

333.309714
Q327r
1938

A
—

48

Rapport de la
Commission d'enquête
sur la petite propriété

La Revue du
NOTARIAT





Bibliothèque Nationale du Québec

RAPPORT
de
L'Organisme Provincial

constitué pour aider à la solution
du problème affectant
LA PETITE PROPRIETE

HD

319

Q 4 Q 432

1938

NOTES DE LA RÉDACTION

Grâce à la courtoisie de notre confrère, M^e de la Bruère Fortier, notaire à Québec, l'un des membres de l'organisation provinciale constituée pour aider à la solution des problèmes affectant la petite propriété, et à l'aimable permission de l'honorable Joseph Bilodeau, Ministre du Commerce, de l'Industrie et des Affaires Municipales, la direction de cette Revue est heureuse de présenter à ses lecteurs le texte *in extenso* du rapport de cet organisme.

THE HISTORY OF THE
CITY OF BOSTON
FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE PRESENT TIME
BY NATHANIEL BENTLEY
VOLUME I
PUBLISHED BY W. BENTLEY
1822

Québec, le 12 avril 1938.

Honorable Joseph Bilodeau,
Ministre des Affaires Municipales,
Hôtel du Gouvernement, Québec.

MONSIEUR LE MINISTRE,

Je vous remercie d'avoir déposé en Chambre le rapport de l'Enquête sur la Petite Propriété afin que les intéressés puissent en prendre connaissance.

Grâce à votre bienveillance comme Ministre, les propriétaires de notre Province ont pu faire entendre leurs doléances, exposer les maux dont ils souffrent depuis très longtemps et préconiser des réformes devant un Organisme institué par le Gouvernement de l'honorable Maurice Duplessis.

Les Membres de cet Organisme vous ont présenté leurs recommandations, sous la forme concise de conclusions à leurs délibérations, dans un rapport que nous avons eu l'honneur de vous faire tenir.

Nous ne sommes pas sans reconnaître que plusieurs des réformes suggérées ont déjà été adoptées dans des textes de loi ou autrement, au grand bénéfice des petits propriétaires ; nous pourrions mentionner notamment :

- La Consolidation et la Capitalisation des Arrérages de taxes ;
Des amendements à la Loi du Moratoire ;

Une définition technique de la « valeur réelle » des propriétés bâties et non bâties ;

L'Institution d'un Organisme pour la revision générale des divers systèmes de taxation dans la Province ;

L'Institution par les autorités de la Cité de Montréal, d'un Organisme pour la réestimation des immeubles à Montréal ;

Les restrictions de la responsabilité personnelle d'un débiteur hypothécaire après une vente du shérif ;

La restriction du privilège des exemptions de taxes consenties par les cités, villes et municipalités ;

La mise en application d'un programme de travaux remédiateur au chômage et quelques autres recommandations de moindre importance.

Nous savons que votre Gouvernement a fait étudier et continue présentement à approfondir le bien fondé de plusieurs des autres réformes de base suggérées dans notre rapport.

Les propriétaires tiennent compte, nous en sommes convaincus, des mesures que vous avez prises pour leur venir en aide, sans léser les droits des autres catégories de citoyens, et attendent beaucoup de votre Gouvernement.

Nous venons solliciter de vous, Monsieur le Ministre, l'autorisation de reproduire le rapport de l'enquête sur la petite propriété dans *La Revue du Notariat* que vous connaissez bien ; j'ai obtenu la permission de Messieurs Joseph Sirois et L. Lesage, notaires, directeurs de la Revue, de reproduire ce rapport dans la Revue des Notaires de la Province, et je suis persuadé qu'ils seraient honorés d'obtenir ce privilège.

Espérant que vous vous rendrez à ma demande et en attendant de vous lire bientôt, veuillez me croire, Monsieur le Ministre,

Avec mes amitiés,

Votre bien obligé,

de La BRUÈRE FORTIER, N. P.

Québec, le 23 avril 1938.

Monsieur de La Bruère Fortier, N. P.,
37, de la Couronne,
Québec.

MON CHER AMI,

J'accuse réception de votre lettre en date du 12 avril, par laquelle vous sollicitez l'autorisation de reproduire dans la *Revue du Notariat*, le rapport de l'enquête qui a été faite par le Gouvernement de cette Province, sur la situation des petits propriétaires.

C'est avec plaisir que je me rends à votre demande qui permettra de diffuser davantage les conclusions auxquelles en sont arrivés les commissaires, après avoir entendu les revendications des intéressés, dans les différentes parties de la Province.

Je profite de l'occasion pour vous remercier de même que vos collègues qui ont agi comme commissaires, pour le bon travail que vous avez accompli et qui a inspiré plusieurs des législations qui ont été passées durant les deux dernières sessions.

Veillez agréer l'expression de mes sentiments les plus distingués et de ma haute considération.

Votre tout dévoué,

Le Ministre du Commerce, de l'Industrie,
et des Affaires Municipales,
J. BILODEAU.

RG.

Cet organisme avait été constitué pour étudier les problèmes affectant la petite propriété, tels que taxes, taux d'intérêt, moratoire, etc. Le rapport a été divisé en quatre parties dont la première, « Les Recommandations », que nous publions seule couvre dix-sept rubriques touchant chacun des points sur lesquels l'organisme a dirigé son enquête. Nous ferons remarquer que chaque recommandation est de date différente. Il faudrait donc pour la meilleure compréhension du sujet s'y reporter.

La Direction espère que ce rapport, dont le contenu intéresse si profondément tous les professionnels et en particulier tous les notaires, aura une répercussion dans les lois provinciales, de façon à dissiper chez les propriétaires et les créanciers hypothécaires, les plaintes et appréhensions suscitées par l'état actuel de l'immeuble.

Nous sommes fiers de présenter ce rapport parce qu'il n'aurait pas été autrement imprimé, et nous avons crû qu'il serait bon de rendre accessible au plus grand nombre, ce travail d'une portée si utile, et si pratique est si riche d'idées neuves. ¹

(1) Un tiré à part de deux cents exemplaires a été fait. Quelques-uns seulement sont disponibles.

Rapport **● général**

MONTRÉAL, 30 avril, 1937.

Honorable Joseph Bilodeau,
Ministre du Commerce, de l'Industrie
et des Affaires Municipales,
Hôtel du Gouvernement,
Québec, P. Q.

MONSIEUR LE MINISTRE,

Par décision de l'honorable Conseil Exécutif, en date du 20 janvier, 1937, approuvé par le Lieutenant-Gouverneur le 22 janvier 1937, l'Organisme chargé d'étudier les problèmes affectant la petite propriété dans cette province a été institué et les soussignés ont été nommés pour faire partie de cet Organisme.

En vertu de ces attributions, les membres de l'Organisme ont enquêté dans les divers districts de la province sur les problèmes affectant la petite propriété et ils ont l'honneur de vous soumettre le résultat de leur enquête.

Notre rapport se divise en quatre parties principales:

1° NOS RECOMMANDATIONS, sur les sujets étudiées, ont été classés en dix-sept rubriques, sous les titres suivants :

- A — Taux d'intérêt sur hypothèque ;
- B — Moratoire des hypothèques ;
- C — Crédit urbain et législation sur le prêt hypothécaire ;
- D — Révision des divers systèmes de taxation ;
- E — Mode scientifique d'estimation municipale ;
- F — Capitalisation des arrérages de taxes ;



G — Vente des propriétés pour arrérages de taxes, frais de vente d'immeuble par le shérif et système de l'exécution parée ;

H — Responsabilité personnelle du débiteur hypothécaire ;

I — Inapplication aux propriétaires de la convention collective du travail relative aux métiers du bâtiment, dans le cas des réparations d'entretien aux propriétés résidentielles ;

J — Remplacement des taudis par des habitations salubres ;

K — Urbanisme et plan d'ensemble ;

L — Réformes législatives : Code civil et Code de procédure civile ;

M — Privilège du bailleur, re : Vente à tempérament ;

N — Refonte générale des lois d'enregistrement ;

O — Réformes diverses aux lois municipales ;

P — Emprunt des municipalités au compte du capital ;

Q — Chômage.

2° LES MINUTES des assemblées publiques, privées et séance d'étude de l'Organisme, au nombre de soixante-dix, tenues du premier février au vingt-huit avril mil neuf cent trente-sept.

3° Copies des soixante-cinq MÉMOIRES présentés par des particuliers, associations et corps publics.

4° Deux SYNTHÈSES des mémoires soumis.

En vous remerciant de la confiance que vous leur avez témoignée, les membres de l'Organisme ont l'honneur d'être,

Monsieur le Ministre,

Vos bien dévoués,

S. A. BAULNE, président

R. H. ROBINSON, vice-président

Emery SAUVÉ, membre

Napoléon ALARIE, membre

de La BRUÈRE FORTIER, membre

J.-O. LINTEAU, secrétaire.



Les dix-sept

● recommandations

TAUX DE L'INTÉRÊT SUR HYPOTHÈQUE

Les membres de l'Organisme provincial considèrent que, dans les circonstances actuelles, un taux d'intérêt de 5% l'an sur les créances hypothécaires, est légitime et s'impose.

Nous ne sommes pas sans savoir que le gouvernement provincial ne peut légiférer sur le taux d'intérêt sans l'assentiment du gouvernement fédéral. (Vide: Article 91, paragraphe 19, Acte de l'Amérique Britannique du Nord et chapitre 102, article 2, Statuts Revisés du Canada, 1927, sur «La Loi de l'Intérêt»). Pour arriver à une législation remédialrice nous croyons que le gouvernement provincial devrait recourir aux réformes suivantes:

1° Etudier les moyens, avec le concours du Fédéral, pour arriver à la fixation d'un taux maximum d'intérêt sur les créances hypothécaires.

2° Décréter un impôt provincial, sur les créances hypothécaires comportant un taux d'intérêt annuel supérieur à 5%. Cette loi serait rétroactive au 1er novembre 1936. Cet impôt s'appliquerait seulement aux créances hypothécaires existantes, à la date du premier novembre 1936 et au surplus entre le taux légitime de 5% annuellement et le taux réel chargé en vertu du contrat. Cet impôt sur le surplus sera remboursé, soit au débiteur hypothécaire comme octroi ou remise, soit à la municipalité, où réside le débiteur, qui créditera d'autant le dit débiteur sur ses arrérages ou redevances de taxes.

Pour faciliter au gouvernement la perception complète de cet impôt nous suggérons que les registrateurs soient forcés de lui fournir une liste des hypothèques existantes spécifiant le taux chargé aux termes du contrat.

Si le gouvernement juge à propos de ne pas endosser les deux réformes suggérées, nous lui recommanderions, comme réforme subsidiaire, un moyen qui n'allège pas immédiatement le fardeau actuel du débiteur hypothécaire mais, qui, en définitive, constitue une réduction réelle du taux de l'intérêt qu'il avait à payer.

Ce moyen serait de décréter que tout surplus d'intérêt au-delà de 5% annuellement sera payé quand même, mais appliqué à amortir le capital jusqu'à concurrence de ce surplus annuel, si la juridiction de la législature provinciale s'étend jusque là.

Nous sommes unanimes à considérer qu'une législation de cette nature ne peut avoir qu'une existence temporaire. C'est pourquoi nous recommandons que cette législation soit amendée ou renouvelée, d'année en année, suivant les nécessités économiques.

Nous justifions notre recommandation d'une législation temporaire par suite des lois générales auxquelles obéissent le prêteur et l'emprunteur.

Nous considérons que le taux de l'intérêt résulte entre autres causes: —

1° de l'abondance des capitaux disponibles en fonction de la quantité demandée: loi de l'offre et de la demande,

2° Des chances de productivité que le capital peut espérer d'après la situation économique;

3° Des risques de perte auxquels le capital est exposé dans l'entreprise à laquelle on le destine;

4° De circonstances et de considérations personnelles au prêteur, relatives à la durée du prêt, à la facilité de récupération, de spéculer même sur ce prêt (s'il s'agissait, par exemple, de valeurs mobilières).

Le tout humblement soumis.

Montréal, 13 avril 1938.

MORATOIRE DES HYPOTHÈQUES

Les membres de l'Organisme provincial recommandent le maintien et l'extension, jusqu'au 1er mai 1938 seulement, de la loi du Moratoire des hypothèques, qui empêche le mal d'être fatal, sans le guérir. Nous considérons que c'est une loi d'absolue nécessité, imposée par les circonstances, mais dont l'effet ne pourra cesser *ex-abrupto* : cela entraînerait des désastres.

La loi du Moratoire passée à la dernière session a rendu de grands services. C'est un premier pas vers la réduction des taux d'intérêt. Elle a fait comprendre aux prêteurs que le temps est venu de consentir cette réduction de bon gré. Aussi longtemps que les conditions économiques actuelles prévaudront, il ne faut pas songer à rappeler cette loi ; mais dès que les affaires redeviendront au cours normal, il serait de bonne politique de la faire disparaître graduellement en décrétant l'amortissement progressif du capital au moyen de paiements raisonnables.

Comme condition fondamentale du maintien de cette mesure d'urgence et transitoire, nous recommandons au Gouvernement de cette province de :

Faire une *déclaration publique* statuant qu'aucune nouvelle loi du Moratoire n'aura d'effet rétroactif, afin que les prêteurs soient assurés que les prêts effectués, depuis le 1er novembre 1936, seront exécutés suivant leur teneur.

Nous sommes unanimement d'opinion que la loi actuelle du Moratoire ne remplit pas pleinement l'objet pour lequel elle fut instituée. En conséquence nous suggérons les modifications suivantes :

1° La loi du Moratoire a parfois encouragé la spéculation malhonnête au détriment du petit prêteur. Ce dernier, ignorant les mesures à prendre pour se protéger entièrement, négligeait de se faire transporter par son contrat d'hypothèque, les loyers de la propriété et dans la crainte d'intenter un procès toujours onéreux et d'issue incertaine, il préférait souvent tolérer l'emprunteur malhonnête qui négligeait l'entre-

tien de la propriété et le paiement de ses taxes, jusqu'au délai ultime, accordé par la loi du Moratoire.

Nous suggérons donc le transport préférentiel, en vertu d'une disposition expresse de la loi, de tous les loyers de la propriété, en faveur du premier créancier hypothécaire, jusqu'à ce que toutes les charges, — intérêt, taxes, rentes, primes d'assurances, — aient été acquittées à date.

2° Permettre au débiteur, afin de lui faciliter l'obtention d'un prêt sur hypothèque, de renoncer aux avantages de la loi du Moratoire. Toute renonciation antérieure étant valide.

3° Déclarer que la loi du Moratoire s'applique aux clauses pénales de l'acte de vente ou d'obligation, telle la faculté donnée au créancier de devenir propriétaire de l'immeuble par simple avis, si le débiteur ne remplit pas l'une ou l'autre de ses obligations dans un certain délai.

4° Déclarer que le créancier hypothécaire ou tout autre créancier qui aura payé les taxes, charges municipales et scolaires, de l'année courante, avec subrogation en sa faveur, n'aura pas le droit de poursuivre le débiteur tant que ce dernier ne sera pas obligé de payer ces mêmes taxes pour se prévaloir des avantages de la Loi du Moratoire.

5° Accorder à l'acquéreur d'un immeuble qui n'assume pas personnellement le paiement des hypothèques, le bénéfice de la loi du Moratoire.

6° Soustraire de cette loi les immeubles vendus ou donnés à charge d'une pension alimentaire garantis par hypothèque.

7° Exclure des dispositions de cette loi, l'action en déchéance de reméré, lorsque le délai stipulé pour le rachat est expiré avant la poursuite : nous considérons que le moratoire peut prolonger un délai, mais non pas faire revivre un droit périmé.

8° La loi du Moratoire ne tient pas compte de la situation dans laquelle le créancier peut être placé par suite de l'impossibilité où il se trouve de recouvrer son capital. Si le délai accordé cause au créancier un préjudice plus grand que celui que subirait le débiteur en demeurant

tenu de faire honneur à ses engagements, le juge devrait avoir la discrétion, après enquête, de décider si la Loi du Moratoire devrait suivre son cours, ou si le débiteur devrait rembourser au créancier le montant dû.

C'est souvent le cas d'une veuve usufruitière ou de légataires usufruitiers, petits prêteurs, qui ne peuvent toucher au capital de la succession, alors que des réparations urgentes sur des propriétés qu'ils possèdent sont absolument nécessaires.

Ne pouvant transporter leur créance hypothécaire, par suite des circonstances actuelles, leur situation est souvent plus critique que celle du débiteur, qui pourrait emprunter sur d'autres propriétés qu'il possède ou augmenter son hypothèque en négociant un nouvel emprunt.

9° Amendement au texte de la dernière loi du Moratoire. Article 3, paragraphe 1, abroger les mots «et des deux années qui la précèdent» dans la quatrième ligne, paragraphe 1 de l'article 3. Motif: Nouvelle loi sur la consolidation des arrérages de taxes.

Article 6, ajouter au dit article les dispositions suivantes: «Si le jugement est rétracté par suite de fausses représentations du débiteur, les frais de requête et les frais incidents dans la cause seront à la charge exclusive du débiteur.»

Article 12, ajouter après les mots «les compagnies de prêts» les mots «et de construction».

10° La loi du Moratoire devrait statuer d'avance ce qui se produira lorsqu'elle sera abrogée, afin d'éviter une course aux prêts qui ferait monter les taux d'intérêt. Pour établir l'exigibilité des créances hypothécaires il faudrait décréter, qu'à l'échéance de la loi du Moratoire, il ne sera pas tenu compte de la période durant laquelle le moratoire aura été en vigueur. Les créances hypothécaires ne deviendraient dues qu'après le nombre de mois ou d'années qu'il restait à courir au moment où le moratoire a été adopté.

Le tout humblement soumis.

Montréal, 13 avril 1937.

**CRÉDIT URBAIN ET LÉGISLATION SUR
LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE**

Malgré les très nombreuses recommandations faites par des individus, associations et corps publics, demandant l'insitution immédiate d'un Office provincial de crédit urbain, les membres de l'Organisme provincial se prononcent unanimement contre l'organisation, en cette province, de toutes formes de crédit urbain, sous la responsabilité directe d'un office gouvernemental ou sous l'administration d'un organisme requérant la garantie du gouvernement.

Notre attitude se justifie pleinement par les considérations suivantes, basées sur les aspects économiques, sociaux et politiques, du problème étudié objectivement :

ASPECTS ÉCONOMIQUES

Nous comprenons qu'un crédit urbain généralisé apporterait un soulagement temporaire aux petits propriétaires, gênés financièrement, mais créerait un état de choses qui, en définitive, causerait une perturbation économique générale.

1° D'après l'enquête, à travers toute la province de Québec, nous avons constaté que, pour répondre même aux demandes les plus pressantes, le Gouvernement serait dans l'obligation d'engager des montants formidables, sans réussir à guérir le mal.

2° Nous sommes persuadés que l'institution d'un crédit urbain, administré directement par un office gouvernemental ou avec la garantie du Gouvernement, est un acheminement vers la centralisation de la richesse et l'étatisation de la finance qui ne peuvent être que préjudiciables aux intérêts généraux de la communauté sociale.

3° Nous croyons devoir signaler aux autorités, qu'une entreprise de cette envergure comporte une responsabilité financière très lourde, découlant de l'exécution du système; en se substituant au créancier hypothécaire, l'Organisme du Crédit Urbain assumerait ses charges et

ses obligations et, en conséquence, porterait dans bien des cas, le lourd fardeau des reprises de propriétés et encaisserait les pertes certaines qui résultent normalement de ces opérations.

ASPECTS SOCIAUX

1° Tout gouvernement doit tendre à réaliser, d'une façon aussi parfaite que possible, le bien commun. Pour en arriver à cette fin il doit faciliter et encourager l'initiative privée des membres de la société.

En se faisant prêteur d'argent et en se constituant agent d'immeubles, le gouvernement entre dans un domaine où l'initiative privée devrait conserver ses prérogatives et avoir libre cours, si nous voulons que l'harmonie et l'équilibre règnent entre toutes les classes de la société.

2° Chaque catégorie de citoyens se croit justifiable d'avoir recours à l'État pour guérir les maux dont elle souffre. Les membres de l'organisme provincial envisagent cette attitude comme néfaste et considèrent le paternalisme de l'État comme un mal social dont il faut prévenir l'expansion, dans la plus large mesure possible.

ASPECTS POLITIQUES

L'institution d'un Crédit Urbain par tout gouvernement doit aussi être envisagé sous son aspect politique.

Une législation promulguée sur un sujet de cette envergure, qui affecte dans son ensemble le problème économique et social de la nation et présente des inconvénients dont nous avons énuméré seulement les principaux, est, dans notre opinion, politiquement mauvaise.

L'organisation d'un crédit urbain exigerait du Gouvernement un contrôle administratif difficile à exercer et de nature à nuire à ses activités normales.

Nous avons constaté, d'après les dernières statistiques de l'expérience américaine dans ce domaine, que l'État s'est trouvé dans l'obli-

gation, soit d'exercer les sanctions prévues dans ses contrats ou de faire des tolérances injustes au détriment de toute la population. (Vide — Cédule «A» ci-annexée).

NOS RECOMMANDATIONS

Les membres de l'organisme provincial, tout en se prononçant, unanimement, contre l'institution d'un crédit urbain administré directement par le gouvernement provincial ou constitué sous sa garantie et réalisant que la situation des petits propriétaires est tellement précaire, en sont venus à la conclusion que des réformes immédiates et pressantes s'imposent.

Nous demandons que le Gouvernement de la Province de Québec institue immédiatement, comme première réforme temporaire, un TRIBUNAL CONCORDATAIRE, — comme seconde réforme de base dans l'économie de notre législation, le PRINCIPE D'AMORTISSEMENT A LONG TERME DE LA DETTE FONCIÈRE HYPOTHÉCAIRE — et comme troisième réforme complémentaire et essentielle à l'existence du placement sur hypothèque, une LÉGISLATION PARTICULIÈRE SUR LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE.

En faisant ces recommandations basiques nous avons en vue, par notre première réforme, d'alléger immédiatement le fardeau trop lourd supporté par les petits propriétaires et par nos deux autres réformes, améliorer d'une façon permanente la situation des petits propriétaires en leur permettant de se libérer progressivement et facilement de leur obligation hypothécaire et en leur facilitant, par la législation préconisée, l'obtention d'un prêt sur hypothèque.

1° TRIBUNAL CONCORDATAIRE

Nous préconisons l'institution immédiate d'un TRIBUNAL CONCORDATAIRE OU TRIBUNAL DE CONCILIATION, dont l'objet serait de régler à l'amiable les différends entre les créanciers et les débiteurs hypothécaires dans le besoin.

Le champ d'activité de ce TRIBUNAL s'étendra à toutes les cités, villes et municipalités de la province.

Le tribunal aura le pouvoir d'effectuer des règlements entre les propriétaires et leurs créanciers hypothécaires, et pour ces fins, il aura le droit d'assigner devant lui, les intéressés et de rendre une ordonnance confirmant les arrangements conclus.

Le tribunal pourrait, en plus, après entente entre les parties, administrer lui-même ou faire administrer, par son représentant, le ou les immeubles hypothéqués, sur une base de pourcentage à être déterminée par le tribunal. L'administration pourrait être remise au propriétaire s'il est démontré que la situation financière de ce dernier est rétablie et qu'il est en état de reprendre l'administration de son bien, à la satisfaction de son créancier. Ce moyen éviterait souvent une vente en justice.

Dans la plupart des cas le créancier serait satisfait que les revenus, moins le pourcentage retenu par le tribunal, pour administration, servent au paiement des charges affectant ces propriétés. Au bout de quelque temps le propriétaire verrait son immeuble lui revenir libre de toutes charges ou du moins avec des obligations qu'il pourra supporter parce qu'elles auront été considérablement réduites.

2° PRINCIPE D'AMORTISSEMENT

L'introduction nécessaire de ce principe fondamental dans l'économie de nos lois civiles affranchirait la propriété foncière du terrible servage de la dette à court terme, avec son cortège de renouvellements onéreux, de procédures dispendieuses et d'expropriations inévitables.

En dotant la propriété foncière d'un mode de crédit à long terme qui repose sur le principe de la libération de la dette par amortissement, le gouvernement de la province de Québec aurait la gloire et le mérite signalés de fournir un puissant instrument de transformation de sa dette et d'amélioration du sort du petit propriétaire.

Les membres de l'organisme provincial prient le gouvernement de la Province d'introduire, dans nos lois, ce principe remédiateur d'amortissement à long terme par l'intermédiaire d'institutions financières de premier ordre ou des Caisses Populaires sous la surveillance nécessaire du gouvernement provincial.

Soumis à des règlements sévères, édictés par les autorités provinciales et investis de privilèges raisonnables qui assureront le prompt recouvrement de leurs avances, ces établissements inspireront une juste confiance. L'expérience des principaux pays d'Europe démontre que partout où ce principe d'amortissement à long terme a été édicté et appliqué, il s'en est suivi, au profit de tous les propriétaires, une réduction sensible du taux de l'intérêt.

Modalités d'application de ce principe

A — «Lettres de gage»

La «Lettre de gage» est un titre mobilier qui, en détachant du contrat d'emprunt la garantie hypothécaire, met la valeur en circulation comme la valeur des engagements commerciaux circule sous forme du billet de banque.

Le prêt foncier ne sera parfait et ne sera complètement institué que le jour où l'emprunteur pourra recevoir en «Lettre de gage» le montant intégral du prêt qui lui sera fait et trouver facilement à les négocier.

Le prêt en «Lettre de gage» c'est le prêt foncier dans son vrai caractère, dans sa propre nature. Le jour où l'emprunteur peut accepter indifféremment ou du numéraire ou une obligation qui lui procure ce dont il a besoin, le signe représentatif de la propriété immobilière est trouvé.

Les institutions qui recoureront à ce système perfectionné de placement hypothécaire ne seront plus obligées d'emprunter d'une main pour prêter de l'autre et de changer les conditions qu'elles feront aux emprunteurs suivant celles si variables que lui feront ces prêteurs.

Parmi les autres modalités d'application du principe d'amortissement à long terme, nous désirons attirer tout spécialement l'attention

du gouvernement sur les créances hypothécaires par tranches sous forme de titres mobilier, ou sur ce qu'on est convenu d'appeler :

B — La mobilisation du crédit hypothécaire par la cédule hypothécaire :

Ce système nouveau est basé sur la grosse ou copie notariée au porteur ou à ordre avec cautionnement d'un établissement de crédit qui vérifie la valeur des immeubles, avance les fonds, place les grosses dans sa clientèle avec son cautionnement, surveille la valeur des immeubles pendant toute la durée de l'opération et règle au porteur des titres les intérêts et le capital à l'échéance, même si l'emprunteur est en retard, sauf à exercer toute poursuite contre lui.

Le système consiste en une ouverture de crédit ou à un prêt devant le notaire de l'emprunteur par une banque ou institution financière intermédiaire qui prend une inscription sur l'immeuble hypothéqué; après l'inscription hypothécaire, la banque avance les fonds au crédit et celui-ci reconnaît le prêt fait en signant un certain nombre d'obligations hypothécaires à ordre ou au porteur, équivalent au montant prêté; ces obligations sont transmises aux clients de la banque par endossement ou tradition en garantissant le paiement des intérêts et du capital, dont le terme varie de trois à douze ans. Des coupons d'intérêts sont annexés à l'obligation d'où le nom de *Cédules hypothécaires*.

En résumé quatre documents sont fournis aux capitalistes par la banque :

- 1° Grosse hypothécaire à ordre ou au porteur;
- 2° Certificats d'hypothèques du régistrateur;
- 3° Acte de cautionnement par la banque;
- 4° Feuilles de coupons d'intérêts.

C — Principe de la charge permanente :

Pour permettre la réalisation plus facile du gage lors d'une vente en justice, par les institutions chargées d'appliquer le principe d'amortissement à long terme, les membres de l'Organisme préconisent que l'adjudicataire, au lieu d'acquitter entièrement le prix d'adjudication,

n'aura à déboursier, en outre des frais de justice, que l'annuité prévue au contrat d'hypothèque et les annuités subséquentes jusqu'au complet paiement.

Cela assurerait ces institutions de leur garantie aussi longtemps qu'elles ne seront pas remboursées, sans tenir compte des mutations de propriétés, volontaires ou forcées. Ces annuités ne seront pas purgeables ni prescriptibles avant remboursement complet à ces institutions.

3° LÉGISLATION PARTICULIÈRE SUR LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Le gouvernement de notre province approuverait les principes posés ci-dessus, passerait la législation nécessaire pour leur mise en application tel que nous le demandons, cela ne rimerait à rien si la législation actuelle de notre code civil n'est pas fondamentalement remaniée afin de faire du prêt hypothécaire le placement sûr, intéressant et profitable qu'il était autrefois, pour la masse des petits prêteurs, des successions et de bien des institutions financières.

Le prêt hypothécaire a toujours été, à venir à ces dernières années, le placement de choix des personnes et institutions prudentes qui voulaient placer leurs économies et leurs fonds de fiducie en lieu sûr. Les lois passées depuis au delà de dix ans sont venues amoindrir les garanties du prêteur hypothécaire, elles ont accordé des privilèges exorbitants à l'encontre de leurs droits préférentiels, elles ont rendu en un mot, le prêt hypothécaire difficile de réalisation, pour la grande majorité des petits prêteurs; elles ont de plus nui à la construction de nouvelles propriétés et forcé les prêteurs à exiger, outre le revenu naturel de l'argent, une sorte de prime d'assurance, comme compensation du danger que couraient leurs capitaux et des difficultés du remboursement.

Seule une réforme aussi complète que possible des vices de notre système hypothécaire, en donnant au gage foncier une sûreté plus grande, en diminuant le risque du prêteur, contribuera à réduire le taux de l'intérêt et rendra aussi, moins onéreux pour le propriétaire, les em-

prunts hypothécaires. Il ne faut pas oublier que la propriété résidentielle est le placement préféré des classes pauvres et moyennes qui ambitionnant de posséder leur chez-soi travaillent toute une vie pour y parvenir. Ces petits propriétaires ont besoin de se procurer la finance nécessaire afin de réaliser, le plus tôt possible, leurs rêves légitimes et c'est au moyen du prêt hypothécaire qu'ils y parviennent. Le problème du petit propriétaire est souvent inséparable du problème du petit prêteur. C'est pourquoi nous demandons au gouvernement de la province de décréter une législation qui favorise, de préférence à tous les autres créanciers le prêteur hypothécaire tout en assurant aux propriétaires une protection contre les excès des créanciers hypothécaires.

Les membres de l'Organisme suggèrent unanimement aux autorités provinciales deux réformes à ce sujet:

1° Une législation particulière régissant le prêt sur hypothèque en notre province de façon à ce qu'il redevienne un mode de placement sûr et profitable;

2° Amoindrir les droits des nombreux créanciers privilégiés qui ont priorité sur la garantie du prêteur sur hypothèque et simplifier les procédures d'obtention du jugement d'exécution en adoptant les systèmes que nous avons préconisés dans une autre partie du rapport et qui est celui adopté par l'Office du crédit rural provincial ou le mode d'exécution le plus dans l'esprit de nos lois civiles françaises, l'*exécution arée*.

Nous n'avons pas voulu entrer dans le détail de ces réformes, mais il serait possible de vous les exposer dans un rapport séparé, lorsque vous aurez pris une décision à ce sujet.

Parmi toutes les réformes suggérées, nous appuyons particulièrement, si nous voulons réellement protéger les petits propriétaires, sur l'institution en notre province, d'un crédit urbain par l'intermédiaire de compagnies financières de premier ordre, sous la surveillance ou le contrôle du gouvernement provincial.

Le tout humblement soumis.

Montréal, 19 avril 1937.

RÉVISION DES DIVERS SYSTÈMES DE TAXATION

Les membres de l'Organisme provincial, constitué pour aider à la solution des problèmes affectant la petite propriété, conscients que leurs attributions se limitent aux problèmes affectant directement les petits propriétaires, n'ont pas cru devoir traiter, dans sa plénitude, le sujet si complexe de la révision des divers systèmes de taxation dans la province.

Le gouvernement provincial, pressentant l'importance capitale de modifier les pouvoirs de taxation des gouvernements provincial, municipaux, scolaires et autres, a introduit une législation par la loi numéro 28, de l'honorable Premier Ministre, instituant un organisme pour étudier la question d'une réforme fiscale générale dans la province.

Nous approuvons entièrement cette initiative bienfaisante et nous avons d'avance la certitude que les réformes suggérées rétabliront l'équilibre entre toutes les catégories de contribuables.

Plusieurs suggestions et recommandations importantes nous ont été soumises, au cours de notre enquête et nous croyons qu'elles méritent d'être étudiées et considérées par le nouvel organisme; c'est pourquoi nous avons l'honneur de vous faire part de l'énoncé des principales réformes suggérées:

1° Révision complète du système actuel d'imposition en tenant compte surtout du facteur rendement ou revenu.

2° Impôt provincial ou municipal proportionnel, progressif et progressionnel sur le revenu.

3° Imposition générale d'une taxe de vente.

4° Mode scientifique d'estimation des biens-fonds.

5° Impôt foncier variant d'après les catégories de Biens-Fonds.

6° Impôt scolaire réparti sur les diverses classes de la société.

7° Impôt sur les valeurs mobilières à revenu fixe et à revenu variable.

8° Impôt sur les appareils des compagnies de services publics.

9° Impôt spécial d'améliorations locales réparti sur l'ensemble des propriétés des cités et villes.

10° Impôt unique:

A.—Taxation sur l'immeuble pour le propriétaire.

B.—Taxation sur l'immeuble et sur le capital, pour les compagnies à responsabilité limitée.

C.—Taxation spéciale pour le locataire.

11° Classification de l'impôt au point de vue économique: impôts sur le revenu, la propriété et les consommations.

12° Classification de l'impôt au point de vue administratif: impôts directs et impôts indirects.

Cette simple énumération, qui est loin d'être complète, suffit, cependant à démontrer la complexité du problème de la taxation dans la Province et justifie pleinement l'institution de votre nouvel organisme.

Le tout humblement soumis.

Montréal, 26 avril 1937.

* * *

MODE SCIENTIFIQUE D'ESTIMATION MUNICIPALE

Les membres de l'organisme provincial, au cours de leur enquête à travers la province, ont constaté dans diverses cités, villes et municipalités et tout spécialement à Montréal, des différences injustes et arbitraires, dans l'estimation de certains terrains et bâtisses, dans un même quartier d'une même ville et ce au grand détriment des petits propriétaires.

Nous avons la preuve officielle qu'en général les gros immeubles sont sous-estimés et cet état de choses prive les villes de revenus considérables. Il est reconnu qu'à Montréal notamment, les gros immeubles, depuis un certain nombre d'années, ont bénéficié d'une diminution

considérable d'estimation, tandis que les petits propriétaires ont conservé sensiblement la même estimation.

Il découle de ce qui précède que la valeur imposable des immeubles sera considérablement augmentée si un mode d'estimation scientifique, juste et équitable était adopté; les revenus des villes se trouveraient ainsi augmentés et permettraient de réduire le taux de la taxe, au bénéfice du petit propriétaire.

En conséquence, nous recommandons fortement qu'un système d'estimation de la propriété foncière, établi sur une base technique et scientifique, soit décrété, immédiatement, par la législature et applicable, d'une façon uniforme à toutes les cités, villes et municipalités de la province.

Ce travail de réestimation devrait être entrepris par des techniciens, sous la surveillance d'une commission municipale permanente, composée d'ingénieurs civils, architectes, entrepreneurs constructeurs et agents d'immeubles.

Nous suggérons de plus que le gouvernement institue un TRIBUNAL D'ARBITRAGE, composé de techniciens et d'experts en immeubles, qui réglerait d'une façon définitive les divergences d'opinion qui surgiraient entre les propriétaires et la commission municipale, relativement à la fixation de leur évaluation; nous demandons donc de changer le mode de révision qui se fait actuellement par l'intermédiaire des conseillers municipaux. Ce TRIBUNAL D'ARBITRAGE pourrait diriger ou faire préparer la réestimation dans les cités, villes et municipalités qui en feront la demande ou à la réquisition de corps publics qui justifieront de la nécessité de cette estimation ou révision.

Après avoir étudié et comparé les divers systèmes d'estimation en usage en Amérique, les membres de l'organisme en sont venus unanimement à la conclusion que le meilleur mode d'estimation et le plus équitable est celui qui est basé sur la valeur réelle de la propriété foncière. Nous entendons par valeur réelle des bâtisses, non pas celle de la doctrine et de la jurisprudence, mais bien celle qui a une base technique

déterminée par la valeur intrinsèque ou de remplacement des bâtisses; il faut tenir compte de la dépréciation résultant de l'état d'entretien, des améliorations ou transformations apportées à la propriété.

Les terrains seront évalués suivant leur valeur courante, d'après les fluctuations économiques générales et particulières.

Il importe que le travail de réestimation, à Montréal, soit fait incessamment afin que le nouveau rôle soit mis en force dès l'année 1938, et que toutes les formalités légales soient suspendues, si nous voulons apporter un soulagement au petit propriétaire, avant qu'il ne soit dépossédé de son bien.

Pour démontrer que l'estimation de la propriété foncière, à Montréal, est faite sur des données inexactes, sans aucun mode scientifique, nous croyons utile d'annexer à ce rapport les cédules suivantes :

Cédule « A »

Plan-diagramme des terrains situés autour de la Place d'Armes, à Montréal, montrant les variations surprenantes et inexplicables, dans la valeur de l'estimation, au pied carré, pour chacun de ces terrains. Pour s'en convaincre, il suffit de constater que le terrain, situé côté est de la Place d'Armes, sur lequel est construit l'édifice Aldred, est évalué à \$16.00 le pied carré lorsque celui sur lequel est bâti l'immeuble de Royal Insurance Company, situé côté ouest de la Place d'Armes, à quelques pieds de distance est évalué à \$32.27 le pied carré, et que le terrain appartenant à La Prévoyance, situé coin St-Jacques et dans la côte de la Place d'Armes est estimé à \$30.00.

Cédule « B »

Plan-diagramme de tous les terrains du quadrilatère comprenant les rues Stanley à l'ouest, Burnside au nord, Aylmer à l'est et Dorchester au sud, avec la rue Ste-Catherine au centre, dans la cité de Montréal.

Il est démontré par les estimations apparaissant au plan qu'il y a des disproportions d'estimations qui ne peuvent être expliquées que par une

incompétence flagrante ou un favoritisme éhonté de la part des estimateurs municipaux.

Cédule « C »

Nous annexons de plus à ce rapport un tableau démontrant les sous-estimations d'une vingtaine de grosses propriétés, à Montréal, faisant perdre à la Cité, un revenu d'au delà de \$1,500,000. par année. Cette perte est en définitive supportée par plusieurs centaines de petits propriétaires, qui eux n'ont pas eu de réajustement d'estimation ou d'allègement de leur charge, car leurs propriétés sont estimées, en général, à leur pleine valeur.

Cédule « D »

Le tableau annexé démontre les valeurs comparatives, pour fin d'estimation municipale, de six gros immeubles, type *Loft Building* situés à Montréal.

Nous tenons à signaler que la valeur d'estimation, au pied cube, pour ces immeubles modernes et à l'épreuve du feu, varie de 11 cents à 23.8 cents, lorsque le coût de construction pour ce genre d'immeuble est au moins le double; il est à remarquer, que, dans certain cas, les propriétaires ont réussi à faire diminuer leur valeur d'estimation de 1933 à 1936.

Pour toutes ces raisons et pour bien d'autres mentionnées dans les mémoires qui vous ont été remis, les membres de l'organisme provincial recommandent qu'une réestimation générale, urgente et immédiate, doit être entreprise, à Montréal, notamment.

En procédant à la réestimation dans toutes les cités, villes et municipalités de la province, nous croyons que des anomalies semblables seraient constatées et c'est pourquoi nous avons demandé la réestimation de la propriété foncière dans toute la province. Nous sommes convaincus que par ce moyen l'on allègerait le fardeau des petits propriétaires.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 17 avril 1937.

CAPITALISATION DES ARRÉRAGES DE TAXES

Monsieur le Ministre,

Pour nous rendre au désir que vous avez exprimé, les membres de l'organisme provincial constitué pour aider à la solution des problèmes affectant la petite propriété, ont l'honneur de soumettre à votre considération, leurs recommandations définitives sur la capitalisation des arrérages de taxes, dans toutes les municipalités, cités et villes de la province.

Nos recommandations représentent les conclusions auxquelles nous sommes arrivés unanimement, après étude de toutes les suggestions et demandes soumises à notre examen, par tous les individus, associations et corps publics qui ont comparu devant nous et nous ont fait parvenir des mémoires.

Nous recommandons qu'une législation soit édictée couvrant, autant que possible, les données suivantes :

1° Les cités, villes et municipalités de la province de Québec sont autorisées à emprunter le montant entier, capital et intérêts, qui leur sont dus pour arrérages de taxes foncières, municipales et scolaires, taxes générales et spéciales, jusqu'au 30 avril 1937, où jusqu'à l'expiration de l'année fiscale la plus rapprochée de la sanction de la présente loi.

Cet emprunt devra être effectué pour une période variant de 25 à 30 ans remboursable en capital et intérêts, par annuités constantes, avec faculté de remboursement complet ou partiel avant terme. Chaque cité, ville et municipalité devra pourvoir en même temps à la mise en force d'un système efficace de perception susceptible d'assurer le recouvrement des arrérages susdits.

2° Chaque cité, ville et municipalité aura le pouvoir et devra décréter par résolution, qui aura force de loi, après qu'elle aura été publiée deux fois dans la gazette officielle de Québec et un nombre de fois jugé nécessaire dans les journaux de la localité;

(a) Que toutes les taxes foncières, générales et spéciales, échues avant le 1er mai 1937 et non encore payées seront payables, en capital et intérêts, par versements trimestriels, égaux et consécutifs, dont le 1er sera échu et exigible un mois après la première publication dans la gazette officielle, et cela pendant un terme variant de 25 à 30 ans et suivant une annuité qu'elle aura fixée variant de 6% à 8%; dans ce taux de 6% à 8% est compris une compensation de 1-2 de 1% à 1% à être fixé par chaque cité, ville et municipalité, pour défrayer les dépenses de perception et pourvoir aux pertes possibles.

(b) Que les taxes courantes affectant les mêmes immeubles seront aussi payables trimestriellement et recouvrables en même temps que les versements sur les arrérages, sujets aux mêmes conditions et sanctions;

(c) Que, nonobstant toute loi à ce contraire, les arrérages susdits et les taxes courantes affecteront les immeubles qui les doivent avec le même privilège qu'a la cité, ville et municipalité, actuellement et cela jusqu'au complet remboursement, sans être purgé par le décret ou la vente au shérif.

(d) Que le défaut de payer un versement trimestriel en entier permettra à la cité, ville et municipalité qui y sera tenu, de signifier un avis sommaire aux locataires ou autres *occupants* de l'immeuble affecté obligeant ces derniers à payer leur loyer ou redevances à la cité, ville et municipalité avant tout autre transport, et cela, jusqu'à concurrence des montants en souffrance, des intérêts et des frais encourus.

(e) Que, nonobstant tout transport de loyer, le défaut de payer deux versements trimestriels, obligera la cité, ville et municipalité de faire vendre l'immeuble affecté, suivant les formes établies par 24 Geo. V, c. 71, art. 11 (deux derniers paragraphes) pour les montants en souffrance, les intérêts et les frais.

(f) Que la cité, ville et municipalité ait, nonobstant toute loi à ce contraire, le privilège de faire vendre chaque immeuble affecté à charge des annuités restant alors dues en capital, intérêts, frais et acces-

soires, payables à l'avenir, chaque année, comme par le passé (Application de la permanence de la charge suggérée par MM. Tardif, Drouin et Fortier).

(g) Et que les débiteurs auront toujours le privilège de payer leur dette avant terme à la fin de chaque année, en donnant un avis de 30 jours, en bénéficiant d'un crédit proportionnel au temps couru, suivant le tableau établi d'avance.

3° Chaque cité, ville ou municipalité pourra déterminer d'autres conditions non contraires aux présentes, dans un contrat que le propriétaire devra signer avec le trésorier de la cité ou son fondé de pouvoir, dans le but de rendre efficace le bon fonctionnement du système; et stipulant, en outre de tous les détails sur les arrérages de taxes, le montant et la perception de la taxe annuelle courante.

4° Le produit des emprunts et tous les encaissements devront être déposés à un compte spécial de la cité, ville ou municipalité ou placés jusqu'au paiement des annuités, sur des obligations de la Province de Québec et ces encaissements serviront au remboursement des emprunts bancaires, à payer les annuités aux échéances, les frais d'administration du système et s'il y a surplus à la fin de chaque année, ce surplus devra être employé au rachat des obligations déjà émises par la cité, ville ou municipalité ou ajouté à son fonds d'amortissement.

5° Pour assurer davantage le bon fonctionnement du système, la cité, ville ou municipalité devra créer un département spécial de perception et d'administration, assujetti aux conditions prévues à l'article 2, 3 et 4 sous la surveillance de la cité, ville ou municipalité; mais cet organisme, une fois établi, ne pourra être changé, modifié ou remplacé que sur requête présentée à la cour Supérieure, établissant un préjudice grave. Le jugement de la cour Supérieure sera final et sans appel.

6° Pour assurer un meilleur fonctionnement de tout le système nous en sommes venus unanimement à la conclusion que le gouvernement provincial devrait, par l'intermédiaire d'une ou deux personnes compétentes, relevant de la commission Municipale de Québec, orga-

niser ce système dans chaque cité, ville ou municipalité d'une façon efficace et uniforme et en surveiller l'exécution aussi parfaite que possible, car le gouvernement provincial est grandement intéressé au bon crédit des cités, villes ou municipalités de la province.

7° Pour permettre aux cités, villes et municipalités actuellement en régie sous le contrôle de la commission Municipale, de jouir des bénéfices de la capitalisation des arrérages de taxes et d'en faire bénéficier leurs contribuables nous recommandons au gouvernement de la province de Québec d'accorder sa garantie, sous la forme qu'il déterminera, afin de permettre à chacune d'entre elles de capitaliser leurs arrérages de taxes.

8° Nous recommandons que le remboursement des taxes payées par subrogation soit laissé entièrement à la discrétion du débiteur hypothécaire et que les cités, villes et municipalités soient obligées de considérer ces paiements faits par subrogation comme n'ayant jamais été effectués, elles seront obligées de les rembourser aux créanciers subrogés et d'effectuer un emprunt additionnel en conséquence.

9° Le créancier hypothécaire pourra toujours exercer ses recours de droit contre son débiteur si les annuités pour les arrérages de taxes ou si les taxes courantes ne sont pas acquittées à leurs échéances.

10° Dans la cité de Montréal surtout le problème des arrérages de taxes sur les lots vacants justifierait une législation particulière prolongeant le terme de remboursement et échelonnant les paiements par annuités progressives. Cette capitalisation des arrérages de taxes sur les lots vacants ne vaudra en autant qu'il y aura révision du système d'imposition établissant une loi générale répartie sur toutes les propriétés de la ville au lieu d'une taxe spéciale particulière à chaque quartier.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 30 mars 1937.

* * *

VENTE POUR TAXES
VENTE PAR LE SHÉRIF

1° *Vente pour arrérages:*

Les membres de l'organisme provincial constatent que le procédé de vente des propriétés pour arrérages de taxes, dans la cité de Montréal, est trop onéreux et trop lent.

Nous recommandons que le mode de vente employé notamment dans les cités de Québec et Trois-Rivières, par l'intermédiaire du greffier au lieu du shérif comme à Montréal est plus rapide, plus satisfaisant et évite des frais de cour inutiles.

Toutefois, si le gouvernement accepte notre suggestion, il devra modifier cette procédure de vente par le greffier, afin de ne pas obliger le créancier hypothécaire adjudicataire de l'immeuble, d'acquitter le montant entier du prix d'adjudication, tel que cela se produit lors d'une vente par le shérif.

Par le fait de la consolidation des arrérages de taxes, dont le gouvernement de notre province fera profiter les petits propriétaires, les ventes de propriétés pour arrérages de taxes seront temporairement évitées.

Nous suggérons pour l'avenir que chaque cité et ville ait recours aux lois générales et particulières qui les régissent, sujet à la modification ci-dessus, pour ce qui concerne Montréal.

2° *Frais du shérif:*

Les membres de l'organisme provincial préconisent la réduction des frais de vente d'immeubles par le shérif. Le système actuel prête à de nombreux inconvénients, dont les principaux sont: les frais trop élevés, les ventes à vils prix, les abus du créancier accapareur. D'une façon générale il entrave le prêt hypothécaire.

Le créancier est moins tolérant parce qu'il craint les déboursés trop élevés qu'il devra supporter lors de la vente. Le propriétaire débiteur est souvent dépouillé inutilement de son bien; comme conséquence il devient un membre inutile de la société et est souvent au crochet de

ses concitoyens. On n'ignore pas que le propriétaire reste responsable de la différence entre le montant total de sa dette, plus les intérêts et les frais accumulés, et le montant presque toujours dérisoire qu'il reçoit pour sa propriété.

Cet état de chose paralyse les prêts hypothécaires et amène l'imposition de toutes sortes de clauses vexatoires et abusives, comme la dation en paiement, la demande d'administration, la vente à réméré, etc., Cela favorise aussi les exploiters qui font vendre ou acheter à vil prix les immeubles sur lesquels ils ont consenti un prêt et qui restent les créanciers personnels de ceux qu'ils ruinent.

Lorsque le créancier hypothécaire ou son représentant prend possession, par lui-même ou par personne interposée, ou devient adjudicataire immédiatement de l'immeuble vendu par le shérif, nous recommandons que le débiteur hypothécaire soit libéré entièrement de toute responsabilité personnelle ou hypothécaire.

Les membres de l'Organisme provincial recommandent que la procédure d'obtention de jugement avant exécution soit simplifiée et rendue moins onéreuse, dans l'intérêt des petits propriétaires.

Nous suggérons deux réformes :

1° Droit de saisir l'immeuble hypothéqué sans recours à un jugement, par une simple requête, dans la forme édictée par la loi de l'Office du crédit rural provincial.

2° Droit pour le créancier hypothécaire de recourir, à sa discrétion, à une autre procédure, appelée l'EXÉCUTION PARÉE, qui s'obtient par la délivrance d'une *grosse notariée*. Cette procédure usitée en Europe, notamment en France, permet au créancier, d'un objet liquide, et d'une chose certaine, de se dispenser de recourir aux tribunaux pour obtenir un jugement avant exécution, tout en permettant au débiteur de présenter sa défense, s'il y a lieu, et en évitant au petit propriétaire des frais légaux très considérables et absolument inutiles.

Nous attirons l'attention des autorités provinciales sur les recommandations qui nous ont été faites, concernant la réduction des taxes

de 2 1-2% et 1% imposées par le gouvernement lors d'une vente au shérif.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 13 avril 1937.

* * *

RESPONSABILITÉ PERSONNELLE DU DÉBITEUR HYPOTHÉCAIRE

Les membres de l'Organisme provincial ont pris connaissance de diverses recommandations faites par des individus, des associations de notaires, de corps publics sur cette responsabilité personnelle et après examen, en viennent unanimement à la conclusion que le fait de tenir le débiteur d'une créance hypothécaire responsable de sa dette, durant 30 ans après l'échéance de celle-ci est une cause d'inquiétude permanente et d'ennuis parfois très graves. En effet, nombre de débiteurs se sont vus ruinés pour avoir été appelés à rembourser des emprunts qu'ils avaient contractés depuis de nombreuses années. Cet état de choses est de nature à nuire aux transactions immobilières à cause des risques qu'elles comportent.

L'emprunteur ne devrait être responsable du capital et des intérêts que tant qu'il demeure propriétaire de l'immeuble donné en garantie du prêt.

Si l'emprunteur vend la propriété, avant l'échéance du terme de l'hypothèque, nous recommandons que sa responsabilité cesse si le créancier accordait par écrit ou autrement du délai au détenteur de l'immeuble. Même si aucun délai n'est accordé par le créancier à un tiers acquéreur, qui a assumé personnellement la dette, nous recommandons que le débiteur originaire soit libéré de plein droit, de toute obligation de payer cette créance, cinq années après l'échéance de ladite créance et que le Code civil soit amendé en conséquence.

Les gens seraient moins craintifs pour acheter des propriétés et le nombre de propriétaires augmenterait dans notre province.

Le tout humblement soumis.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 19 avril 1937.

* * *

CONVENTION COLLECTIVE DU TRAVAIL

Le salaire minimum des employés n'est plus déterminé par l'entente entre le patron et l'ouvrier, ni même par le contrat d'une entreprise particulière, mais par la loi (1934).

Les propriétaires refusent, pour les réparations d'entretien à leurs propriétés, d'être liés par les contrats collectifs conclus seulement entre les ouvriers et les entrepreneurs. Nous recommandons de nommer un *COMITÉ PARITAIRE PERMANENT*, formé des Syndicats Catholiques et Nationaux et du Conseil des Métiers et du Travail ainsi que des représentants de l'Union des ligues de propriétaires de la province de Québec Inc., pour régler les relations des propriétaires et des ouvriers, tout spécialement pour l'établissement d'une échelle de salaire et le règlement des difficultés.

Les propriétaires qui ne sont pas entrepreneurs de profession, n'ont pas été parties, à la convention collective du travail relative aux métiers du bâtiment et ne peuvent être sujets à son application, surtout lorsqu'il s'agit de réparation d'entretien, c'est-à-dire des petites réparations ou des travaux d'entretien sur leurs propriétés résidentielles, à logement unique ou multiple, incluant les maisons à appartements, mais excluant les propriétés commerciales et édifices à bureaux.

Cela ne s'applique donc pas à la construction de nouvelles maisons ou à de grosses réparations au sens du Code civil, de la doctrine et de la jurisprudence.

Les motifs qui militent en faveur de nos recommandations sont notamment :

1° Les propriétés sont négligées car plusieurs propriétaires ne peuvent payer le montant déterminé par la loi;

2° Les ouvriers restent chômeurs par suite du faible pouvoir de gain de la majorité des propriétaires;

3° La loi actuelle crée un réel monopole du travail en faveur de puissantes organisations syndicales au détriment de braves ouvriers qui, sans être spécialisés dans aucun métier en particulier, sont habiles à faire un peu de tous les ouvrages. En vertu de la loi actuelle seuls les ouvriers ayant un certificat de compétence peuvent travailler généralement aux réparations d'entretien des propriétés dans les régions où existe une convention collective.

C'est ainsi que pour faire une petite réparation dans un logis, s'il faut scier une tringle, souder un morceau de tôle, remettre un peu de plâtre, couvrir de papier-tenture une partie de mur et repeindre un coin de la porte, le propriétaire devra faire venir cinq hommes, soit : un plombier, un plâtrier, un tapissier, un menuisier et un peintre. Sans quoi le propriétaire et l'ouvrier peuvent être poursuivis devant les tribunaux criminels, chacun sous cinq accusations différentes et être condamnés chacun à cinq amendes.

Il n'y a pas de doute que cet état de chose est nuisible aux propriétaires et aux ouvriers.

Ce que nous proposons c'est un moyen de venir en aide aux propriétaires en soustrayant à l'application de cette loi.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 6 avril 1937.

* * *

**REMPLACEMENT DES TAUDIS PAR
DES HABITATIONS SALUBRES**

Les membres de l'Organisme provincial, au cours de leur enquête à travers la province, ont constaté, sauf à certains endroits, que l'industrie de la construction depuis plusieurs années est dans un état de stagnation qui affecte tous les corps de métiers de même que les techniciens et les industries connexes.

Nous annexons au présent rapport des statistiques et des graphiques démontrant la régression dans ce domaine, à Montréal et dans tout le Canada, pour la période de 1917 à 1936. Il est reconnu, d'après l'expérience, qu'il entre dans la construction d'habitations 80% de gages et à peine 20% de matériaux, ce qui permet de réaliser le marasme créé par le ralentissement général de la construction, parmi la classe ouvrière qui n'a pas d'autre alternative que de chômer au dépens des gouvernements.

Cette classe d'ouvriers de la construction est, comme conséquence, sans ouvrage et leur famille est parfois contrainte de vivre dans des mesures ou encore dans des logis insalubres. Le petit propriétaire est également affecté par cette situation car, s'il ne touche pas de loyer, il se trouve sans revenu et risque fort de perdre sa propriété.

La suppression des habitations insalubres améliorerait sensiblement la santé publique et abaisserait le taux effarant de la mortalité infantile. Le remplacement des taudis par des habitations salubres contribuerait à stabiliser la structure financière des vieilles paroisses, à maintenir, dans leur limite, la saine population et à élever le niveau moral de toute la population de la localité, en améliorant ses conditions de vie.

Nous tenons à souligner le succès des entreprises de ce genre, dans certains pays d'Europe, notamment en Angleterre, qui ont entrepris la rénovation des taudis comme remède partiel au chômage et pour stimuler les initiatives privées. En Angleterre, le gouvernement a aban-

donné les travaux publics pour porter ses énergies vers la démolition des taudis et la reconstruction des logements salubres, considérant que cette politique est moins dispendieuse pour l'État et plus efficace pour enrayer le chômage.

Il est admis que le ralentissement de l'industrie et l'arrêt presque complet dans la construction, à Montréal, contribuent dans une large mesure à faire du chômage une institution quasi-permanente. Pour remédier d'une façon appropriée à cet état de choses, les membres de l'Organisme provincial, à l'exception de monsieur Emery Sauvé, qui a exprimé sa dissidence, recommandent à l'unanimité, que le gouvernement provincial, favorise aussitôt que possible, l'exécution d'un programme de construction en série d'habitations salubres, dans la cité de Montréal, ou dans tout autre endroit qu'il jugera opportun. Un programme de cette nature nécessitera une étude approfondie des besoins et des demandes des propriétaires de la localité où cette entreprise sera mise à exécution, et devra être appliqué avec prudence et progressivement.

Nous suggérons donc, au gouvernement de la province s'il juge opportun d'accepter notre recommandation, de s'entendre avec les autorités municipales pour déterminer un programme de remplacement des taudis par des habitations salubres.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 20 avril 1937.

* * *

URBANISME ET PLAN D'ENSEMBLE

Quiconque a voyagé, en dehors de la province, constate que nos villes n'ont pas été construites et développées suivant un plan d'ensemble dûment étudié et propre à répondre aux exigences d'une ville moderne. Il est à craindre que même les nouveaux quartiers, dans plusieurs

villes importantes, seront démodés dans quelques années et nécessiteront des dépenses publiques considérables qui auraient pu être évitées, si la notion d'urbanisme avait prévalu dans l'esprit de nos administrateurs.

Les membres de l'Organisme provincial, pour empêcher la répétition de ces erreurs, recommandent au gouvernement, d'instituer une Commission provinciale d'urbanisme relevant du département des affaires municipales, chargée de faire adopter un plan d'ensemble pour chaque cité, ville et municipalité de la province et que cette Commission provinciale d'urbanisme voit à ce que les villes s'y conforment.

Les pouvoirs de cette Commission seraient absolus lorsque des villes nouvelles s'érigeront mais ils seraient restreints pour les villes existantes et déjà organisées ou ayant une commission d'urbanisme municipale.

Le succès d'une entreprise semblable dépendrait, surtout, du choix d'experts en urbanisme qui devraient faire partie de cette commission ou être adjoints au département des affaires municipales de Québec comme conseillers techniques.

Le champ d'activité de cette commission s'étendrait aux projets de zonage, constructions, expropriations, utilités publiques, voirie, transport, homologation, lotissement, etc., etc. : en un mot à tout ce qui se rapporte à la ville moderne.

Les membres de l'Organisme provincial suggèrent, en ce qui concerne notamment l'homologation, de faire enregistrer aux bureaux d'enregistrement de chaque district judiciaire les plans anciens et nouveaux d'homologation et de limiter à cinq ans le droit des municipalités de se prévaloir des nouveaux plans d'homologation; si les municipalités le jugent nécessaire elles auront le droit de les renouveler expressément pour une autre période n'excédant pas cinq années.

Nous recommandons, que les municipalités devront se prévaloir des homologations déjà faites, dans les cinq ans de la date de la sanc-

tion de la nouvelle loi, afin de faire disparaître ces entraves et servitudes qui nuisent au commerce de l'immeuble.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 19 avril 1937.

* * *

RÉFORMES LÉGISLATIVES :
CODE CIVIL ET CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Les membres de l'Organisme provincial ont constaté que plusieurs dispositions du Code civil et du Code de procédure civile nuisent grandement et sans raison au petit propriétaire.

Nous recommandons donc:

1° Que l'article 2013D du Code civil soit amendé en ajoutant à la première phrase du premier paragraphe, qui se lit ainsi: «L'ouvrier a un privilège, à raison des travaux qu'il a faits, sur un immeuble, pour vingt jours d'arrérages, soit qu'il ait contracté avec le propriétaire ou avec un entrepreneur», les mots suivants:
« qui ait lui-même contracté directement avec le propriétaire».

Que la même modification soit appliquée au privilège de l'entrepreneur et de l'architecte.

2° Que les articles du Code de procédure civile, concernant les frais de justice et les frais d'action du saisissant, dans le cas d'une vente au shérif d'une propriété hypothéquée, soient amendés de façon à n'accorder, dans des circonstances semblables, comme frais privilégiés à un tiers saisissant, que les frais d'une action contestée sans incidents avant enquête et audition de la classe du montant de l'hypothèque, le tout afin de permettre au premier créancier hypothécaire de réaliser une partie de sa créance privilégiée.

3° Par l'article 1083 C. P. C., le propriétaire, lorsqu'il lui est dû du loyer, peut faire signifier un avis de trois jours en faisant remise,

de tout loyer passé et futur si le locataire déménage dans le délai de 3 jours. A défaut de déguerpir, tout devient saisissable. Si par ignorance ou impossibilité le locataire ne déménage pas, sur saisie-gagerie tout, absolument tout, est saisi et le locataire est ruiné car il a à supporter, en outre, les déboursés de cour que le propriétaire a faits pour saisir et reprendre ce logement. Souvent le locataire, pour se protéger, ne laissera qu'une table et une chaise pour forcer le propriétaire à faire des frais.

Afin de remédier à cette situation, les membres de l'Organisme provincial suggèrent que le Code de procédure civile soit amendé comme suit:

A — En retranchant le dernier paragraphe de l'article 1089;

B — En ajoutant, après l'article 1089, les articles suivants:

«1089*a* — Outre les recours de l'article précédent, lorsqu'un locataire doit du loyer et que ce loyer n'est pas payé lors de son échéance, ou lorsque le locataire continue d'occuper les lieux loués contre le gré du bailleur plus de trois jours après l'expiration du bail, le bailleur pourra obtenir d'un juge de la Cour de Circuit ou d'un magistrat de district, l'émission d'un bref de possession par simple requête, signifiée au locataire par ministère d'un huissier, avec avis d'au moins trois jours francs de sa présentation».

«Nonobstant le montant du loyer échu, les déboursés et honoraires sur ces procédures seront ceux de quatrième classe de la Cour de Circuit ou de Magistrat et ne seront exigibles du locataire qu'au cas où il ne quitterait pas les lieux avant l'émission du bref de possession».

«Les procédures en vertu du présent article constituent une remise du loyer, que le locataire quitte les lieux volontairement ou non.»

«1089*b* — Le locateur peut ne pas se prévaloir du bénéfice des deux articles précédents et dans ce cas il conserve tous ses droits et recours comme si ces articles n'existaient pas.»

Le tout humblement soumis.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 26 avril 1937.

PRIVILÈGE DU BAILLEUR — VENTE A TEMPÉRAMENT

Pour répondre aux nombreuses représentations faites à notre Organisme par des individus, associations et corps publics au sujet du privilège du propriétaire sur les meubles de son locataire et après avoir considéré cette question, sous ses différents aspects, les membres de l'Organisme provincial recommandent que l'article 1622 du Code civil soit remplacé par le suivant ou rétabli dans sa forme originale de 51 Victoria, chapitre 45 en l'année 1888:

1622 C. C.

«Il s'étend aussi aux effets mobiliers appartenant à des tiers, lorsqu'ils sont sur les lieux, avec leur consentement exprès ou implicite, pour le paiement des sommes dues par le locataire nonobstant la notification au locateur du droit de propriété des tiers ou la connaissance acquise par le locateur de ce droit des tiers. Il en est autrement, si ces effets ne se trouvent sur les lieux qu'en passant ou accidentellement, tel que les effets d'un voyageur dans l'hôtel, les articles envoyés chez un ouvrier pour être réparés, ou chez un encanueur pour être vendus.»

Nous touchons ici à un problème bien compliqué et qui concerne des intéressés puissants puisqu'il s'agit ni plus ni moins de rendre au propriétaire le droit qu'il lui fut enlevé par un amendement à la loi il y a quelques années.

Il semble exorbitant que le propriétaire soit privé de son privilège pour le paiement du loyer sur les choses vendues à tempérament par l'effet de l'avis qu'il reçoit du vendeur.

Si cette loi a pu favoriser outre mesure un commerce, elle a été par contre néfaste et pour le locataire et pour le propriétaire.

Elle a entraîné le premier presque malgré lui à des dépenses extravagantes dépassant presque toujours ses moyens et elle a fait subir à l'autre des pertes irréparables.

Au cours de notre enquête notre attention a été attirée sur une tactique commerciale qui préjudicie grandement aux intérêts des petits pro-

priétaires. Cette méthode commerciale consiste en une vente d'un objet à crédit, payable par termes échelonnés sur un certain nombre de mois ou d'années et sur laquelle une balance du prix de vente subsiste; le marchand-vendeur effectue une seconde vente d'un autre objet, à crédit, et payable de la même façon, en greffant son privilège de vendeur sur les deux objets pour le montant global dû sur iceux.

Cette manœuvre a pour conséquence, que le vendeur qui continue ce manège tient le locataire endetté, pour une période indéfinie, et prive aussi le propriétaire de se faire payer de son loyer, et le constitue véritablement comme entreposeur du marchand.

Nous sommes unanimement opposés à cette accumulation des contrats en faveur du marchand-vendeur à crédit et au détriment du petit propriétaire.

Nous recommandons :

1° Que le privilège du bailleur s'étende à tous les effets mobiliers se trouvant sur les lieux loués.

2° Advenant le cas où notre première recommandation ne serait pas acceptée nous demandons qu'une législation appropriée soit édictée afin que les paiements faits sur les objets vendus, s'appliquent exclusivement sur le contrat le plus ancien de façon à faire revivre le privilège du bailleur au fur et à mesure que les objets seront complètement payés.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 26 avril 1937.

* * *

REFONTE GÉNÉRALE DES LOIS D'ENREGISTREMENT

Les membres de l'Organisme provincial demandent au gouvernement de la province d'amender les lois qui régissent les plans d'homologations et les expropriations afin de faire apparaître, aux bureaux d'enregistrement, à l'index aux immeubles, les plans d'homologations,

les lignes homologuées et les avis d'expropriations; les tiers pourront alors se rendre compte de tous les droits réels et personnels affectant un immeuble.

Parmi les réformes raisonnables, qui ont été suggérées à notre Organisme, se trouvent des recommandations pressantes destinées à modifier considérablement le système actuel d'enregistrement et de cadastration des propriétés afin de faciliter aux propriétaires et aux notaires, pour leurs clients, les recherches fréquentes à effectuer au bureau d'enregistrement.

Les membres de l'Organisme, ne voulant pas citer les détails techniques sur ce sujet, recommandent au gouvernement, d'instituer une commission composée de notaires et de régistres qualifiés, les charger de faire les modifications nécessaires au système d'enregistrement et de cadastration des propriétés de la province et requérir leurs services pour trouver un moyen de rendre réguliers et absolument inattaquables tous les titres de propriétés.

Ce moyen pourrait être un jugement déclaratif de propriété ou tout autre mode ayant l'effet d'assurer l'incontestabilité d'un titre.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 19 avril 1937.

* * *

RÉFORMES DIVERSES AUX LOIS MUNICIPALES

Plusieurs réformes aux lois municipales ont été suggérées aux membres de l'Organisme provincial mais nous croyons devoir limiter nos recommandations à celles qui nous paraissent le plus raisonnable et dans l'intérêt bien compris des petits propriétaires.

Lois municipales

Le grand principe anglais d'ordre administratif «No taxation without representation», par certaines législations, a déjà subi de profondes modifications au détriment des propriétaires.

Autrefois seuls les contribuables payant taxes avaient le droit de vote et le droit de siéger aux assemblées délibérantes.

Nous ne croyons pas désirable que ce principe, dont la base a été élargie, prenne plus d'extension qu'il en a aujourd'hui et nous sommes d'opinion que l'élection des échevins et conseillers municipaux, dans toutes les cités, villes et municipalités, de la province sans exception, soit faite moitié par les propriétaires et moitié par les locataires.

Nous recommandons qu'une qualification foncière adéquate, graduée suivant l'importance des cités, villes et municipalités de la province, soit exigée de tous candidats qui briguent le suffrage populaire.

Exemptions de taxes

Les membres de l'Organisme provincial suggèrent que les cités, villes et municipalités de la province, n'aient plus le privilège d'accorder des exemptions de taxes, sous prétexte d'attirer chez elles de nouvelles industries. Cette pratique en effet ne semble pas équitable à l'égard des cités, villes et municipalités qui ne veulent pas se prévaloir de ce privilège parce qu'elles le considèrent préjudiciable aux intérêts des contribuables.

Règlements de services publics

Les compagnies de gaz et d'électricité ainsi que les compagnies d'aqueduc, dans les cités, villes et municipalités de la province, exigent au détriment de la petite propriété que le propriétaire fasse lui-même l'embranchement au maître tuyau, ou qu'il paie à la compagnie, c'est le cas pour Montréal notamment, suivant un tarif fixe et très élevé, les raccordements des lignes électriques et du tuyau à gaz à sa bâtisse.

Nous recommandons donc que le gouvernement provincial atténue par une législation spéciale, les exigences de ces règlements et en outre, libère les propriétaires de l'obligation de s'approvisionner d'appareils qui doivent, en vertu des règlements actuels, être approuvés par les «Underwriters» de Chicago ou la Commission hydro électrique d'Ontario.

La Compagnie des tramways de Montréal exige des propriétaires qui se servent des canaux d'égouts, sur les rues où passent les tramways, un dépôt, pour dommages possibles, dont le délai de remboursement nous semble trop long.

Carte d'identité

Les membres de l'Organisme provincial recommande l'usage obligatoire de la carte d'identité dans les cités et villes de la province.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 26 avril 1937.

* * *

EMPRUNT DES MUNICIPALITÉS AU COMPTE DU CAPITAL

D'après les lois municipales, aucun emprunt au compte capital ne peut être effectué sans l'approbation préalable des contribuables propriétaires, par voie de referendum.

Dans le passé la législature a dérogé à ce sage principe d'autonomie des municipalités et a permis aux grandes villes notamment de s'adresser à elles sans demander l'avis des principaux intéressés.

C'est pourquoi les membres de l'organisme provincial recommandent qu'à l'avenir, aucun privilège d'emprunt ne soit accordé directement ou indirectement, aux cités, villes et municipalités, sans obtenir au préalable le consentement des propriétaires par voie de referendum.

Le montant au-dessus duquel il doit y avoir referendum, devrait être fixé d'après la population de chaque municipalité.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 20 avril 1937.

* * *

CHOMAGE

Les membres de l'organisme provincial en faisant leurs recommandations sur la question du chômage entendent les limiter à ses effets affectant les petits propriétaires.

Nous ne voulons pas examiner ce problème dans toutes ses répercussions car cela n'entre pas dans le cadre de nos attributions. Au cours de notre enquête des représentations et des suggestions pressantes nous ont été faites afin de remédier aux inconvénients qu'en ressentent les petits propriétaires.

Nous désirons vous faire part que les demandes faites et les témoignages reçus tendent à faire supporter par les gouvernements fédéral et provincial le fardeau des secours directs et du chômage, et par le gouvernement provincial les frais de l'assistance publique. Les raisons invoquées sont que une partie de la population rurale se dirige vers les villes où elle est assurée d'obtenir sans travailler des secours, donnant de ce fait, à ce problème, un aspect extra municipal.

Les autorités provinciales et fédérales ont seules des pouvoirs législatifs assez larges pour solutionner cette question; les municipalités en général n'ayant pas les moyens financiers et légaux de continuer à supporter les dépenses onéreuses résultant du chômage et les frais de l'assistance publique.

Nous constatons que le gouvernement provincial s'est engagé, dans la bonne voie, par un programme de travaux publics importants et de retour à la terre.

Des initiatives déjà prises par le gouvernement telles que: la révision du tracé des routes, l'élimination des traverses à niveau, la construction de routes reliant les centres manufacturiers et industriels aux régions minières du nord et du nord-ouest de la province, l'amélioration des grandes routes autour des cités et villes les plus importantes; le reboisement des forêts, le développement de l'industrie agricole et minière, sont de nature à soulager grandement les municipalités et à remettre au travail une partie importante de la population.

C'est pourquoi nous suggérons que ces travaux soient intensifiés d'abord parce qu'ils répondent à un besoin urgent et ensuite parcequ'ils ajoutent un actif rémunérateur pour notre province.

Le propriétaire-chômeur est dans une situation pénible parce que la loi fédérale ne pourvoit pas à lui accorder l'allocation comme sans-travail; il n'a souvent pas de ressources, ayant investi ses épargnes et ses économies de toute une vie dans une petite résidence qu'il habitait seul et où il vivait heureux autrefois.

Un grand nombre de propriétaires-chômeurs se sont vus enlever leur propriété et des milliers sont menacés de la perdre à brève échéance si les pouvoirs publics ne viennent pas à leur secours en leur accordant soit un «Bon d'Abri», soit du travail pour les faire vivre, eux et leur famille.

Leur situation est aggravée lorsqu'ils logent de leurs enfants chômeurs qui eux aussi ne peuvent participer dans les allocations du chômage parce que leur père ou leur mère est propriétaire.

Les membres de l'Organisme provincial recommandent en conséquence que les autorités provinciales fassent des représentations auprès du gouvernement fédéral afin que la loi soit modifiée pour venir en aide aux propriétaires-chômeurs.

Nous croyons devoir souligner que le mode de paiement des allocations aux sans-travail faits par chèques, contribue à faire croire au chômeur qu'il est un pensionnaire permanent de l'État et non un miséreux, vivant temporairement de charité publique. Une partie des al-

dustrie, surtout celle de la petite construction, est responsable à Montréal pour au moins 80% du chômage.

Québec

Les trois sources principales des maux dont souffre la population de la cité de Québec sont :

1° Les arrérages de taxes accumulés sur une période variant de 2 à 8 années.

2° Le nombre considérable de chômeurs, de l'extérieur venant bénéficier des allocations de chômage.

3° Le peu d'activité dans la nouvelle construction, provenant des difficultés légales et techniques pour obtenir les fonds nécessaires.

Dans leurs recommandations les membres de l'Organisme provincial ont suggéré des réformes appropriées, mais il importe que les autorités municipales prennent les mesures nécessaires pour y remédier.

Trois-Rivières

Le mal particulier et le plus sérieux aux Trois-Rivières est sans contredit les exemptions de faveurs accordées aux compagnies industrielles et les privilèges exorbitants qui leur ont été concédés.

Les statistiques démontrent qu'au delà de 50% de la valeur imposable des propriétés est exempté de taxes temporairement, laissant les petits propriétaires supporter à peu près seuls le lourd fardeau des impôts.

Il convient de signaler que le taux de l'imposition aux Trois-Rivières, comparativement aux autres cités, est très élevé.

Région du Lac Saint-Jean, Chicoutimi

D'après les représentations qui nous ont été soumises et les constatations faites sur place, la ville de Chicoutimi, est dans une situation toute spéciale, dû au manque d'industries. Une population qui vivait

du commerce du bois et de l'industrie du papier chôme sans espoir de trouver du travail à moins de la réouverture du moulin à papier ou la création de nouvelles industries. 62% de la population dépendent du secours aux sans-travail, comme moyen de subsistance.

La plupart des chômeurs sont des petits propriétaires, qui ont investi leurs économies dans la propriété qu'ils habitent; ils ne reçoivent aucune allocation pour loyer, et se voient menacés de perdre l'épargne de leur vie à moins de pouvoir reprendre le travail.

La municipalité de Chicoutimi devrait trouver les moyens d'employer sa main-d'œuvre en attirant les capitaux nécessaires pour rouvrir son moulin à papier ou développer la petite industrie basée sur les ressources naturelles de la région.

Saint-Joseph d'Alma

Est une ville, dont une partie du territoire a été détachée pour favoriser l'établissement d'une ville fermée et par le fait a été privée des revenus les plus intéressants provenant de l'exploitation des ressources naturelles de la région.

Cette municipalité a été établie pour une population bien supérieure et les utilités publiques ont été développées pour servir cette population; malheureusement les développements effectués sont trop considérables et les petits propriétaires, seuls à payer les taxes, souffrent de ce développement excessif.

Pour remédier à cette situation qui profite surtout aux industriels établis à River Bend et à l'Île Maligne, nous suggérons une répartition plus équitable du fardeau des taxes afin de permettre à la ville d'équilibrer son budget sans obérer, outre mesure, les petits propriétaires.

Dolbeau

Construite d'après un plan d'ensemble ne vit que de l'industrie du moulin à papier, Lake St-John Paper, qui jouit d'une estimation de faveur, faisant porter par les petits propriétaires, le fardeau d'une trop grande partie des taxes.

Roberval

Par suite de la nature de sa population, mi-bourgeoise mi-agricole, centre judiciaire et éducationnel, n'a pas connu de développements excessifs et conséquemment n'a pas senti trop lourdement les répercussions de la crise économique actuelle.

Cantons de l'Est

Cette partie de la province bénéficie d'un équilibre économique favorable, résultant d'une diversité d'industries, distribuées sur toute l'étendue de ce territoire et offrant, par là, un débouché naturel et suffisant à la production agricole de la région.

Hull

Le chômage ici est le problème primordial : 1000 familles environ sur le secours direct. Les finances de la municipalité sont dans un état précaire : \$500,000.00 d'arrérages de taxes municipales et \$150,000.00 de taxes scolaires. A cette situation précaire vient s'ajouter la reprise des propriétés pour taxes ; 95% des chômeurs sont des ouvriers qui ont investi leur petit avoir dans la petite propriété et il faudra remettre au travail ces ouvriers, au moyen de travaux publics ou municipaux, car leur situation est critique et requiert un redressement immédiat.

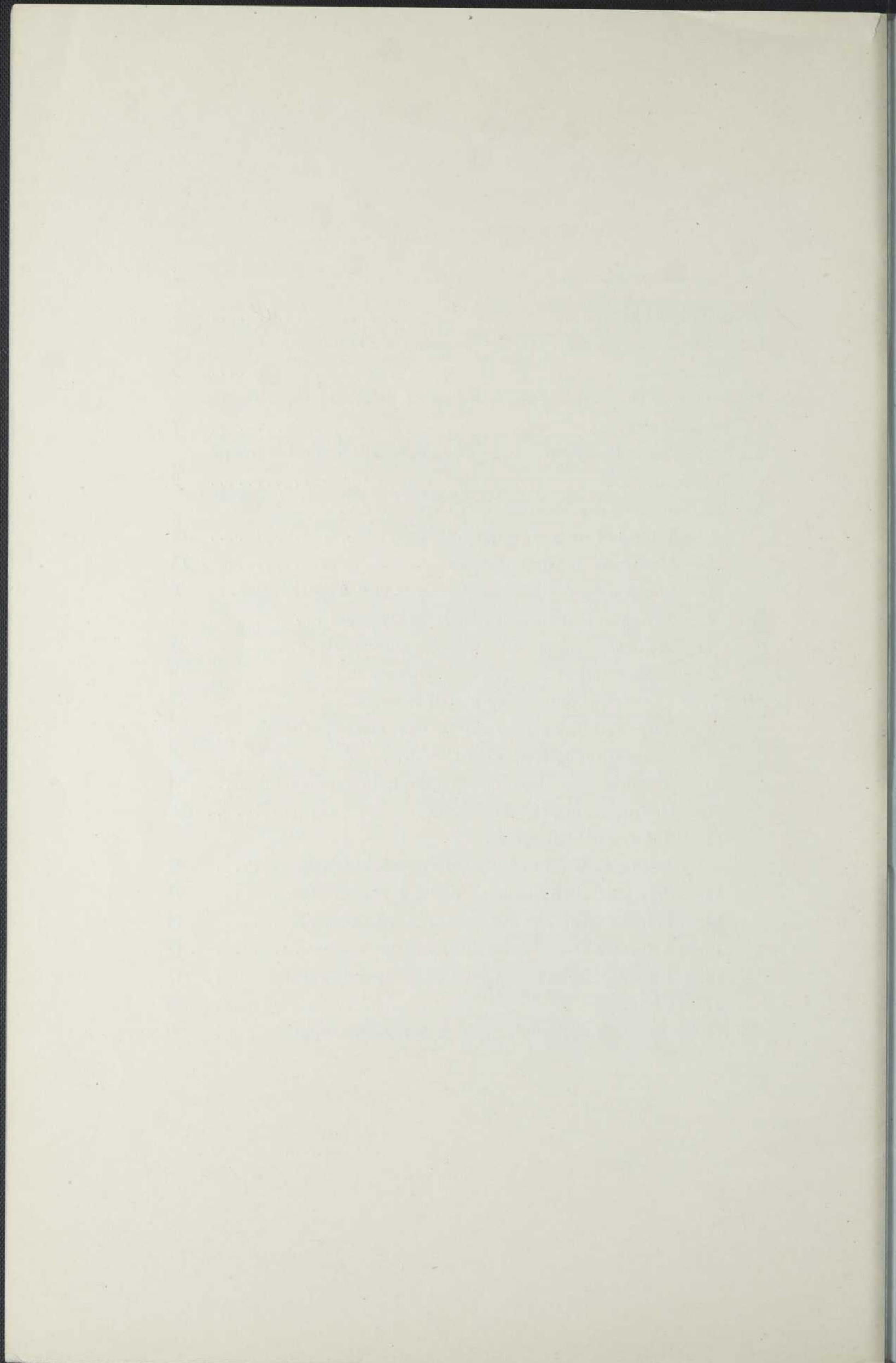
Le tout humblement soumis,

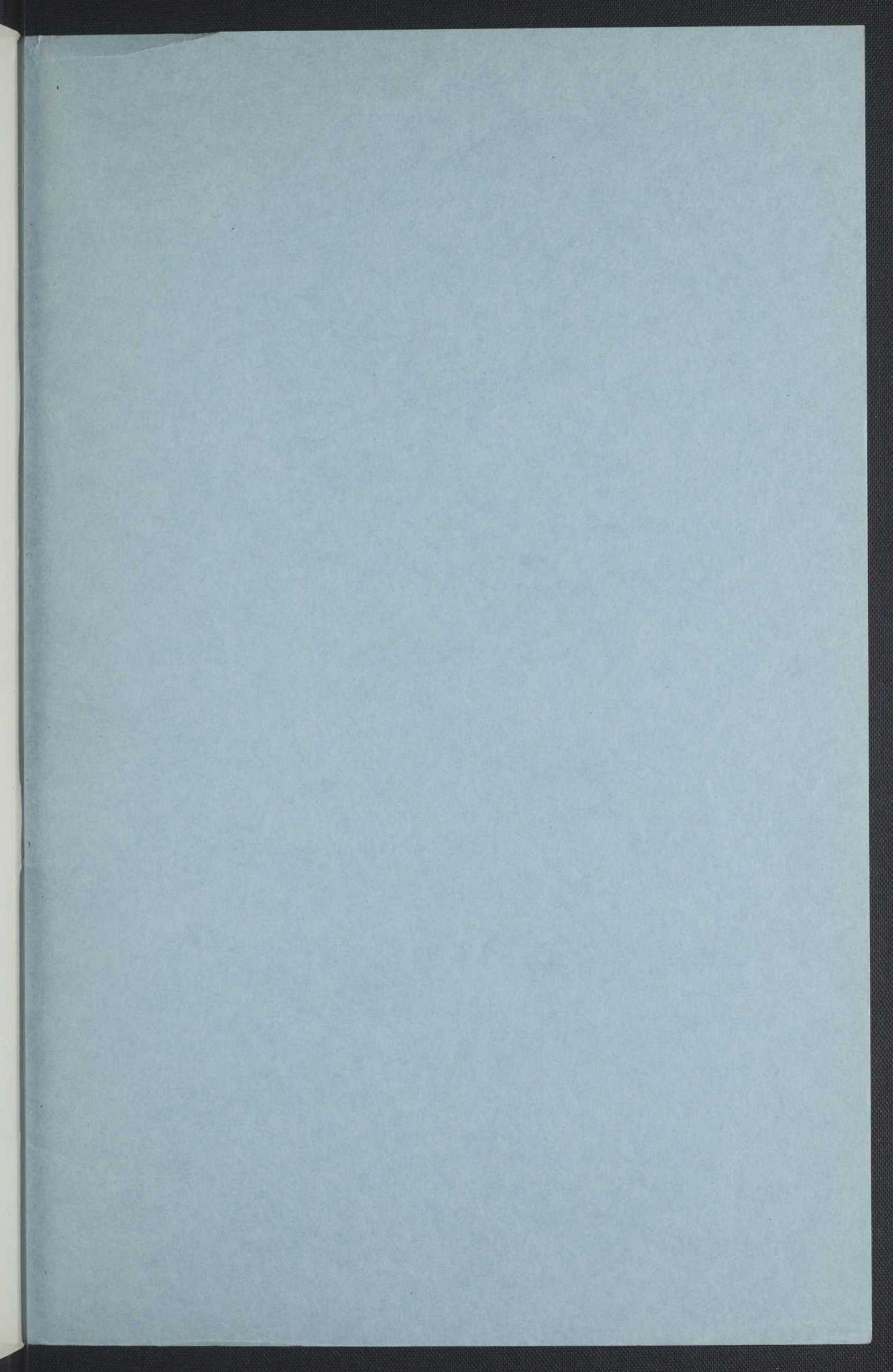
S. A. BAULNE, président
R. H. ROBINSON, vice-président
Emery SAUVÉ, membre
Napoléon ALARIE, membre
de La BRUÈRE FORTIER, membre
J.-O. LINTEAU, secrétaire.

Montréal, le 30 avril 1937.

TABLE DES MATIÈRES

	PAGES
Notes de la Rédaction	3
Lettre de de LaBruère Fortier, Notaire, à l'Honorable Joseph Bilodeau	5
Réponse de l'Honorable Joseph Bilodeau, Ministre des Affaires Municipales	7
Rapport général des Membres de l'Organisme à l'Honorable Joseph Bilodeau	9
Recommandations des Membres de l'Organisme :	
1.— Taux de l'intérêt sur hypothèque	11
2.— Moratoire des hypothèques	13
3.— Crédit urbain et législation sur le prêt hypothécaire . . .	16
4.— Révision des divers systèmes de taxation	24
5.— Mode scientifique d'estimation municipale	25
6.— Capitalisation des arrérages de taxes	29
7.— Vente pour taxes et vente par le shérif	33
8.— Responsabilité personnelle du débiteur hypothécaire	35
9.— Convention collective du travail	36
10.— Remplacement des taudis par des habitations salubres . . .	38
11.— Urbanisme et plan d'ensemble	39
12.— Réformes législatives :	
Code Civil et Code de Procédure Civile	41
13.— Privilège du bailleur — Vente à tempérament	43
14.— Refonte générale des lois d'enregistrement	44
15.— Réformes diverses aux lois municipales	45
16.— Emprunt des municipalités au compte du capital	47
17.— Chômage	48
Source des maux de la petite propriété et remèdes suggérés	50





BNQ



000 343 691