

de logements ait été aussi considérable que durant les années qui précédèrent la dépression, elle était entravée par l'insuffisance de matériaux de construction et de main-d'œuvre et ne pouvait combler que très graduellement les vides multiples causés par le niveau peu élevé de la construction au cours de la dépression et de certaines des années de guerre.

Régie contre l'éviction.—Dans les circonstances, il était nécessaire de maintenir la régie des loyers pour empêcher des augmentations trop considérables. Depuis l'imposition du plafond général des loyers, la régie des loyers a été associée à la protection des locataires contre l'éviction arbitraire et, à vrai dire, sans cette protection, les loyers maximums n'auraient guère pu être mis en vigueur. Les règlements de régie contre l'éviction ont été resserrés rigoureusement en juillet 1945. Antérieurement, il était prévu dans les règlements qu'un propriétaire désirant prendre possession de sa propriété pouvait le faire dans certaines circonstances, en donnant six mois d'avis au locataire. Le droit d'éviction dans le cas de locataires mensuelles ou hebdomadaires était sujet à une autre réserve: le locataire ne pouvait être évincé durant les mois d'hiver, d'octobre à avril. Comme la pénurie de logements augmentait, les logements loués se vendaient de plus en plus pour être occupés par l'acheteur qui alors donnait au locataire l'avis exigé de déménager. Le nombre de ces avis s'est accru rapidement et, au début de l'été de 1945, la perspective d'expulsions très nombreuses avait créé un grave problème social. Dans la cité de Toronto seulement, il y avait environ 3,500 avis de ce genre arrivant à échéance au cours des trois mois d'été; à Vancouver, il y en avait 1,100 et à Winnipeg, 700. Un grand nombre de ces avis avaient été signifiés aux familles ou personnes à la charge de soldats dont plusieurs se trouvaient encore outre-mer et il était reconnu qu'il n'existait pas d'autres logements pour les milliers de personnes intéressées. Dans cette situation d'urgence, le gouvernement a chargé la Commission des prix d'amplifier le régime existant de régie contre les expulsions en imposant le "figement" complet de tous les baux de maisons d'habitation. En conséquence, les propriétaires de maisons indépendantes ont été dans l'impossibilité durant une période indéfinie de signifier un avis d'expulsion à des locataires qui se conduisaient bien. Tous les avis non échus ont été suspendus et, dans les cas de ce genre, le propriétaire pouvait interjeter appel à une cour d'appel des loyers; la décision de la cour d'appel reposait sur une évaluation du degré relatif d'inconvénient que comportait le cas.

Ce "figement" ne s'appliquait pas aux avis donnés lorsque le propriétaire avait l'intention de subdiviser sa propriété de façon à loger plus de gens. Il ne concernait pas non plus un ancien combattant désireux de réintégrer la maison qu'il possédait avant son enrôlement ou de reprendre possession d'un logement dont un membre de sa famille immédiate était le propriétaire. Pour ces derniers cas, des règlements spéciaux ont été promulgués permettant aux anciens combattants de recouvrer leur logement.

Dans le cas des établissements commerciaux, la fin de la guerre et les besoins de la période de réadaptation exigeaient certains relâchements dans les règlements de contrôle relatifs à l'expulsion afin de garantir que ces contrôles n'entraveraient pas l'expansion du commerce et du travail en temps de paix. En 1945, un propriétaire ayant besoin de son établissement commercial pour son usage personnel devait donner au locataire un avis de six mois, mais à la condition seulement qu'il ait été forcé