

Le très hon. M. HOWE: Nous avons dépensé environ 5 millions, et nous pourrions nous estimer chanceux si nous recouvrons environ 3 millions.

M. ROSS (St. Paul's): Il s'agit en l'occurrence du programme d'amélioration d'habitations, qui n'appartient pas à la même catégorie.

Le très hon. M. HOWE: Du programme de transformation de maisons.

M. FLEMING: Le ministre n'a pas répondu à la question que je lui ai posée au sujet de ce qui est prescrit à la treizième ligne de la page 2. Je voulais savoir pourquoi le montant n'est pas indiqué. Si le Gouvernement entend prescrire que le taux sera de 2 p. 100, pourquoi ne l'indique-t-il pas dans le texte même de l'article au lieu de laisser à la Société le soin de le déterminer?

Le très hon. M. HOWE: A mon sens, il y est pourvu dans les règlements.

M. JOHNSTON: J'ai dit avant le dîner que je désirais faire quelques observations en comité à propos de cet article 8A qui porte sur les contrats conclus avec des constructeurs. Le paragraphe 4 se lit ainsi:

Les modalités d'un contrat conclu selon le paragraphe premier du présent article doivent prévoir:

a) Que le constructeur ou le propriétaire subséquent assurera une gestion efficace du projet d'habitations à loyer;

Je signale que le contrat lie le constructeur ou le propriétaire subséquent. L'alinéa b) prescrit:

b) Que les loyers à prélever relativement aux unités du projet n'excéderont pas, pendant les trois premières années postérieures à l'achèvement du projet, un montant que déterminera la Société;

Ici également, je rappelle que l'article vise les contrats intervenus entre la société et le constructeur ou le propriétaire subséquent. Voici maintenant l'alinéa d):

d) Que le contrat, avec l'approbation de la Société, pourra être cédé à des propriétaires subséquents;

Puis l'alinéa e):

e) Telles autres matières que la Société pourra juger nécessaires ou opportunes pour accomplir des fins ou dispositions du présent article.

De sorte que le contrat lie tous les propriétaires subséquents. Voici ce qu'indique la note explicative en regard de l'alinéa e):

e) On pourra inclure dans le contrat telles autres matières que la Société estime nécessaires.

C'est sur ces "telles autres matières que la Société estime nécessaires" que je désire appeler l'attention du comité. L'an dernier le

projet de loi modifiant la loi nationale sur l'habitation, de 1944, a franchi l'étape de la première lecture le 1er mai. J'ai traité à l'époque la question des contrats et j'y reviens cette année. Je désire m'étendre un peu sur ce point. Après mes observations de l'an dernier, divers groupements du pays se sont intéressés au sujet. Le Gouvernement n'a guère prêté d'attention au point que j'avais soulevé; aussi, je me propose de donner lecture des commentaires de la presse à ce sujet.

Le très hon. M. HOWE: Mon honorable ami est-il au courant des lois de sa propre province qui protègent le propriétaire et le créancier hypothécaire?

M. JOHNSTON: Peut-être, mais je reviendrai sur ce point dans un instant.

Le très hon. M. HOWE: L'honorable député gaspille énormément de temps. Je puis lui exposer les faits, s'il veut bien me le permettre. Il a déjà traité ce point et je sais où il veut en venir. L'honorable député n'est pas avocat, n'est-ce pas?

M. JOHNSTON: Non, Dieu merci!

Le très hon. M. HOWE: Qu'il me permette de lui exposer l'opinion d'un juriste.

M. JOHNSTON: Le ministre est-il avocat?

Le très hon. M. HOWE: Non, mais je vais citer l'avis d'un spécialiste. Voici:

Le contrat qu'utilise la Société centrale d'hypothèques et de logement lorsqu'elle vend des maisons de la *Wartime Housing* renferme les clauses habituelles des contrats de vente en usage dans la province où se trouve l'habitation projetée. C'est ce que nous ont déclaré les avocats de l'endroit, que nous avons consultés quand nous avons dressé le contrat.

L'honorable député de Bow-River s'est opposé à quelques-unes de ces clauses qui, de prime abord, semblent assez rigoureuses. Toutefois, on m'apprend que, nonobstant le texte du contrat, les acheteurs d'habitations sont protégés contre tout détriment par les lois provinciales régissant la propriété et les droits civils. Les clauses employées sont conformes à l'esprit qui préside à toute loi protectrice, et l'on sait quels en sont les effets par rapport aux lois locales. Pour cette raison, les avocats hésitent à se départir de ces formules courantes et de la phraséologie consacrée.

Je suis en outre avisé que si un contrat de vente n'est pas observé, l'acheteur ne peut être chassé de son habitation sans ordonnance du tribunal, laquelle n'est accordée qu'après examen des faits par un juge. Dans tous les cas, on accorde à l'acheteur un délai raisonnable afin de lui permettre de remédier à toute infraction ou de respecter son contrat. L'honorable député de Bow-River sait que, dans sa province, ce délai raisonnable a été prorogé, par le passé, de plusieurs mois.

D'après le hansard, on ne voit pas clairement que l'honorable député ne faisait mention que des contrats de vente ou du contrat hypothé-