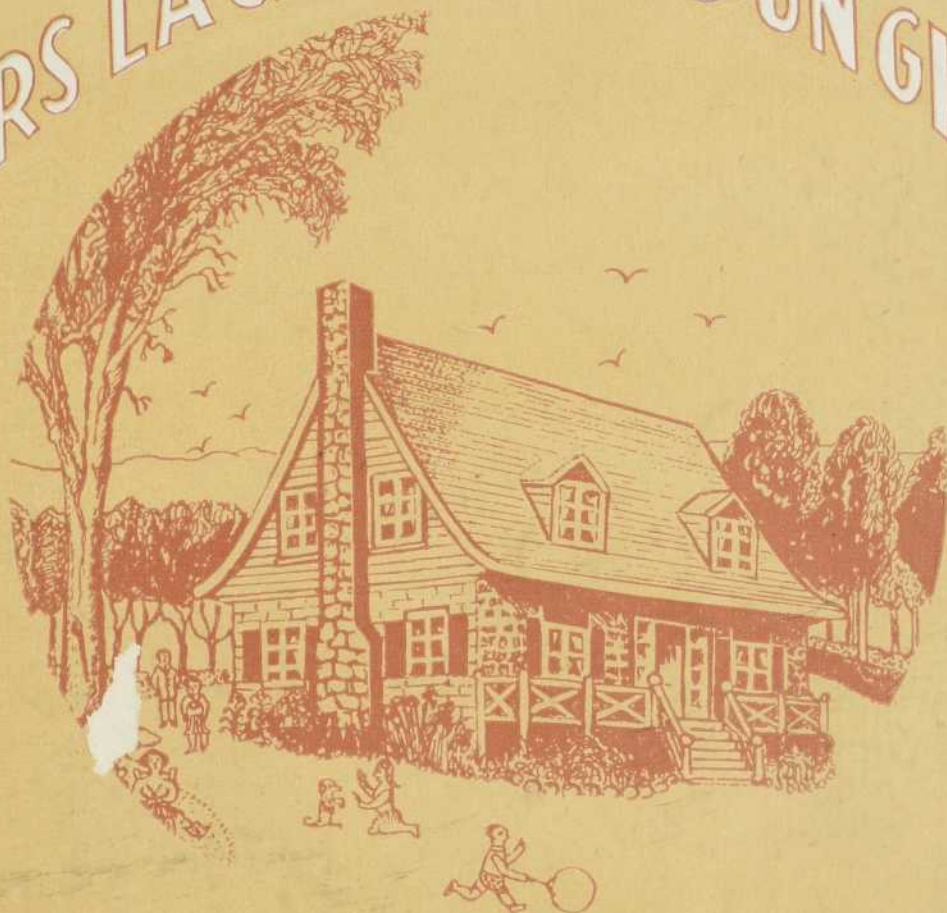


LA MAISON FAMILIALE

VERS LA CRÉATION D'UN GITE



*La maison doit être un
centre d'éducation*

L'OFFICE DU CRÉDIT AGRICOLE

DU QUÉBEC

(SERVICE DE L'HABITATION FAMILIALE)

La Maison Familiale

Vers la création d'un Gîte

*Quelques considérations sur la maison
familiale, suivies de notes explicatives
sur la loi pour améliorer les conditions
de l'habitation.*

RODOLPHE LAPLANTE

Le cadre physique de la famille

Le premier centre d'éducation pour l'enfant est la maison. Une expression à la mode est **centre**. On parle de centre sportif, de centre éducationnel, de centre paroissial. Il y en a même qui déclarent que les idées sont "centrées" sur tel point particulier.

C'est aux parents qu'incombe tout d'abord la tâche de l'éducation. Cette tâche de l'éducation, ils l'assument seuls pendant les premières années de leurs enfants. Ensuite, l'école vient à leur aide, surtout en ce qui concerne l'instruction, sans cependant dépouiller les parents de leurs droits ou de leurs devoirs d'éducateurs. Il s'ensuit donc que la maison, cadre physique de la vie familiale, doit de toute importance être conçue de manière à favoriser l'éducation des enfants.

Pour les Anglais, c'est le **home**; pour les Canadiens français, c'est la **maison** qui signifie gîte de la famille, de la famille avec enfants, non le gîte pour des unités vivant seules ou groupées.

On dit cependant **la maison** quand l'occupant habite un espace dit d'un seul tenant. Vous ne vous représentez pas un célibataire qui n'a qu'une chambre ou une série de pièces parler de "sa maison". Pour les Français comme pour les Canadiens français, la maison, le foyer, l'habitation sont synonymes, et ces mots n'ont tout leur sens que s'ils sont concrétisés par une maison seule dite unifamiliale ou tout au plus par ce qu'on appelle communément "duplex".

Un auteur français, Henry Bordeaux, a écrit dans "Les Pierres du Foyer" :

"Dans le Paris nouveau, il n'y aura plus de demeure, plus de tombeau, plus même de cimetière. Toute maison ne fera qu'une case de cette formidable auberge où tout le monde a passé et où personne n'a souvenir d'avoir vu personne. Qui habitera la maison paternelle? Qui priera dans l'église où il a été baptisé? Qui connaîtra encore la chambre où il entendit un premier cri, où il reçut un dernier soupir? Qui pourra poser son front sur l'appui d'une fenêtre où, jeune, il aura fait ces rêves éveillés qui sont la grâce de l'aurore dans le jour long et sombre de la vie? O racines de joie arrachées de l'âme humaine! Le temps a marché, la tombe s'est ouverte, et le coeur qui battait avec mon coeur s'est endormi jusqu'au réveil éternel. Pourtant, quelque chose de nos félicités mortes habitait encore ces humbles lambris, chantait encore à cette fenêtre. J'ai été chassé de là, un autre est venu s'installer là; puis ma maison a été jetée par terre et la terre a tout englouti, et l'ignoble pavé a tout recouvert. Ville sans passé, pleine d'esprits sans souvenirs, de coeurs sans larmes, d'âmes sans amour! Ville

A38C7
L365
OFF

des multitudes déracinées, mobile amas de poussière humaine, tu pourras t'agrandir et devenir la capitale du monde, tu n'auras jamais de citoyens. . ." !

Mais, après la maison, voici que le foyer lui-même est menacé. Le riche s'en passe et le pauvre ne peut en fonder. Un foyer qu'on se plaît à embellir et perfectionner, c'est l'acceptation d'un bail à longue durée et l'on ne veut plus recevoir de chaînes. Il faut qu'on puisse partir dès qu'on en éprouve le désir. On trouve maintenant, chez les tapissiers à la mode, non plus seulement des mobiliers, mais des chambres toutes préparées, meublées avec un raffinement qui a prévu l'usage du moindre recoin et qui a si bien tout prévu qu'aucune place n'est réservée à la fantaisie, à la tendresse, à l'intimité. Il suffit de prendre les mesures et toute peine d'installation est épargnée : chambres luxueuses, claires et anonymes où il est devenu impossible de rien changer et qui ne portent la marque d'aucune présence, chambres de parade, de gaieté, de plaisir, impropres à la méditation, au recueillement, au rêve, au deuil.

L'appartement est un lien encore et l'on commence à préférer l'hôtel où l'on ignore les difficultés du service, où l'on n'a qu'à se laisser vivre sans exercer de commandement ni prendre d'initiative."

Est-ce là le cadre où doivent naître et croître les familles nombreuses du Canada français ?

AUTREFOIS

Il n'y a pas si longtemps, quarante ou cinquante ans à peine, le plus modeste ouvrier de nos villes n'avait de cesse qu'il n'eût sa maison à lui. Ce concept de la maison a reculé et il faut le rétablir. Pour que la maison habitée par la famille normale soit véritablement un centre d'éducation, il faut que cette famille en soit la véritable propriétaire. Il faut aussi, et c'est là un idéal parfois difficilement accessible mais vers lequel il faut tendre, que le père, la mère, les enfants et parfois de vieux parents, aient assez d'espace pour ne pas finir, eux qui d'instinct s'aiment tant, par se détester. Il faut donc, là comme ailleurs, un espace dit vital.

ESPACE VITAL

Nos familles, normalement nombreuses, impliquent que la cuisine, pièce centrale de cette maison, soit grande pour que la table, les armoires, le poêle n'absorbent pas tout l'espace de cette pièce, afin en plus que ceux qui y prennent place puissent se mouvoir à l'aise; que les préposés au service des repas n'aient pas, en circulant, à bousculer l'un ou l'autre des membres de la famille, afin que la mère, qui est habituellement la cuisinière, puisse, même en sa cuisine, accueillir auprès d'elle sans impatience, ses tout-petits. Certains affirmeront que la cui-

sine de nos jours doit être plutôt petite, que la salle à manger fournit l'espace essentiel. Oui, s'il y a service domestique suffisant mais qui aujourd'hui peut compter sur un service domestique suffisant ou minimum? Alors les déplacements doivent être réduits au strict nécessaire.

MAISON IDEALE

La maison idéale pour une famille de cinq, huit ou dix enfants doit compter suffisamment de chambres à coucher pour que les petits soient logés selon les sexes et les âges; qu'il y ait un boudoir ou un cabinet de lecture pour ceux qui ont besoin d'étudier ou de se détendre; une salle de couture a aussi sa raison d'être, voire son indispensabilité.

Il nous semble entendre déjà l'objection de ceux qui, chiffres en main, établissent qu'une telle maison est trop coûteuse. D'accord s'il faut que le système de taxation de la maison seule ou de la maison semi-familiale soit ce qu'il fut pendant trente ou quarante ans; d'accord aussi si le capital d'emprunt nécessaire porte intérêt à 6 ou 5 %.

LOI FAVORISANT L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Alors si la maison ne peut pas fournir cet espace vital à la famille du Canada français qui est généralement nombreuse, nous le répétons, il faudra donc suppléer à ces insuffisances par des correctifs, et certaine législation provinciale, en matière d'habitation, accorde aux municipalités le pouvoir de réduire la taxe foncière jusqu'à 50 % du taux régulier et pour un terme pouvant aller jusqu'à trente ans.

L'intérêt sur une somme de \$7,000.00 pour un logement peut être réduit à 2 % puisque l'Office du crédit agricole (Service de l'habitation familiale), agissant pour le compte du gouvernement de la province de Québec, paie jusqu'à concurrence de 3 % d'intérêt sur un capital maximum de \$7,000.00, et jusqu'à \$12,000.00 s'il y a deux logements.

L'OFFICE DU CREDIT AGRICOLE ADMINISTRATEUR DE LA LOI

C'est donc l'Office du crédit agricole qui est chargé en définitive d'activer le mouvement de construction de logements familiaux dans les villes et les gros villages. On sait le succès obtenu par l'Office du crédit agricole. On sait aussi que cet organisme fut inauguré en 1936 lors du premier gouvernement de l'honorable Maurice Duplessis et qu'il eut comme premier président le notaire Eugène Poirier aidé de messieurs Eloi Saint-Germain et J. C. Horan, régisseurs.

Nous ne doutons pas pour notre part que le résultat obtenu dans l'administration des prêts ruraux n'ait son équivalence dans la section dite Service de l'habitation familiale.

Le résultat obtenu dans l'administration des prêts ruraux se transpose dans la section dite Service de l'habitation familiale. Plusieurs

milliers de logements (plus de 18,222) ont surgi grâce à cette législation humaine et pratique.

Le président, ses collègues et tous les officiers, qui ont maintenant plus de quinze ans d'expérience dans l'administration du prêt hypothécaire, apportent le meilleur d'eux-mêmes pour que des prêts nombreux suscitent des maisons familiales en tous les endroits où le besoin de logements se fait sentir.

Continuons notre exposé sur ce qu'est la maison, sur son accessibilité à un nombre de plus en plus grand d'individus grâce à l'abattement du taux de l'intérêt et à la réduction de la taxe foncière là où les municipalités le décident.

La maison seule, notons-le en incidence, devient ainsi réalisable pour un plus grand nombre de personnes. C'est la maison idéale et l'idéal n'est pas toujours accessible, mais c'est l'objectif vers lequel il faut tendre, et les règlements de l'Office du crédit agricole stipulent que ces maisons simples ou doubles devront être construites sur des lots dont le minimum de largeur sera de cinquante pieds et d'une profondeur de soixante-quinze pieds.

Valeur sentimentale de la maison

On sait comme il est devenu de mode de chanter la famille nombreuse, mais une des conditions essentielles pour son plein épanouissement, c'est la maison familiale qui prend l'une des premières places après la formation morale donnée aux enfants. On a tellement perdu la notion de la propriété, on a tellement faussé le sens du logement familial que toute une génération se contente d'un logement exigü. C'est une longue campagne d'éducation qu'il faudra poursuivre pour que l'idée de la maison familiale soit clairement perçue. C'est un mot vide de réalité que de parler de maison familiale à quatre-vingt pour cent et même davantage des citoyens de quarante ans et moins.

Les poètes, qui sont parfois de grands réalistes quoi qu'on en dise, ont chanté la maison. Si dans leur esprit, la maison occupe tant de place, c'est qu'ils en ont subi la bienfaisante influence, c'est qu'à son souvenir, ils s'émeuvent, se remémorent les joies qu'elle leur a procurées. Qui peut parler de souvenirs chez les itinérants que nous sommes devenus, qui peut parler de maison familiale quand les gîtes occupés sur une période de trente ou quarante ans sont représentés par d'impersonnels cubes au deuxième, au troisième, voire au quatrième étage, éclairés aux deux extrémités, ou par un rez-de-chaussée où la lumière manque souvent? Qui peut faire comprendre à ces enfants en voie de formation physique, intellectuelle et morale, qu'une tradition s'est commencée dans ces locaux temporaires, où les jeunes n'ont connu qu'une cour à jouer où même les éclats de rire trop bruyants étaient prohibés par les voisins malcommodes?

Quelques parents à l'aise et conscients de leurs responsabilités de parents aménagent de nos jours des salles de jeux au rez-de-chaussée

ou au sous-sol de certaines maisons. Excellent moyen de canaliser sous bonne surveillance les ébats des jeunes qui grandissent. Nous ne sommes plus en plein rêve et cette maison isolée, entourée d'un terrain raisonnable où quelques beaux arbres s'élèvent, tout cela va devenir possible. Et à côté des arbres, il y a les fleurs : les fleurs vivaces et les fleurs annuelles. Les unes et les autres ont leur charme; elles embellissent parterres, jardins; elles servent, coupées, à parfumer maison et dépendances. Arbres, arbustes, fleurs tout cela fait partie du décor. Nous habitons un pays froid où la neige recouvre le sol pendant de longues périodes. Il faut alors profiter des beaux jours d'été, les rendre gais, attrayants. Ce décor rustique n'est pas possible partout mais là où il l'est, il doit être l'objet de la sollicitude de ceux qui croient en la maison familiale, en sa puissance formatrice et en sa valeur d'agrément.

Initiatives exemplaires

L'exemple de la L. O. C. à Montréal est probant. On a suscité là la construction de maisons modestes mais attrayantes qui pourront être l'objet de certains embellissements par arbres et fleurs dont nous venons d'écrire un mot. Une autre entreprise mérite d'être montée en épingle mais celle-là porte sur des maisons à deux logements. En effet, aux Trois-Rivières, une intéressante initiative a été prise par des ouvriers sous la direction de monsieur le chanoine Jean-Louis Chamberland, curé de la paroisse de Sainte-Marguerite. Grâce à l'audace de ce prêtre au sens social aigu, des ouvriers se sont construit des maisons à deux logements : le deuxième logement est loué \$25.00 mensuellement. De prolétaires qu'ils étaient, ils deviennent de petits propriétaires aimant la stabilité sociale, leur paroisse et leur ville.

Il faut aussi mentionner les initiatives de Drummondville (M. Romer Gauthier, animateur compétent), celles de Chicoutimi, de Beauharnois, de La Tuque, et de partout.

M. Louis Bisson, à Hull, a fondé une coopérative, a même fourni le capital de partance nécessaire en maints cas, et là aussi de nombreuses maisons unifamiliales se dressent, bénéficiant de la Loi provinciale de l'habitation.

Nécessité de l'espace vital

Après ces deux incidentes, nous revenons de nouveau à l'idée maîtresse que nous développons. Un personnage d'importance nous confiait récemment qu'il habitait, dans la ville de Québec, un petit logement de quatre pièces. "Aucun citoyen de mon comté rural, disait-il, ne consentirait à loger dans si peu d'espace. Même le cultivateur le plus modeste, même le plus humble de mon coin de pays projetterait d'agrandir un tel logement, dût tout luxe en être banni".

D'où vient donc que nous avons dû nous résigner à n'habiter que des plains-pieds éclairés aux deux extrémités seulement? C'est que le

logement, comme maints autres services ou commodités de la vie, est devenu marchandise; c'est que la propriété est devenue placement et que seuls pouvaient accéder à cette possession de la propriété ceux qui avaient de fortes ressources. Et d'année en année, nous assistions à l'amenuisement du nombre des petits propriétaires et à la multiplication des locataires et même des prolétaires.

PEUR DE L'EFFORT GASPILLAGE DE TEMPS EN DEPLACEMENTS

Mais une autre raison qui écarte les candidats à la propriété individuelle est la peur de l'effort quotidien requis pour s'occuper soi-même du chauffage, du râttissage ou du transport des poubelles ou du peinture périodique de la maison. On estime qu'à loyer, on peut éviter ces tracasseries et souvent vivre dans une maison d'apparence plus moderne et plus confortable que celle que l'on pourrait s'offrir en propriété. Cela peut être vrai, mais il est non moins vrai qu'en définitive, ces légers sacrifices, ces responsabilités acceptées, se soldent par un certain héritage matériel que l'on peut laisser aux enfants, sans compter l'héritage sentimental et formateur de précieux souvenirs domestiques et de permanentes habitudes, sans compter non plus le temps, l'énergie et l'argent qui se perdent dans les perpétuels déplacements que l'on aura sagement évités.

Le sens de la propriété perdu

Un périodique populaire publié à Montréal écrivait le 23 décembre 1944 : "Les peuples riches, les peuples sains et indépendants, sont propriétaires. Ils ne changent pas de domicile tous les six mois ou tous les ans. Et un peuple de propriétaires pratique les vertus civiques et s'intéresse à la gestion de la chose publique au lieu de n'avoir, pour toute ambition, que de vivre aux frais de l'Etat". En Ontario, on est propriétaire; dans Québec, locataire. Il faut changer cela et sans délai car ce sont les étrangers qui ne sont Canadiens que depuis quelques années, qui sont actuellement en train de s'emparer, à notre détriment, des richesses immobilières de notre province.

Si vous êtes tentés de mésestimer le milieu sur la formation de l'enfant et sur son éducation, reportons-nous à un extrait de l'Encyclique sur l'Éducation chrétienne de la Jeunesse : "Pour assurer la perfection de l'éducation, il importe souverainement encore que tout ce qui entoure l'enfant durant la période de sa formation, c'est-à-dire cet ensemble de conditions extérieures, que l'on appelle ordinairement "le milieu", soit en parfaite harmonie avec le but proposé".

Ce n'est pas pour rien que sociologues, économistes, politiques, éducateurs de tous genres se préoccupent du problème de l'éducation. Une grande revue catholique des États-Unis, la Social Justice Review de décembre 1944 nous entretenait de ce problème de l'habitation : "Par-

tout la notion de la propriété a été perdue ou abandonnée, partout les dirigeants se sont trop désintéressés des conditions d'habitation de leurs ressortissants".

Nous disions que nous avons perdu la notion de la propriété, que les avantages de la propriété nous ont échappé depuis longtemps, que le coût élevé de la propriété familiale nous a transformés de propriétaires que nous étions autrefois en locataires, et la construction de la propriété des villes fabriquée en séries, ou logements séries, aux espaces limités, a fini par convaincre ceux qui ont à se loger qu'il vaut mieux en somme être locataires que d'être écrasés sous les impôts qui grèvent la maison, sous les frais d'entretien trop lourds. Il y a réaction en ces derniers temps. On parle de prêts pour habitations familiales, on s'émeut, on souligne l'importance de la maison et même de la maison familiale. S'est-on ému parce que nos enfants, toute une génération a grandi dans un milieu artificiel, antinaturel, anti-éducatif? Non. On s'est ému parce que sous la poussée de l'industrialisation de nos villes en raison de la guerre et de l'après-guerre, les logements de tous genres, même les plus sombres, même les plus insuffisants ont manqué. Et alors la réaction s'est produite. On n'a pas tant réclamé l'habitation ou la maison comme **centre d'éducation** pour ses enfants qu'un espace où loger les gros ameublements de salle à manger, ou de ce qu'on appelle prétentieusement salon. On voulait des logements, n'importe quelle sorte de logements. Mais sociologues, économistes, dirigeants avisés ont saisi l'occasion au cheveu pour faire une propagande éducative au sein de notre peuple pour le convaincre que si les logements manquaient, la maison familiale dont nous avons parlé faisait défaut davantage.

Et encore une fois, cette notion de la propriété est tellement obnubilée qu'un brave ouvrier, lors d'un congrès à Québec, s'élevait avec fureur au sein de la discussion provoquée par un forum sur l'habitation familiale, contre cette tendance récente à parler de maisons uniques. Il voyait là un complot de capitalistes malfaisants. A lui comme à d'autres, il faut enseigner que cette maison familiale est l'idéal vers lequel il faut tendre et que si les obstacles à sa réalisation sont nombreux, ils ne sont ni insurmontables, ni susceptibles d'être écartés sans rechercher les solutions appropriées.

Maintes coopératives projettent que chaque famille de condition moyenne ait sa maison, à soi, un peu d'espace, un sous-sol sain et aéré et alentour de cette maison, qui prend alors le sens d'un foyer, de jeunes arbres seront appelés à apporter, à l'âge de la croissance, leur ombre bienfaisante. Ces cités en miniatures, imprégnées de l'esprit coopératifs, prévoient magasins coopératifs, caisses populaires et amusements collectifs selon la même inspiration d'entraide, de sociabilité, de fraternité et d'éducation.

MAISON ET FACTEUR SOCIAL

Ici il est à propos de parler de la maison et de son rôle comme facteur social. Elle est aussi un élément de stabilité. Quand l'ouvrier est propriétaire de sa maison, il est un meilleur citoyen, un artisan de l'ordre et de la paix. Il n'envie plus les autres. Il édifie pour sa famille et pour ceux qui viendront après lui.

Il n'y a pas tant d'années, vingt-cinq ans à peine, les sociologues reprochaient aux sociétés d'habitations ouvrières, en Europe surtout et même ailleurs, d'enchaîner l'ouvrier à l'endroit où il a sa maison et ajoutaient qu'ainsi lié, cette maison était une gêne pour l'ouvrier qui avait à se déplacer d'une ville à l'autre.

Le révérend Père A. Belliot, o.f.m., dans son manuel de sociologie catholique, cite le cas de l'ouvrier : "Pourquoi combattez-vous avec tant d'acharnement les sociétés de construction qui poussent à rendre le travailleur propriétaire demandait-il à un chef socialiste"? "Parce qu'elles donnent une grande satisfaction à l'ouvrier; qu'elles tuent le mobile de toute action : la haine; parce qu'elles nous privent d'un combattant et en font un bourgeois".

On voit donc l'importance de la maison dans le comportement de l'ouvrier, son influence modératrice des passions en plus de son rôle bienfaisant dans l'éducation morale et physique de l'enfant. Que dire de cet autre exemple? Où votre mari passe-t-il ses soirées, demandait un jour M. Duruy à une femme de Mulhouse? Avec nous, dit-elle, depuis que nous avons **notre maison**.

Point n'est besoin d'aller chercher des exemples en Europe car ceux qui ont leur maison bien à eux aux Trois-Rivières, à Hull, à Asbestos, à Plessisville, aux Saules près de Québec, à Chicoutimi ou ailleurs, comptent aujourd'hui parmi les meilleurs citoyens. Ils ne vivent plus que pour leur famille, leur chez soi qu'ils ont édifié, c'est le cas de le dire, pierre par pierre ou pièce par pièce.

Il resterait à établir la possibilité de la maison unique ou de la maison familiale dans les villes, et les expériences faites en maints endroits prouvent que ce n'est pas là rêve chimérique.

Les caisses populaires, les sociétés de prêts, la Société centrale d'hypothèques et de logement concourent dans une grande mesure à la création de maisons individuelles ou à la construction de maisons dites "duplex".

La taxe foncière fut prohibitive et le taux d'intérêt sur la majeure partie du capital fut aussi trop élevé. Les deux lois précitées, dont nous avons dit un mot, y parent dans une large mesure.

Nous avons voulu établir que la maison familiale dans les cités ou villes peut se multiplier. Le Propriétaire, dans un article publié il y a quelques années, faisait connaître l'urgence qu'il y a à entreprendre une campagne d'éducation sur **l'art de devenir propriétaire**. On a af-

firmé même que le Montréalais avait une peur insurmontable de devenir propriétaire. Suggestion a été faite à la Ligue des propriétaires d'entreprendre une campagne éducative. On conseillait aux jeunes surtout de placer des fonds sur la propriété foncière. Montréal est devenu la ville type du locataire et Québec le sera tout à l'heure au même degré ainsi que d'autres villes à moins que la réaction commencée tendant à faire accéder un certain nombre d'individus à la propriété, prenne de l'ampleur.

L'intérêt sur le capital ou une partie du capital diminue et c'est un premier pas, un pas d'importance.

PHASES DE LA CONSTRUCTION

Nous avons assisté dans la province de Québec à diverses phases de la construction; 1905 à 1912 : immigration intense, impôt foncier moins lourd qu'à l'heure actuelle et coût des matériaux moindre. Le propriétaire pouvait alors ajouter un deuxième logement au sien sans qu'il en coûtât beaucoup. Une deuxième période a suivi de 1920 à 1929 avec les mêmes caractéristiques ou à peu près. La troisième période va de 1936 à 1941 mais celle-là est marquée par l'augmentation du coût des matériaux et de la main-d'oeuvre et, dans la dernière phase de cette période, par une augmentation des impôts de tous genres. De plus en plus on préfère demeurer locataire. On constate alors une tendance chez les travailleurs de Montréal et de Québec, à s'éloigner de la ville afin d'habiter la banlieue où les taxes sont moins élevées.

Les villes ont compris ce danger et tendent à consentir des privilèges spéciaux à l'habitation familiale. C'est ainsi que Québec accorde une réduction de la taxe foncière de 50% sur les maisons seules ou à deux logements, et ce pour une période maximum de trente ans. D'autres villes doivent suivre, et cette initiative est désirable. Il faut que les municipalités, selon leurs moyens, établissent une échelle de taxes, tenant compte de la maison familiale ou semi-familiale.

LA MAISON, UNE ATMOSPHERE

Ce tour d'horizon nous a semblé nécessaire pour situer le cadre physique de la maison. Il est certain qu'un foyer, c'est tout d'abord un père, une mère, dévoués à leurs enfants, ayant des principes d'ordre supérieur, acceptant la loi divine et élevant leur progéniture selon les grandes lois immuables. C'est à la maison tout d'abord que se façonnent l'intelligence et le coeur de l'enfant. Vieux truisme, dira-t-on, mais qu'il faut répéter au moment où la famille subit tant d'assauts. La maison est le centre d'éducation par excellence, parce que l'enfant restera marqué toute sa vie en bien ou en mal, ainsi que nous l'avons vu, par les leçons qu'il aura reçues, par les exemples qui le convaincront mieux que tout, par l'environnement, par le milieu physique, par l'atmosphère familiale, par le décor ambiant.

Nous ne voulons pas sortir de notre cadre, mais il nous apparaît que si la maison, le foyer, l'habitation, le logis, si tout cela est tout d'abord un gîte où manger, dormir, vivre, c'est aussi le centre où les premières impressions façonnent l'enfant. Nous avons tellement donné d'importance au cadre physique parce que nous sommes d'avis que le milieu a une énorme influence sur le comportement des individus. Pourquoi en aurait-il moins à l'âge où l'influence est la plus grande? L'environnement stimule, enthousiasme, exalte ou déprime les adultes qui ont toute leur intelligence, toute leur volonté. A plus forte raison, pour les enfants.

La maison ou le logement, et il ne faut cesser de mettre l'accent sur le mot **maison**, devra être gaie, attrayante, éclairée, ventilée. Eclairée, avons-nous dit, et nous ne pensons pas là uniquement à la lumière du soleil, nous songeons aussi à celle, artificielle, qui nous éclaire à la tombée du jour. Pourquoi, dans la plupart de nos maisons, mesquinet-on tant sur l'éclairage? Par économie, dira-t-on! Que l'on fasse donc établir ce que cela coûte en sous à la fin du mois pour un éclairage gai dans la pièce où s'opère la détente quotidienne de toute une famille.

Ordre : Facteur de Formation

De l'ordre aussi. Il ne faut cesser de dire et de répéter que si l'ordre doit prévaloir partout dans le monde, que si cette notion de l'ordre et de l'équilibre doit être à l'honneur, s'il doit y avoir une place pour chaque chose, une économie dans l'emploi des objets, cela doit commencer à la **maison**. Si la maison doit rappeler des souvenirs à l'enfant, ce qu'est le passé, ce passé doit revivre par les portraits d'ancêtres, de parents rapprochés, consignés dans des albums ou dans des cadres selon des formats modernes, mais où l'enfant, presque en se jouant, apprendra l'histoire de sa propre famille, elle-même partie composante de la communauté dont il est membre. Quelques cadres historiques orneront les murs au lieu de vagues chromos insignifiants. Une bibliothèque ou une étagère doit être à la disposition de l'enfant ou des enfants et, si possible, un espace être réservé à ceux du même âge ou d'un âge se rapprochant, et si moyen il y a, séparation de ces volumes selon les goûts et les tempéraments.

Si la **maison** dans son cadre physique a une influence considérable, ainsi que nous nous sommes employés à le démontrer, sur l'orientation de l'enfant, si ce petit milieu gai ou attristant jette son ombre ou ses rayons de soleil en son âme d'enfant, l'anime ou le déprime, selon le cas, il y a évidemment beaucoup d'autres facteurs dans l'éducation de ces mêmes enfants. Il y a l'hérédité qui agit, il y a l'atmosphère, religieuse ou pas, que les parents créeront ou ne créeront pas, et c'est ici qu'il est important de marquer la puissance de l'exemple des parents. Leur seule présence, leur comportement dans tous leurs actes profanes, religieux, sociaux, trouveront, à des degrés divers, des imitateurs dans

les enfants, et c'est au sein du foyer, centre d'éducation, que se contractent les habitudes saines. Le climat religieux de la famille entourera l'enfant, l'influencera pour tout le long voyage de la vie. C'est au sein du foyer que les tout jeunes enfants apprendront ce qu'est la vie, si elle est faite d'ordre, de désordre, d'improvisation, de mauvaise humeur, d'à peu près. Ils apprendront à ce foyer le sens de la mesure, si on le leur enseigne, la propreté, si elle prévaut.

En voilà suffisamment pour démontrer quelle est l'influence de la **maison** sur l'éducation de l'enfant.

Cette **maison** n'est plus le vase clos qu'elle était autrefois puisque la radio y pénètre et que les ondes radiophoniques nous mettent maintenant en relation avec tout le monde extérieur, agnostique, matérialiste. Alors, si la **maison** doit être un centre de formation et d'éducation, elle doit tamiser ces influences extérieures et les parents doivent n'y laisser pénétrer que les meilleures auditions radiophoniques ou, tout au moins, donner l'importance à celles qui sont formatrices de bon goût tant au point de vue moral, esthétique que linguistique.

CONCLUSION

Une longue tradition, un vieux concept nous font revivre par des photos, des illustrations, des romans ou nouvelles, le charme de la maison pleine d'enfants, située au bord d'un ruisseau, d'un lac ou à l'orée d'un bois. Ça, c'est la poésie! La réalité est autre. Nous habitons des villes souvent sales et bruyantes, sans air, sans lumière, sans ordre et sans goût. À côté de la tradition à conserver, il y a l'hétéroclite, le sali, le clinquant à démolir. Parmi tant de gens qui se bousculent pour vivre artificiellement, il faut que la famille dresse son immuable permanence, mais la **maison**, selon les moyens de chacun, restera le cadre où ces traditions se créeront pour permettre aux enfants qui demain prendront leur volée, d'en sortir non pas comme d'une serre-chaude, mais comme l'abeille sort de la cellule de la ruche, prête à s'élancer d'un plein vol et en plein ciel pour sa tâche de poésie et d'amour, mais aussi pour sa tâche de labeur, de création.

Pourquoi chacun d'entre nous ne deviendrait-il pas un protagoniste de la **maison** ou de l'habitation familiale? Pour faire accéder un plus grand nombre de familles à la maison familiale, à cette maison autonome, confortable, saine, il faut :

1.—Que l'on apprenne de plus en plus la grande loi de l'épargne qui permettra par sa pratique de constituer le capital initial essentiel à l'obtention de cette **maison** : le reste devant être fourni par le crédit à bas taux d'intérêt;

2.—Que l'assiette foncière tienne compte de la maison familiale de façon plus équitable;

3.—Que le taux d'intérêt sur les emprunts soit abaissé au moins sur une partie du capital, et la "Loi pour améliorer les conditions de

l'habitation" abaisse l'intérêt de 3% sur un montant de \$7,000, si on construit ou achète une maison unique n'excédant pas \$12,500, excluant le terrain, et sur un montant de \$12,000, si on construit ou achète une maison à deux logements d'une valeur ne dépassant pas \$17,000, excluant le terrain.

Voilà qui représente tout de même une belle réalisation d'ordre familial! Pourvu que l'on ait un minimum de capital, les jeunes époux peuvent envisager l'avenir avec confiance et optimisme; les enfants, dans un nombre croissant de cas, pourront se loger en des maisons où il y aura tout autour de l'espace, de l'air et de la lumière et il sera vrai, une fois de plus, d'affirmer que le capital humain a reçu la considération qu'il mérite. Si on enseigne l'épargne, si on la respecte ensuite en n'imposant pas tout à côté des taxes qui la confisquent de façon abusive, si les impôts fonciers sont à un niveau normal, on reverra peut-être naître et se multiplier des maisons familiales remplies d'enfants. De ces maisons, il en a surgi des milliers à Montréal et ailleurs, ainsi que nous l'avons écrit plus haut. Ce sera un milieu par excellence pour élaborer des traditions, former des consciences et dresser des citoyens.

C'est dans ce décor, c'est avec les principes dont nous avons parlé, enseignés, pratiqués par le père et la mère, que l'on pourra obtenir que la **maison** soit vraiment un centre d'éducation.

Constatation est faite que dans la très grande majorité des cas, les emprunteurs, en raison de l'abattement de l'intérêt sur l'hypothèque, et en raison aussi de certains avantages spéciaux souvent obtenus relativement à la taxe foncière, préfèrent bâtir un logement unique, bien que la Loi les autorise à ériger des maisons à deux logements.

APPENDICE

Nous extrayons quelques clauses de la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation" afin d'en situer les caractéristiques dominantes :

(Article 2) : Le gouvernement est autorisé à garantir et à solder la portion de l'intérêt excédant deux pour cent sur tous prêts consentis, pour la construction d'habitations nouvelles, par une caisse populaire ou une société de prêts, soit à des particuliers, soit à des syndicats ou sociétés coopératifs de construction, pourvu que :

- a) le taux de l'intérêt n'excède pas cinq pour cent par année sur chaque prêt;
- b) le montant du prêt ne dépasse pas, dans le cas d'une habitation à logis unique, six mille dollars, ni, dans le cas d'une habitation à deux logis, un montant équivalant à six mille dollars pour un premier logis et quatre mille dollars pour le logis additionnel. (Pour autres détails concernant ladite Loi, on n'a qu'à écrire à l'Office du crédit agricole pour en demander le texte intégral).

Les spécifications ci-dessus s'appliquent dans les cas où la maison a été construite après le 15 janvier 1948 et où l'acte d'obligation a été signé avant le 1er janvier 1952.

Amendement à la loi en vigueur

Au cours de la session 1951-52, la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation" a été amendée de la façon suivante :

"Le lieutenant-gouverneur en conseil peut toutefois, sur la recommandation de l'Office et lorsqu'il le juge à propos, en raison de l'accroissement du coût de la construction et du loyer de l'argent, garantir et effectuer le paiement de trois pour cent d'intérêt, même si l'intérêt chargé par le prêteur est supérieur à cinq pour cent par année, sur chaque prêt, pourvu qu'il n'excède pas six pour cent, et cela jusqu'à concurrence d'une somme capitale de sept mille dollars dans le cas d'une habitation à logis unique et de douze mille dollars dans le cas d'une habitation à deux logis."

Pour bénéficier de l'amendement précité, il faut cependant que l'acte d'obligation ait été signé après le 1er janvier 1952.

La coopération devient l'un des grands leviers de la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation. Partout où elle a été utilisée, dans les cadres de la Loi et, surtout, dans un véritable esprit de cohésion, elle s'est avérée féconde, par exemple aux Trois-Rivières, à Drummondville, aux Saules près Québec, à Chicoutimi, et en maints autres endroits.

La coopération ne bonifie pas la garantie en soi mais elle réunit les bonnes volontés, stimule les courages, active l'économie individuelle. Par la coopération aussi, on s'entend pour un achat de terrain à bon compte, pour une subdivision avantageuse, pour des règlements d'urbanisme, pour l'achat de certains matériaux.

C'est dans cet esprit de responsabilité individuelle et collective que les coopérateurs de plusieurs endroits de la Province se sont tout d'abord aidés eux-mêmes. La Loi pour améliorer les conditions de l'habitation vient ensuite leur tendre une main secourable, en abaissant le taux d'intérêt.

Il ne faut cesser d'insister cependant sur le fait que l'épargne individuelle, l'effort individuel sont les fondements essentiels à la possession d'une maison familiale.

REGLEMENTS DE L'OFFICE DU CREDIT AGRICOLE DU QUEBEC SERVICE DE L'HABITATION FAMILIALE

**régi par la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation,
(12 Geo. VI, chap. 6)**

ARTICLE I Application

Les présents règlements (ci-après appelés "les règlements" s'appliquent à l'administration par l'Office du Crédit agricole du Québec de la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation (ci-après appelée "la loi").

ARTICLE II Année fiscale

L'année fiscale de l'Office du Crédit agricole du Québec commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE III Bénéficiaire

Peut bénéficier des avantages de la présente loi toute personne qui, originairement, construit, fait construire ou acquiert, ou dont l'épouse construit, fait construire ou acquiert, une habitation nouvelle pour son usage permanent et celui de sa famille, conformément aux prescriptions mentionnées aux présents règlements.

ARTICLE IV Demandes des Caisses et sociétés de prêts

Chaque Caisse populaire ou Union régionale ou Fédération des Caisses populaires, ou chaque société de prêts qui désire consentir des prêts sous l'empire de la présente loi, doit :

- a) faire sa demande d'autorisation par écrit à l'Office du Crédit agricole du Québec;
- b) être acceptée comme telle par arrêté en conseil; (Note: la Caisse populaire n'a pas besoin d'être autorisée par arrêté en conseil);
- c) signer un acte de conventions avec l'Office, aux conditions déterminées par arrêté en conseil.

ARTICLE V Nature de l'habitation ou construction nouvelle

Toute construction ou habitation nouvelle doit :

- a) mesurer au moins cinq cents pieds (500') de superficie, mesure anglaise, à l'exclusion des corridors et chambre de bain;
- b) contenir un ou deux logis avec ou sans dépendances;

- c) contenir au moins cinq pièces par logis, dont trois chambres à coucher fermées, en outre de la chambre de bain;
- d) être construite avec des matériaux de première qualité, être détachée de toute autre habitation, et être à la distance prévue par la loi, des lignes de division de chaque lot; cependant, elle peut être contiguë, avec ou sans mitoyenneté, à l'une des lignes latérales du lot.

ARTICLE VI
Coût de la
construction

Le coût de construction, ou la valeur déterminée par le prêteur autorisé, de la nouvelle habitation, à l'exclusion du terrain, ne doit pas dépasser la somme de dix mille dollars (\$10,000.00) pour une habitation à logis unique ou de quinze mille dollars (\$15,000.00) pour une habitation à deux logis.

ARTICLE VII
Contribution
de l'Office

La contribution payable par l'Office du Crédit agricole du Québec en vertu de la Loi, au cas d'un prêt excédant six mille dollars, (\$6,000.00) ou dix mille dollars (\$10,000.00) est limitée respectivement à la proportion d'intérêt payée à échéance sur six mille dollars (\$6,000.00) pour une habitation à logis unique ou à la proportion d'intérêt payée à échéance sur dix mille dollars (\$10,000.00) pour une habitation à deux logis. Cette contribution est payable par versements mensuels, trimestriels, ou semestriels, suivant conventions intervenues avec chaque prêteur autorisé.

ARTICLE VIII
Lotissement

Tout terrain sur lequel une habitation nouvelle sera construite aux fins de la Loi, doit mesurer en tout temps au moins cinquante pieds (50') de largeur sur soixante-quinze pieds (75') de profondeur, mesure anglaise; sauf dans certains cas d'exception acceptés et approuvés par l'Office du Crédit agricole, où il peut mesurer au moins trente-sept pieds et demi (37'6") de largeur sur soixante-quinze pieds (75') de profondeur, mesure anglaise.

ARTICLE IX
Nature du prêt

Tout prêt, pour bénéficier des avantages de la présente Loi, doit :

- a) être consenti à un emprunteur qualifié aux termes des dits règlements, ou à son épouse si elle possède les mêmes qualifications, soit par une caisse populaire, soit par une société de prêts autorisée;

- b) être fait pour tout terme, renouvelable au choix des parties contractantes, n'excédant pas trente ans;
- c) être remboursable par versements mensuels, trimestriels ou semestriels.

ARTICLE X
Taux de l'intérêt

Le taux d'intérêt ne devra jamais excéder cinq pour cent l'an, et devra être payable en même temps que les versements sur le principal.

ARTICLE XI

Pouvoir du prêteur

Chaque prêteur autorisé peut :

- a) fixer lui-même l'évaluation de toute construction nouvelle, sur laquelle il désire consentir un prêt;
- b) déterminer la proportion de chaque prêt par rapport à la valeur de la construction;
- c) utiliser ses propres barèmes d'estimation;
- d) établir le mode de remboursement, par annuités ou autrement;
- e) arrêter les conditions de l'acte d'obligation ou de prêt, sous réserve des prescriptions de l'article suivant.

ARTICLE XII
Acte d'obligation

Chaque prêteur autorisé peut utiliser ses propres formules d'actes d'obligation, préalablement approuvées par l'Office du Crédit agricole, et doit y inclure :

- a) le privilège pour l'emprunteur ou l'acquéreur de rembourser par anticipation la totalité ou une partie de la créance, après un an de la date de l'acte d'obligation, moyennant ou non une indemnité égale à trois mois d'intérêt sur le montant alors dû;
- b) une clause de dation en paiement, devant s'exercer dans les quatre-vingt-dix jours du défaut.

ARTICLE XIII
Rapports préliminaires

Pour assurer à l'emprunteur ou l'acquéreur le bénéfice de la Loi, le prêteur autorisé doit fournir pour chaque prêt, une formule officielle, à l'Office du Crédit agricole du Québec :

1^o
du prêteur

1^o—sous la signature de deux de ses représentants accrédités, une attestation solennelle, conforme à la Loi de la preuve, qui indique :

- a) le nom, l'occupation et l'adresse postale de l'emprunteur ou l'acquéreur,
- b) la description de l'immeuble hypothéqué,
- c) la date du début effectif des travaux de construction,
- d) la date de l'acte d'obligation ou d'acquisition, le nom du notaire qui l'a reçu, la date et le numéro d'enregistrement de l'acte,
- e) le montant et le terme du prêt, le taux de l'intérêt, le montant et la date des versements de principal et d'intérêt,
- f) le montant et le numéro de la police d'assurance contre l'incendie, en vigueur sur les bâtisses hypothéquées, et le nom de la compagnie,
- g) la valeur attribuée à l'habitation nouvelle et au terrain, séparément,
- h) l'état civil de l'emprunteur ou acquéreur.

**2o
de l'emprunteur
ou acquéreur**

2°—sous la signature de l'emprunteur ou acquéreur, une semblable attestation solennelle :

- a) que ni lui ni son épouse ne possède aucune autre habitation à titre de propriétaire absolu et incommutable,
- b) qu'il occupera en permanence l'habitation nouvelle avec sa famille, dans le délai de trois mois de la fin des travaux,
- c) qu'il s'engage à obtenir l'approbation préalable de l'Office du Crédit agricole du Québec pour vendre en tout ou en partie l'immeuble hypothéqué,
- d) qu'il croit ou qu'il a raison de croire qu'il a les deniers et les moyens nécessaires de parfaire, avec la somme prêtée, le coût de la construction.

**ARTICLE XIV
Rapports
subséquents
du prêteur**

Chaque prêteur autorisé doit fournir à demande, sur formule officielle de l'Office, tous renseignements requis sur un prêt, avant d'obtenir le paiement à l'emprunteur ou l'acquéreur autorisé de la proportion légale de l'intérêt payé à échéance.

ARTICLE XV
Vérification

L'Office du Crédit agricole peut déterminer dans chaque cas, après vérification par écrit ou par ses inspecteurs, si l'emprunteur ou l'acquéreur a rempli et continue de remplir les conditions prévues par l'acte d'obligation et la loi et les règlements.

ARTICLE XVI
Défaut de
l'emprunteur
ou l'acquéreur

Tout emprunteur ou acquéreur qui cesse de remplir l'une ou l'autre des conditions de son acte d'obligation ou de la loi ou des règlements perd automatiquement les bénéfices de la loi, durant toute la période du défaut.

ARTICLE XVII
Libération
de l'Office

L'Office du Crédit agricole du Québec est, dès le défaut, libéré de l'engagement de payer la proportion d'intérêt fixé par la Loi; il en avise avec diligence l'emprunteur ou l'acquéreur et le prêteur, à leur dernière adresse connue de l'Office.

ARTICLE XVIII
Recours de
l'Office

L'Office du Crédit agricole conserve contre l'emprunteur ou l'acquéreur tout recours légal en remboursement de la somme touchée sans droit.

ARTICLE XIX

Tout prêt qui a cessé de bénéficier des avantages prévus par la présente Loi, peut de nouveau en bénéficier, si l'emprunteur ou l'acquéreur remplit de nouveau les conditions déterminées par son acte d'obligation et par la loi et par les règlements, tels nouveaux bénéfices ne couvrant pas toutefois la période du défaut.

ARTICLE XX
Conventions avec
les prêteurs

L'Office du Crédit agricole du Québec est autorisé à signer avec les caisses populaires ou leurs unions régionales ou fédérations, ou avec les sociétés de prêts autorisées à prêter sous l'empire de la Loi, toute convention conforme aux règlements et dont les termes et conditions auront été approuvés par le Lieutenant-gouverneur en conseil.

ARTICLE XXI
Autres
conventions

L'Office du Crédit agricole du Québec est autorisé à négocier et signer avec la Société centrale d'Hypothèques et de Logement, toute convention, de nature à faciliter l'application de la Loi et de nature à augmenter les bénéfices que peuvent en retirer les emprunteurs et les acquéreurs, dont les termes et conditions auront été approuvés par le Lieutenant-gouverneur en conseil.

ARTICLE XXII
Amendements

L'Office du Crédit agricole du Québec est autorisé à amender les présents règlements, après approbation du Lieutenant-Gouverneur en Conseil, sous réserve des droits acquis.

ARTICLE XXIII

Le coût maximum de la vente d'une propriété à logement unique, assujettie à la 'Loi pour améliorer les conditions de l'habitation', 12, George VI, chapitre 6, ne devra pas excéder onze mille cinq cents dollars (\$11,500.00), et dans le cas d'une maison à deux logements, dix-sept mille dollars (\$17,000.00), et que de plus, dans le cas d'une construction par un individu ayant l'intention de faire contruire par une tierce personne ou sous sa propre direction, le coût de la dite maison, à logement unique, ne devra pas excéder onze mille cinq cents dollars (\$11,500.00), et celui de la maison à deux logements, construite dans les mêmes circonstances, ne devra pas excéder dix-sept mille dollars (\$17,000.00).

**ARRETE EN CONSEIL
CHAMBRE DU CONSEIL EXECUTIF**

Numéro 736

Québec, le 12 juillet 1949.

PRESENT :

Le Lieutenant-Gouverneur en Conseil

CONCERNANT règlement se rapportant à la
vente de maisons assujetties à la "Loi pour
améliorer les conditions de l'habitation".

ATTENDU qu'il est expédient d'éviter toutes spéculations pouvant résulter de la vente de maisons assujetties à la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation", effectuée par un entrepreneur, et sur lesquelles l'Office du crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale) peut payer une proportion d'intérêt;

ATTENDU qu'il y a lieu aussi de placer sur un pied d'égalité les deux groupes d'emprunteurs, soit ceux qui se construisent eux-mêmes, soit ceux qui achètent d'entrepreneurs ou de vendeurs;

IL EST ORDONNE, en conséquence, sur la proposition de l'honorable Premier Ministre :

QUE le coût maximum de la vente d'une propriété à logement unique, assujettie à la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation", 12, George VI, chapitre 6, ne devra excéder onze mille cinq cents dollars (\$11,500.00), et dans le cas d'une maison à deux logements, dix-sept mille dollars (\$17,000.00), et que de plus, dans le cas d'une construction par un individu ayant l'intention de faire construire par une tierce personne ou sous sa propre direction, le coût de la dite maison à logement unique, ne devra pas excéder onze mille cinq cents dollars (\$11,500.00), et celui de la maison à deux logements, construite dans les mêmes circonstances, ne devra pas excéder dix-sept mille dollars (\$17,000.00).

ET que ledit règlement soit connu comme le règlement numéro XXIII.

(Signé) A. MORISSET,

Greffier du Conseil Exécutif.

ARRETE MINISTERIEL ADOPTE LE 23 JUILLET 1952, numéro 793

ARTICLE XXXVI**Taux de l'intérêt**

L'Office pourra accorder les bénéfices de la Loi et ses amendements, même dans les cas où l'intérêt exigé par le prêteur excède cinq pour cent (5%) mais n'excède pas six pour cent (6%) et cela, aux conditions ci-après énumérées :

a) **La contribution de l'Office**, au paiement des intérêts ne s'appliquera qu'aux prêts essentiellement nouveaux où l'acte hypothécaire sera signé après le premier janvier 1952;

Contribution de l'Office

b) **La contribution de l'Office**, au paiement des intérêts, ne pourra jamais être basée sur une somme supérieure à sept mille dollars, (\$7,000.00), dans le cas d'un logement unique et de douze mille dollars (\$12,000.00), dans le cas d'une maison à deux logements (duplex);

Estimation de la construction

c) **La valeur déterminée** par le prêteur autorisé, de la nouvelle habitation excluant le terrain, ne doit pas dépasser la somme de onze mille cinq cents dollars (\$11,500.00), pour une habitation à logement unique ou de quinze mille dollars (\$15,000.00), pour une habitation à deux logements;

Coût de la construction

d) **Le coût de toute habitation** dont l'acte d'obligation hypothécaire a été signé après le premier janvier 1952, ne doit pas dépasser la somme de douze mille cinq cents dollars (\$12,500.00), excluant le terrain, pour une maison à logement unique, ou de dix-sept mille dollars (\$17,000.00), excluant le terrain, pour une maison à deux logements;

Coût maximum de la vente

e) **Le prix de vente maximum** de toute habitation, au sujet de laquelle l'acte d'obligation hypothécaire a été signé après le premier janvier 1952, ne devra pas excéder douze mille cinq cents dollars (\$12,500.00) y compris le terrain, pour une maison à logement unique et dix-sept mille dollars (\$17,000.00), y compris le terrain, dans le cas d'une maison à deux logements.

Dans tous les cas, pour bénéficier des amendements accordés par le statut chapitre 10, 15-16 George VI, (Loi modifiant la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation"), il sera nécessaire que toutes les conditions mentionnées ci-dessus soient observées et que les maxima décrétés ci-dessus ne soient dépassés.

(Intérêt payable)

Les intérêts devront être payables en même temps que le versement sur le principal.

**REGLEMENTS DE REGIE INTERNE COMPLETANT LES
REGLEMENTS RATIFIES LE PREMIER SEPTEMBRE 1948,
LE DOUZE JUILLET 1949, ET LE VINGT-TROIS JUILLET 1952**

**ARTICLE VIII
(amendé)
Lotissement**

Tout terrain sur lequel une habitation nouvelle sera construite aux fins de la Loi, doit mesurer en tout temps au moins cinquante pieds (50') de largeur sur soixante-quinze pieds (75') de profondeur, mesure anglaise, sauf dans certains cas prévus par l'article **XXX**.

**ARTICLE XIX
(amendé)**

Dans les cas où un bénéficiaire cesse de jouir des avantages de la présente Loi, tout en demeurant propriétaire de sa maison, il peut de nouveau en bénéficier, si les conditions exigées par la Loi, par l'Office et ses règlements, sont de nouveau remplies.

**ARTICLE XXIV
Prêts
additionnels**

L'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale) accorde les bénéfices de la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation" aux requérants-emprunteurs qui ont obtenu un deuxième prêt d'une caisse populaire ou de tout autre organisme-prêteur dûment autorisé, lorsque tel prêt est consenti par l'organisme-prêteur qui a consenti le premier prêt et que le produit du prêt additionnel a servi à compléter la construction de la maison dudit requérant.

**ARTICLE XXV
Deuxième
demande**

Un bénéficiaire de la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation" vendant sa maison, peut recevoir les bénéfices de la Loi s'il établit, à la satisfaction de l'Office du Crédit agricole du Québec, (Service de l'habitation familiale) qu'il a vendu sa maison uniquement pour en acquérir ou en construire une autre lui convenant mieux, soit pour la grandeur, soit par la localisation, et ce, sans spéculation.

**ARTICLE XXVI
Maisons conte-
nant commerce**

L'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale), peut accepter au mérite et après étude dûment faite, et, au besoin, après inspection des lieux, les demandes de requérants-emprunteurs désireux de bénéficier de la "Loi pour

améliorer les conditions de l'habitation" et s'adonnant à un commerce ou exerçant une profession, pourvu cependant qu'aucune affiche extérieure, de caractère commercial ou industriel, n'en signale l'existence.

ARTICLE XXVII
Cas de deuxième
hypothèque

L'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale) peut accorder les bénéfices de la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation" aux requérants-emprunteurs ayant des redevances en deuxième hypothèque ou une balance de prix de vente, pourvu cependant que ladite balance de prix de vente ou de l'hypothèque n'excède pas quinze pour cent (15%) du montant de la première hypothèque, et que les cas préa'ablement refusés soient étudiés individuellement et au mérite par l'Office du Crédit agricole du Québec, (Service de l'habitation familiale), conformément au barème précité.

ARTICLE XXVIII
Finance temporaire
fournie par les
Caisses populaires

L'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale) peut contribuer au paiement des intérêts requis par la finance temporaire : les organismes-prêteurs intéressés devant cependant produire à l'Office un état détaillé mentionnant la date de chaque avance obtenue, le montant et la durée exacte de chaque avance, afin que l'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale) puisse juger chaque cas à son mérite et afin que le service de la comptabilité puisse établir de façon mathématique la contribution de l'Office.

ARTICLE XXIX
Paiement de
l'intérêt dans les
cas de vente

Dans les cas de vente, l'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale), commencera à payer l'intérêt à l'acquéreur à la date de la passation du contrat de vente, à moins qu'il ne soit justifié et établi que l'acquéreur a pris possession de l'immeuble avant la passation du contrat de vente et qu'il a payé lui-même les intérêts au prêteur.

ARTICLE XXX
Plans

Lorsqu'il s'agit de construction sur un terrain dont la largeur est inférieure à cinquante pieds (50') ou dont la profondeur est inférieure à soixante-quinze pieds (75'), le requérant devra, avant de faire sa demande d'emprunt, soumettre à l'Office du Crédit agricole du Québec, (Service de l'habitation familiale), son projet, en déposant trois (3)

copies du plan. Après étude, s'il y a lieu, l'Office émettra un certificat d'approbation sur chacune des copies du plan.

Une copie du plan restera en dépôt à l'Office et deux copies seront remises, avec certificat d'approbation, à l'entrepreneur qui, à son tour, pourra faire remise d'une copie au prêteur.

Ces copies de plans pourront être adressées à l'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale), soit à Québec, soit au bureau du président, à 84 ouest, rue Notre-Dame, Montréal.

ARTICLE XXXI **Cas de vente sans** **autorisation pré-** **alable de l'Office**

Advenant vente d'une maison par un bénéficiaire de la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation", sans autorisation préalable de l'Office, tout paiement devra être suspendu, tant pour le vendeur que pour l'acquéreur, jusqu'à ce que les régisseurs aient statué sur le cas.

Lorsque l'Office cependant aura ratifié une vente effectuée par un bénéficiaire de la Loi à un acquéreur, en pareil cas, l'Office paiera la différence d'intérêt au vendeur depuis la date de la dernière remise jusqu'à celle de la vente, et à l'acquéreur, s'il est éligible, depuis la date de l'acquisition.

ARTICLE XXXII **Concernant la** **cinquième pièce**

L'Office du Crédit agricole du Québec, (Service de l'habitation familiale) acceptera comme cinquième pièce, dans une maison assujettie à la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation", le second étage de la maison, quand cette cinquième pièce présentera les caractères suivants :

- a) un escalier permanent y conduisant,
- b) le haut suffisamment complété pour être rendu habitable à peu de frais,
- c) la cinquième pièce sera toujours acceptée dans tous les cas, quand elle sera habitée,
- d) les bénéfices de la Loi seront accordés à compter de la date de l'acceptation de la pièce du second étage comme étant la cinquième pièce, et, dans ce cas, les bénéfices seront payés à compter de la date à laquelle l'emprunteur est éligible.

ARTICLE XXXIII
Affidavit dans
cas de vente

L'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale) se réserve le droit d'exiger soit de l'acheteur, soit du vendeur, ou des deux à la fois, un affidavit, dûment assermenté sur les Saints-Evangiles, afin de bien établir la véracité des déclarations faites par les parties intéressées, et ce, afin de bien déterminer notamment qu'il n'y a pas eu aucune vente ou achat, ni aucune promesse de vente ou d'achat de partie de terrain contiguë à l'immeuble pouvant être assujetti à la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation".

ARTICLE XXXIV
Précisions con-
cernant terrains
acquis après le
1er janvier 1951

Dans le cas où le terrain a été acquis après le 1er janvier 1951, le montant de \$12,500.00, coût et prix de vente maximum autorisés, ou de \$17,000.-00 suivant le cas, comprendra le prix d'acquisition du terrain, le coût de la construction de la maison et les accessoires.

ARTICLE XXXV

L'Office du Crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale) est autorisé à amender les présents règlements, après approbation du Lieutenant-Gouverneur en Conseil, sous réserve des droits acquis.

RESUME DE LA LOI ET DES REGLEMENTS CONCERNANT LA LOI POUR AMELIORER LES CONDITIONS DE L'HABITATION

La Loi pour améliorer les conditions de l'habitation et les règlements que nous avons publiés plus haut peuvent se résumer de la façon suivante :

1.—Ce n'est pas l'Office du crédit agricole qui prête mais différentes sociétés de prêts et caisses populaires.

2.—La demande d'emprunt doit être adressée aux organismes précités.

CONDITIONS EXIGÉES DU REQUERANT-EMPRUNTEUR

L'emprunteur devra déclarer :

A: qu'il est marié, si non reconnu comme soutien de famille;

B: qu'il n'est propriétaire, lui ou son épouse, d'aucune autre habitation;

C: qu'il occupera l'habitation qu'il désire construire ou acquérir en permanence avec sa famille;

D: qu'il s'engage à ne vendre aucune partie de cet immeuble sans l'autorisation de l'Office du crédit agricole du Québec;

E: qu'il possède les fonds nécessaires afin de commencer les travaux de façon à ce que la construction puisse être terminée, ou s'il s'agit d'un achat, soldée avec le montant du prêt.

EMPRUNT

Le montant de l'emprunt est déterminé par la Société de Prêts ou la caisse populaire Desjardins. Le montant sera établi sur ses formules et la réalisation sujette aux conditions habituelles de la dite Société ou de la caisse populaire Desjardins. Le montant de l'emprunt sur lequel l'Office du crédit agricole du Québec paiera une proportion de l'intérêt est limité à :

\$ 7,000.00 s'il s'agit d'une maison de 1 logement,

\$12,000.00 s'il s'agit d'une maison de 2 logements.

L'intérêt sur l'emprunt ne devra pas être supérieur à 6% et sera payable soit mensuellement, trimestriellement ou semestriellement en même temps que les déductions sur le capital. L'emprunteur aura le privilège, malgré le terme de l'emprunt qui pourra varier de 5 à 30 ans, de rembourser sa dette par anticipation après l'expiration de la première année, moyennant une indemnité de 3 mois d'intérêt aux taux du prêt.

TERRAIN

Celui-ci devra mesurer au minimum: 50 pieds de front par 75 pieds de profondeur.

MAISON

Celle-ci devra :

- a) mesurer au moins 500 pieds de superficie habitable, c'est-à-dire à l'exclusion des corridors et salles de bain;
- b) ne contenir qu'un ou deux logements (dans ce dernier cas l'un devra servir d'habitation permanente à l'emprunteur et à sa famille et l'autre pourra être loué), mais chaque logis devra comprendre 5 pièces habitables dont 3 fermées pouvant être utilisées comme chambres à coucher;
- c) être construite de matériaux de bonne qualité;
- d) répondre aux exigences des lois et règlements d'hygiène municipaux ou provinciaux; les plans et devis devant être approuvés par la municipalité dont dépend l'immeuble ainsi que par la Société de Prêts ou la caisse populaire Desjardins;
- e) être détachée de toute autre construction et située à la distance légale des lignes de division des lots adjacents;
- f) coûter, selon évaluation de la Société de Prêts ou de la caisse populaire, à l'exclusion du terrain, une somme de :
\$12,500.00 s'il s'agit d'une habitation à un logement;
\$17,000.00 s'il s'agit d'une habitation à deux logements;
- g) dans l'éventualité d'un achat, l'immeuble devra avoir été entièrement construit depuis le 15 janvier 1948.

L'Office du crédit agricole du Québec, service de l'habitation familiale, pourra, sur demande, fournir la liste de tous les organismes-prêteurs concourant à l'exécution de la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation.

QUELQUES ORGANISMES PRETEURS

Toutes les Caisses populaires sont autorisées à prêter de droit et plus de quarante compagnies ont demandé à participer à la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation". Le requérant-emprunteur pourra aussi négocier son emprunt à la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement et obtenir auprès de cet organisme un **prêt conjoint**. Advenant tel cas, la différence d'intérêt, jusqu'à concurrence de 3%, sera également remboursée, soit sur une somme de sept mille dollars

(\$7,000.00) maximum, soit sur une somme de douze mille dollars (\$12,000.00) maximum.

Nous publions plus bas les noms de quelques compagnies prêteuses auxquelles les demandes peuvent être soumises en vertu de la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation", (12, George VI, ch. 6, et amendements) :

ALLIANCE NATIONALE,
680 ouest, rue Sherbrooke, Montréal.

ASSOCIATION NATIONALE DES BENEFICES MUTUELS,
1117 ouest, rue Ste-Catherine, Montréal.

BANQUE D'ECONOMIE DE QUEBEC,
21, rue Saint-Jean, Québec.

CAISSE NATIONALE D'ECONOMIE,
41 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

CANADA LIFE ASSURANCE COMPANY,
275 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

CANADA TRUST COMPANY,
437 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

COMPAGNIE D'ASSURANCE MUTUELLE DU COMMERCE,
1600, Boulevard Girouard, Saint-Hyacinthe.

CONFEDERATION LIFE ASSOCIATION,
132 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

CORPORATION DE PRET ET REVENU,
219, rue Saint-Jean, Québec.

CREDIT FONCIER FRANCO CANADIEN,
5 est, rue Saint-Jacques, Montréal.

CROWN LIFE INSURANCE COMPANY,
660 ouest, rue Ste-Catherine, Montréal.

DOMINION LIFE ASSURANCE COMPANY,
144, rue Saint-Jean, Québec.

GREAT WEST LIFE ASSURANCE COMPANY,
255 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

GUARANTY TRUST COMPANY,
10, rue Metcalfe, Ottawa, Ont.

LA SAUVEGARDE, Cie d'Assurance sur la vie,
152 est, rue Notre-Dame, Montréal.

LA SOLIDARITE,
71, rue Saint-Pierre, Québec.

LA SURVIVANCE,
Boulevard Girouard, Saint-Hyacinthe.

LE SUN TRUST LIMITEE,
10 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

LE TRUST GENERAL DU CANADA,
84 ouest, rue Notre-Dame, Montréal.

LES PREVOYANTS DU CANADA,
56, rue Saint-Pierre, Québec.

L'INDUSTRIELLE, Cie d'Assurance sur la Vie,
Chemin Saint-Louis, Québec.

LONDON LIFE INSURANCE COMPANY,
a/s Marler & Marler, Notaires,
Edifice Banque Royale, Montréal.

MANUFACTURERS LIFE INSURANCE COMPANY,
1117 ouest, rue Ste-Catherine, Montréal.

MONTREAL LIFE INSURANCE COMPANY,
625, rue Burnside, Montréal.

MUTUAL LIFE ASSURANCE CO. OF CANADA,
627 ouest, rue Dorchester, Montréal.

NATIONAL TRUST COMPANY LIMITED,
225 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

NORTH AMERICAN LIFE ASSURANCE COMPANY,
388 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

NORTHERN LIFE ASSURANCE COMPANY OF CANADA,
660 ouest, rue Ste-Catherine, Montréal.

PRUDENTIAL INSURANCE COMPANY OF AMERICA,
507, Place d'Armes, Montréal.

PRUDENTIAL ASSURANCE COMPANY OF ENGLAND,
465, rue Saint-Jean, Montréal.

PRUDENTIAL TRUST COMPANY,
427 ouest, rue Saint-Jacques, Montréal.

ROYAL INSURANCE COMPANY LIMITED,
500, Place d'Armes, Montréal.

SHERBROOKE TRUST COMPANY,
Sherbrooke.

SOCIETE DES ARTISANS,
333 est, rue Craig, Montréal.

SOCIETE D'ADMINISTRATION ET DE FIDUCIE,
5 est, rue Saint-Jacques, Montréal.

STANDARD LIFE ASSURANCE COMPANY,
1245 ouest, rue Shrebrooke, Montréal.

SUN LIFE ASSURANCE COMPANY OF CANADA,
Place Dominion, Montréal.

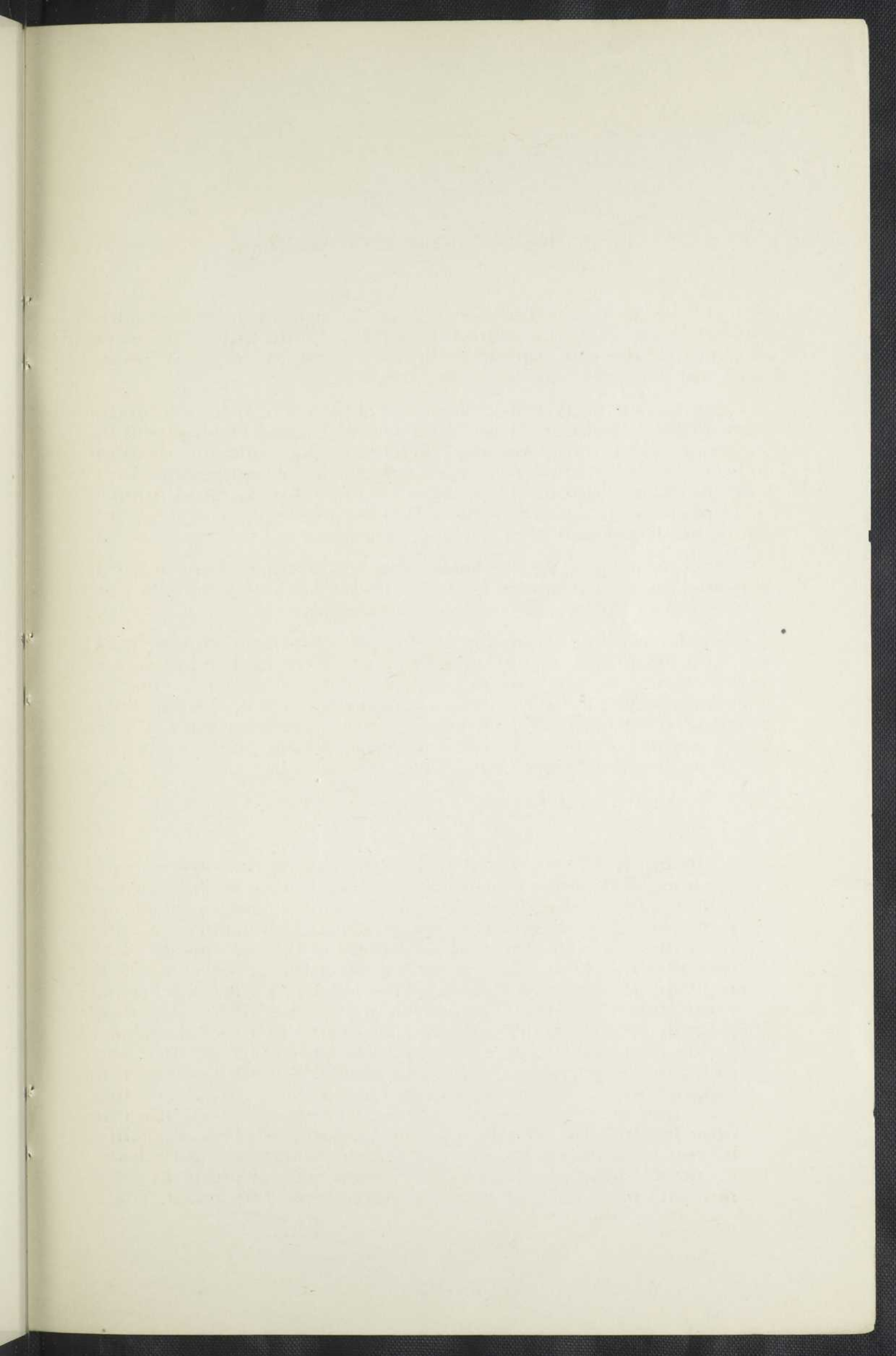
UNION SAINT-JOSEPH DU CANADA,
325, rue Dalhousie, Ottawa, Ont.

UNION SAINT-JOSEPH DE DRUMMONDVILLE,
142, rue Hériot, Drummondville (Drummond).

UNION DU COMMERCE,
822 est, rue Sherbrooke, Montréal.

TOUTES LES CAISSES POPULAIRES DESJARDINS

- PROBATIONAL INSURANCE COMPANY OF AMERICA
707 Place Victoria, Montreal
- PROBATIONAL ASSURANCE COMPANY OF ENGLAND
485, rue Saint-Jacques, Montreal
- PROBATIONAL TRUST COMPANY
411, rue Saint-Jacques, Montreal
- ROYAL INSURANCE COMPANY LIMITED
250, rue Saint-Jacques, Montreal
- SHERBROOK TRUST COMPANY
100, rue Saint-Jacques, Montreal
- SOCIETE DES ASSURANCES
100, rue Saint-Jacques, Montreal
- SOCIETE D'ADMINISTRATION ET DE SECURITE
2, rue Saint-Jacques, Montreal
- STANDARD LIFE ASSURANCE COMPANY
125, rue Saint-Jacques, Montreal
- SUN LIFE ASSURANCE COMPANY OF CANADA
100, rue Saint-Jacques, Montreal
- UNION SAINT-JOSEPH DU CANADA
100, rue Saint-Jacques, Montreal
- UNION SAINT-JOSEPH DE DUMONTVILLE
100, rue Saint-Jacques, Montreal
- UNION DU COMMERCE
100, rue Saint-Jacques, Montreal
- TOUTES LES CAISSES POPULAIRES RELIGIEUSES
100, rue Saint-Jacques, Montreal
- WILLIAMSON & COMPANY
100, rue Saint-Jacques, Montreal
- NORTHERN LIFE ASSURANCE COMPANY OF CANADA
100, rue Saint-Jacques, Montreal





Plus de trois cent soixante-et-seize Caisses ont signé des conventions avec l'Office du crédit agricole du Québec et concourront à l'exécution de la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation". Plus de trente-huit compagnies d'assurance ou de prêts consentent des prêts en vertu de la Loi précitée.

Il est évident que cette Loi est tout d'abord pour le bénéfice des résidents des villes où la rareté des logements se fait particulièrement sentir, mais aucun octroi d'intérêt ne sera refusé, dans les villes ou dans les villages, pourvu que les requérants-emprunteurs obtiennent un prêt, soit d'une Caisse populaire, soit d'une compagnie éligible, soit encore un prêt conjoint de la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement et une autre compagnie éligible.

*Avis à ceux qui se portent acquéreurs
d'une maison assujettie aux bénéfices de la Loi*

Nous tenons à informer ceux qui désirent acheter une maison comportant le privilège de la remise d'intérêt jusqu'à concurrence de trois pour cent, que personne n'est autorisé à promettre l'octroi de tels bénéfices si ce n'est l'Office du crédit agricole du Québec (Service de l'habitation familiale) par ses représentants autorisés.

Quiconque désire se porter acquéreur d'une maison pour laquelle les bénéfices de la Loi ont déjà été octroyés ferait bien, avant de conclure un achat, de s'assurer au préalable si les bénéfices de la Loi pourront lui être continués.