

[Texte]

Mr. Hignett: In Corporation owned projects.

Mr. Allmand: Yes.

Mr. Hignett: Yes, we use a standard lease.

Mr. Allmand: Does this mean that they are one month leases, not yearly leases? At Benny Farm the leases run from month to month.

Mr. Hignett: We are prepared to enter into one year leases or thirty day leases in accordance with the practice in the area. Generally speaking, the Corporation's leases are thirty-day leases in the sense that there is no termination date in them and the tenant is only required to give the corporation thirty days notice when he intends to leave. This is the kind of lease we prefer. There are residents at the Benny Farm, as you know, who have lived in these houses for a very long time.

Mr. Allmand: Yes, but I am surprised to hear you say that you would give a lease for a longer period of time. I understood that not only was it subject to a thirty-day notice by the tenant, but also by the landlord, CMHC. In other words, they could without cause have somebody leave within thirty days and there was no possibility at all of a yearly lease. That is my understanding. Of course, that type of lease is quite contrary to all the leasing practices in that area of Montreal, as a matter of fact, in all of Montreal.

Mr. Hignett: Would you like to comment on this, Mr. Sigouin.

Mr. M. Sigouin (Executive Director, Central Mortgage and Housing Corporation): In the Benny Farm Project which is a project that has been owned by the Corporation and where veterans exist for a number of years, it is true that we are using a monthly lease. To my knowledge there has been no representation from the tenants to have the leases changed to yearly leases. In projects in Montreal, however, that were acquired by the Corporation at a later date, say since 1965 or so, we are using a yearly lease with a three-month cancellation clause.

Mr. Allmand: That is the question I was getting at. My original question was whether there was a standard lease across Canada, and I was told that there was. Now it seems that from what you tell me, Benny Farm is an exception to the general rule in that it is the only project with a month-to-month lease.

Mr. Sigouin: It is not the only project, sir, but one of the projects. The ones where we have the yearly leases are mostly the later acquisitions in the Montreal area, because when we acquired them they were already private market houses.

Mr. Hignett: Mr. Allmand, the Benny Farm—the Corporation has owned it for 26 years, and it was really a project built at the end of the war to help house returning veterans to Canada. As far as I am aware, the same lease has been used at the Benny farm for the last 26 years, and I am not aware of any objections to it.

Mr. Allmand: I am not discussing whether or not there were objections to it. I just want to know if it was your practice in CMHC to have monthly leases.

[Interprétation]

M. Hignett: Vous parlez des immeubles appartenant à la Société?

M. Allmand: Oui.

M. Hignett: Oui, nous utilisons un bail standard.

M. Allmand: Ce sont donc des baux mensuels et non pas annuels? A Benny Farm, les baux sont mensuels.

M. Hignett: Nous signons des baux mensuels ou annuels, selon ce qui se fait dans telle ou telle région. Généralement, les baux de la société sont mensuels, en ce sens que le locataire est tenu de donner un préavis de 30 jours à la société lorsqu'il a l'intention de quitter l'appartement. Nous préférons ce type de bail. Vous savez sans doute que certains locataires de Benny Farm occupent leur maison depuis bien longtemps.

M. Allmand: Je sais, mais je suis étonné de vous entendre dire que vous signeriez des baux de plus longue durée. Je croyais en effet que non seulement le locataire mais également le propriétaire, en l'occurrence la Société centrale d'hypothèques et de logement, doivent tous deux donner un préavis de 30 jours. Autrement dit la société pourrait mettre quelqu'un à la porte sans raison valable avec un préavis de 30 jours et j'avais cru comprendre qu'il n'y avait pas moyen d'obtenir un bail d'un an. Or ce type de bail est contraire à ce qui se fait couramment dans toute la région de Montréal.

M. Hignett: Pourriez-vous répondre à ce sujet, monsieur Sigouin.

M. M. Sigouin (Directeur exécutif, Société centrale d'hypothèques et de logement): Les baux sont effectivement mensuels dans l'ensemble Benny Farm qui appartient à la Société centrale d'hypothèques et de logement et qui depuis quelques années est occupé par des anciens combattants. A ma connaissance les locataires n'ont pas demandé à changer ces baux en baux annuels. Par contre, dans les ensembles situés à Montréal et qui ont été acquis par la société après 1965, on utilise des baux annuels comportant un préavis de trois mois.

M. Allmand: C'est la question que je vise. Par ma première question, je voulais savoir s'il y avait une norme de location au Canada et on m'a dit qu'il y en avait une. Maintenant, il semble d'après ce que vous me dites, que la Ferme Benny fait exception à la règle générale en ce qu'elle représente le seul projet dont la location est mensuelle.

M. Sigouin: Ce n'est pas le seul projet, mais un des projets. Les locations annuelles sont pour les maisons, que nous avons achetées plus tard dans la région de Montréal. Au moment où nous en avons fait l'acquisition, elles étaient déjà offertes sur le marché.

M. Hignett: Monsieur Allmand, la Société est propriétaire de la Ferme Benny depuis 26 ans et le projet a été en réalité édifié à la fin de la guerre pour aider aux anciens combattants à se loger au Canada. D'après ce que je sais, le même mode de location existe à la Ferme Benny depuis 26 ans et je n'ai pas eu connaissance qu'on s'y soit opposé.

M. Allmand: Je ne discute pas s'il y a eu des objections ou non. Je veux simplement savoir si votre pratique à la SCHL est de louer au mois.