ceux dont l'augmentation va être minime? Donc, le plafonnement va toucher ceux qui vont au maximum de l'augmentation. Ceux-là vont être favorisés.

Vous me donniez tantôt deux façons possibles d'augmenter l'assiette fiscale d'une municipalité. On augmente le taux. Donc, l'évaluation, je vais dire comme vous, c'est juste un barème. Le deuxième barème qui est important, c'est le pourcentage qu'on impose. Il y a cela et il y a l'augmentation de la valeur. Si l'augmentation de la valeur n'est pas égale pour tout le monde, le pourcentage n'est pas le même, mais on plafonne. Cela veut dire qu'il y en a qui vont payer moins. Ils vont profiter de cet avantage-là.

La municipalité maintenant. C'est parce que le plafonnement lui enlève des revenus et qu'elle doit aller chercher la même assiette pour donner les mêmes services à ses citoyens, qu'il faut qu'elle aille la chercher d'une certaine façon. Est-ce que c'est de faire, comme vous le donniez en exemple au tout début, une augmentation de 1 %, 2 % ou 3 % - c'est très relatif, disons, 1 %, ce qui compte, c'est l'image - donc une augmentation ailleurs, autrement, d'une autre façon ou alors une augmentation du taux pour aller chercher le manque à gagner à cause du plafonnement? Si elle augmente tout le monde de 1 %, elle vient augmenter ceux qui ne sont pas plafonnés. Donc, on vient de donner une charge spéciale additionnelle à ceux qui ne sont pas plafonnés, à ceux qui normalement sont de petits propriétaires, à ceux qui n'ont pas nécessairement, mais possiblement profité d'une augmentation de l'évaluation due à la spéculation ou à autre chose et qui ont l'équité. Si la formule actuelle est équitable, basée sur l'évaluation, si maintenant on plafonne et si on répartit autrement le manque à gagner, peu importe qui, il y a quelqu'un qui paie, alors qu'il ne devrait pas payer parce qu'il y a un manque d'équité.

Est-ce que je suis correct dans le jugement que je suis en train de porter? Il y a quelqu'un

qui va faire en sorte d'avoir un transfert fiscal que l'autre aurait dû payer si on s'était basé sur le même principe d'évaluation foncière. Le plafonnement vient faire un transfert fiscal chez certains citoyens. Là, je parle du principe. Un transfert fiscal, est-ce que je me trompe quand j'interprète ça de cette façon-là?

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

**M. Bourbeau:** M. le Président, c'est un transfert fiscal, oui, mais pas sur le dos d'une catégorie de contribuables. Ou si c'est sur une catégorie de contribuables, c'est sur une catégorie de contribuables dont l'augmentation personnelle a été inférieure au seuil qui sera fixé par les municipalités. Mais, à l'intérieur de cette catégorie-là, il n'y a rien qui justifie de dire que certains contribuables dont les maisons, dont les immeubles sont de valeur plus modeste, vont être mis à contribution plus que d'autres. Lorsque la spéculation foncière s'empare du marché immobilier, elle frappe ou elle bénéficie, cette spéculation-là, autant aux petits propriétaires qu'aux gros. On pourrait même prétendre que, dans certains cas, les petits voient leurs immeubles augmenter plus rapidement que les gros, parce que pour quelqu'un dont l'immeuble est évalué à 50 000 \$ ce n'est pas long d'obtenir une augmentation de 10 000 \$. Ça peut venir très rapidement et ça constitue une augmentation de 20 %, ce qui est énorme comme augmentation. Et rapidement il atteint le seuil où il pourra plafonner. Mais les individus dont la maison est évaluée à 150 000 \$, une augmentation de 10 000 \$, la même augmentation les met drôlement en bas du seuil. Cela prend une augmentation beaucoup plus élevée en montant d'argent pour se rendre au seuil à partir duquel il pourra bénéficier de la mesure de plafonnement. On peut fort bien trouver des spéculateurs qui vont être beaucoup plus intéressés à se diriger et à faire porter leurs assauts sur les immeubles dont l'évaluation est inférieure, parce qu'il y a moins de risques de revente. Il y a un meilleur marché pour les petits immeubles que pour les gros. En cas de récession, les petits immeubles ne voient pas leur évaluation diminuer de beaucoup, parce que ce sont des immeubles qui sont disponibles à tout le monde. Il y a toute une série de raisons qui pourraient justifier que les petits immeubles sont un meilleur placement que les gros, d'une certaine façon, parce que c'est un placement moins risqué. Et, moi, je dis au député qu'il n'y a rien qui justifie de penser qu'un immeuble de 50 000 \$ va subir une augmentation d'évaluation, d'une façon générale, inférieure à un immeuble de 200 000 \$.

Il n'y a pas de preuves de cela, au contraire. Je ne crois pas que, selon mon expérience personnelle de l'immobilier, cet énoncé puisse être vérifié.

**M. Paré:** Mais, avec l'énoncé que vous venez de faire, par exemple, - on va certainement en parler dans d'autres projets de loi - vous amenez, finalement, ce qu'on dénonce et ce qu'on craint quand on parle d'habitation: la spéculation qui va frapper énormément. Vous êtes en train de confirmer spécialement aux petits propriétaires de petites propriétés, finalement, que pour eux, la spéculation n'est pas finie. Je me rends compte, et vous avez raison, qu'on est en train de déplacer peut-être l'intérêt d'achat des spéculateurs. C'est une déduction tout à fait logique. Je vous écoutais et...

**M. Bourbeau:** Bref, je vous ai convaincu.

**M. Paré:** ...j'avais... Cela fait longtemps que je le dis. On a vécu la spéculation et cela s'est accéléré depuis quelques mois, quelques années. Cela va être de pis en pis et vous êtes en train de confirmer nos craintes ou nos vues là-dessus. Effectivement, il faut s'attendre à des augmentations qui vont être encore considérables.

Le fait de venir maintenant plafonner témoigne certainement de votre crainte dans ce sens-là, de votre crainte ou de votre intérêt tout dépendant si on trouve que c'est une très bonne chose pour les spéculateurs. Effectivement, cela veut dire que c'est une très bonne mesure, spécialement pour les spéculateurs. Cela vient plafonner. S'ils s'y prennent, spécialement, dans des quartiers un peu plus...

Vous dites que les spéculateurs ou ceux qui veulent faire de l'argent vont augmenter là où il y a le moins de risques et des bâtisses avec des évaluations moins élevées. À 50 000 \$ ou 60 000 \$, il y a moins de risques. Finalement, c'est vrai qu'un 10 000 \$ est plus facile à faire là qu'avec un investissement de 1 000 000 \$ où on va chercher seulement 50 000 \$, ce qui n'est pas suffisant. Pour un spéculateur qui va dans un quartier plus populaire où il y a de petites maisons, le plafonnement vient faire en sorte que ce soit encore plus profitable parce que les profits qu'il va faire vont être encore limités par le plafonnement.

**M. Bourbeau:** Il y a peut-être quelques spéculateurs qui pourraient en profiter, mais d'une façon générale, c'est quand même un très petit nombre d'immeubles qui sont vendus par année. La très grande majorité des immeubles demeurent la propriété de leur propriétaire original de sorte que tous les petits propriétaires vont avoir autant de chances, sinon plus - c'est de cela qu'on parle - d'avoir accès à la mesure de plafonnement. Et, pour un spéculateur, peut-être, qui en bénéficiera, il y aura peut-être 50 petits propriétaires qui en bénéficieront, aussi.

**M. Paré:** Mais vous admettez quand même qu'il y a un risque, non seulement un risque, mais il va y avoir un certain transfert fiscal, même minime, comme je vous le mentionnais,

tantôt. S'il y a plafonnement, que celui-ci n'est pas égal à cause de l'augmentation qui n'est pas uniforme partout, s'il y a plafonnement et que l'assiette fiscale doit demeurer la même, on doit ajuster, y compris ceux qui ne sont pas plafonnés. Est-ce qu'il y a ce risque effectivement?

**M. Bourbeau:** La mesure est une mesure de transfert. Elle transfère l'excédent du coût de la mesure à l'ensemble des contribuables. Le député appelle cela un transfert fiscal... C'est un transfert, mais qui est fait sur la totalité des citoyens. Donc, c'est un coût pour la municipalité qui est réparti dans le budget de la municipalité comme les autres coûts que la municipalité peut encourir aux services de la police, des pompiers ou de l'enlèvement de la neige.

**M. Paré:** Selon l'évaluation qui est faite, le transfert va se faire au détriment de qui? Est-ce qu'on a déjà évalué qui seront les victimes de ce transfert?

**M. Bourbeau:** Le député emploie le mot "détriment". Je n'aime pas tellement le mot. Au détriment de tous et chacun des contribuables de la municipalité, y compris tous ceux qui vont bénéficier de la mesure puisque c'est une taxe qui est imposée à tout le monde. Tout le monde va la payer, y compris ceux qui bénéficient de la mesure. Plus l'évaluation est importante, plus le montant à payer va être important, forcément, parce qu'un sou de taxe imposé sur un immeuble de 1 000 000 \$ coûte plus cher en argent qu'un sou de taxe imposé sur une maison de 50 000 \$.

**Le Président (M. Saint-Roch):** M. le député de Gouin.  
(22 heures)

**M. Rochefort:** S'il veut poursuivre sur cet aspect-là... C'est un autre aspect de la question que je veux aborder.

**M. Paré:** Juste une ou deux petites questions.

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

**M. Paré:** J'essaie de comprendre. S'il y a un transfert, ce n'est pas juste transféré sur le même compte, d'une colonne à l'autre, c'est transféré d'individu à individu ou de propriétaire à propriétaire. Surtout si l'évaluation ne demande pas également... S'il y a quelqu'un qui doit payer, il y a un transfert.

Le transfert devrait être, à mon avis... Les victimes... quand je parle de victime, je parle de quelqu'un qui paiera plus. Dans ce sens-là, il n'y aura personne qui sera tué. S'il y a un transfert d'un citoyen à l'autre, celui qui n'atteint pas le plafond, cela veut dire qu'il va payer. Supposons qu'il y a une augmentation de 5 % de son évaluation, le plafond, est de 10 %, il paie la

totalité et on lui ajoute 1 % ou 2 % parce qu'on en a plafonné d'autres. Il y a des victimes. Ces gens qui ne sont pas plafonnés totalement auront en compensation l'augmentation globale imposée.

Si ce principe est vrai, est-ce que l'on peut déjà évaluer qui seraient les gens ou les clientèles cibles qui auront à absorber cette augmentation par rapport à d'autres qui seront plafonnés et auront à payer moins puisqu'il y aura un transfert fiscal à d'autres?

**M. Bourbeau:** M. le Président, je trouve un peu drôle que le député emploie le mot "victime". Je poserais la question au député: Qui sont les citoyens du Québec qui sont victimes du paiement du salaire du député de Shefford? Tous les citoyens du Québec paient par leurs taxes le salaire du député de Shefford. C'est exactement la même chose qui va se produire ici. Voici une dépense de la municipalité. Elle est mise dans le budget de la municipalité et est répartie sur l'ensemble des contribuables, sur tous les contribuables, sans exception. Si le député cherche à savoir qui paie pour la mesure, c'est 100 % des contribuables de la municipalité qui paieront pour la mesure, au pro rata de leur évaluation foncière. Il n'y a pas d'exception. La seule exception... Il n'y a pas d'exception, tout le monde paie.

**M. Paré:** Oui, tout le monde paie. Je reconnais que tout le monde doit payer des taxes. Vous m'avez dit tantôt que s'il y a un plafonnement, il devrait y avoir un transfert fiscal et que cela risque d'amener une augmentation du taux. Mais ceux qui n'ont pas atteint le plafonnement, ceux-là ne sont-ils pas pénalisés en payant plus pour ceux qui sont plafonnés? N'y a-t-il pas un transfert quelque part? Quand je parle de victime... Oui, tout le monde paie, mais le fait qu'il y ait ce transfert n'en amènera-t-il pas certains à payer davantage que s'il n'y avait pas eu ce plafonnement?

**M. Bourbeau:** Dans une municipalité, il y a un coût. La mesure entraîne un coût pour la municipalité lequel est réparti à l'ensemble des contribuables. Tous les contribuables vont payer sur leur compte de taxes un sou, deux sous ou trois sous de plus et c'est chargé à tout le monde, à 100 %. Donc, tout le monde paie.

De plus, le député le sait, tous les contribuables admissibles à la mesure de plafonnement vont recevoir... Ils ne recevront pas un chèque de la municipalité, mais ils verront leur compte de taxes plafonné. Ils ne paieront pas la totalité du compte de taxes qu'ils auraient payé si la mesure de plafonnement n'avait pas été mise en vigueur par la municipalité. Dans ce sens-là, il y a des contribuables qui sont gagnants en payant moins de taxes.

Qui seront-ils, ces contribuables? On ne peut pas le savoir d'avance. Ce sont tous ceux

dont l'évaluation personnelle sera plus importante que le seuil de plafonnement.

On a peut-être des tableaux ici. Par exemple, Je peux dire au député: Il y a devant moi le cas de la ville de Saint-Léonard qui, en vertu du projet de loi que nous étudions présentement, pourrait plafonner. Le seuil minimum de plafonnement serait à 35 % - une augmentation de 35 %. Elle a probablement un rôle d'évaluation qui augmente de 23 % ou 24 %. C'est cela ?

**Une voix:** C'est exact.

**M. Bourbeau:** Une fois et demie, le rôle. Il y aurait, dans Saint-Léonard, 453 bénéficiaires d'immeubles d'un logement. Il y aurait 620, d'immeubles de deux et trois logements; 615, d'immeubles de quatre logements et plus; terrains vacants: zéro, parce qu'ils ne sont pas admissibles, 228 commerces, 76 industries.

Voilà un exemple de ceux qui verraient leur immeuble plafonner sur le nombre de propriétaires. Le coût de la mesure pour la municipalité serait de 0,04 \$ de taxe les 100 \$ d'évaluation. La municipalité, pour pouvoir accorder ce plafonnement dont je viens de parler, augmenterait son taux de taxe de 0,04 \$.

**M. Paré:** Je vous félicite, M. le ministre, vous êtes un gars très optimiste. Je vous ai demandé qui seraient les perdants et vous m'avez répondu: Je vais vous donner la liste des gagnants. C'est correct. C'est le côté de la médaille que vous avez le droit de choisir, mais cela veut dire que s'il y a des gagnants, il y a certainement des perdants.

**M. Bourbeau:** Cela fait plusieurs fois que je le dis au député.

**M. Paré:** Oui, mais...

**M. Bourbeau:** Les gens qui paient pour la mesure, c'est l'ensemble des contribuables. Ici, à Saint-Léonard, chaque contribuable de la ville de Saint-Léonard va payer 0,04 \$ de plus de taxe pour permettre la mesure. C'est une police d'assurance. La prime ici est de 0,04 \$ des 100 \$ d'évaluation et les prestations seront payées à un ensemble de contribuables de toutes catégories. Donc, c'est assez équitable, c'est distribué sur l'ensemble des contribuables.

Je dirai au député que l'an prochain, en 1989, si la ville de Saint-Léonard a un autre rôle d'évaluation qui augmente, il est bien probable que les bénéficiaires soient d'autres contribuables, que ce ne soit pas les mêmes. Il est assez rare que la même propriété subisse une très importante hausse d'évaluation deux années de suite. Ce sera probablement un autre groupe de propriétaires qui pourra bénéficier de la mesure.

Probablement que dans trois ans ce sera un troisième groupe de sorte que sur une période d'années, tout le monde va finir par bénéficier

de la mesure. Cela aura eu l'effet d'une police d'assurance.

**M. Paré:** Quand vous me donnez la liste des gagnants - cela veut dire des gens qui paient moins grâce à cette formule - est-ce que vous avez la liste des perdants, ceux à qui cela va coûter plus cher que s'il n'y avait pas eu de plafonnement?

**M. Bourbeau:** Je dois répéter encore. Les perdants sont ceux qui ne reçoivent pas la mesure de plafonnement.

**M. Paré:** C'est cela.

**M. Bourbeau:** Tous les autres contribuables ne sont pas perdants. Ils paient exactement le compte de taxe qu'ils paieraient normalement, sauf...

**M. Paré:** Plus les 0,04 \$.

**M. Bourbeau:** ...que chaque contribuable paie 0,04 \$ de prime d'assurance.

**M. Paré:** S'il n'y avait pas eu de plafonnement, il n'y aurait pas eu l'augmentation de 0,04 \$ que certains paient sans profiter du plafonnement.

**M. Bourbeau:** Exactement. Si le député de Shefford, ce matin, passait au feu chez lui, M. le Président, et qu'il n'avait pas de police d'assurance, il serait le grand perdant; il devrait payer de sa poche. J'ai déjà passé au feu, M. le Président, et je peux vous dire que quand on passe au feu, tous les concitoyens, les voisins, vérifient leur prime d'assurance pour être sûrs qu'ils sont eux-mêmes assurés. Quand j'ai perçu mes prestations après mon feu, tous les autres ont payé pour moi. Forcément, c'est mutuel, une assurance.

Depuis ce temps-là, je paie encore mes primes d'assurance et, chaque fois qu'un de mes voisins passe au feu, je suis un de ceux qui contribue à payer pour les prestations qu'il reçoit. Je suis très satisfait de l'affaire parce que j'en ai déjà profité une fois. Je présume qu'à la longue, tout le monde finit, à ce jeu, un jour, par recevoir quelque chose.

**M. Paré:** Mais, c'est ce que je disais au début. L'équité et les fondements même de la fiscalité municipale veulent que tous paient en fonction d'une norme unique qui est l'évaluation municipale. L'équité vient d'être rompue sur ce principe - légèrement, vous allez me dire - mais c'est un commencement, c'est une première.

J'aurais une autre question, avant de laisser la parole à mon collègue de Gouin. Qu'est-ce que vous pensez des commentaires des évaluateurs municipaux qui disent que les rôles d'évaluation seront tous déséquilibrés dans quelques années

avec des mesures semblables?

**M. Bourbeau:** M. le Président, je ne peux pas souscrire à ce point de vue des évaluateurs. J'ai discuté avec certains d'entre eux. Il m'apparaît que cette remarque-là provient peut-être d'un manque de compréhension de la formule. La remarque a été faite très tôt, avant que le projet de loi ne soit connu.

Dans certains milieux on s'est imaginé qu'on allait commencer à jouer avec l'évaluation foncière. Or, la mesure que nous proposons n'est pas une mesure d'évaluation; c'est une mesure fiscale. Cela n'a rien à voir avec les principes d'évaluation.

Les évaluateurs municipaux vont continuer à évaluer les immeubles selon les mêmes méthodes qu'auparavant. Ils vont procéder de la même façon. Ils vont faire en sorte que chaque Immeuble soit évalué à sa valeur marchande, à sa valeur réelle. Nous n'intervenons aucunement dans le processus de confection des rôles d'évaluation. Les évaluateurs devront procéder exactement comme ils procédaient auparavant, à la seule différence que les municipalités, si elles le veulent, choisiront temporairement de ne pas utiliser, pour des fins de calcul du compte de taxes, la pleine valeur qui a été identifiée par l'évaluateur.

Cela, c'est un choix politique de la municipalité qui a été élue par ses contribuables pour prendre des décisions. Elle ne dit pas à un contribuable dont la maison vaut 100 000 \$: Je décide arbitrairement qu'elle vaut 75 000 \$ ou 80 000 \$; on ne joue pas avec l'évaluation. La municipalité va continuer de dire au contribuable: L'évaluateur nous indique que votre immeuble vaut 100 000 \$, nous confirmons qu'il vaut 100 000 \$; cependant, pour des fins administratives, nous décidons de n'utiliser, pour cette année, qu'une proportion de l'évaluation pour les fins de calcul du compte de taxes.

C'est une décision politique prise par une municipalité. C'est une mesure fiscale qui, en aucune façon, n'a pour effet de changer le rôle d'évaluation. La municipalité continuera à avoir son rôle d'évaluation. Ce sera le rôle préparé par les évaluateurs et celui dont on tiendra compte pour toute autre fin que le calcul d'un compte détaxes.

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

**M. Rochefort:** M. le Président, je voudrais, moi aussi, parler des gagnants. Quand le président du comité exécutif de la ville de Montréal a rendu public le budget...

**Une voix:** C'est un auditif.

**M. Rochefort:** Qui? Non, non, c'est parce qu'il a de la difficulté à faire deux choses en même temps. Je ne veux pas le forcer à consa-

crer plus d'énergie...

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

**M. Rochefort:** M. le Président, je voudrais parler de l'un des grands gagnants de la mesure de plafonnement. Quand le président du comité exécutif de la ville de Montréal a rendu public le budget de l'année qui vient, il a annoncé que, parmi les grands gagnants de l'application de la mesure de plafonnement, il y aurait les deux gouvernements. Sauf erreur - je cite le chiffre de mémoire et je peux me tromper - il me semble avoir dit que, pour le gouvernement du Québec, il s'agissait là d'un gain de 16 500 000 \$ à la suite de l'application de cette mesure de plafonnement. Est-ce que c'est conforme aux chiffres que vous avez?

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

**M. Bourbeau:** M. le Président, il faudrait faire la distinction entre l'évaluation foncière et la mesure de plafonnement. Il est exact que l'évaluation des immeubles du gouvernement du Québec augmente beaucoup moins rapidement, cette année, au rôle de la ville de Montréal par exemple, que le reste des immeubles du rôle. Le pourcentage est moins élevé. Dans ce sens, le gouvernement du Québec va faire une économie parce que sa proportion d'augmentation de l'évaluation est moins importante que celle de la moyenne du rôle.

Comme nous payons des "en lieu" de taxes basés sur une formule qui tient compte de la moyenne, la part du gouvernement va baisser. Mais ce n'est pas là...

**M. Rochefort:** Ce n'est pas par l'application de la mesure de plafonnement.

**M. Bourbeau:** Ce n'est pas par l'application de la mesure de plafonnement. C'est l'application de la formule en vigueur depuis 1980 et qui a fait en sorte que le gouvernement paie des "en lieu" de taxes.

**M. Rochefort:** Pour tout le Québec, cela représente une diminution de combien?  
(22 h 15)

**M. Bourbeau:** En ce qui concerne la diminution des "en lieu" de taxes à Montréal et à Québec qui sont les deux endroits les plus importants, j'ai ici les chiffres. Le manque à gagner, selon nous, est de l'ordre de 9 000 000 \$ pour la ville de Montréal et serait d'environ 4 400 000 \$ pour la ville de Québec.

**M. Rochefort:** Ne pensez-vous pas, M. le ministre, quand on est dans des années de vaches grasses et que la contribution du gouvernement du Québec sur ces immeubles n'a pas encore

atteint 100 % qu'on aurait une belle occasion, au moins, de l'augmenter de 13 000 000 \$?

**M. Bourbeau:** Pour une fois que la conjoncture favorise le gouvernement, on nous dit: vous êtes un mauvais contribuable parce que vos immeubles augmentent moins rapidement. Ce n'est peut-être pas le député de Gouin qui dit cela, mais certains nous l'ont dit.

Dans d'autres circonstances où l'inverse se serait produit et où le gouvernement aurait voulu réduire sa contribution, on nous aurait dit: le gouvernement doit être un contribuable comme les autres et qu'il paie sa contribution. Les règles ont été établies au début et le gouvernement, chaque année, paie ses "en lieu" de taxes selon la formule convenue avec le monde municipal.

Pour cette année, il semble que la formule favorise le gouvernement. C'est une année où il y a eu beaucoup d'inflation et beaucoup de spéculation foncière. On sait que la spéculation foncière est un peu moins virulente sur les hôpitaux, les écoles et sur les cégeps qu'elle peut l'être sur les immeubles à logements multiples.

Je signale au député que lors d'autres années de récession où l'inflation est nulle, ou la spéculation est nulle ou à peu près, comme par exemple, dans les années 1977-1978 qui ont suivi la prise du pouvoir par le Parti québécois ou les années 1981-1982 à la suite de la deuxième élection du Parti québécois. Là, c'est l'inverse qui s'est produit parce que les immeubles, de façon générale, subissaient des baisses d'évaluation à cause de la non-inflation, je dirais même de la déflation.

Les immeubles gouvernementaux, eux, qui sont évalués selon des formules différentes, des formules de remplacement, continuaient leur petit train-train d'augmentation annuel qui était peut-être moins spectaculaire, mais qui va toujours en augmentant de sorte qu'il y eu des années où le phénomène n'était pas du tout le même que cette année. Évidemment, les villes ne se sont pas plaintes dans ces années-là, au contraire, mais aujourd'hui, on frappe une année particulièrement active en spéculation foncière et, bien évidemment, la formule aide un peu le gouvernement.

Je signale en terminant au député qu'en ce qui concerne le plafonnement, le gouvernement sera éligible, bien sûr, à la mesure de plafonnement concernant ses Immeubles propres où il paie 100 % de ses "en lieu" de taxes. Pour ce qui est des immeubles du réseau où nous ne payons pas d'"en lieu" de taxes, nous avons convenu de ne pas nous donner le bénéfice de la mesure de plafonnement puisque le gouvernement ne paie pas à 100 % de ses "en lieu" de taxes sur ces immeubles-là.

**M. Rochefort:** Je reviens quand même, M. le ministre. Est-ce que, justement, le fait que

votre contribution soit tout à coup réduite substantiellement, tantôt vous parliez de 26 000 000 \$ - c'est une parade de millions, j'imagine que 13 000 000 \$ c'est au moins une demi-parade - vous ne considérez pas que vous avez là une belle occasion de compléter justement la réforme de la fiscalité pour payer 100 % pour les immeubles du réseau de la santé, des services sociaux et de l'éducation? Ne pourriez-vous pas, au moins, faire un pas équivalent, proportionnellement en pourcentage, à ce 13 000 000 \$ de réduction de votre contribution?

J'avoue que j'accepterais totalement le raisonnement que vous venez de développer à l'effet qu'il faut que le gouvernement soit traité comme n'importe quel contribuable: quand cela monte, il monte, quand cela baisse, il baisse. Pas de situation particulière. Compte tenu, cependant, que vous êtes dans une situation particulière pour les réseaux de l'éducation, de la santé et des services sociaux, ne considérez-vous pas qu'au minimum, vous ne devriez pas encaisser le 13 500 000 \$ pour les deux grandes villes du Québec? Accepter au moins, d'augmenter d'autant la proportion de votre contribution dans le réseau de la santé et dans le réseau de l'éducation compléterait la réforme et finirait effectivement à vous mettre, un jour, sur un même pied d'égalité avec les contribuables.

**M. Bourbeau:** M. le Président, c'est toujours intéressant d'entendre un député d'Opposition, ex-ministre, dont le gouvernement n'a pas réussi, au cours de ses neuf années de pouvoir, à se mettre justement... à faire en sorte que le gouvernement soit un contribuable comme les autres, maintenant que l'administration est passé à d'autres, on exhorte évidemment le gouvernement à faire ses devoirs alors qu'on ne l'a pas fait soi-même. Le député sait fort bien que, lors de la réforme de la fiscalité municipale, il avait été convenu que le gouvernement ne paierait qu'une partie des "en lieu" de taxes sur les immeubles des réseaux scolaires et des affaires sociales et que ce n'est qu'à long terme que le gouvernement finirait par payer 100 %. Or, le député sait certainement que, actuellement, le gouvernement du Québec ne boucle pas ses budgets. Nous avons prévu, au cours de l'année courante, un déficit de 2,4 milliards de dollars dans le budget du gouvernement du Québec. C'est une nette amélioration sur ce qui se faisait avant. Mais, il reste quand même que 2,4 milliards, ce n'est pas peu de chose.

Du côté municipal, on boucle les budgets. Aucune municipalité n'a fait de déficit. Je dirais même que, actuellement, on estime que les surplus accumulés dans les budgets des municipalités du Québec tourne autour de 300 000 000 \$ et peut-être plus.

Les municipalités, dont la ville de Montréal, se retrouvent avec des surplus de l'ordre de 200 000 000 \$ à 400 000 000 \$. Enfin, cela

tourne autour de 300 000 000 \$, 350 000 000 \$, alors que le gouvernement du Québec a un déficit annuel d'au-delà de 2 000 000 000 \$.

Avant de jouer au Père Noël avec les fonds publics, on va, pour un certain moment, tenter de faire en sorte que le budget du Québec puisse présenter une situation un peu plus intéressante sur le plan des équilibres budgétaires. En temps et lieu, peut-être un jour, le gouvernement du Québec fera un effort additionnel.

**M. Rochefort:** M. le Président, un certain nombre de commentaires. D'abord, je dirai au ministre qu'on ne lui demande pas de jouer au Père Noël, on lui demande justement de ne pas demander au contribuable d'être son Père Noël. Il va sauver 13.5 millions, cette année, dans les deux grandes villes du Québec. Alors, on est loin de lui demander de jouer au Père Noël, ce sont les autres qui vont être son Père Noël.

Tous les contribuables vont accrocher un petit bas de Noël dans quatre semaines pour permettre au ministre des Affaires municipales d'encaisser 13.5 millions de plus, selon les chiffres même qu'il nous a fournis.

Non, je ne veux pas vous empêcher...

Je sais que c'est toujours le même problème... M. le Président, quelques commentaires additionnels. Lorsque le ministre nous dit que nous sommes mal placés pour lui demander de contribuer à 100 % de la valeur d'imposition des immeubles des réseaux de la santé et de l'éducation parce qu'on ne l'a pas fait pendant neuf ans, je lui dirai qu'on s'est rendus, nous autres, à 100 % des immeubles dont nous étions propriétaires, et à 80 %, 90 % dans certains Immeubles du réseau.

On ne lui demande pas d'en faire autant. On lui demande seulement de compléter le 10 % ou 20 %. Il parle de long terme, mais mon Dieu! cela fait 7 ans. Lui-même, nous tient le même discours depuis à peu près un an et demi à savoir que la réforme a atteint un rythme de croisière qui justifie qu'enfin nous la révisions pour l'ajuster. Et patati! et patata!

Parmi ces ajustements, on pourrait donner suite à cette amélioration essentielle pour que la réforme se tienne totalement, en soi. Quant au déficit, M. le Président, c'est certain qu'il n'y a pas de déficit dans les municipalités. La loi les en empêche. Alors, on ne peut pas comparer la situation du gouvernement du Québec et la situation des municipalités de ce point de vue-là.

Un dernier commentaire qui est une question. Est-ce que je dois comprendre que le ministre des Affaires municipales prend le relais du président du Conseil du trésor et qu'à son tour, il prônera "déficit 0" pour le gouvernement du Québec?

**M. Bourbeau:** M. le Président, ce serait vraiment...

**M. Rochefort:** Est-ce que c'est...

**M. Bourbeau:** Ce serait vraiment...

**M. Rochefort:** Est-ce que c'est en prévision du remaniement du printemps?

**M. Bourbeau:** Ce serait vraiment une situation idéale, si l'on pouvait, M. le Président...

**M. Rochefort:** Ah, c'est idéal, vous pensez? C'est épouvantable de parler ainsi.

**M. Bourbeau:** ...en arriver à un "déficit 0". Est-ce que le député est opposé à des budgets équilibrés?

**M. Rochefort:** Oui, M. le Président Pour un État, un gouvernement, au Québec comme au Canada, c'est une erreur d'avoir un budget avec "déficit 0".

**M. Bourbeau:** M. le Président, je laisse...

**M. Rochefort:** Je suis très clair là-dessus. N'importe quel spécialiste en finances publiques est capable d'appuyer cela, M. le Président.

**M. Bourbeau:** M. le Président, en tant que ministre des Affaires municipales qui interdit aux municipalités d'avoir autre chose qu'un "déficit 0", je ne peux me faire le propagandiste des budgets à déficits. Maintenant...

**M. Rochefort:** Votre propre collègue du Conseil du trésor a dû changer de cap parce qu'il a compris que cela n'avait pas de bon sens. Au moins, vous devriez tenir compte de ce qu'il a fait.

**M. Bourbeau:** M. le Président, le premier ministre a dit récemment qu'il souhaitait que le déficit du Québec passe en dessous de 2 000 000 000 \$, dès la prochaine année fiscale.

**M. Rochefort:** Oui, mais, il y a une marge entre en dessous de 2 000 000 000 \$ et zéro.

**M. Bourbeau:** Quand on est parti de 4,2 milliards, il y a à peine 2 ans, M. le Président, encore deux autres années et on sera rendus à un budget équilibré. M. le Président...

**Une voix:**...

**M. Rochefort:** Bien, oui.

**M. Bourbeau:** M. le Président, afin de conclure sur les propos du député de Gouin, je lui dirai que la ville de Montréal qui, malheureusement pour elle, a un manque à gagner de 9 000 000 \$ sur les "en lieu" de taxes du gouvernement du Québec, a quand même réussi à déposer un budget intéressant. Dans un communiqué, ici, elle se targue d'avoir réduit à 4,6 %

les augmentations de dépenses par rapport à l'année précédente. Elle nous annonce qu'elle a réussi à réduire le taux de taxes de 0,37 \$ des 100 \$ d'évaluation, la plus importante baisse depuis plusieurs décennies et tout cela, sans les 9 000 000 \$ que le député voudrait qu'on envoie à la ville de Montréal.

**M. Rochefort:** Ah là, M. le Président, par exemple, le ministre devrait être beau joueur.

**Le Président (M. Saint-Roch):** À l'ordre, s'il vous plaît! J'aimerais entendre la réponse de M. le ministre.

**M. Bourbeau:** Elle dit également: Aucun compte de taxes foncières n'augmentera de plus de 15 % en 1989 dans le secteur résidentiel...

**M. Rochefort:** C'est cela.

**M. Bourbeau:** ...ainsi, les contribuables récoltent les premiers fruits des efforts entrepris par l'administration municipale auprès du gouvernement du Québec - là, elle se donne pas mal de crédit, je dois dire - en vue d'en arriver à une révision de la fiscalité municipale. En effet, dans son projet de budget pour 1988, la ville de Montréal tient compte de la mesure de plafonnement contenue dans le projet de loi 82 qui doit être adopté sous peu par l'Assemblée nationale du Québec.

M. le Président, je dois dire que dans la lettre que M. Michael Fainstat, président du Comité exécutif, me faisait parvenir le 23 novembre, il me disait: Le budget fait état des changements annoncés à notre régime fiscal, lesquels témoignent des résultats des bons rapports de collaboration entre votre ministère et notre administration municipale.

**M. Rochefort:** Je répète que vous ne pouvez pas faire deux choses en même temps et, pendant que vous étiez ici, je faisais, cet après-midi, mon discours sur la loi 82 et je vous dirai: Oui, vous avez raison, mais un an plus tard. Et durant cette année, des contribuables ont payé des sommes faramineuses parce que vous vous êtes traîné les pieds pendant un an, notamment sur la mesure de plafonnement. Je dirai au ministre, M. le Président... Non, c'est une réalité pour les citoyens de Montréal et aussi pour les locataires dont vous vous dites le champion, parce que les augmentations de taxes répercutent un jour sur le prix des loyers.

Que le ministre ne nous fasse pas pleurer en disant que Montréal a réussi à réaliser un grand budget. D'abord, effectivement, oui, c'est un bon budget, mais ce n'est pas à cause du ministre. Quand il a complété la lecture du communiqué, il a effectivement mis le doigt dessus: pour réaliser un budget de cette qualité en tenant compte d'une diminution de la contribution de 9 000 000 \$ du gouvernement du

Québec, il y a des gens qui paieront 15 % de plus que l'année passée et ce sont des petits propriétaires. C'est sympathique que le ministre soit bien heureux que la ville ait un beau budget et que cela lui coûte 9 000 000 \$ de moins. Oui, sauf qu'il y a des gens qui seront des Pères Noël à 15 % de plus que l'an passé. Je répète au ministre que je suis très sympathique au projet de loi 82, mais il aurait peut-être pu arriver un an plus tôt.

**M. Bourbeau:** Là, je lance la serviette. Je renonce à le convaincre.

**M. Rochefort:** Oui, vous avez bien raison parce que vous manquez d'arguments.

**Le Président (M. Saint-Roch):** MM. les membres de la commission, si on veut réaliser le vœu de l'administration de la ville de Montréal d'adopter sous peu le projet de loi 82, j'aimerais vous suggérer que nous revenions à l'article 253.1.

**M. Rochefort:** Non, mais, M. le Président...

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article 253.1?

**M. Rochefort:** M. le Président, avec tout le respect que je vous dois, on était en plein dedans, parce que c'est à partir de cet article que tout cela s'est produit à Montréal.

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

**M. Rochefort:** Et il faut qu'il soit adopté pour que tout cela puisse se réaliser.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Je pense qu'on va être d'accord...

**M. Rochefort:** Y compris la diminution de 9 000 000 \$ du ministre.

**Le Président (M. Saint-Roch):** À l'ordre, s'il vous plaît! Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'article 253.1?

**M. Rochefort:** Non, je n'ai pas d'autres interventions.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 253.1 est adopté?

**M. Bourbeau:** Adopté.

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 253.2.

**M. Bourbeau:** M. le Président, l'article 253.2

détermine quelles sont les unités d'évaluation admissibles au dégrèvement. Essentiellement, ce sont celles dont la valeur imposable pour l'exercice considéré augmente par rapport à leur valeur imposable pour l'exercice précédant d'un pourcentage supérieur au seuil d'admissibilité fixé par la municipalité. On verra, au nouvel article 253.4, ce qu'on entend par seuil d'admissibilité. Retenons simplement pour le moment que les unités d'évaluation admissibles sont celles qui connaissent une hausse de valeur imposable considérablement plus forte que la moyenne et dont les propriétaires, en conséquence, sont susceptibles de subir une hausse de taxes plus marquée que les autres. Il faut noter qu'un terrain vague n'est jamais admissible au dégrèvement parce que les politiques fiscales municipales, depuis plusieurs années, vont dans le sens d'encourager l'élimination des terrains vagues. Par ailleurs, toute unité résultant de la division d'une plus grande unité n'est pas admissible parce qu'il est impossible de comparer sa valeur imposable d'un exercice à l'autre.

(22 h 30)

**M. Paré:** Dans votre esprit, M. le ministre, quelles sont les unités dont la valeur imposable pourrait augmenter plus fortement que la moyenne? Est-ce que, dans votre esprit, on fait référence directement à la copropriété par cet article?

**M. Bourbeau:** Quand on dit que les unités dont la valeur imposable... augmente, par rapport à... d'un pourcentage supérieur au pourcentage d'augmentation fixé", ce sont tous les immeubles dont la valeur, au cours d'une année, augmenterait d'une façon plus importante que la moyenne des autres. Je ne peux pas catégoriser un immeuble en particulier. Cela peut être des immeubles en copropriété. Cela peut être des immeubles unifamiliaux. Cela peut être des commerces. Cela peut être des industries. Cela dépend. On n'a qu'à regarder les budgets des municipalités. On voit qu'il y a une dispersion infinie des augmentations dans les rôles.

**M. Paré:** Mais, quand on lit le deuxième paragraphe de l'article 253.2, on dit:

"Dans le cas où une unité inscrite au rôle de l'exercice considéré résulte du regroupement de plusieurs unités entières inscrites au rôle de l'exercice précédent..."

C'est là où on fait référence probablement à la copropriété. Est-ce que j'ai raison de déduire cela?

**M. Bourbeau:** M. le Président, ce paragraphe-là voudrait prévoir le cas où des immeubles adjacents, en cours d'année, par exemple, seraient regroupés sous la propriété d'un seul propriétaire, des immeubles identiques, et constitueraient une seule unité d'évaluation dans l'année suivante. L'article prévoit ces cas-là.

**M. Paré:** Si cela concerne des regroupements, est-ce que cela concerne aussi la copropriété de plusieurs unités, ce qui vient changer l'évaluation en termes d'unités pour l'ensemble de l'édifice? L'édifice vient de changer d'évaluation à cause de son fractionnement en unités individuelles. Est-ce que c'est inclus dans cet article-là?

**M. Bourbeau:** Si le fractionnement... Dans le cas du fractionnement, c'est l'inverse. Par exemple, un terrain qui est subdivisé en plusieurs terrains. À ce moment-là:

"Ne sont pas admissibles au dégrèvement l'unité qui est un terrain vague et celle qui résulte de la division d'une unité..."

Alors, si le terrain est fractionné ou subdivisé en plusieurs terrains, on ne peut pas faire de comparaison des nouvelles unités avec l'année précédente parce qu'il n'existait pas d'unité fractionnée l'année précédente, donc ils ne sont pas admissibles pour cette année-là à la mesure de dégrèvement.

**M. Paré:** J'essaie de comprendre parce que... Un exemple, c'est souvent par un exemple qu'on peut se comprendre le mieux. Il y a une bâtisse qui est évaluée. C'est la première année d'imposition qui sert de comparaison ou de mode de calcul. La première année, c'est une bâtisse ordinaire, c'est un immeuble à logements. En cours d'année, il y a transformation en copropriété, donc l'évaluation vient de changer en valeur et dans la façon aussi, puisque maintenant, c'est à titre de logement. Est-ce qu'il y a un calcul pour le plafonnement qui s'applique dans ce cas-là?

**M. Bourbeau:** Dans le cas où un immeuble serait fractionné, soit un terrain ou un immeuble, à ce moment-là, on m'indique que c'est le troisième paragraphe qui s'appliquerait:

"Ne sont pas admissibles au dégrèvement - pour cette année-là, en tout cas - l'unité... qui résulte de la division d'une unité inscrite au rôle de l'exercice précédent."

Donc, si en cours d'année, on fractionne une unité en plusieurs unités, on ne peut pas faire la comparaison pour l'année précédente; donc, la mesure ne serait pas applicable pour l'année précédente, mais l'année suivante, dès qu'on a deux années de suite où la nouvelle unité a été indiquée individuellement, à ce moment-là, s'il y a une hausse d'évaluation importante, elle pourrait effectivement devenir admissible à la mesure de plafonnement.

**M. Paré:** Donc, la crainte que l'on avait en disant que, dès qu'il y aura transformation, il y aura augmentation très importante du coût du logement, qui est la répercussion directe de l'augmentation de l'évaluation, donc de la taxe, c'est un fait parce qu'il n'y a aucun plafonnement. C'est directement la valeur de l'évaluation

du logement.

Si vous me dites: Ce ne sera la deuxième ou la troisième année, je suis bien d'accord, sauf que le coût majeur retenu pour la fixation du loyer sera au moment de la transformation, la première année, ensuite, ce sera le calcul automatique.

**M. Bourbeau:** Le député semble tenir pour acquis que, lors du fractionnement, il y a une augmentation d'évaluation automatique. Il n'y a rien de cela qui est prouvé. Si vous avez un immeuble de 20 logements qui vaut 1 000 000 \$, donc, 50 000 \$ par unité de logement et qu'il est fractionné, il n'y a rien au départ qui... On verra à l'usage. Qui nous dit que l'évaluateur évaluera chaque logement individuel à plus de 50 000 \$? Le député dit: Automatiquement, il va y avoir une évaluation augmentée. On verra, mais il n'y a rien qui dit que ce sera cela. Il faudra voir.

**M. Paré:** J'avais cru que vous m'auriez trouvé un seul exemple où ce fractionnement a amené une diminution.

**M. Bourbeau:** Je ne dis pas cela non plus.

**M. Paré:** D'accord, heureusement. Malheureusement, c'est une façon de parler, on ne peut pas affirmer une chose semblable, sinon il n'y aurait pas de transformation. Pourquoi vendrait-on à perte? Il faut que l'évaluation suive ou soit relative à un avantage de vente, donc cela veut dire une augmentation. Sans vouloir utiliser le terme "spéculation", il faut qu'il y ait profit et, à ce moment-là, cela amène augmentation d'évaluation. C'est automatique, sinon la propriété, entre vous et moi, vous savez très bien que cela n'aurait pas d'avantage.

Une dernière question sur ce sujet-là, étant donné que cela concerne la copropriété, sur les mesures fiscales. Vous avez été sollicité par l'association des copropriétaires du Québec. Je m'excuse, je ne suis pas sûr que j'ai le bon nom, mais le regroupement des propriétaires de condominiums du Québec se plaint justement qu'il est très pénalisé sur le plan de la taxe, en tout cas. L'exemple, c'est que la même bâtisse est évaluée à  $x$  et, dès qu'il y a transformation, tous ceux qui sont en copropriété, et il y en a peut-être parmi nous, savent qu'on a une augmentation globale pour la bâtisse. Dès que l'on transforme, cela veut dire qu'il y a multiplication à cause d'enregistrement au rôle d'évaluation. Donc, la même bâtisse avec souvent moins d'occupants à l'intérieur, parce que très souvent, quand on rénove, c'est la modernisation, finalement, on passe de deux chambres à coucher à une, on fait un petit salon ou une bibliothèque - on voit le phénomène de "gentrification" - la même bâtisse qui ne prend pas plus de terrain, qui est occupée par moins de monde, donc il risque d'y avoir moins de consommation d'eau et de tout le reste, fait en sorte, et c'est

le discours que tiennent ces gens-là, basé sur la réalité, que, pour la municipalité, il n'y a pas d'augmentation des coûts," mais qu'il y a une augmentation considérable des revenus. Envisagez-vous quelque chose dans le sens des demandes des propriétaires de condominiums qui disent: La marge d'augmentation de taxes à payer pour l'immeuble est beaucoup trop considérable, comparativement à l'immeuble lorsqu'il était en logements. Donc, un édifice de quatre logements qui étaient loués à quatre familles, dès qu'il est transformé, ce sont encore quatre familles et quatre logements. La seule modification qu'il y a, c'est que c'est souvent rénové. Mais même si ce n'était pas rénové parce que c'est transformé en copropriété, on risquerait de voir le coût des taxes annuelles à payer multiplié par deux, trois et même quatre. Est-ce que vous avez envisagé quelque chose dans ce sens? Est-ce que vous avez déjà donné une réponse à la demande de ces gens? Est-ce qu'on pourrait savoir dans quel sens?

**M. Bourbeau:** M. le Président, les gens qui nous demandent d'intervenir en matière d'évaluation pour les condominiums nous demandent effectivement de commencer à tripoter l'évaluation foncière. C'est ce qu'ils veulent. Ils voudraient que le gouvernement décide arbitrairement que certains immeubles ne valent pas ce que les évaluateurs nous disent. Les gens qui sont propriétaires de condominiums nous disent: On est surévalués, nos immeubles ne valent pas ce qu'ils valent. Mais, ils ont une façon de se plaindre. S'ils estiment qu'ils sont surévalués par rapport à la valeur marchande, ils ont le droit d'aller devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière comme tous les contribuables, comme la Société d'habitation du Québec d'ailleurs l'a fait avec succès, et de démontrer qu'ils sont surévalués. Ce droit leur appartient au même titre que tous les propriétaires d'immeubles du Québec, que ce soit une maison unifamiliale, un duplex, un triplex, un commerce ou une Industrie.

Les évaluateurs n'ont qu'une façon d'évaluer, c'est de rendre la valeur marchande, la valeur réelle: ce que cet immeuble rapporterait s'il était mis en vente dans un marché normal par un propriétaire qui n'est pas obligé de vendre à un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter. C'est la définition classique. Je ne peux pas aller dire à des évaluateurs: Vous ferez votre travail professionnellement à l'égard de tous les contribuables du Québec à l'exception d'une catégorie qui s'appelle les propriétaires de condominiums qui voudraient être traités différemment des autres. Ce serait tout à fait inéquitable pour les propriétaires de maisons unifamiliales ou de duplex qui sont évalués à la pleine valeur, à la valeur réelle, la valeur marchande.

De deux choses l'une, ou bien ces gens sont actuellement maltraités par les évaluateurs qui donnent une évaluation qui est fautive et je les

enjoins, à ce moment-là, d'aller protester devant le Bureau de révision d'évaluation foncière, où il y a des experts qui vont certainement leur donner raison rapidement s'ils ont raison, ou bien ils vont se rendre compte, s'ils mettent leur condominium en vente, qu'ils vont effectivement retirer comme prix de vente les montants qui apparaissent sur leur rôle d'évaluation.

Maintenant, je dirai au député que j'ai devant moi un sommaire des augmentations du rôle de la Communauté urbaine de Montréal, augmentations en pourcentage par quartier, par catégorie d'immeubles. Il s'agit du rôle de la ville de Montréal, extrait du rôle de la CUM pour l'année 1988. Alors, la moyenne des augmentations totales de tous les quartiers de la ville, pour la maison unifamiliale, est de 24,3 %; pour le duplex, 32,7 %; pour le triplex, 34,1 %; pour les immeubles de quatre à onze logis, 42,1 %; pour les conciergeries, 29,6 %; pour les condominiums, 19,1 %. Ce sont les condominiums qui subissent la hausse la moins élevée de tous les immeubles dont je viens de parler. On sait que l'augmentation moyenne du rôle est de 23,2 %. Donc, les condominiums sont en bas de la moyenne du rôle. Alors, les statistiques que j'ai devant moi, le député en conviendra, ne vont pas dans le sens de prouver que les condominiums augmentent plus vite que les autres. Donc, cela vient défaire toute l'argumentation du député de Shefford.

M. Paré: Absolument pas. Ce que contestent les propriétaires de condominiums, ce n'est pas l'augmentation de la taxe des condominiums existants, c'est le coût généré par la transformation. Je vais prendre l'exemple qu'on a utilisé cet après-midi et que ces gens utilisent. Vous avez l'exemple que je vous donnais sur la rue Decelles, à Montréal, où c'est un immeuble, un seul édifice avec un seul compte de taxe parce qu'il est en compagnie. Donc, il y a une évaluation globale qui fait en sorte qu'on ne considère pas chaque appartement individuellement. Il n'y a pas sept, huit ou dix inscriptions au rôle d'évaluation, mais une seule avec un montant X. Tant qu'ils vont rester en compagnie, il n'y a pas de problème.  
(22 h 45)

Mais on sait que dès qu'il y a transformation en copropriété et qu'on arrive avec le nombre d'inscriptions au rôle égal au nombre de logements, on a multiplication de la valeur de l'ensemble de l'immeuble sur le plan de l'évaluation. Ce sont des chiffres qui sont confirmés - malheureusement, je n'ai pas le dossier devant moi - des chiffres qui ont été apportés par ces gens-là qui montrent que, par rapport à l'évaluation de l'immeuble, l'évaluation des unités maintenant incluses dans l'immeuble est multipliée par des chiffres qui sont souvent astronomiques, simplement parce qu'on a changé le mode de propriété. Ce que disent ces gens-là, c'est: On n'a pas agrandi la bâtisse. On n'a rien changé.

C'est toujours du logement et, très souvent, il y a moins de gens à l'intérieur parce que souvent on a remplacé en modernisant: au lieu d'être des familles, ce sont des individus. Donc, on utilise moins, peut-être, les services municipaux, mais on paie plus cher. C'est l'argumentation qu'amènent ces gens. Ce n'est pas l'augmentation annuelle des taxes par rapport aux autres catégories, c'est l'augmentation qui se répercute par la transformation en copropriété. Là-dessus, je me demandais si vous aviez des commentaires.

M. Bourbeau: Écoutez, je ne dis pas que le député a tort. Ce que je lui ai dit, c'est que l'évaluation foncière de l'immeuble avant conversion était une évaluation qui correspondait à sa valeur marchande. Si le propriétaire, à ce moment-là, avait vendu l'immeuble à un autre propriétaire, un autre acheteur, sur la base de son statut locatif, il aurait dû normalement recevoir comme prix de vente le montant de l'évaluation foncière, enfin, normalisée à la valeur marchande. Si le statut de l'immeuble change et qu'on passe d'un statut locatif à un statut de propriétaire et que chacun des propriétaires d'une fraction de l'immeuble, d'un logement, décide de mettre son logement en vente, il est possible que la somme totale du prix de vente excède la somme de l'immeuble avant conversion. C'est possible. Mais cela reflétera, à ce moment-là, la valeur marchande de chaque unité. C'est parce que le fait de convertir aura possiblement fait augmenter individuellement chaque unité. Je ne dis pas que cela se passe ainsi. Le député, lui, l'affirme. Je n'ai pas de cas précis devant moi, mais je ne serais pas surpris que cela se produise.

Il y a toutes sortes de raisons qui peuvent justifier cela: peut-être que chaque propriétaire a fait des travaux dans son logement individuel, peut-être que le fait d'avoir des logements individuels crée un marché différent. Il est plus facile d'acheter un logement de 80 000 \$ qu'un immeuble de 2 000 000 \$. Il y a moins d'acheteurs pour des immeubles de 2 000 000 \$ qu'il y en a pour des logements de 80 000 \$. Le bassin des acheteurs potentiels est plus grand donc, possiblement que cela crée une plus-value sur les unités individuelles. Je ne nie pas que ce soit possible, mais c'est la réalité des faits et l'évaluation traduit toujours la valeur du marché. C'est la base même de notre système que les immeubles doivent être évalués selon la valeur marchande, la valeur réelle, quelle qu'elle soit.

M. Paré: En tout cas, on va procéder à l'autre article mais, simplement en concluant, je dois vous dire qu'en me basant sur la réalité je constate, je n'ai pas besoin d'affirmer, je constate. Quand je vous disais tantôt: Est-ce que vous seriez même en mesure de me donner un seul exemple où cela a amené une diminution? Je serais curieux de le voir. J'irais visiter cela.

**M. Bourbeau:** Comme je l'ai dit au député, je serais moi-même surpris d'en trouver un.

**M. Paré:** Donc, on pourrait maintenant aller au-delà de la constatation, on pourrait confirmer que c'est ce qui se produit. D'accord, pour l'article...

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 253.2 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 253.3.

**M. Bourbeau:** Cet article explique comment calculer le pourcentage d'augmentation de la valeur imposable d'une unité d'évaluation aux fins de déterminer si elle est admissible et, le cas échéant, de calculer le montant du dégrèvement qui lui est applicable. Pour ce faire, on compare les deux rôles successifs pris à des dates biens précises. Le rôle de l'exercice considéré est pris comme il existe au moment où la municipalité ou la communauté chargée de la perception des taxes confectionne le compte général des taxes foncières pour cet exercice. Quant au rôle de l'exercice précédent, on le prend comme il existait le dernier jour de celui-ci, compte tenu de toutes les modifications qui lui ont été apportées à la date de la confection du compte susmentionné.

Une règle fondamentale est exprimée au deuxième alinéa du nouvel article 253.3. Il ne faut pas considérer, dans la valeur imposable de l'unité, pour l'exercice considéré, la partie de cette valeur qui est imputable à une nouvelle construction ou à une transformation des bâtisses existantes reflétée dans une modification au rôle de l'exercice considéré.

Cela s'explique par le fait que la mesure du dégrèvement est basée sur un plafonnement de la hausse de la valeur imposable due à l'évaluation du marché immobilier et non pas de la hausse due à un changement physique de l'unité d'évaluation. Il est en effet normal et justifié qu'une hausse de valeur et une augmentation de taxes survenant d'un exercice à l'autre si l'unité d'évaluation a profité d'une amélioration physique. Si la modification a également effet sur le rôle de l'exercice précédent, le problème ne se pose pas parce qu'alors, l'unité n'est pas censée avoir profité d'une amélioration physique d'un exercice à l'autre. Cette amélioration existait également l'année précédente, de telle sorte qu'il est justifié de comparer la valeur imposable de l'unité améliorée selon les deux rôles modifiés et successifs.

Il est important d'ajouter maintenant une mise en garde. Comme nous le verrons au nouvel article 253.5, il est possible que la valeur imposable de l'unité inscrite au rôle de l'exercice considéré soit comparée non pas à sa valeur

imposable inscrite au rôle de l'exercice précédent, mais plutôt à sa valeur imposable plafonnée qui a servi au calcul du dégrèvement pour cet exercice précédent.

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

**M. Paré:** Très logique! Bonne explication! Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 253.3 est adopté. J'appelle maintenant l'article 253.4.

**M. Bourbeau:** M. le Président, j'aimerais que l'on suspende l'article 253.4. On pourra y revenir un peu plus tard, avec le consentement de la commission.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Y a-t-il consentement?

**M. Paré:** Oui.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 253.4 étant maintenant suspendu, j'appelle l'article 253.5.

**M. Bourbeau:** Cet article prévoit la façon d'établir le montant du dégrèvement applicable à une unité d'évaluation admissible. En fin de compte, ce montant doit être suffisant pour faire en sorte que les taxes foncières payables à l'égard de l'unité, pour l'exercice considéré, soient égales à celles qui seraient payables si la valeur imposable de l'unité était une valeur fictive qu'on appelle la valeur plafonnée. Cette valeur fictive se calcule en prenant la valeur imposable de l'exercice précédent, établi conformément au nouvel article 253.4, et en augmentant d'un pourcentage égal au seuil d'admissibilité fixé par la municipalité - c'est-à-dire en vertu du nouvel article 253.4. Ce système où l'on utilise la véritable valeur imposable de l'exercice précédent est appelé le plafonnement non répétitif.

Le nouvel article 253.5 permet à la municipalité d'utiliser un autre système qu'on appelle le plafonnement répétitif. Dans ce second système, au lieu d'utiliser la véritable valeur imposable de l'exercice précédent, on utilise la valeur fictive qui a servi au calcul du dégrèvement pour l'exercice précédent. C'est cette valeur fictive de l'année précédente que l'on augmente d'un pourcentage égal au seuil d'admissibilité pour établir le montant du dégrèvement pour l'exercice considéré. Le cas échéant, la valeur fictive utilisée l'année précédente peut être remplacée par la valeur fictive qui aurait dû être utilisée si on avait connu, à l'époque, les modifications pertinentes au rôle de l'exercice précédent qui ont été apportées rétroactivement après le jour où on a calculé le dégrèvement pour cet exercice.

Ce second système, si la municipalité décide de l'appliquer, vaut non seulement aux fins de calculer le dégrèvement, mais aussi aux fins de déterminer si l'unité d'évaluation est admissible. Cela signifie qu'au lieu de comparer la valeur imposable de l'unité pour l'exercice considéré avec sa valeur imposable réelle pour l'exercice précédent, on la compare avec la valeur imposable fictive qui a été ou aurait dû être utilisée lors de l'exercice précédent.

Il est important de noter que le second système, dit de plafonnement répétitif, ne peut s'appliquer à une même unité d'évaluation pendant plus de trois exercices consécutifs. Cela signifie que, lors du quatrième exercice, si la municipalité continue d'offrir la mesure de plafonnement, l'admissibilité de l'unité et, le cas échéant, le montant du dégrèvement seront établis en fonction de la valeur imposable réelle de l'exercice précédent et non de la valeur fictive de cet exercice et ce, même si la municipalité a décrété qu'elle appliquait encore le second système.

Un exemple illustrant la différence entre les deux systèmes. Je prends comme hypothèse que la valeur imposable réelle, pour 1988, serait de 100 000 \$, que la valeur imposable réelle, pour 1989, serait de 200 000 \$ et que la valeur imposable réelle, pour 1990, serait de 220 000 \$, avec un seuil d'admissibilité de 30 %, pour les années 1989 et 1990. Dans le premier système, qui est le plafonnement non répétitif, la valeur fictive de 1989 serait la valeur imposable réelle de 1988, soit 100 000 \$, multipliée par le seuil d'admissibilité 1989, soit 30 %, c'est-à-dire 130 000 \$. Pour l'année suivante, la valeur fictive 1990, la valeur imposable réelle de 1989 est de 200 000 \$, le seuil d'admissibilité est toujours de 30 % pour l'année 1990, ce qui ferait 260 000 \$.

Le second système est le plafonnement répétitif. Pour l'année 1989, nous avons toujours le même système: la valeur imposable, 100 000 \$, le seuil d'admissibilité 30 %, ce qui fait une valeur de 130 000 \$. Pour l'année suivante, on plafonne à partir de la valeur fictive 1989, c'est-à-dire de 130 000 \$, on applique le seuil d'admissibilité de 30 %, ce qui fait une valeur plafonnée de 169 000 \$.

M. le Président, c'est un peu compliqué, mais je pense que le député comprend que, dans un des systèmes, on plafonne l'année suivante sur la valeur imposable réelle, alors que, dans le deuxième système, on plafonne sur la valeur déjà plafonnée l'année précédente.

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

**M. Paré:** En termes clairs, ce n'est pas facile, c'est vrai que cela prend des calculs. Qu'est-ce qui fait qu'on choisisse une valeur fictive par rapport à la valeur réelle? Qu'est-ce qui justifie que le calcul soit basé sur une valeur

fictive?

**M. Bourbeau:** La valeur fictive, c'est la valeur qui a été utilisée l'année précédente, en utilisant le plafonnement. Une municipalité décide une première année de plafonner un immeuble donné. Cet immeuble est taxé à une évaluation plafonnée. L'année suivante, on peut recalculer le nouveau compte de taxe à partir de l'évaluation plafonnée de l'année précédente et non pas de son évaluation réelle. Évidemment, c'est un choix politique que fait la municipalité. Quand elle plafonne pendant trois ans sur l'évaluation plafonnée de l'année précédente - qu'on appelle ici la valeur fictive - cela permet à un immeuble de rattraper tout doucement, pendant trois ans, son évaluation réelle, en procédant avec une courbe ascendante qui fera en sorte qu'au bout de trois ans l'immeuble se sera, j'espère, drôlement rapproché de son évaluation réelle. C'est une mesure qui vise à éviter les hausses brusques de comptes de taxes et à permettre le rattrapage sur une période de trois ans, plutôt que de le faire sur une période d'un an.

**M. Paré:** Ce n'est pas clair. Je dois reconnaître que ce n'est pas de la simplification administrative, ce que je disais au tout début. C'est de la complication dans mon cas et j'aimerais que ce soit plus clair. On dit qu'on favorise deux formules d'aide à la taxation, le plafonnement et l'étalement. Sur le plafonnement, je vous disais tantôt, quand on a étudié l'article précédent, 253.1, on a eu une bonne explication, claire, facile à comprendre, on voit la façon dont se fait le calcul. Donc, on se base sur des chiffres réels. On dit qu'on conserve l'équité, on garde toujours l'évaluation. On a un plafonnement sur la taxation, c'est une mesure fiscale et non pas une mesure de changement du mode d'évaluation. Jusque-là c'est clair. Ce qu'on explique à l'article précédent, cela va. C'est le plafonnement.

On va retrouver plus loin une autre mesure qui est l'étalement. On y reviendra à ce moment. Cela va jusque-là. C'est toujours du plafonnement, mais basé sur une valeur fictive. Là, vous me dites que c'est une façon d'étalement.

**M. Bourbeau:** Écoutez, je pense que je vais reprendre l'explication.

**M. Paré:** Oui, j'aimerais cela.  
(23 heures)

**M. Bourbeau:** Prenons un immeuble évalué à 100 000 \$. L'année suivante l'évaluateur décide que l'immeuble vaut 200 000 \$. Cet immeuble a donc connu une augmentation de 100 %. C'est arrivé dans plusieurs cas, cette année à Québec. Au-delà de 10 % des immeubles ont connu plus de 100 % d'évaluation. Alors, la municipalité décide de plafonner et elle peut plafonner à 30 %. Disons que le rôle a augmenté de 20 %. Alors, l'évaluation moyenne du rôle était de

20 %. Elle a droit d'ajouter 10 % ou une fois et demie le rôle. Dans les deux cas, elle se retrouve à 30 %.

Alors, l'immeuble de M. Tremblay, qui valait 100 000 \$ la première année, plafonnement à 30 %. C'est donc dire que la municipalité va calculer le compte sur 130 000 \$. L'année suivante, elle a le choix d'utiliser les 200 000 \$, qui est la vraie valeur et d'utiliser cela comme mesure de départ. Elle peut dire, l'année suivante: Votre immeuble vaut 200 000 \$, je plafonnerai uniquement si vous augmentez encore de 30 %, en admettant que le rôle augmenterait encore de 20 %, ou bien, la municipalité peut dire, l'année suivante: Je calcule mon compte de taxes pour les immeubles que J'ai plafonnés, l'année précédente, sur la valeur plafonnée de l'année précédente, donc, sur 130 000 \$. Elle pourrait dire: M. Tremblay, l'année dernière, j'ai calculé sur 130 000 \$, cette année, je pars de 130 000 \$, et non pas, je pars de 200 000 \$ et je vous applique encore la mesure de plafonnement, une autre fois. Elle peut le faire, comme cela, pendant 3 ans. Alors, M. Tremblay va passer de 130 000 \$ à 165 000 \$, à 195 000 \$ et au bout de 3 ans, il va avoir rattrapé cette évaluation de 200 000 \$. C'est ce qu'on appelle le plafonnement répétitif. Elle peut aussi choisir de ne plafonner qu'une seule année et, l'année suivante, utiliser les 200 000 \$ comme évaluation de départ. Je ne sais pas si je me fais comprendre?

**M. Paré:** Oui. Donc, dans le plafonnement, on amène une autre façon qui est le plafonnement répétitif pour des cas extrêmes, disons.

**M. Bourbeau:** En fait, non. Je signale au député que si la municipalité décide que c'est répétitif, c'est répétitif pour tout le monde, pour tous les citoyens et les propriétaires. Elle ne peut pas dire que c'est répétitif pour certains et non répétitif pour d'autres. Elle choisit le mode répétitif. C'est donc pour tout le monde.

**M. Paré:** Donc, après avoir établi le principe dans l'article précédent, on vient donner une deuxième possibilité, qui est le plafonnement répétitif. Une deuxième façon de le faire, s'il y avait à l'intérieur d'une municipalité, - parce que ce n'est pas du cas par cas c'est globalement - une augmentation qui soit plus forte que prévu, pour toutes sortes de raisons, on peut choisir le plafonnement répétitif. C'est un deuxième choix que l'on donne à la municipalité, sur une base globale.

**M. Bourbeau:** Exactement. La municipalité a le choix de prendre l'une des deux formules.

**M. Paré:** Bon. Une question qui me vient, face à cela, sur la base de l'équité. Quand on choisit l'un par rapport à l'autre, au lieu de le prendre toujours sur le même montant, qui est censé être l'évaluation, puisqu'on dit qu'on ne

touche pas à la norme d'évaluation, comme telle, la mesure est fiscale au niveau du plafonnement et du taux, mais pas de l'évaluation.

Si, l'on choisit de changer la norme et de prendre un nouveau plafonnement, la mesure de plafonnement répétitif, en fonction d'une valeur fictive, est-ce qu'on ne risque pas, à ce moment-là, qu'il y ait, contrairement à ce qu'on disait tantôt, des cas extrêmes? Quand vous m'avez donné le cas de Saint-Léonard, la liste des gagnants, c'était votre côté optimiste qui sortait à ce moment-là. Est-ce que cela ne risque pas de faire en sorte qu'il y ait moins de gagnants et plus de perdants, parce qu'on va adapter le plafonnement répétitif à tout le monde, que cela va être une mesure globale? On va décider cela. Quand vous me dites qu'il y a des résidences qui ont vu leur évaluation doubler, ce ne sont que quelques-unes, pas des centaines, pas des milliers. Mais, par rapport à l'ensemble du stock de maisons, ce n'est certainement pas une majorité, ce qui va faire que la municipalité va décider de prendre cela en fonction des cas. Dans votre idée, sur quoi le choix sera-t-il basé? La disparité, les augmentations trop grandes, des exceptions? Qu'est-ce qui peut justifier qu'on donne la permission aux municipalités, d'avoir une deuxième façon de le faire et que ce ne soit pas calculé sur l'outil de base qu'est l'évaluation municipale? Mais, ce sera sur une évaluation fictive. Qu'est-ce qui fait en sorte que l'on donne cette permission? C'est cela que j'aimerais comprendre. Je comprends le système, mais le but...

**M. Bourbeau:** Le député revient avec des questions fondamentales. Je croyais qu'on avait un peu vidé cela tout à l'heure. C'est un choix politique que la municipalité fait d'instaurer un système d'assurances contre les hausses brusques des comptes de taxes. C'est un choix politique et il n'y a aucune autre justification que celle-là. De la même façon que la municipalité décide qu'elle assure les contribuables contre les risques d'incendie sur ses propres immeubles et qu'elle répartit à l'ensemble des contribuables la prime d'assurances contre l'incendie, dans ce cas-ci, elle décide de répartir, sur l'ensemble des contribuables, le risque contre les hausses brusques des comptes de taxes.

**M. Paré:** Donc, si je déduis, votre dernière parole c'est de répartir les risques sur l'ensemble des contribuables pour les hausses brusques, mais qui ne sont pas généralisées normalement, qui ne toucheront pas toute la population. En termes d'équité, cela m'inquiète. La première façon ou le plafonnement général qu'on avait reconnu, c'était déjà en soi, des gagnants et des perdants. Maintenant, on amène une mesure qui permet à la police d'assurance de faire un partage encore plus large, de diminuer la facture pour des gens qui pourraient être, en termes

spéculatifs, les plus grands bénéficiaires. Je ne sais pas si je me fais bien comprendre. C'est que s'il y a des augmentations de 100 % qui sont dues à cela, on décide de répartir davantage la police d'assurance. C'est celui-là qui a profité de l'évaluation considérable de son avoir qu'on veut protéger, en fait, en répartissant l'assurance sur l'ensemble qui n'aura pas connu cette augmentation de son avoir propre. Ai-Je raison de donner cette interprétation?

**M. Bourbeau:** Je crois qu'on fait exactement le même débat qu'on a fait il y a une demi-heure. Je croyais avoir convaincu le député qu'il y avait autant de chances que les petites évaluations subissent les hausses importantes d'évaluation et donc de comptes de taxes que les grosses évaluations. Je pense que le député refait exactement le même raisonnement

**M. Paré:** Sauf que, dans ce que je viens de dire, ce n'était pas en termes globaux d'avoir de l'individu. C'était en termes de ceux qui augmentent. Oui, cela peut être un plus petit édifice, non pas un édifice de 1 000 000 \$ qui va doubler. Là, je me réfère à vos paroles de tantôt, l'intérêt peut être porté davantage, parce que c'est là où il y a le plus de gain à faire sur des maisons de 40 000 \$, 50 000 \$ et 60 000 \$. Donc, ce n'est pas en termes de valeurs effectives, mais c'est en termes d'augmentations. Alors, la personne qui voit son avoir doublé, même si c'est 50 000 \$ qui passe à 100 000 \$, c'est elle qui sera protégée davantage par cette mesure, même si son gain est plus fort que les autres. En faisant plus de gains, elle économisera par la répartition de la police d'assurance sur l'ensemble des autres. J'essaie de ne pas...

**M. Bourbeau:** Oui, de la même façon que si le député a une résidence de 350 000 \$ et qu'il passe au feu, il aura une prestation d'assurance plus importante que si moi, qui ai une propriété de 50 000 \$, je passe au feu. Si nos deux maisons sont complètement rasées par l'incendie, le député percevra 350 000 \$ de la compagnie d'assurances et moi, 50 000 \$. C'est simplement parce que son immeuble valait plus cher. Maintenant, la prime d'assurance payée par tout le monde est souvent en comparaison, bien sûr, du risque. Mais, je signale au député que la prime d'assurance aussi sera plus importante pour la maison de 300 000 \$ que pour la maison de 50 000 \$ parce que, puisque la prime d'assurance est calculée à raison de tant du 100 \$ d'évaluation, celui dont l'évaluation est de 300 000 \$ paiera une prime d'assurance plus élevée que celui dont l'évaluation est de 50 000 \$. Donc, c'est le même principe et c'est équitable de la même façon.

**M. Paré:** Mon inquiétude du début sur les grands principes justement de l'équité et de calcul basé sur l'évaluation, je trouve que cela

en mange une claque. Quand on paie pour des services municipaux ou quand on paie des taxes municipales qui doivent être basées sur l'évaluation foncière, c'est cela le principe, ce n'est pas une police d'assurance effectivement. On ne met pas quelque chose en commun pour aborder un coût parce que la propriété, c'est un bien, non pas collectif, mais personnel. Cela veut dire que quelqu'un qui a un édifice et qu'il va chercher 200 % de profit dans la même année parce qu'il est dans un coin où se développent, je ne sais pas, un édifice important et des services, cela fait qu'il a finalement eu une augmentation considérable. Peu importe la raison, il y a une augmentation, l'individu voit ses avoirs doublés ou multipliés par quatre. Il profite d'une situation, il vient de s'enrichir. Comme société, on vient dire: Parce que tu as eu un avantage personnel, on va te donner un autre avantage en te partageant l'augmentation, en faisant payer ton augmentation de taxes par les autres. Je ne sais pas si j'ai raison dans ce que je suis en train d'interpréter, mais si c'est cela, il y a iniquité, ce qui fait que ce n'est pas respecté. En plus de l'iniquité, je dois dire qu'on se base de moins en moins sur l'évaluation foncière. On prend un chiffre fictif pour empêcher une augmentation considérable en certains cas. Je peux me tromper, mais si c'est cela, je dois vous dire... La formule du début, à 253,3, me semble acceptable parce que c'est basé sur du réel et non pas du fictif. Je vous repose la question. Si c'est basé sur une valeur fictive, est-ce qu'on va baser un cas particulier sur une valeur fictive ou si cela veut dire que tout le rôle d'évaluation devient fictif?

**M. Bourbeau:** Le député comprendra que, lorsqu'on emploie les mots "valeur fictive", c'est la valeur plafonnée de l'année précédente. C'est ce qu'on a appelé, pour les fins de la discussion, la valeur fictive. On comprend que ce n'est pas la valeur réelle inscrite au rôle, c'est la valeur qu'on a utilisée l'année précédente pour des faits après le plafonnement. On l'a appelée la valeur fictive soit la valeur plafonnée de l'année précédente.

**M. Paré:** Pour quelles raisons ne conserve-t-on pas la valeur qu'on avait tantôt en changeant... Vous avez dit tantôt que la façon d'augmenter les revenus municipaux, c'est soit d'augmenter la valeur des résidences ou d'augmenter le taux. Là, on ne veut pas tenir compte des augmentations de la valeur des bâtisses, donc cela veut dire que c'est le taux qui va encore augmenter. On va finir par faire augmenter un peu plus, d'une façon automatique, par ces mesures, le taux de base presque d'année en année.

**M. Bourbeau:** C'est-à-dire que, si la municipalité décide d'utiliser la méthode de plafonnement pour les évaluations, il y a un coût pour la

municipalité comme le service de police entraîne un coût, comme l'enlèvement de la neige, comme les ordures ménagères. La municipalité absorbe ce coût et le répartit dans son budget comme une dépense au même titre que les autres postes dont je viens de parler. Forcément, cela coûte des cents d'évaluation, 0,04 \$, 0,05 \$, on l'a vu tantôt. À Saint-Léonard, c'est 0,04 \$, à la ville de Montréal, je crois que c'est 0,12 \$ selon ce qu'on me dit. Mais, cela dépend à quel niveau la ville veut plafonner. Si la ville décide de plafonner à un niveau très élevé, par exemple, au lieu de plafonner à 10 % en haut du rôle ou à 1,5 %, si elle décide de plafonner à 30 % en haut du rôle de façon à ne vraiment venir en aide qu'à ceux qui sont frappés d'une façon très importante, à ce moment-là, la mesure ne coûtera pas cher du tout. Cela va être minime.

**M. Paré:** Je dois vous dire... J'ai l'impression, non pas que cela se complique, mais en tout cas, cela m'inquiète parce que vous venez de dire: façon de protéger ceux qui ont une augmentation trop considérable...

**M. Bourbeau:** De leur évaluation foncière.

**M. Paré:** ...de leur évaluation foncière.

**M. Bourbeau:** Pas en termes de dollars, mais en termes de pourcentage. Cela vaut autant pour le petit propriétaire que pour le gros. On peut avoir un petit propriétaire d'une maison minuscule, je ne sais pas, de 35 000 \$ qui subit une augmentation de 100 %. Cela peut arriver.

**M. Paré:** Vous dites que c'est une police d'assurance qu'on veut répartir sur l'ensemble, là où il y a des augmentations trop considérables.

**M. Bourbeau:** En termes de pourcentage.

**M. Paré:** En termes de pourcentage. Donc, je vois le problème. Il est évident que l'augmentation d'évaluation en termes de pourcentage affecte l'individu en ce qui a trait à ses taxes municipales à payer, mais qu'en même temps, comme citoyen, cela l'enrichit énormément. (23 h 15)

**M. Bourbeau:** Éventuellement, peut-être, s'il y a une augmentation d'évaluation importante, oui, probablement.

**M. Paré:** S'il y a une augmentation de l'évaluation, ses avoirs viennent d'augmenter. Il va vendre plus cher, il est plus riche. C'est évident. Donc, parce qu'il est plus riche sur le principe de l'équité, ses avoirs ont augmenté.

**M. Bourbeau:** Potentiellement.

**M. Paré:** Donc, ses avoirs ont augmenté...

**M. Bourbeau:** Il le verra le jour où il

mettra son immeuble en vente, il aura peut-être une surprise si c'est dans une période de temps difficiles. On a vu une maison évaluée à 250 000 \$, que les propriétaires ne réussissaient pas, en période de récession en 1982-1983, à vendre au prix de l'évaluation. Souvent, ils obtenaient beaucoup moins que l'évaluation. Cela dépend des époques.

**M. Paré:** Par exemple, une municipalité où un quartier subit une augmentation énorme de l'évaluation pour toutes sortes de raisons, et dans le reste de la municipalité, c'est une augmentation raisonnable à 75 %, ou, en tout cas, de beaucoup inférieure à celle du quartier concerné, comment cela se produit-il, à ce moment-là? Si on prend le plafonnement répétitif, on prend pour l'ensemble de la municipalité, peu importent les quartiers, l'évaluation de l'an passé. À ce moment-là, et c'est là où l'équité peut finalement ne pas être respectée, cela veut dire que dans le quartier, ceux qui ont eu une grosse augmentation et en profitent d'être plus riches comme individus ont la police d'assurance collective qui fait en sorte qu'ils n'auront pas à payer plus cher que les autres où l'augmentation a été plus petite. Le plafonnement fait en sorte que l'on n'augmente pas. Le plafonnement, on va le rendre raisonnable pour tout le monde. Donc, pour eux, cela dépasse. Cela veut dire que l'on augmente encore le taux de base pour être capable de récupérer ce que l'on plafonne et qu'on ne va pas chercher, on le répartit sur l'ensemble du territoire. Donc, ces gens voient leurs avoirs augmenter moins vite qu'eux voient leurs taxes augmenter, parce qu'ils sont partie prenante de l'assurance, ce que vous appelez l'assurance collective.

**M. Bourbeau:** Oui, mais tout à coup, plutôt que de se produire dans un quartier cossu, ce phénomène arrive dans un quartier de maisons modestes, il y a une ruée spéculative sur un quartier le plus modeste de la ville de Granby. Tout à coup, il y a une espèce de lancée des spéculateurs sur ces maisons, parce qu'elles sont plus proches d'un centre sportif que la ville de Granby veut construire et cela donne une plus-value à l'ensemble. Ce quartier voit ses augmentations d'évaluation individuelles progresser plus rapidement que la moyenne du rôle. Les citoyens de ce quartier, dont les immeubles verront une augmentation supérieure au seuil, profiteront de la mesure et le coût de cette mesure sera réparti sur l'ensemble des contribuables. Mais, l'année suivante, toujours dans la même ville de Granby que connaît bien le député, les spéculateurs pourraient s'attaquer à un autre quartier pour d'autres raisons. On vient de dépolluer la rivière Yamaska, cela donne un attrait particulier aux maisons situées près de cette rivière. Tout à coup, ce quartier voit une ruée de spéculateurs, enfin, voit une augmentation plus importante de ses évaluations. L'année

suivante, c'est un quartier qui verra peut-être ses évaluations augmenter au-delà du seuil fixé par les municipalités et à ce moment-là la police d'assurance jouera en faveur de ces gens-là, de sorte que sur une période de temps, il est fort probable que l'ensemble des contribuables aura à la fois payé la prime et aussi retiré les prestations.

**M. Paré:** Le citoyen qui a l'avantage d'être sur le bord de la rivière Yamaska, qu'on est justement en train d'aménager grâce à un programme Berges neuves, verra son quartier devenir effectivement très populaire et l'évaluation de sa maison passer de 50 000 \$ à 100 000 \$. Heureusement, il est embarqué dans la police d'assurance et fait une économie de taxes selon le grand principe que l'on paye en fonction de l'évaluation de sa bâtisse.

**M. Bourbeau:** La municipalité de Granby n'est pas obligée d'utiliser la formule de plafonnement si elle estime qu'elle a des circonstances particulières qui font en sorte que ce n'est pas souhaitable de l'utiliser, elle n'a qu'à ne pas l'utiliser elle n'y est pas obligée. Les élus municipaux sont éminemment responsables et capables de prendre ces décisions.

**M. Paré:** Mais cela vient bonifier davantage le plafonnement de l'année précédente.

**M. Bourbeau:** Cela ne le bonifie pas. Cela continue la mesure de rattrapage amorcée par la municipalité pour que ces propriétaires soient taxés, sur une période de trois ans, à leur pleine évaluation.

**M. Paré:** En tout cas, je doute que, par cette mesure, on ait vraiment à l'esprit le respect de l'équité. On la compare à une police d'assurance et on est en train de dire qu'on se met une police d'assurance collective pour des biens personnels et individuels.

**M. Bourbeau:** C'est comme l'assurance résidentielle et l'assurance automobile, ce sont des biens personnels.

**M. Paré:** Oui, si on le prend dans ce sens-là, c'est vrai qu'on doit payer collectivement l'ensemble des biens d'une municipalité et des services qui y sont donnés. Mais on avait accepté que tout soit basé sur quelque chose de défini, soit l'évaluation municipale. Maintenant, on le considère plus comme un partage. L'exemple je le reprends en faisant une petite coche de plus. La personne dont la maison valait 50 000 \$ et qui voit sa maison monter à 100 000 \$ n'a pas à payer de taxes sur l'ensemble. Si elle paie son compte de taxes pour le mois suivant, sur une évaluation de 70 000 \$ au lieu de 100 000 \$ à cause du plafonnement, et, le mois suivant, elle vend sa maison 100 000 \$, tant mieux, elle aura

profité de l'évaluation et de l'économie de taxes parce qu'on dit que, dans son quartier, elle a eu la chance d'être dans une bonne période et elle a eu la chance de vendre à un bon prix. Tant mieux, mais la police d'assurance fait en sorte que, plus cela a augmenté pour elle, plus elle a épargné de taxes, mais plus elle est riche, en même temps.

**M. Bourbeau:** Oui, mais elle a payé la prime. Si son immeuble valait cher, elle a payé une prime plus élevée, puisque la prime est proportionnelle à son évaluation, qu'un voisin dont la maison est évaluée moins cher qui, lui, aurait payé moins cher.

**M. Paré:** Pas nécessairement proportionnelle à son évaluation et à son voisin. Supposons que le plafonnement répétitif soit de 30 %. La personne qui a augmenté de 30 % ou de 20 %, alors que celle dont vous me donnez l'exemple augmente de 100 %, je vous jure qu'il y en a qui n'ont pas les mêmes taux d'assurance à payer. Ils n'ont pas les mêmes coûts d'assurance à payer ou ils n'ont pas les mêmes économies par rapport à ce qu'ils en retirent en bénéfices.

**M. Bourbeau:** Évidemment, il est possible... De toute façon, chaque fois qu'un individu subit une hausse d'évaluation importante, s'il met sa maison en vente, il a des chances de réaliser le profit dont parle le député. Mais ce profit est disponible à tout le monde. Dès qu'un immeuble a pris une plus-value, on peut encaisser la plus-value en le mettant en vente, c'est évident.

**M. Paré:** Oui, mais si c'est pour des quartiers plus spéculatifs, le profit n'est pas pour tout le monde, mais pour ceux qui sont là.

**M. Bourbeau:** Oui, mais les quartiers les plus spéculatifs peuvent aussi bien être des quartiers défavorisés que des quartiers de maisons cossues. Il n'y a pas de discrimination là-dedans. C'est équitable. C'est un peu venir en aide à toute personne et la prime est distribuée équitablement entre tous les contribuables.

Écoutez, je comprends les préoccupations du député. C'est intéressant et je dois d'ailleurs dire que cela fait un exercice mental excellent, sauf que beaucoup de municipalités se sont penchées là-dessus longtemps et les experts des comités techniques de toutes les communautés urbaines des grandes villes, de l'UMRCQ et de l'UMQ, ont regardé cela et, finalement, je dois dire que la mesure fait le consensus du monde municipal. Cela ne veut pas dire qu'on soit obligé de l'accepter, mais il reste quand même que cette mesure n'est pas improvisée, cela fait des mois et des mois qu'elle est à l'étude.

Je puis assurer le député que cela a été scruté à la loupe par des dizaines et des dizaines d'experts en la matière, parce qu'il y avait dans ce comité les meilleures têtes en termes d'éva-

luation, des représentants des grandes villes, Québec, Montréal, Laval et Longueuil, des deux communautés urbaines, de la communauté régionale de l'Outaouais, de l'UMQ, de l'UMRCQ, du ministère des Affaires municipales et un peu du ministère des Finances du Québec à l'occasion. On a fait un "melting pot" de pas mal de gens qui connaissent un peu ces milieux-là, ces sujets-là et ce comité technique élargi a accouché de cette mesure-là qui a été testée et testée sur l'informatique. Probablement que si on sortait les feuilles et les passes d'informatique qui ont été utilisées pour en venir à ces conclusions-là, il y en aurait probablement pour remplir la salle. Chaque municipalité en a fait, repartait faire ses devoirs et revenait avec ses calculs. Le ministère en a fait aussi. C'est le résultat d'un travail considérable, je dois dire.

**M. Paré:** Je n'en doute pas. Comme je vous le disais, ce n'est certainement pas quelque chose de simple. À preuve, c'est notre discussion. C'est évident que la fiscalité en soi, c'est complexe. Essayer de l'adapter à des situations qui sont changeantes, ce n'est pas facile. En tout cas, c'est évident qu'on va suivre ça de près pour s'assurer que, dans la pratique, il n'y aura pas de déception. Vous nous dites qu'il faut le tester pour le savoir, peut-être, sauf que ça m'inquiète quand même qu'on prenne maintenant le compte de taxes, la façon de calculer la taxe comme si c'était une assurance alors que la taxe foncière, je n'ai jamais considéré ça comme de l'assurance.

**M. Bourbeau:** Tout change.

**M. Paré:** À ce chapitre-là quand on décide de répartir ça - je vais conclure là-dessus pour cet article-là - si c'était juste l'exemple de Granby, mais qu'on pourrait répartir sur l'ensemble des municipalités du Québec, pour empêcher que le petit propriétaire qui subit ou qui est victime d'une augmentation de l'évaluation de sa maison parce qu'il y a une autoroute ou un centre commercial qui se bâtit de l'autre bord de la rue, il ne l'a pas voulu, mais à un moment donné il y a une augmentation malgré lui. Il a de la misère à arriver. Il passe ses fins de semaine à tondre le gazon et passe ses vacances sur la galerie ou en arrière; pour lui l'augmentation de 100 % ne lui apporte rien d'autre qu'une augmentation de taxes. Il ne veut pas vendre parce qu'il est bien chez lui et ça va lui coûter plus cher de s'en aller ailleurs. Si ça protège ces gens-là, je dois dire que c'est le genre de police que je ne hais pas du tout. C'est bien clair là-dessus. Je suis capable de considérer ça et si c'est dans l'esprit de toutes les personnes que vous avez nommées tantôt, je comprends que c'est une mesure et que ça prend une police d'assurance pour protéger le petit propriétaire, y compris ses locataires s'il a deux, trois logements en plus dans sa maison.

Mais il n'y a rien qui nous dit qu'au contraire, là où il va y avoir augmentation considérable, ce ne sera pas justement des spéculateurs. À ce moment-là c'est encore l'argent de l'ensemble des payeurs de taxes qui va bénéficier à ceux qui font de la spéculation. Quand on regarde sur le Plateau-Mont-Royal, ce qui s'y passe, ce sont des gens qui veulent faire de l'argent avec des maisons et non pas des gens qui subissent des augmentations. En ce sens-là, la police d'assurance, je ne suis pas sûr qu'elle aide ceux qu'on veut aider. C'est ça mon inquiétude. Ce n'est pas que la formule en soi ne mérite pas d'être appliquée mais, à l'exemple de ce qui se passe et en regardant froidement ce qui se passe sur le terrain, là où il y a le plus d'augmentation, à l'heure actuelle, c'est dans les quartiers très spéculatifs. Et, à ce moment-là, ce sont eux qui vont bénéficier de la police d'assurance dont vous parlez présentement, à mon avis.

**M. Bourbeau:** Un dernier mot. Le député doit faire confiance aux élus municipaux qui ont les mêmes préoccupations que nous. Je ne veux pas présumer de ce que les élus municipaux vont faire mais il est possible que les élus municipaux, en regardant les augmentations d'évaluation des diverses catégories d'immeubles, en viennent à la conclusion que dans certains cas, dans certaines municipalités, utiliser la méthode de plafonnement viendrait en aide à des groupes, des secteurs ou des catégories que la municipalité ne voudrait pas particulièrement voir bénéficier et, à ce moment-là, la municipalité peut ne pas utiliser la mesure.

Par exemple, si une municipalité estimait que le secteur industriel ne doit pas bénéficier de la mesure... Supposons, par exemple, que ce soit le secteur industriel qui ait les plus grandes augmentations d'évaluation, la municipalité pourrait décider qu'elle n'applique pas la mesure, qu'elle ne l'utilise pas pour ne pas défavoriser les petits propriétaires, les propriétaires résidentiels. Le cas échéant, elle se priverait de la mesure.  
(23 h 30)

**M. Paré:** Au moment où on se parle, sur l'ensemble du territoire québécois, les citoyens peuvent contester leur évaluation. Est-ce qu'on leur donne un moyen de contester une valeur fictive, ou la façon de la municipalité d'utiliser... Supposons qu'il y ait dans une municipalité les tiers qui profite vraiment. Je prendrai un exemple près d'ici, la Haute-Ville profiterait d'une vague spéculative très importante, mais pas la Basse-Ville. Que la municipalité décide qu'elle utilise le plafonnement répétitif, avec la valeur fictive de l'an passé, cela veut dire qu'elle va augmenter le taux de base sur l'ensemble des autres, y compris ceux de la Basse-Ville qui ont moins les moyens. Si je comprends bien, c'est cela qui arrive. Est-ce que les deux-tiers de la Basse-Ville qui se voient une charge supplémen-

taire de taxes pour les riches en haut de la ville ont un moyen de contester cela? Ou, est-ce que, dans la loi, c'est une décision strictement municipale, pas contestable, alors que sur notre propre évaluation on peut contester, mais sur notre police d'assurance collective, on ne peut pas?

**M. Bourbeau:** Non, les citoyens peuvent toujours contester l'évaluation en se rendant au bureau de révision de l'évaluation foncière, et la décision politique d'utiliser ou non la mesure de plafonnement, ils peuvent la contester le premier dimanche de novembre, tous les quatre ans.

**M. Paré:** C'est une bonne réponse politique, M. le ministre, sauf que, vous savez très bien que c'est tellement complexe. Ce n'est pas simple et ça l'est de moins en moins. Contester tous les quatre ans, c'est une élection, on sait très bien ce qui arrive, sauf que, au cours de l'année si la décision est le plafonnement répétitif, les gens ne pourront pas savoir exactement - à moins de s'y intéresser et d'avoir de bonnes explications - que c'est à cause d'un quartier en particulier que cette année on utilise la deuxième formule de .5 et non pas de .3, qui, elle, était très simple. Dans ce cadre, que les municipalités qui veulent se donner plus de pouvoir soient d'accord avec cela, je ne le conteste pas, comme je l'ai dit tantôt j'ai confiance dans les élus municipaux. Mais cet article, parce que c'est considéré comme une police d'assurance, donc un partage de la richesse de quelques-uns... non ce n'est pas cela, c'est le partage des taxes payées à cause de la richesse accumulée de quelques-uns par rapport aux autres. Cet article va être adopté sur division, juste pour sensibiliser le milieu municipal qu'à mon avis la fiscalité municipale ne respecte pas. C'est un risque, cela voudra dire qu'on suivra et si ce n'est pas le cas, tant mieux... J'espère que ce ne sera pas le cas. Ma préoccupation est qu'on se méprenne sur des principes de base d'équité, de simplification et de justice. A cause de cela, cet article sera adopté sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 253.5 est adopté?

**M. Paré:** Adopté, sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 253.6.

**M. Bourbeau:** Cet article précise que l'on doit tenir compte du dégrèvement accordé, lorsqu'une modification au rôle de l'exercice concerné... ou la confection d'un nouveau rôle en remplacement d'un autre qui a été cassé ou déclaré nul a pour effet d'entraîner le paiement d'un supplément de taxes ou le remboursement d'un trop-perçu. Il s'agit, en fait, du cas prévu à l'article 245 de la Loi sur la fiscalité municipale,

où la valeur imposable d'immunité des dévaluations est modifiée rétroactivement, après la confection du compte de taxes original, pour l'exercice concerné.

Le nouvel article 253.6 précise également que l'on doit tenir compte, lorsqu'on établit le montant du supplément ou du remboursement, du fait que la modification ou la confection du rôle peut avoir eu pour effet de rendre admissible une unité qui ne l'était pas, ou de rendre non admissible une unité qui l'était. En somme, le nouvel article 253.6, prescrit de refaire les calculs pour établir quelle aurait été la situation, si le rôle avait été modifié ou remplacé en temps utile.

**M. Paré:** Juste une petite explication, pour clarifier. Le deuxième paragraphe: "Il en est de même lorsque la modification ou la confection du rôle a pour effet de rendre admissible une unité ou de lui faire perdre ce caractère." Qu'est-ce que c'est, en ternies...

**M. Bourbeau:** C'est que l'on prévoit le cas où un rôle est modifié à la suite d'un nouveau rôle. Enfin, on dit dans l'article: d'un nouveau rôle ou, en remplacement d'un autre qui a été cassé ou déclaré nul, lorsqu'une modification au rôle a pour effet de modifier la valeur imposable de l'unité d'évaluation admissible.

Si, rétroactivement, on voit la valeur de l'unité modifiée, on doit refaire les calculs pour savoir si cette unité aurait été admissible ou non. Et, s'il appert que, à la suite de ces calculs, l'unité aurait été admissible, il faut faire ce qu'il faut pour la rendre admissible. Si la modification a pour effet de rendre l'unité inadmissible, parce que c'est une diminution d'évaluation, à ce moment, elle perd le caractère d'admissibilité et on refait les calculs.

**M. Paré:** Cela va.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 253.6 est adopté. J'appelle maintenant l'article 253.7 et j'attire l'attention des membres de la commission que nous avons un papillon.

**M. Bourbeau:** M. le Président. L'article 253.7 de la Loi sur la fiscalité municipale, proposé par l'article 5 du projet de loi 82, est amendé par le remplacement, dans les quatrième, cinquième et sixième lignes du premier alinéa, des mots, et je cite: ", ou d'identifier les unités d'évaluation qui seraient admissibles au dégrèvement selon tout seuil d'admissibilité, au sens du premier alinéa de cet article, qu'elle indique" par ce qui suit: ". Elle peut, de la même façon, lui demander d'identifier les unités d'évaluation qui seraient admissibles au dégrèvement selon toute hypothèse qu'elle lui indique quant au seuil d'admissibilité, au sens de l'article 253.4, et quant à la façon d'établir le pourcentage d'augmentation de la valeur de l'unité, conformément aux deux pre-

miers alinéas de l'article 253.3 ou au deuxième alinéa de l'article 253.5"

L'amendement proposé au nouvel article 253.7 de la Loi sur la fiscalité municipale a pour but de rendre plus complet l'éventail des hypothèses que la municipalité soumet à son évaluateur, lorsqu'elle lui demande d'identifier les unités d'évaluation qui seraient admissibles à la mesure du dégrèvement dans tel ou dans tel cas. Déjà, le nouvel article 253.7, tel qu'imprimé, permet à la municipalité de soumettre à l'évaluateur différentes hypothèses quant au seuil d'admissibilité qu'elle pourrait fixer.

L'amendement proposé lui permet, en plus, de demander à l'évaluateur de lui fournir les résultats selon que l'on applique le système du plafonnement répétitif ou celui du plafonnement non répétitif. Le premier système, rappelons-le, est celui où l'on compare la valeur imposable de l'immeuble pour l'exercice considéré avec la valeur fictive qui a été utilisée dans le calcul du dégrèvement de l'exercice précédent.

Le second système est celui où on la compare avec la véritable valeur imposable pour l'exercice précédent. Sans l'amendement proposé au nouvel article 253.7, l'évaluateur serait obligé, dans tous les cas, d'effectuer son travail d'identification des unités admissibles, en fonction des deux systèmes possibles. Avec l'amendement, la municipalité pourra lui éviter du travail inutile, si elle lui dit de ne faire ces simulations que selon un seul des deux systèmes.

**M. Paré:** Facile, facile.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que ceci signifie qu'il n'y a aucune intervention?

**M. Paré:** Juste un instant. Dans l'amendement, c'est 1 et 2, sur la totalité même si vous ne l'avez pas tout lu. Heureusement, qu'elle est là. Cela permet de savoir, au moins que... On essaiera d'informer... Mais dans le calcul, l'on réfère aux deux modes dont on a parlé à 253.3, 253.5.

Il y a une chose que je me demande. Dans l'amendement qu'on apporte présentement à l'article 253.7, on réfère à l'article 253.3 et 253.5 au niveau du type de mode qu'on veut utiliser, mais on dit, au milieu du paragraphe: ". Elle peut, de la même façon, lui demander d'identifier les unités d'évaluation qui seraient admissibles au dégrèvement selon toute hypothèse qu'elle lui indique quant au seuil d'admissibilité, au sens de l'article 253.4..." Ma question est: Est-ce qu'on peut voter celle-là maintenant quand on a reporté l'étude de 253.4?

**M. Bourbeau:** C'est une bonne question. M. le Président, la question vous est adressée.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Nous pouvons approuver l'amendement à l'article 253.7, M. le député de Shefford et, pour l'article 253.4, après

que nous aurons pris connaissance des amendements, s'il y a lieu, on pourra toujours rouvrir l'article 253.7 amendé et le rendre conforme.

**M. Paré:** Avant de pouvoir décider sur l'article 253.7, de ce que cela pourrait avoir comme effet, est-ce que je pourrais avoir une idée de ce qu'il y aura d'inclus dans l'article 253.4?

**M. Bourbeau:** L'article 253.4 ne devrait pas changer. On veut simplement faire les dernières vérifications en ce qui concerne le seuil d'admissibilité qui est fixé à 1,5 fois du pourcentage de l'augmentation globale du rôle. Il y a des pourparlers, depuis un certain temps, avec certaines municipalités, avec les unions municipales, pour peut-être modifier le 1,5 qui pourrait passer à 1,4 ou quelque chose comme cela. Les consultations ne sont pas tout à fait terminées avec le monde municipal et c'est pour cela que je veux suspendre l'article pour voir si on ne modifiera pas le 1,5 à la baisse. Il y a encore des simulations, des passes d'ordinateur qui se font au moment où l'on se parle dans certaines villes du Québec, mais pour l'essentiel, c'est le même article.

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

**M. Paré:** Je trouve bizarre qu'on l'accepte, mais je ne veux pas contester votre décision, M. le Président, sauf que cela voudrait dire adopté sous condition. Cela ferait quoi? Vous me dites: il y a des échanges avec les municipalités présentement ou des études qui sont en train de se faire sur un point qui est un chiffre finalement. Les chiffres sont aussi importants que les principes, mais si vous avez décidé d'amener une modification, c'est 1,4 qui pourrait être là à la place de 1,5. Cela n'a l'air de rien en soi, mais quand on joue avec des chiffres importants, on sait ce que c'est quand on amène des changements concernant les rôles d'évaluation ou les calculs de taxation ou d'impôt. Le petit pourcentage est important et je dois vous dire, à la lumière de tout cela, qu'il pourrait y avoir des effets plus importants que cela ne le laisse entendre. Là, on réfère à trois articles qui sont importants dont un qui est en suspens. (23 h 45)

**M. Bourbeau:** De toute façon, il va y avoir un article 253.4 qui sera substantiellement le même que maintenant. La seule différence qu'il pourrait y avoir c'est qu'on pourrait modifier le chiffre de 1,5. Mais, en ce qui concerne les principes de l'article 253.7, cela "ne change strictement rien. La municipalité peut toujours demander, c'est de cela qu'on parle ici, à son évaluateur, de lui préparer - quelle expression emploie-t-on? - d'identifier les unités d'évaluation qui seraient admissibles selon l'une ou l'autre des deux formules. Cela ne change

absolument rien, il y aura encore deux formules.

**M. Paré:** Étant donné qu'on est obligé de parler de l'autre - de toute façon, c'est tout à fait normal parce que l'article 253.4 est cité dans l'amendement, on peut s'y référer - au moment où on se parle, qui demande ou qu'est-ce qui fait qu'à la suite de l'étude de ce projet de loi on se sente obligé de réévaluer cela? Qui demanderait d'évaluer cela et pourquoi? Y a-t-il une raison spéciale? Qu'est-ce que cela a comme effet?

**M. Bourbeau:** Je pourrais, en parlant privément au député, lui donner les noms des municipalités qui sont actuellement en train de regarder les effets, sur leur rôle d'évaluation, d'un plafonnement à 1,5. Il y a des municipalités, principalement celles qui n'ont pas déposé de rôle d'évaluation depuis plusieurs années et qui subissent des augmentations moyennes très considérables du rôle d'évaluation, des municipalités dont le rôle d'évaluation augmente de tout près de 50 % par rapport au rôle précédent, qui estiment qu'à 1,5, cela fait un plafonnement à un degré très élevé. Elles craignent que, finalement, les citoyens ne puissent pas en profiter beaucoup. Il y a quelques municipalités qui sont dans ce cas.

Pour d'autres, c'est tout à fait l'inverse. Elles ont une dispersion tellement totale dans leur rôle d'évaluation qu'à 1,5, personne n'est admissible à la mesure de plafonnement, ou à peu près, et elles voudraient qu'on baisse. Je n'aurais pas d'objection à dire au député de qui il s'agit, mais je ne pense pas que ce soit d'intérêt public de nommer des municipalités.

**M. Paré:** D'accord. On n'a pas d'autres questions sur l'amendement.

Le **Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'amendement à l'article 253.7 est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

Le **Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 253.7 tel qu'amendé est adopté?

**M. Paré:** Juste un instant! Au deuxième paragraphe, on dit: "Le cas échéant, la transmission de la copie de la résolution à l'évaluateur doit être faite par l'intermédiaire de la municipalité." C'est une résolution municipale, est-ce que je comprends bien?

**M. Bourbeau:** Cela veut dire que si la municipalité n'est pas elle-même responsable de l'évaluation, sa demande à l'évaluateur doit passer par l'intermédiaire de l'autre municipalité ou de la communauté qui a cette responsabilité. Il y a des municipalités qui ont confié à des communautés urbaines l'évaluation foncière ou d'autres qui ont confié à une autre municipalité,

par voie d'entente intermunicipale, la confection d'un rôle d'évaluation.

Le député notera qu'à l'article 253.7 on emploie deux termes. On emploie les mots "la corporation municipale" et, un peu plus loin, les mots "la municipalité". Selon la loi, la corporation municipale désigne la municipalité cliente, celle qui fait faire son rôle d'évaluation, la municipalité locale. Alors qu'on emploie le terme "la municipalité" pour la municipalité qui confectionne le rôle d'évaluation, soit la municipalité, la communauté urbaine ou la MRC, celle qui a le mandat de préparer le rôle d'évaluation.

**M. Paré:** Donc, c'est la résolution de la corporation municipale qui est transmise à l'évaluateur par l'intermédiaire de la municipalité exécutive. Est-ce que c'est bien cela?

**M. Bourbeau:** Oui, exactement.

**M. Paré:** C'est la corporation municipale cliente qui doit, par résolution, prendre la décision. Le calcul est fait par la municipalité qui, elle, est exécutive. C'est pour cela que c'est celle-là qui doit transmettre directement à l'évaluateur.

**M. Bourbeau:** Soit directement, soit par l'intermédiaire de la municipalité, qui a le mandat de faire préparer le rôle d'évaluation.

**M. Paré:** D'accord, cela va pour celui-là.

Le **Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que l'article 253.7, tel qu'amendé, est adopté?

**M. Paré:** Adopté.

Le **Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 253.8.

**M. Bourbeau:** Cet article prévoit que le montant du dégrèvement doit apparaître sur le compte de taxes foncières. Il faut toutefois noter qu'en vertu du deuxième alinéa de l'article 9 du projet de loi, pour 1988, cette mention peut apparaître sur un document joint au compte. Quant à l'explication du montant du dégrèvement, elle doit être donnée à l'occasion de l'expédition du compte, mais pas nécessairement sur celui-ci. On pourra éviter ainsi d'inscrire sur le compte une autre valeur, soit la valeur imposable fictive, soit la valeur dite plafonnée. Le compte, on le sait, indique déjà la valeur inscrite du terrain, du bâtiment et de l'unité d'évaluation, la valeur uniformisée de celle-ci et, le cas échéant, la valeur imposable du terrain, du bâtiment et de l'unité lorsqu'elle est différente de la valeur inscrite.

**M. Paré:** Oui, c'est correct. On espère qu'on va être capable d'avoir une explication simple, courte et claire pour quelque chose qui est

complexe. Quand cela concerne... J'ose espérer que les gens vont comprendre facilement parce que, lorsqu'il s'agit de taxes à payer, dans notre évaluation personnelle, Je pense qu'on a un intérêt particulier et on sort notre crayon et nos lunettes. Cela va pour cet article.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 253.8 est adopté?

**M. Bourbeau:** Adopté.

**M. Paré:** Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** J'appelle maintenant l'article 253.9.

**M. Bourbeau:** Cet article prévoit que la mesure du dégrèvement s'applique non seulement aux unités d'évaluation dont la valeur imposable correspond à leur valeur inscrite au rôle, mais également à celles dont la valeur imposable est inférieure à leur valeur inscrite. On vise les terrains de golf, les fermes, les presbytères appartenant personnellement à certains ministres du culte et les biens culturels classés. Si la valeur imposable spéciale de ces immeubles augmente tellement d'un exercice à l'autre que son pourcentage d'augmentation dépasse le seuil d'admissibilité, ils bénéficient de la mesure comme n'importe quel immeuble pleinement imposable.

Cependant, si la valeur imposable de ces immeubles connaît une hausse brusque en raison du fait que, d'un exercice à l'autre, ils ont cessé de bénéficier de leur régime fiscal spécial, cette hausse ne sera pas plafonnée. Il en est de même dans le cas d'une ferme qui, à la suite de son exclusion de la zone agricole, voit monter d'un exercice à l'autre le plafond de sa valeur imposable en vertu de la règle prévoyant la perte progressive de ses privilèges fiscaux.

**Une voix:** Adopté.

**M. Paré:** Il ferait un bon job d'opposition.

**M. Bourbeau:** Parce qu'on parle des terrains de golf... Ha, ha, ha!

**M. Paré:** Cela voudrait dire que ce serait une formule différente par rapport... Non?

**M. Bourbeau:** Non. C'est la même formule. Si ces immeubles qui ont un régime spécial voient leur évaluation augmentée d'un pourcentage tel qu'ils deviendraient normalement admissible à la mesure de plafonnement, ils deviennent admissibles à la mesure de plafonnement.

**M. Paré:** D'accord. Donc, c'est le contraire. On vient les inclure dans le même calcul. C'est cela. D'accord. Donc, j'ai bien compris. Étant donné que ce sont des cas un peu particuliers,

on fait en sorte de venir confirmer par cet article qu'ils sont inclus dans le calcul des autres bâtiments...

**M. Bourbeau:** Exact.

**M. Paré:** ...ou des autres propriétés. Cela va. Adopté.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 253.9 est adopté. J'appelle l'article 253.10.

**M. Bourbeau:** Cet article prévoit que la mesure de plafonnement s'applique non seulement aux immeubles totalement ou partiellement imposables, mais également aux immeubles totalement exempts de taxes foncières pour lesquels le propriétaire ou le gouvernement du Québec verse des compensations tenant lieu de taxes.

Sont donc visés, notamment, les immeubles, les organismes municipaux et les organismes sans but lucratif pour lesquels le propriétaire paie une compensation pour services municipaux, en vertu de l'article 205 de la Loi sur la fiscalité municipale, les immeubles de la Couronne occupés par des tiers qui paient des taxes foncières à leur égard, article 208 de la Loi sur la fiscalité municipale, les immeubles des gouvernements étrangers pour lesquels le gouvernement du Québec paie une somme tenant lieu de toutes taxes ou compensations - article 210 de la Loi sur la fiscalité municipale - et les immeubles du gouvernement québécois lui-même pour lesquels il paie une compensation tenant lieu des taxes foncières - article 254 de la Loi sur la fiscalité municipale.

Ne sont pas visés, notamment, les immeubles du gouvernement fédéral et de ses mandataires, de même que les immeubles des établissements des réseaux québécois de l'éducation et des affaires sociales. Dans le premier cas, l'exemption s'explique par le fait que le gouvernement fédéral fixe lui-même l'évaluation de ces immeubles servant à calculer les compensations qu'il paie ainsi que le taux applicable à cette fin. Une hausse brusque de l'évaluation municipale quant à ces immeubles ne risque donc pas de l'affecter.

Dans le second cas, l'exemption s'explique par le fait que la compensation payable à l'égard des immeubles des établissements des réseaux n'est pas calculée à partir du taux réel des taxes foncières, mais à partir du taux global de taxation. Comme ce taux n'est pas appelé à varier sensiblement à la suite de l'application de la mesure de plafonnement, contrairement au taux de la taxe foncière générale qui va augmenter, il n'aurait pas été juste de faire profiter ces immeubles de la mesure. Tout immeuble non imposable autre que celui admissible au dégrèvement ne devient pas admissible du fait que sa valeur passe d'un exercice à l'autre, de non imposable à imposable, parce que la disposition

législative que lui accordait l'exemption de taxes a cessé de s'y appliquer.

**M. Paré:** Bon. On parle de plusieurs groupes qui sont finalement un peu tous raccordés aux organismes bénévoles et gouvernementaux, sur les plans fédéral et provincial. On sait que les municipalités demandent que les gouvernements paient la totalité des "en lieu" de taxes. On sait que le Québec - et il faut le reconnaître - paie beaucoup plus que le gouvernement fédéral, énormément plus. On peut multiplier par des chiffres imposants la valeur payée par le gouvernement québécois. Est-ce que vous avez fait des démarches, des pressions, des demandes ou avez-vous l'intention d'en faire auprès du gouvernement fédéral pour qu'il augmente sa contribution aux immeubles qu'il possède en "en lieu" de taxes au Québec?

**M. Bourbeau:** Je n'ai pas compris la question.

**M. Paré:** Je reprends très rapidement sur la fin. Les municipalités demandent que tous les ministères donnent l'exemple et soient des citoyens corporatifs, des citoyens contribuables en totalité. On sait que le gouvernement du Québec en paie énormément, plus que le gouvernement fédéral. Il s'agirait d'un petit ajustement pour que ce soient des sommes importantes et ce serait une façon de décentraliser et de donner plus d'aide aux municipalités au lieu d'y aller peut-être d'une façon, comme elles le veulent, sur les trottoirs et sur d'autres programmes où cela va prendre votre accord. Est-ce que vous avez déjà entrepris des démarches, des pressions, des demandes ou avez-vous l'intention d'en faire auprès du gouvernement fédéral pour qu'il en paie davantage, sinon la totalité, en tout cas pas maintenant? Est-ce que des démarches sont entreprises pour qu'il y ait une contribution, une participation plus importante d'Ottawa à ce sujet?

**M. Bourbeau:** M. le Président, disons que ce n'est pas un dossier très actif par les temps qui courent.

**M. Paré:** Cela me déçoit, M. le ministre. Une des bonnes façons par laquelle le Québec n'aurait pas eu à déboursier davantage pour aider les municipalités, cela aurait été d'aller en chercher plus à Ottawa, mais d'une façon directe et d'une façon bien acceptable.

Autrement, vous savez qu'ils vont s'ingérer d'une certaine façon, même si cela prend votre consentement. Mais vous savez déjà qu'on parle des programmes des rues principales ou des nouveaux programmes qu'on veut lancer pour ce qui est de l'aide aux municipalités directement pour la construction de trottoirs.

Cette aide est pratique, mais elle est sporadique et, en plus, c'est de l'ingérence dans

un domaine de compétence provinciale. La meilleure façon pour le gouvernement fédéral, en même temps, de faire ce qu'il veut faire, c'est aider les municipalités, mais respecter les champs de compétence, clarifier les choses et que ce soit sur une base non pas discrétionnaire ou de budget, mais d'équité. Je vous invite à entreprendre des démarches pour lesquelles vous aurez notre appui total.

**M. Bourbeau:** À l'instant même, M. le député.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Est-ce que cela termine les discussions sur l'article 253.10?

**M. Paré:** Adopté sur division.

**Le Président (M. Saint-Roch):** L'article 253.10 est adopté sur division. J'aurais besoin maintenant d'un consentement pour poursuivre nos travaux.

**M. Paré:** Il n'en est pas question, puisque le leader ne veut absolument pas. Mais je vais prendre quand même le même discours de mon collègue en disant qu'il est minuit et, comme il reste quelques articles... J'aurais aimé ça, je dois vous dire. Mais comme, malheureusement, il est minuit et qu'on sait qu'on va veiller au moins tous les soirs et qu'on recommence de bonne heure, qu'on s'est couché tard, comme il s'agit d'un projet très important, très technique, qui nous demande beaucoup d'attention, je suis sûr que le ministre est aussi fatigué et il va avoir envie de recommencer à tête reposée.

**M. Bourbeau:** Le député de Shefford, je dois dire, n'est pas tellement plus rapide que le député de Jonquière. Mais, d'une certaine façon, je dois avouer que son discours est assez intéressant et la soirée a passé assez rapidement. Je ne sais pas ce qu'en pensent mes collègues.

**Le Président (M. Saint-Roch):** Constatant qu'il n'y a pas consentement, la commission de l'aménagement et des équipements ajourne maintenant ses travaux sine die.

(Fin de la séance à minuit deux minutes)