

Loyer et logement.—La réglementation des loyers et des évictions subit des modifications importantes. Dans le domaine des locaux commerciaux, la zone de réglementation est sensiblement restreinte au début de 1947 et tous les autres règlements sont abolis le 8 mars 1948. Dans le cas des locaux d'habitation, un certain nombre de mesures importantes sont prises en vue de modifier ou d'abolir les régies, mais la suppression de la réglementation en est encore à ses débuts. En 1947, pour la première fois depuis l'établissement de la régie des loyers, on autorise un relèvement général des loyers maximums des locaux d'habitation et des locaux commerciaux en échange d'une concession de la part du propriétaire sous forme d'une prolongation de bail.

Locaux d'habitation.—Les règlements régissant les loyers des locaux d'habitation subissent d'importantes modifications. En avril 1947, les propriétaires voient leur sort s'améliorer à la suite d'une mesure les autorisant à hausser leurs loyers de 10 p. 100 pourvu qu'ils consentent à accorder à leurs locataires une prolongation de bail de deux ans. Le nouveau loyer plus élevé ne peut entrer en vigueur qu'à l'expiration du bail existant et, s'il a été convenu d'une prolongation de bail de deux ans, le propriétaire se trouve lié durant le terme entier, mais le locataire peut résilier le bail moyennant un avis de trente jours. Advenant le cas où le locataire n'accepte pas le bail offert, le bail existant peut être résilié en vertu de la loi provinciale. En de telles circonstances, les locaux sont encore soumis à la régie des loyers et le loyer maximum à exiger du locataire suivant est le maximum du loyer antérieur plus 10 p. 100.

Un autre ajustement des loyers est accordé pour des raisons spéciales. Un propriétaire a la permission de demander à l'estimateur des loyers une hausse de 10 p. 100 si le locataire sous-loue trois pièces ou plus en vertu de plus d'un sous-bail, pourvu que le loyer maximum du logement n'ait pas été révisé antérieurement en raison d'une usure accrue de la part du locataire ou en vertu de dispositions antérieures et plus définies prévoyant des ajustements de loyers lors de la sous-location par le locataire.

En avril 1947, la norme d'ajustement des loyers anormalement peu élevés est amplifiée et élargie. Un propriétaire a alors la permission de demander une hausse de loyer si le loyer actuel est inférieur à celui qui était généralement exigé le 11 octobre 1941 pour un logement analogue dans les environs ou dans un quartier analogue d'habitation de la même municipalité. Auparavant, une telle demande n'était accueillie que si le loyer était inférieur à celui de locaux analogues établis dans la même habitation.

La hausse de 10 p. 100 autorisée en avril 1947 ne s'appliquait pas aux locaux d'habitation nouvellement construits ou transformés depuis le 1^{er} janvier 1944, puisque les loyers maximums des nouvelles habitations avaient été déterminés d'après une base qui tenait compte de l'augmentation du coût de la construction. En outre, l'ordonnance pertinente de cette époque contenait une disposition précise, selon laquelle les loyers des habitations achevées le 1^{er} janvier 1944 ou subséquemment, qu'il s'agisse d'une construction originale ou d'une maison transformée, devaient être fixés à un montant qui rapporterait un revenu raisonnable fondé sur les prix courants des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux. Par ailleurs, une disposition permettait à un propriétaire qui avait obtenu la fixation du loyer d'une telle habitation, avant le 31 mars 1947, de demander un relèvement au tribunal d'appel des loyers s'il jugeait que le loyer fixé d'après cette base n'était pas assez élevé.