



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de l'aménagement du territoire**

Le lundi 13 mai 2019 — Vol. 45 N° 10

Consultations particulières sur le projet de loi n° 16 — Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (4)

**Président de l'Assemblée nationale :
M. François Paradis**

2019

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats de toutes les commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission parlementaire en particulier	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec
Direction de la gestion immobilière et des ressources matérielles
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec (Québec)
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:
www.assnat.qc.ca

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le lundi 13 mai 2019 — Vol. 45 N° 10

Table des matières

Auditions (suite)	1
Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ)	1
Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)	11
Barreau du Québec	19
Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ)	27
Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété (CIVQP)	35
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)	42
Documents déposés	47
Mémoires déposés	49

Intervenants

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Andrée Laforest

M. Éric Girard

M. Louis-Charles Thouin

Mme Lise Thériault

M. Harold LeBel

M. Jean-François Simard

- * M. Pascal Parent, AIBQ
- * M. Martin Janson, idem
- * M. Pierre Berrard, idem
- * M. Richard LaHaye, OEAQ
- * Mme Nathalie Parent, idem
- * M. André-Philippe Mallette, Barreau du Québec
- * M. Yves Papineau, idem
- * M. Marc Poirier, idem
- * M. Michel Lespérance, idem
- * M. Eric Bouchard, ASCQ
- * M. Gaétan Mathieu, idem
- * M. Mario Roy, CIVQP
- * Mme Véronique Laflamme, FRAPRU

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le lundi 13 mai 2019 — Vol. 45 N° 10

Consultations particulières sur le projet de loi n° 16 — Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (4)

(Quatorze heures)

La Présidente (Mme Dansereau) : S'il vous plaît, à l'ordre! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques. En entrée de jeu, je voudrais souhaiter la bienvenue à la ministre, aux députés présents et à nos invités.

La commission est réunie afin de poursuivre les consultations particulières des auditions publiques sur le projet de loi n° 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. Mme Perry Mélançon (Gaspé) est remplacée par M. LeBel (Rimouski).

Auditions (suite)

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Nous entendrons cet après-midi les organismes suivants : l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, le Barreau du Québec, l'Association des syndicats de copropriété du Québec, la Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété et le Front d'action populaire en réaménagement urbain.

Donc, je souhaite la bienvenue à l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter et à commencer votre exposé.

Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ)

M. Parent (Pascal) : Merci, Mme la Présidente. Alors, je me présente, Pascal Parent, président de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. J'ai à mes côtés Pierre Berrard, vice-président de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec, et Me Martin Janson, en fait, qui est conseiller juridique à l'association depuis 2003.

Mme la ministre, Mmes et MM. les députés membres de la Commission de l'aménagement du territoire, si vous saviez à quel point nous attendions ce moment, et depuis autant d'années. L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec existe depuis maintenant 27 ans, et au moins la moitié a servi, entre autres, à demander aux différents gouvernements du Québec d'encadrer la profession. Aujourd'hui, on peut dire : Enfin!

Notre association, pour ceux qui ne la connaissent pas, est la plus importante et la plus ancienne association provinciale d'inspecteurs au Canada. On regroupe aujourd'hui plus de 500 membres répartis sur tout le territoire québécois. La principale mission de l'AIBQ est, depuis sa création, d'assurer la protection du public. Elle l'a fait de plusieurs façons, d'abord par l'encadrement et la surveillance des activités de ses membres grâce à un processus d'admission rigoureux, des obligations en formation continue, une formation de pratique... une norme de pratique, un comité de discipline.

Pour être membre de l'AIBQ, un inspecteur doit avoir complété et réussi les examens sur les connaissances techniques du bâtiment, respecter un code de déontologie, suivre une formation continue chaque année, détenir une couverture d'assurance responsabilité professionnelle, réussir la vérification d'un rapport d'inspection sur le terrain.

De plus, pour adhérer à l'AIBQ, toute formation doit être reconnue par le ministère de l'Éducation du Québec. En fait, l'AIBQ fonctionne de manière pratiquement identique à un ordre professionnel, en veillant au développement des meilleures pratiques en matière d'inspection de bâtiments et en se donnant les moyens d'en assurer le respect. En d'autres mots, l'AIBQ s'est dotée de tous les outils qui lui permettent de mieux protéger le public.

Faisons un petit retour en arrière. Lors de la création de notre association, en 1992, l'AIBQ était la première au pays. Ce sont des inspecteurs qui ont décidé de se réunir dans le but de professionnaliser le métier. L'AIBQ a donc agi en pionnière en développant la première norme de pratique professionnelle d'inspection au Canada et en mettant en place les premiers cours collégiaux en inspection de bâtiments, en collaboration avec le ministère de l'Éducation du Québec.

M. Janson (Martin) : La norme de pratique de l'AIBQ a d'ailleurs servi à maintes reprises de référence par les tribunaux afin d'établir la règle de l'art au Québec en matière d'inspection préachat. C'est cette norme de pratique qui informe les consommateurs de la nature et de la portée d'une inspection avant l'achat d'une propriété. Elle donne les lignes directrices en matière d'inspection tant lors de l'inspection elle-même que lors de la rédaction du rapport d'inspection.

La norme définit les termes d'inspection de bâtiments pour assurer la même compréhension pour tout le monde, le public comme l'inspecteur.

Nous mettons aussi à la disposition des inspecteurs une série de documents juridiques, comme sa convention de service, les annexes à cette convention-là, pour assurer un encadrement uniforme de l'ensemble des membres de l'Association des inspecteurs.

Aussi, l'AIBQ participe sur une base régulière, avec d'autres organismes du domaine de la construction puis de l'immobilier, à promouvoir le professionnalisme des inspecteurs en bâtiment au Québec. Elle a bâti, l'AIBQ, le programme de formation technique d'inspection en bâtiment et en biens immobiliers au collège CEL, qui permet l'obtention d'une attestation d'études collégiales.

Mais cet encadrement, même s'il est rigoureux et strict, n'existe que sur une base volontaire au Québec présentement. Il n'y a aucune obligation légale ou réglementaire entourant la profession d'inspecteur. Pour être clair, si quelqu'un veut devenir inspecteur aujourd'hui, il n'a aucune obligation de se conformer aux règles que je viens de vous parler. Cette personne n'a besoin d'aucune connaissance, aucune assurance, ni même d'éthique, pour assurer la sécurité des bâtiments et, évidemment, des individus qui recourent aux services des inspecteurs en bâtiment.

L'AIBQ a ensuite tenté de convaincre le gouvernement du Québec d'encadrer la pratique, parce que les acheteurs québécois sont exposés, lors de l'acquisition probablement la plus importante de leur vie, à un risque énorme en faisant affaire avec un inspecteur en bâtiment non qualifié. C'est cette absence de règles qui explique une large partie des cas de poursuites judiciaires dans ce domaine au Québec.

Et combien de reportages télévisés qui ont relaté des histoires d'horreur? C'est par centaines qu'on constate, chaque année devant les tribunaux, des acheteurs de maison face à des gens sans qualification, qui se sont improvisés inspecteurs en bâtiment. D'ailleurs, ce sont les normes de l'AIBQ qui servent très souvent de référence, dans la jurisprudence québécoise de nos tribunaux, pour apprécier le travail d'un inspecteur, quel qu'il soit.

M. Parent (Pascal) : C'est pourquoi, depuis 15 ans maintenant, l'AIBQ revendique l'encadrement par le gouvernement. Nous avons été les seuls à investir temps, argent et énergie à cette fin. Pendant ce temps, la plupart des provinces se sont dotées d'instances similaires à l'AIBQ. Les gouvernements de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de l'Ontario, qui regroupent plus de 60 % de la population du pays, ont mis en place différentes lois et règlements pour encadrer la profession.

Ici, au Québec, c'est finalement au printemps 2018 qu'un projet de loi, n° 401, proposait d'encadrer l'inspection, déposé par la ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur de l'époque, Mme Lise Thériault. Mais ce projet est mort au feuilletton après les élections du 1er octobre 2018. Heureusement, aujourd'hui, le nouveau projet de loi n° 16 de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Mme Andrée Laforest, reprend les mêmes principaux jalons du défunt projet n° 401 afin d'envisager l'encadrement que nous avons tant demandé.

M. Berrard (Pierre) : Le projet de loi n° 16, à l'instar du projet n° 401, prévoit que l'inspecteur, pour pratiquer son travail, reçoive désormais un certificat à cette fin, décerné par la Régie du bâtiment du Québec ou par un organisme reconnu par celle-ci. Les conditions et modalités resteraient à être déterminées par voie de règlement. Nous approuvons cette approche. L'inspection de bâtiments résidentiels est et doit être formellement reconnue comme une discipline unique et distincte de la construction, de l'ingénierie, de l'architecture, de l'évaluation immobilière et de l'inspection municipale.

La première étape législative allait de soi, donner la capacité légale à une entité du gouvernement de pouvoir réglementer cette responsabilité nouvelle. La Régie du bâtiment a pour mission de veiller à la qualité et à la sécurité des bâtiments et des installations. Elle est, entre autres, responsable de la qualification des entrepreneurs en construction et des constructeurs propriétaires. Cette mission lui revient donc à juste titre.

Ainsi, l'article 6 prévoit l'insertion d'un nouveau chapitre dans la Loi sur le bâtiment indiquant les modalités d'encadrement. À l'article 86.8, il est proposé qu'une personne physique doit obtenir un certificat pour exercer les fonctions d'inspecteur. Nous sommes en faveur de cette proposition qui établit la création d'un certificat, tout comme nous sommes favorables à l'article 86.9, à l'effet que désormais seul un titulaire de ce certificat pourra effectuer les fonctions d'inspecteur.

• (14 h 10) •

L'article suivant confirme que la régie agira par voie réglementaire afin de déterminer l'ensemble des conditions pour émettre un certificat. Cette voie donne, à notre avis, la flexibilité nécessaire à la RBQ afin d'ajuster et d'affiner les modalités d'encadrement selon l'évolution de la profession. L'article 86.11 clarifie les conditions selon lesquelles la régie pourra refuser de délivrer, de modifier, de renouveler un certificat ou même le suspendre. L'AIBQ est donc favorable à ces conditions.

Mais, sur l'article 86.12, que nous souhaitons attirer votre attention, il est précisé que la régie peut reconnaître des personnes ou des organismes pour procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment. Aucun détail n'est précisé sur les critères de qualification des personnes ou organismes qui pourraient être reconnus par la régie afin de procéder à la certification des inspecteurs. Nous sommes inquiets à l'utilisation du pluriel, alors que nous sommes d'avis qu'il faut prévoir une application uniforme de l'encadrement au Québec.

Pour nous, il est essentiel que l'encadrement proposé atteigne un niveau de qualité aussi élevé pour la profession que celui qu'assure l'AIBQ auprès de ses propres membres. Pour nous, c'est l'esprit de cette loi que nous voulons qu'il soit compris par le législateur dans le cadre des travaux parlementaires actuels.

M. Parent (Pascal) : À titre indicatif, l'AIBQ voit d'un bon oeil le mode d'encadrement déjà assuré par la régie auprès de la Corporation des maîtres électriciens et la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec. Une série de règlements en ce sens a d'ailleurs été rédigée par l'AIBQ, lesquels, advenant l'adoption de ce projet de loi, seront soumis pour réflexion à la RBQ, le cas échéant.

C'est pour toutes ces raisons que l'AIBQ se positionne globalement en faveur du projet de loi n° 16 et de ses propositions visant l'encadrement de la profession d'inspecteur. Elle souhaite son adoption par les parlementaires. Nous sommes d'avis que cette étape est essentielle afin d'en arriver un jour à la seconde phase, qui permettra une protection plus complète du public, l'obligation d'inspection. L'AIBQ milite depuis trop longtemps en faveur d'un encadrement obligatoire de l'inspection et ne souhaite absolument pas échapper l'opportunité offerte par le projet de loi n° 16. Il en va de la sécurité financière des consommateurs et de la sécurité physique des bâtiments.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie. Votre temps est écoulé. Merci.

M. Parent (Pascal) : Merci. Il me reste une ligne.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je m'excuse. Merci pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : Merci à vous. Bonjour, MM. Parent, Berrard et Janson. Alors, bonjour. Ça me fait plaisir aussi de vous accueillir. Bonjour à tous les députés qui vont travailler avec nous pour le projet de loi.

Écoutez, je vois que vous êtes très, très en faveur du projet de loi. Je suis très contente, très heureuse. Bien entendu, je vois aussi tout le travail qui a été fait de votre côté par rapport à l'inspection de bâtiments. Puis l'inspection en bâtiment, bien, c'est certain que ça a été une question qui a été réfléchi, hein, discutée, chez nous, énormément, parce qu'on se posait la question si on n'allait pas obliger tout de suite l'inspection en bâtiment pour les copropriétés, exemple, ou pour tous les achats quelconques de résidences. Puis je ne vous cacherai pas qu'on a eu quand même divergence d'opinions parce qu'il y en a qui étaient tout à fait en faveur d'obliger tout de suite ou encore de donner un délai, peut-être, dans deux ans. Maintenant, on pourrait être obligé... ou encore dans trois ans, dans cinq ans.

Vous comprendrez que, moi, ma question... Bien, en fait, j'ai deux questions, parce que je voulais que vous me parliez comment... parce qu'il y a quand même... Je voyais 500 membres qui sont chez vous. Alors, je voulais savoir comment vous voyez l'inspection en bâtiment. Est-ce que c'est une inspection qui serait uniforme à la grandeur ou encore...

Ceci étant dit, aussi, quand vous dites, tantôt... Il y a toutes sortes d'inspecteurs. Il y en a qui sont plus ou moins formés, si je peux dire. Il y a une question de reconnaissance des acquis également. Est-ce qu'on va les former avec une A.E.C.? Bref, le côté inspection et inspecteur, comment vous voyez ça, au niveau de la formation, au niveau du délai, dans notre projet de loi? Est-ce qu'on oblige... Est-ce qu'il y a des années que vous seriez en mesure de dire... Si vous dites, admettons : En 2021-2022, on serait prêts à obliger l'inspection en bâtiment... Ça, ce serait mon autre question aussi, parce que ça a été... On a besoin de vos réponses à ce sujet-là.

Puis après ça j'ai d'autres questions aussi concernant les assurances, qui m'intriguent vraiment aussi. Alors, est-ce que je peux vous entendre sur ces deux questions-là?

M. Parent (Pascal) : La première, c'est l'obligation d'inspection, c'est de savoir ce qu'on en pense?

Mme Laforest : Oui, et qui la ferait, et la reconnaissance aussi au niveau des inspecteurs qui sont déjà inspecteurs mais qui n'ont pas la formation nécessairement.

M. Parent (Pascal) : Bien, a priori, je pense, c'est important d'avoir un bon projet de loi pour l'inspection. C'est sûr que, l'obligation, nous, on ne peut pas être contre parce qu'on croit vraiment à notre profession puis on pense qu'on protège le public. Donc, oui, on est en faveur. Par contre, il va falloir que ça soit bien installé. C'est-à-dire qu'il va falloir que ça soit fait de la bonne façon. Je veux dire, ce n'est pas... Nous, écoutez, là, ça fait 15 ans qu'on demande... ça fait que c'est sûr qu'on n'est pas à quelques semaines près. Bien, par contre...

Mme Laforest : Ça fait 15 ans que vous demandez que l'inspection en bâtiment soit...

M. Parent (Pascal) : Ça fait 15 ans que, oui, on...

Mme Laforest : Pas l'inspection en bâtiment? Pardon?

M. Parent (Pascal) : Qu'on ait un encadrement au niveau de l'inspection, ça fait 15 ans qu'on travaille sans...

Mme Laforest : Ça fait 15 ans?

M. Parent (Pascal) : En fait, on n'a jamais eu de temps d'arrêt. 15 ans.

Mme Laforest : ...aller vite, là. Il faut se dépêcher, hein?

M. Parent (Pascal) : Bien là, le problème est que n'importe qui, vous le savez, peut le faire. C'est à vous de voir quand est-ce que vous voulez protéger le public. Je peux vous dire, par contre, personnellement, qu'il y en a quand même pas mal qui font ça surtout les week-ends et qui font ça en ayant un deuxième travail. Donc, ils n'ont pas nécessairement de formation. Ils ne sont pas assurés. Ils ne protègent pas nécessairement... puis ils n'ont pas aucune... En fait, ils n'ont pas de

norme de pratique. Il n'y a personne qui les légifère ou les encadre. Nous, en fait, on encadre le plus sévèrement possible nos membres, mais c'est sûr qu'on ne peut pas empêcher le grand public de travailler dans ce milieu-là ou de s'improviser...

Ça fait qu'à partir du moment... Tant et aussi longtemps qu'il n'y aura pas l'encadrement, bien, votre public ne sera jamais protégé complètement. En fait, n'importe qui peut le faire. Ça fait que c'est sûr qu'à ce niveau-là nous, on est prêts, à ce niveau-là, à vous supporter puis à vous donner toutes nos connaissances qu'on a acquises depuis 27 ans, à ce niveau-là, n'importe quand. Puis d'ailleurs c'est sûr que ça fait 15 ans... On commence à avoir hâte d'être reconnus enfin comme une entité propre, là, de professionnels, que n'importe qui ne peut pas se donner... en fait, pour que le titre soit un titre réservé. Ça fait qu'à ce moment-là...

M. Janson (Martin) : Moi, j'ajouterais... Sur la question de l'inspection obligatoire, vous savez, la garantie de qualité des bâtiments, au Québec, présume, pour qu'elle trouve application, qu'il y ait eu une inspection faite par un acheteur prudent et diligent... qui est, à chaque fois, observée dans les dossiers en vices cachés devant les tribunaux. Alors, est-ce que mon acheteur, dans le contexte, ici, a été prudent et diligent?

Si, un jour, vous en veniez qu'à imposer l'inspection obligatoire, on s'assurerait que tous nos acheteurs auraient fait, de facto, une inspection prudente et diligente, parce que, l'inspecteur, c'est son rôle premier que de rencontrer minimalement cette inspection obligatoire là, que se devrait de faire tout acheteur. Or, vous savez que, dans le marché, là, tous les acheteurs n'ont pas les mêmes connaissances. Juste ici, dans la salle, si on faisait le tour, là, puis qu'on se mettait à énumérer toutes les composantes qui sont observées par un inspecteur en bâtiment, je suis certain que, plusieurs d'entre elles, vous ne seriez même pas capables de les identifier. Et pourtant ça devrait faire partie de l'inspection prudente et diligente, déjà, d'un acheteur ordinaire.

Donc, oui, ultimement, ça pourrait être très intéressant. Mais, dans un premier temps, c'est l'encadrement légal que nous recherchons, parce que c'est très important que quiconque ne puisse pas faire de l'inspection en bâtiment au Québec.

Mme Laforest : Puis, au niveau des délais, admettons, vous voyez ça à partir de quelle année ou quand est-ce qu'on pourrait dire : À partir de telle année, maintenant, c'est obligatoire, d'après votre expérience?

M. Parent (Pascal) : Écoutez, à l'AIBQ, je dois vous le dire, pour nous, on est prêts demain matin. Ça fait 27 ans, ça fait que... Puis ça fait 15 ans qu'on le demande. Donc, si vous me demandez si le plus tôt possible c'est diligent et prudent de demander l'obligation, je ne peux pas vous dire non à ça. Oui, le plus tôt possible.

Mme Laforest : Puis, l'inspection, j'imagine, vous la voudriez uniforme à la...

M. Parent (Pascal) : Un des buts principaux, il faut que ça soit uniforme. On ne peut pas... Là, le problème, au Québec, est que, justement, il y a plusieurs façons de procéder. Il y a plusieurs... Bon, il y a d'autres groupes qui procèdent, puis ils font de l'inspection d'une autre façon. Bon, ce n'est pas pour dire que nous... Vu que ça fait 27 ans, puis on est la plus ancienne, c'est sûr qu'on est un petit peu plus... On a évolué. On a plus d'ancienneté. Donc, on a plus de connaissances. Nous, qu'est-ce qu'on demande, c'est qu'il y ait au moins le minimum de qu'est-ce que nous, on demande puis qu'est-ce qu'on exige à nos membres. Parce que tout le monde le sait, dans le domaine, notre association, c'est la plus difficile à adhérer. Tout le monde sait ça.

Le problème, qu'est-ce qu'on ne veut pas, on ne veut pas un genre de «boys' club», là, une association qui est très facile, puis on fait un chèque qu'on rentre, là. Ça, on n'en veut plus. Nous, on demande ça, c'est clair. On veut que les inspecteurs soient professionnels, et non pas du monde qui ne sont pas qualifiés ou qui font ça à temps partiel. Parce qu'aujourd'hui ça coûte tellement cher, pratiquer, que quelqu'un qui fait ça à temps partiel ne peut pas payer tout qu'est-ce que nous, on exige dans une année. C'est impossible.

Mme Laforest : Mais ceux qui font de l'inspection présentement, qui ne sont pas reconnus, qui ne sont pas formés, mais qui font de l'inspection depuis, admettons, cinq à 10 ans, au niveau de la formation, ce serait comment?

M. Parent (Pascal) : Pour eux ou pour nous?

Mme Laforest : Pour eux.

M. Parent (Pascal) : Bien, nous, on exige...

Mme Laforest : Les délais, est-ce que vous avez prévu, au niveau...

M. Parent (Pascal) : Nous, on exige toujours un minimum... Une attestation collégiale reconnue par le ministère de l'Éducation, c'est le minimum qu'on exige. Ça peut être, après... Bien, c'est ce qui existe sur le marché. Bien, au niveau du ministère, de toute façon, ça peut être un D.E.C. en architecture, mais le minimum, c'est ça.

Mme Laforest : Quelqu'un, même, qui a cinq à 10 ans, admettons, d'expérience, vous l'oblige pareil...

M. Parent (Pascal) : Oui.

M. Berrard (Pierre) : Ou, alors, dans ce cas-là, il va chercher des équivalences, des reconnaissances d'acquis.

Mme Laforest : Oui, c'est ça.

• (14 h 20) •

M. Berrard (Pierre) : On a déjà accepté des personnes qui avaient une expérience, à côté, d'entrepreneur, avec de l'électricité, de la plomberie, des cours. On lui demandait un cours de rédaction de rapports. On lui demandait...

M. Parent (Pascal) : Bien, en fait, c'est le collègue qui le demande, mais on a déjà des ententes avec le collègue à ce niveau-là.

M. Berrard (Pierre) : C'est ça.

Mme Laforest : O.K., ça, c'est correct. On a discuté ici auparavant, la semaine passée, des gens qui disaient que ce serait peut-être une bonne idée pour des acheteurs de refuser les inspections... qui sont responsables... Oui, qu'est-ce que vous en pensez?

M. Parent (Pascal) : S'ils ne veulent pas être diligents et responsables, qu'ils en prennent pleine responsabilité?

Mme Laforest : Qu'ils renoncent complètement à l'inspection, qu'est-ce que...

M. Parent (Pascal) : Bien, je pense que ça motiverait les acheteurs à faire l'inspection. Puis ça les motiverait à être responsables et diligents, parce qu'il ne faut pas oublier que, quand l'inspecteur fait l'inspection, il prend la responsabilité. Donc, je pense, ça serait une bonne source de motivation, à faire ça, oui.

Mme Laforest : O.K. Je vais y aller... parce que j'ai quand même pas mal de questions. Au niveau des assurances, je vais vous poser une question, mais je ne sais pas s'il me reste encore du temps.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...

Mme Laforest : Vous mentionnez l'obligation de détenir une couverture d'assurance professionnelle, puis le montant... Avez-vous les montants? Comment vous voyez ça au niveau des montants pour l'assurance?

M. Parent (Pascal) : Ce que l'association a fait, c'est qu'on a notre programme d'assurance à l'interne. Ça fait que c'est obligatoire de prendre notre programme, parce qu'on veut contrôler un petit peu... Ça dépend des programmes. Les programmes sont beaucoup ajustés selon ce que... en fait, comment que l'inspecteur a travaillé. C'est sûr, s'il a eu des poursuites, son programme d'assurance va coûter plus cher.

Puis, je vous le dis, les programmes d'assurance, en erreurs, omissions, ce n'est pas juste à l'AIBQ, ce n'est pas juste au Québec, c'est mondial. C'est une crise présentement. Ils ont beaucoup de pertes au niveau de Lloyd's. Ça fait qu'ils sont en train de resserrer. Ils sont en train d'augmenter les assurances. Là, exemple, à l'Ordre des technologues, on l'a vu, là, ils ont triplé. Nous, on s'attend à une augmentation de 100 %. Puis ce n'est pas une question du marché au Québec. C'est beaucoup plus loin que ça. Ça fait que nous, bien, vous voyez, là, on vient... On est en train de négocier un nouveau programme d'assurance. La moyenne va être autour de 4 000 \$, pour débiter, par année. Ça peut aller jusqu'à 10 000 \$, 15 000 \$, dépendamment. Ça fait que c'est obligatoire. Avec 1 million... Nous, on demande 1 million de responsabilité civile, minimalement. Ça peut aller jusqu'à 2 millions, dépendamment du marché que l'inspecteur fait.

Mme Laforest : O.K., c'est bon. Puis, si on parle des logements, pour l'inspection des logements, est-ce que vous avez un maximum du nombre de logements?

M. Parent (Pascal) : On est en train d'édifier une nouvelle norme de pratique. On est rendus à notre cinquième version. Avant, on était à un nombre d'étages. On a enlevé le nombre d'étages parce que c'était trop complexe. Un pourcentage de commercial, avec résidentiel... Il fallait qu'en tout cas il y ait un pourcentage... Je ne pense pas que l'inspecteur calculait... Ça fait que, dans notre nouvelle norme, c'est sûr qu'on va regarder les cinq étages et moins, mais, le pourcentage, en commercial ou pas, ou le multilogement, ça, on ne le calculera plus. Ça ne change rien. Franchement, là, dans la pratique, dans le multilogement, c'est souvent du copier-coller, là. Que tu en fasses 24 ou 36, c'est pas mal tout le temps la même affaire qui revient. Mais on va se restreindre à cinq étages et moins pour l'instant.

Mme Laforest : Après ça, j'avais comme question... J'ai une question vraiment particulière pour un programme assez particulier, d'ailleurs, parce qu'on en a parlé ici aussi la semaine passée... le problème de la mûre pleureuse. Je voudrais vous entendre sur ça, parce qu'on a tellement de «oui, on peut corriger ça, non, c'est difficile». On a maintenant plusieurs souches au niveau... Qu'est-ce que vous avez vécu comme expérience avec cette problématique-là? Est-ce que vous avez vécu...

M. Parent (Pascal) : Bien, parce que, là, bien, moi, je peux... Au niveau de l'inspecteur en tant que tel, lui, dès qu'il voit moindrement un signe de contamination, il va demander une expertise à ce niveau-là. Premièrement, l'inspecteur n'a même pas le droit de dire dans son rapport qu'il a vu une moisissure. Il est obligé de dire qu'il a vu apparence, parce que, tant et aussi longtemps que ça n'a pas été élaboré en laboratoire, pour détecter, c'est vraiment ça.

À partir de là, moi personnellement, qu'est-ce que je peux vous dire, c'est... Moi personnellement, on en fait au bureau. Ils vont demander à, bon, ceux qui sont dans des ordres professionnels, là, un technologue ou un architecte, de faire un plan et devis pour une décontamination, pour le donner ensuite à l'expert en décontamination, celui qui la fait.

Je vais vous dire, bien franchement, à ce niveau-là, il n'y a pas énormément de bases de données précises au Québec, là, très, très précises, de façons de procéder. Bien, moi, j'ai vu plusieurs rapports passer sur mon bureau, puis c'était très différent, la façon de procéder. Ça fait que vous, vous demandez si nous, on a un paramètre clair là-dessus. En inspection, en préachat, on n'établit pas de paramètres. En fait, nous détectons la déficience.

M. Janson (Martin) : Si je peux me permettre d'ajouter, il faut bien comprendre... L'inspecteur préachat, c'est le médecin généraliste de l'inspection de bâtiments, c'est l'entrée en matière. Lui, il est là pour soulever les drapeaux rouges, identifier : il y a quelque chose d'anormal qui se passe ici. Mais ensuite, tout comme le médecin spécialiste, il se doit de référer à un expert en salubrité microbienne, exemple dans un cas de détection de ce qui pourrait ressembler à de la mэрule pleureuse, ou d'autres moisissures qu'on rencontre très, très souvent, là, sur le terrain.

Mme Laforest : O.K. J'ai une dernière question très, très rapide parce que je veux laisser mes collègues poser des questions. Les coûts de l'inspection... Admettons que l'inspection devient obligatoire, on dit, du jour au lendemain : L'inspection est obligatoire, est-ce que les coûts vont ressembler aux coûts, présentement, de l'inspection ou vous allez...

M. Parent (Pascal) : Bien, je ne verrais pas pourquoi il y aurait évolution dans les coûts. La seule chose qui pourrait être bonne, c'est une uniformité, justement, pour avoir un volume. Ça fait que ça nous permettrait d'aller chercher des produits peut-être un peu moins chers à ce niveau-là. Ça fait que peut-être... Je ne verrais pas... Tu sais, ça va aller selon la loi du marché aussi, dépendamment comment ça va coûter pour, en fait, pratiquer, mais ils vont s'ajuster.

Mais, sachez une chose, exemple, quelqu'un qui demande 600 \$ pour pratiquer ou pour aller faire l'inspection de maisons, ce n'est pas juste de faire l'inspection. Il y a du monde qui a travaillé avant. Il y a un bureau. Puis la responsabilité sur l'inspecteur est énorme. Ça fait que ça, ça a une valeur. Moi personnellement... On passe un peu pour les kamikazes, un peu, dans le marché, en passant. Tu sais, il n'y a pas beaucoup de professionnels qui veulent toucher à ça.

Mme Laforest : C'est bon. Merci. Moi, ça répond à mes questions. Je vais laisser mes collègues... Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède la parole, il reste un peu moins de trois minutes, au député du Lac-Saint-Jean. Trois minutes, à peu près.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Moi, c'est plus au niveau, là, de l'apparence des conflits d'intérêts, tout ça. Ma question, ce serait plus au niveau, là... Pourrait-il exister des conflits d'intérêts potentiels pour un inspecteur en bâtiment? Je fais référence, exemple, à un entrepreneur qui devient inspecteur ou, des fois, des liens étroits avec un courtier immobilier.

M. Parent (Pascal) : Moi personnellement, je ne pense pas qu'un courtier immobilier n'aurait le droit de référer un inspecteur en aucun temps. Il y a trop de potentiel de conflits. TROP dangereux, c'est trop facile. Je ne pense pas non plus qu'un inspecteur devrait être entrepreneur non plus. TROP facile de se référer un contrat, autant que c'est trop, pour le courtier puis l'inspecteur, facile de faciliter une transaction immobilière. Moi, je ne crois pas.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Donc, vous ne connaissez pas d'anciens entrepreneurs qui sont devenus inspecteurs?

M. Janson (Martin) : Le danger, ce n'est pas qu'il traverse puis qu'il devienne inspecteur. Le danger, c'est qu'il fasse les deux en même temps. Puis le danger auquel référerait M. Parent, c'était la proximité de ces acteurs-là sur le terrain, qui, à l'occasion, peuvent laisser craindre des conflits d'intérêts. Comme, évidemment, le courtier immobilier, lui, il ne touchera une rétribution que s'il y a une transaction, alors son objectif premier, c'est que la transaction passe. Et, s'il réfère à un inspecteur en bâtiment, on peut craindre qu'il va lui faire passer la transaction.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : O.K. Mais un entrepreneur qui n'est plus un entrepreneur, qui va inspecter... Mais on sait que les entrepreneurs, des fois, ont des liens avec des courtiers immobiliers du temps qu'ils étaient entrepreneurs.

M. Berrard (Pierre) : Dans notre code de déontologie, il est bien spécifié qu'il ne doit pas être en conflit d'intérêts avec une profession qui touche la construction. Donc, si notre conseil de discipline, notre syndicat a une plainte comme quoi un inspecteur a fait un travail en électricité ou quoi...

Une voix : ...par le passé.

M. Berrard (Pierre) : ...ça va retentir au conseil de discipline.

M. Parent (Pascal) : Bien, retenez le courtier avec l'inspecteur, ça, je... C'est ce que je vous recommande.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...secondes. Ça va?

M. Thouin : Oui, en quelques secondes, à mon tour... Bonjour, messieurs, très content de vous recevoir.

Petite question au niveau de la formation. Vous avez dit tantôt : «Un diplôme d'études collégiales minimal». Mais les gens qui sont déjà membres d'un ordre professionnel, là, un architecte, un ingénieur, un technologue, est-ce que ces gens-là ont besoin d'une autre formation complémentaire ou ils ne sont pas déjà suffisamment formés, de par leur expertise, pour être capables de...

M. Parent (Pascal) : ...de la formation. S'il a une formation qui est reliée directement au bâtiment ou, exemple, je ne sais pas, un technologue en architecture, exemple, ça, on va l'accepter. Mais, si ce n'est pas lié au bâtiment ou c'est trop loin, on ne l'acceptera pas.

M. Janson (Martin) : Il y a également des... Encore une fois, l'inspecteur en bâtiment est le généraliste de la construction. Alors, l'architecte peut être excellent en architecture mais, en mécanique du bâtiment, avoir très, très, très peu de connaissances.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Notre temps est écoulé. Je cède donc maintenant la parole à la porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 11 minutes.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Je sais que je n'ai pas le droit de souligner l'absence de quelqu'un, mais il manque un groupe parlementaire à la table. Donc, je vous avise que mon collègue et moi voudrions prendre le temps qui leur est alloué, de consentement avec notre collègue.

La Présidente (Mme Dansereau) : Consentement? Donc, vous disposez de 13 min 12 s.

• (14 h 30) •

Mme Thériault : Merci. Vous allez le rajuster? Parfait. Merci, Mme la Présidente. Deux minutes de plus, des fois, c'est important. Donc, vous comprenez qu'on va prendre tout ce qu'on a à notre disposition.

Merci, M. Berrard, M. Parent, M. Janson, d'être avec nous aujourd'hui. J'ai dit à la ministre, bien aimablement, qu'il y avait certains groupes qui n'étaient pas contents de son projet de loi, qui n'étaient aussi pas contents du 401, quand j'avais déposé... Là, je vais dire à la ministre que, dans le cas qui nous occupe, vous êtes aussi contents de son projet de loi que de celui que j'avais déposé. Il y a des bouts de communiqués qui se ressemblent. De toute façon, moi, je les ai comparés. Donc, on a trouvé ça très, très correct. Donc, c'est dire que la ministre est quand même au bon endroit.

Tout ceci pour dire qu'on ne vous fera pas attendre encore plusieurs années. Le fait d'avoir déposé le projet de loi n° 401 à la fin de la session, sachant pertinemment bien qu'on ne pouvait pas l'adopter, était un minimum d'engagement. Puis ça aura eu le mérite, à tout le moins, lorsque la ministre est arrivée, qu'elle a pu le sortir, le dossier, et le regarder, et dire : Qu'est-ce qu'on fait ? Qu'est-ce qu'on regarde? Qu'est-ce qu'on change? Donc, je vous rassure, vous ne passerez pas cinq ans à vous demander ce qui va arriver avec vous. Je n'ai pas l'intention non plus de retarder l'adoption du projet de loi, mais on va bien faire la loi, tant qu'à faire la loi.

Donc, dans une première question que je vais vous poser... Je pense que je vais rester sur la question du député de Rousseau, lorsqu'il vous a posé la question par rapport aux autres ordres professionnels. C'est sûr qu'un architecte dessine des plans, mais on sait que, présentement, il y a des technologues qui oeuvrent aussi. Il y a des ingénieurs qui sont qualifiés pour pouvoir vérifier. J'ai bien compris que vous vous qualifiez de médecins généralistes qui travaillent avec des spécialistes. Donc, on pourrait certainement qualifier les autres ordres professionnels de spécialistes.

Quels sont les ordres professionnels qui sont incontournables pour s'assurer que, si vous avez besoin d'un spécialiste, on puisse tisser des liens avec? Parce que ça a de l'air de rien comme ça, mais là on va vous donner le fardeau de tout ce qui s'appelle qualité en inspection des bâtiments. C'est sur vous que ça va reposer. Bien, vous avez besoin des voies de passage avec les autres ordres professionnels, parce que vous ne serez pas un ordre professionnel, vous allez être une corporation, je comprends, comme les maîtres mécaniciens en tuyauterie puis les maîtres électriciens. Donc, à défaut d'être sur l'Office des professions avec les autres professions, vous allez relever de la Régie du bâtiment.

M. Parent (Pascal) : ...être clair, je vais vous donner un exemple : l'ingénieur en génie civil, là, très bon dans le sol. Le béton, parfait. L'enveloppe, la mécanique, il ne connaît rien là-dedans. Il n'a aucun... Où je veux aller... Un ingénieur en mécanique du bâtiment, l'enveloppe du bâtiment, zéro. C'est parce que les généralistes... L'inspecteur, la différence, c'est qu'il a des connaissances sur à peu près tout, je dis, en général, le généraliste. Tandis qu'eux, ils ont des connaissances pointues, mais ils n'en ont pas du tout dans d'autres, du tout. Donc, un inspecteur ne peut pas inspecter s'il n'a pas de connaissance dans tous les points à inspecter.

Ça fait qu'à ce moment-là je pense que... Nous, qu'est-ce qu'on fait, c'est qu'on les accepte à l'adhésion, mais on leur fait passer des tests, à ce moment-là. Puis, s'ils ne les passent pas, qu'ils soient ingénieurs ou qu'ils aient une maîtrise, ou un bac, ou un doctorat, ça ne change rien. C'est qu'il faut qu'il soit capable de nous démontrer qu'il peut pratiquer. Puis ça ne veut pas dire nécessairement, qu'il est architecte ou il est ingénieur, qu'il est capable... parce que les ingénieurs, c'est très pointu, puis les architectes aussi. On le sait, l'architecte, c'est les plans, l'enveloppe. Bien, quand on lui parle de fondation puis de drain français, là, on le perd. Puis autant, là, l'ingénieur mécanique, si je lui parle de fondation ou de drain français, encore là on le perd totalement. L'ingénieur, par contre, qui va faire le bac en génie des matériaux ou de la construction, lui, oui, lui, il a une généralité, lui. Un ingénieur civil, non, non, non. Je le sais parce que j'en ai au bureau. Puis je les prends six mois en stage, puis ça prend six mois. J'en ai un que je viens de sortir. Puis en maîtrise... Ça a pris six mois avant qu'il soit apte, parce que son plan de cours, ça n'a rien à voir.

Alors là, rendu là, je pense que c'est sûr que l'attestation collégiale... je pense qu'un jour, de toute façon, ça va être un D.E.C., ça va venir un jour, mais, pour l'instant, je pense, c'est celle qui est la plus apte pour l'inspection. Mais, ceux qui sont proches du bâtiment, il faut faire attention, ça va être important de leur faire faire des examens de qualification pour démontrer comme quoi ils peuvent pratiquer, parce que ce n'est pas toujours le cas, et loin de là.

Mme Thériault : Mais j'entends également que vous devez avoir des liens tissés déjà avec les autres professions qui sont sur l'Office des professions.

M. Janson (Martin) : C'est certain qu'il y a des liens, parce que, dans les rapports d'inspection, sur 10 rapports d'inspection que vous allez lire, il y en a très certainement neuf qui réfèrent à une expertise additionnelle, suivant des symptômes qui ont été décelés par l'inspecteur en bâtiment. Alors, ceux que, déjà, là, on rencontre le plus souvent, dites-moi si je me trompe, là, mais il y a déjà tout ce qui est expert en salubrité microbienne. On pense à des microbiologistes, des chimistes. C'est très fréquent qu'on se doit de référer à un spécialiste dans ces domaines-là. À chaque fois qu'il y a un problème de fondation, évidemment qu'on recommande le recours à des ingénieurs en structure. C'est ultra-important. Quand on a des problèmes d'enveloppe de bâtiment, c'est la référence à un architecte, qui est faite, très, très, très souvent. Alors, il y a déjà des liens de tissés avec d'autres ordres professionnels de par le rôle d'inspecteur, qui, encore une fois, est notre généraliste du domaine de la santé du bâtiment.

Mme Thériault : Parfait. Je sais que vous ne représentez pas les autres ordres professionnels, mais pensez-vous que, dans le projet de loi, on doit prévoir la possibilité que les autres ordres professionnels doivent faire partie des inspecteurs en bâtiment?

M. Parent (Pascal) : Bien, moi personnellement, je ne pense pas qu'il y ait de l'intérêt, tant, de leur part, premièrement. Puis, deuxièmement, comme je vous répète, moi, je n'ai pas de problème tant et aussi longtemps qu'ils sont qualifiés puis qu'ils sont aptes à le faire, mais il va falloir qu'ils démontrent qu'ils peuvent le faire.

Mme Thériault : ...d'accord avec vous. Vous avez dit quelque chose tout à l'heure qui m'a fait tiquer. Vous avez dit... Vous n'avez même pas le droit d'écrire qu'il y a de la moisissure. Vous devez écrire absolument qu'il y a apparence qu'il y a de la moisissure. Qu'est-ce que vous avez besoin pour écrire qu'il y en a, de la moisissure, dans le projet de loi?

Puis je vais vous expliquer. Nous, là, on fait des lois, hein? Entre «la ministre peut faire telle affaire» dans la loi et «la ministre doit faire telle affaire»... Moi, moins il y a de «peut», plus il y a de «doit», meilleure je me sens, parce que la ministre est obligée de faire quelque chose.

Là, quand j'entends que vous le voyez, vous le savez... Vous êtes les experts, hein? Ce n'est pas vrai que tu vas peindre une petite tache de moisissure. Bien, elle va revenir aussi vite, hein? Bon, bien, pourquoi vous n'avez pas le droit de l'écrire? Et qu'est-ce qu'on peut faire, dans la loi, pour vous donner le droit de l'écrire? Je comprends qu'il y a une question de s'exposer aux recours, puis tout ça, là, mais quand même... Tu sais, tu n'es pas à moitié vivant, là. Tu es vivant ou tu es mal en point, mais tu es vivant.

M. Janson (Martin) : ...un recours, comme avocat, dans un dossier de vice caché sur un panneau d'OSB qui avait été laissé pour former une fondation de béton, parce qu'il y avait des taches noires qui, à l'évidence, aux yeux de tous, et incluant les experts en salubrité microbienne qui étaient passés, étaient de la moisissure. Or, quand, par frottois, on est allés faire un prélèvement, on s'est rendu compte que c'était l'encreuse du panneau d'OSB qui avait fait des taches sur le panneau et qui avait donné l'impression d'un panneau d'OSB contaminé. Il y avait de la moisissure, mais elle n'était pas située là.

Bref, quand ça sent, ça goûte, que ça a l'image de, c'est sûr qu'à un moment donné on peut se dire qu'on se rapproche d'un champignon ou d'une moisissure, mais la seule véritable façon d'en confirmer l'existence, c'est par une analyse microbiologique. Alors, est-ce que c'est nécessaire? Quand l'inspecteur dit : On rencontre des éléments qui ont toutes les apparences et l'odeur d'une moisissure, et on réfère à un expert en salubrité microbienne, on vient de faire la job sans l'identifier...

M. Parent (Pascal) : Bien, ça va encore un peu plus loin, par exemple. Il y a une chose, la moisissure, mais, en gros, l'inspecteur, il doit recommander, peu importe le matériau. Parce qu'il y a des normes, des règles de l'art, en assèchement puis en déshumidification, hein? Grosso modo, le matériel, s'il n'est pas asséché ou déshumidifié en dedans de 72 heures, il recommande automatiquement sa décontamination. Ce n'est pas compliqué. Ça fait que, là, s'ils veulent une expertise, c'est parce que, oui... Ça fait que, sinon, bien, c'est sûr qu'aussi... Visuellement, il n'y a personne au monde qui peut valider que c'est de la moisissure, même si tout le monde le sait. Puis c'est justement une question de recours. Si ce n'est pas ça, bien... C'est une question de recours.

Mme Thériault : Il me reste un peu moins de cinq minutes. J'imagine que vous avez consulté vos membres en fonction du projet de loi et qu'ils sont heureux, eux autres aussi.

M. Parent (Pascal) : Oui, ils sont très heureux.

Mme Thériault : Parfait. Parce qu'il y a d'autres associations d'inspection en bâtiment qui existent, d'inspecteurs en bâtiment.

Une voix : Ah! nous, on ne le sait pas.

Mme Thériault : Vous, vous ne le savez pas. O.K. Non, bien, il y a d'autres regroupements sous l'égide de qui il y a d'autres inspecteurs en bâtiment. J'imagine que vous vous connaissez et vous discutez aussi. Est-ce que ces gens-là étaient heureux aussi du projet de loi? Parce qu'on ne les entendra pas en commission parlementaire. On a été limités dans la quantité de groupes qu'on pouvait entendre.

M. Parent (Pascal) : Bien, en fait, à notre connaissance... Il y en a une que vous allez rencontrer, là, en fin d'après-midi, que... Je pense, ils sont une vingtaine. Je ne le sais pas, je ne les connais pas vraiment, franchement. On n'est pas tout à fait, de toute façon... de la même vision des choses. Puis l'autre, c'est une association américaine. Ça fait qu'eux, ils n'étaient pas pour le projet de loi, de toute façon, a priori, au départ. Bien, je ne le sais pas. On n'entend plus parler d'eux depuis ce temps-là. Ils n'étaient pas pour.

Mme Thériault : Je les aurais entendus avec plaisir quand même nous expliquer comment on ne peut pas avoir de hauts standards dans notre industrie, ici, pour protéger nos gens. J'aurais trouvé ça intéressant, mais ce n'est pas grave. On comprend que vous, vous êtes bien heureux de faire en sorte qu'on vienne encadrer la profession.

Je vous demanderais, si vous avez la baguette magique, vous... demain matin, là, vous l'avez, O.K.? J'ai bien compris la ministre quand elle vous a posé la question par rapport à ce qu'on vient... pour l'obliger. On comprend que, si on veut protéger les acheteurs, on peut finir par l'obliger, mais il faut encore avoir les conditions préalables. Moi-même, à l'époque, je disais : Encore faut-il faire la formation au niveau... que tout le monde soit regroupé, que tout le monde fonctionne de la même manière, qu'on a toutes les mêmes protections. Un coup que tout ça, c'est fait, c'est décidé, qu'on sait quelle formation on donne, honnêtement, l'obligation de la faire, l'inspection... on va protéger le monde. Et je comprends aussi qu'il y a des gens qui sont venus nous dire, la semaine passée : Bien, à moins qu'on renonce à une inspection. Qu'en pensez-vous?
• (14 h 40) •

M. Janson (Martin) : Tu sais, si on regarde juste ce qui s'est passé dans les plans de garantie adoptés en vertu de la Loi sur le bâtiment pour la propriété neuve, les «timers» des garanties débutent avec l'attestation de réception, soit des parties privatives soit des parties communes, et on a imposé que, pour les parties communes, ça se fasse par un professionnel. Et déjà on a noté que, soudainement, les attestations de réception des parties communes étaient beaucoup plus complètes qu'elles l'étaient il y a bien des années.

Actuellement, l'inspection des parties privatives se fait avec l'entrepreneur, très souvent, ou même son vendeur. Ils font le tour, ils regardent ça puis, quand il y a de quoi qui est vraiment parlant, ils l'écrivent sur le petit formulaire. Mais la plupart des gens se fient aveuglément au représentant du constructeur, qui est là puis qui les accompagne.

Alors, je pense qu'inévitablement ça pourrait éventuellement être positif que d'atteindre une inspection préachat obligatoire, peut-être en entrant en matière par le neuf puis peut-être en enchaînant éventuellement sur tout type de propriété. Mais ça serait certainement positif.

Mme Thériault : Parfait. La ministre va se demander pourquoi je ne l'ai pas posé, je n'ai pas oublié, le Code de construction... Parce que, présentement, il y a quand même des gens qui prennent la version 1985 du Code de construction plutôt que de prendre la 2010. La 2015 devrait sortir en 2020. Il y a différentes versions du code. Pour vos inspecteurs à vous, j'imagine que... Si on s'enlignait sur une ou deux versions de code seulement plutôt que d'avoir recours au code de 1985 puis au code de 1995, il me semble que ça simplifierait drôlement les affaires. Qu'en pensez-vous?

M. Parent (Pascal) : ...faciliterait grandement, oui.

Mme Thériault : Ça faciliterait grandement.

M. Parent (Pascal) : Oui, grandement.

Mme Thériault : Est-ce que vous pensez que ça va nécessairement coûter plus cher si on prend les versions plus récentes du Code de construction? Parce que certaines municipalités vont invoquer que, le fait de prendre des versions plus vieilles du Code de construction, ils vont sauver des coûts, les plus petites municipalités, notamment.

M. Parent (Pascal) : Pour la construction?

Mme Thériault : Oui.

M. Parent (Pascal) : Bien, c'est sûr que le bâtiment, il a changé, mais, de là de passer à 1985 à 2005... La différence, oui, est... mais pas de là à que ça soit extrême, non.

Mme Thériault : C'est minime. Donc, on ne cause pas tant de dommages que ça.

M. Parent (Pascal) : Puis je pense que ça vaudrait la peine aussi, oui.

M. Janson (Martin) : En réponse à votre question, c'est beaucoup en expertise que l'importance des codes de construction intervient. En inspection préachat, on est là pour s'assurer que le bâtiment fonctionne. Parce qu'on va continuer

à inspecter des bâtiments de 1935, de 1950, de 1970. Alors, on n'ira pas à toutes les fois vérifier s'il a été construit en conformité du code qui était applicable dans les années de sa construction. Mais l'important, c'est de savoir que la construction neuve se fera partout au Québec de la même façon. Ça, j'en conviens. Et c'est les experts, ensuite, quand ils sont référés par les inspecteurs préachat, qui, eux, doivent aller voir si la maison, pour l'élément qui est soulevé par l'inspecteur, a été construite conformément au code qui était applicable. Et là, qu'il y ait autant de diversité de codes selon les municipalités, c'est là où ça complique leur travail.

M. Parent (Pascal) : Ça reste qu'ils se basent tous sur les normes pour donner...

Mme Thériault : ...règlement qui est déjà écrit, vous avez mentionné que vous aviez déjà commencé à écrire des règlements, dans votre mémoire, étant donné que le projet de loi était devant nous. Est-ce que vous auriez la gentillesse de partager ce que vous avez déjà fait comme travail avec l'équipe ministérielle ou, à tout le moins, les gens de la Régie du bâtiment, pour ne pas qu'on réécrive, qu'on recommence tout à zéro? Bien, il y a quand même une base de travail qui, il me semble, pourrait être récupérée pour pouvoir avoir des règlements qui rentrent en vigueur plus rapidement.

Des voix : ...

Mme Thériault : À la demande de la Régie du bâtiment, j'imagine, oui. Parfait. D'accord. Je veux juste sauver du temps, hein, vous comprenez? Je pense que vraiment... Vous avez des demandes qui ont perduré au fil des ans. Là, on est dedans, puis, s'il manque des choses, c'est le temps de les faire tout de suite. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée. Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 3 min 18 s.

M. LeBel : Merci. Bien, bonjour. C'est compliqué, votre affaire. Non, bien, vous connaissez ça. Moi, j'écoutais tantôt, bien, je comprends l'encadrement puis je pense que c'est clair, là, qu'on fait des gains, mais toute la formation... Vous avez dit : Là, c'est l'attestation. Vous avez dit : Éventuellement, ça va devenir un D.E.C., on n'aura pas le choix. Moi, j'aimerais ça savoir comment ça fonctionne, parce qu'il y a plusieurs associations, les plans de cours. Quand on fait l'attestation, est-ce que vous collaborez à ces plans de cours là? Comment ça fonctionne? Est-ce que c'est correct pour l'instant? Est-ce que ça pourrait être mieux pour former les gens?

M. Parent (Pascal) : ...de la façon que ça... Bien, premièrement, on a déjà développé, on a déjà bâti un plan de cours avec un collègue. On est la seule association qui a déjà bâti un cours. Bien, qu'est-ce qu'ils font...

Une voix : ...

M. Parent (Pascal) : CEI. Ça fait que qu'est-ce qu'on fait... En fait, c'est que les collègues nous approchent, puis ils vont nous demander si on reconnaît, en fait, leur formation. Parce que, oui, tu as des formations différentes dépendamment des heures. Bien, c'est sûr que nous, on va exiger une formation minimale, parce qu'il y a des formations qu'on va juger plus ou moins acceptables, à l'association. Mais la plupart, c'est correct. Ça se ressemble tout pas mal. Il y a au-dessus de 19 collègues qui donnent la formation présentement. Je pense qu'ils sont 19. Ça fait que nous, on a des liens avec tous ces collègues-là.

M. LeBel : Ils ne donnent pas tous le même cours.

M. Parent (Pascal) : La base reste la même. Puis des fois on est obligés d'intervenir parce que le cours, à un moment donné, il s'éloigne un peu trop. Puis on intervient à ce moment-là parce que, des fois, on a des retours des étudiants. Ça fait qu'à peu près tous les étudiants, ils reviennent à l'AIBQ. Puis on est la centralisation à ce niveau-là. Ça fait que, oui, on intervient quand ils s'éloignent trop. Ça fait qu'on sait comment en bâtir un parce qu'on en a déjà bâti un.

M. LeBel : ...un cours, il me semble, le ministère de l'Éducation devrait... Il me semble, un cours, c'est un cours, là. Le cours qui doit être donné doit se ressembler un peu partout. Il doit y avoir une base. Il doit être... Il me semble, si tu es formé à une place, il ne faut pas... puis tu as ton attestation, il faut qu'il ait la même valeur que celui-là qui a été formé ailleurs.

M. Janson (Martin) : C'est le problème de l'absence d'encadrement légal. C'est qu'à l'heure actuelle on ne peut que choisir, trier les gens qui se présentent chez nous puis exiger qu'ils rencontrent les exigences suivantes, qui sont les tests par des examens qu'ils ont à passer à l'interne. On n'a aucun pouvoir d'imposer la formation pour le moment ou même d'imposer aux cégeps, aux collèges, d'offrir un cours selon ce que nous, on prescrit.

M. Parent (Pascal) : ...votre question, c'est si on préconise certaines formations? Oui.

M. LeBel : Et comment qu'on pourrait faire pour uniformiser?

M. Janson (Martin) : Ce que vous êtes en train de faire présentement.

M. LeBel : C'est parce que ça n'a pas de sens que les cours ne soient pas la même chose. Puis, quand vous avez dit : «Éventuellement, un D.E.C.», ça a sorti comme ça ou vous pensez vraiment qu'éventuellement on...

M. Parent (Pascal) : Je ne dis pas demain matin, j'ai dit : Ça va venir un jour, parce qu'il y a une évolution, dans l'inspection de bâtiments, nette, là, claire. Avant, c'était comme une profession secondaire. Là, c'est une profession propre. Non seulement il faut qu'ils connaissent à peu près tous les éléments du bâtiment, il faut qu'ils sachent rédiger aussi, il faut qu'ils sachent faire comprendre aussi. Puis, souvent, c'est des entrepreneurs autonomes. Donc, il faut qu'ils soient... il faut qu'ils connaissent un petit peu la business. Je pense que ça va venir un jour, oui. C'est parce que je la considère, la profession, l'équivalent de quelqu'un... d'un technologue aujourd'hui.

M. LeBel : Oui, puis les choses avancent vite, là. On parlait de la mérule pleureuse. Dans mon coin, j'ai eu un cas, là, puis je ne connaissais pas ça, ces affaires-là. Et c'est sûr que les inspecteurs en bâtiment étaient comme un peu débordés par l'affaire. Puis on me dit que c'est assez nouveau, ça, le phénomène de la mérule pleureuse. Depuis cinq, six ans, ça prend de l'ampleur. Ça fait que, je me dis, s'il y a une bonne formation, puis les gens pourraient détecter mieux...

La Présidente (Mme Dansereau) : ...M. le député. Le temps, malheureusement, est écoulé. Merci pour votre contribution aux travaux de la commission.

Je suspends les travaux pour quelques instants afin de permettre au prochain groupe de prendre place. Merci, messieurs.

(Suspension de la séance à 14 h 47)

(Reprise à 14 h 49)

La Présidente (Mme Dansereau) : Je souhaite la bienvenue à l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé. Madame, monsieur.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)

M. LaHaye (Richard) : Alors, bon après-midi. Mon nom est Richard LaHaye. Je suis le président de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Je suis accompagné de Me Nathalie Parent, directrice générale et secrétaire de l'ordre, qui m'accompagne cet après-midi.

Donc, Mme la Présidente, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés membres de la commission, nous vous remercions sincèrement de votre aimable invitation aujourd'hui dans le cadre de cette consultation particulière sur invitation.

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec compte plus de 1 000 évaluateurs agréés à travers le Québec. Spécialistes de l'évaluation et de la gestion immobilière, nos membres sont tous impliqués dans tous les secteurs de l'immobilier, qu'ils soient privés, publics ou parapublics.

Pour être admis à l'ordre, les candidats à l'exercice de la profession doivent réussir plusieurs conditions préalables. Le profil typique est un baccalauréat en administration des affaires, incluant des aspects en gestion urbaine, immobilière et en évaluation, évidemment, un programme de formation professionnelle sous l'égide de l'ordre afin de compléter la formation de base, un stage de 48 semaines et un examen d'admission.

• (14 h 50) •

L'évaluateur agréé est notamment consulté par le public, les entreprises et les instances gouvernementales de divers paliers afin d'obtenir une opinion impartiale et motivée de la valeur des biens ou des droits immobiliers. Cette expertise des évaluateurs agréés, alliée à leur connaissance du secteur immobilier, confère notamment à nos membres un rôle déterminant en matière de copropriété, où ils sont fréquemment appelés à intervenir.

Depuis sa création, en 1969, l'ordre prend régulièrement position sur des enjeux sociétaux en lien avec le secteur immobilier québécois, et ce, dans une perspective de toujours mieux protéger le public, mission première des 46 ordres professionnels régis par le Code des professions du Québec. Ainsi, depuis 2012, nous avons participé à chacune des consultations au sujet de la propriété. D'ailleurs, nous avons toujours donné notre appui à une réforme législative en matière de copropriété divise.

Les modifications proposées au projet de loi n° 16 vont dans le même sens que les travaux effectués par l'ordre depuis plusieurs années. Par le dépôt de ce mémoire, nous souhaitons réitérer notre appui à la réforme législative en matière de copropriété divise afin de protéger adéquatement les copropriétaires et de préserver de façon durable le parc immobilier québécois.

Tout d'abord, nous saluons les modifications proposées qui imposent l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien au syndicat de copropriété. L'ordre est d'avis que ces mesures sont essentielles pour protéger adéquatement le public et préserver de façon durable le parc immobilier. Nous croyons que ces modifications contribuent à une gestion saine et prudente des actifs des copropriétaires actuels et futurs.

Concernant le fonds de prévoyance, nous désirons insister sur l'importance que revêt sa constitution, et son étude, puisqu'il crée un impact important sur la valeur marchande des copropriétés et, par le fait même, sur le patrimoine des copropriétaires et des syndicats. L'ordre estime que l'exigence d'obtenir une étude de fonds de prévoyance et sa mise à jour par le syndicat tous les cinq ans est très judicieuse, et voire impérative.

Concernant le carnet d'entretien, il devrait être constitué et maintenu à jour afin de faciliter l'étude périodique du fonds de prévoyance. En effet, un entretien préventif diligent pourrait différer certains travaux majeurs ou de remplacement qui sont inclus à l'étude du fonds de prévoyance. De même, un entretien déficient a un impact sur les montants et les échéances des travaux majeurs ou de remplacement des composantes de l'immeuble.

Nous sommes d'avis que l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien doivent être réalisés par un professionnel externe compétent et indépendant, membre d'un ordre professionnel, et donc régi par le Code des professions, et qui ne participe pas à la gestion de la copropriété. En effet, le professionnel qui est membre d'un ordre professionnel détient une formation initiale reconnue par le gouvernement par voie réglementaire. De plus, il est tenu obligatoirement de maintenir sa formation continue à jour, sous peine de radiation du tableau de l'ordre, et il détient aussi une assurance responsabilité professionnelle. Finalement, il est régi par un code de déontologie strict. D'ailleurs, le gouvernement a adopté en 2018 la dernière version du code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, et ce, après plusieurs années de travaux intensifs. Au même titre que l'étude du fonds de prévoyance, nous recommandons un encadrement réglementaire relativement au carnet d'entretien.

Concernant maintenant l'inspection en bâtiment, en 2008, à l'issue d'une réflexion concertée de plusieurs experts issus des ordres professionnels associés au bâtiment, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, l'Ordre des architectes du Québec et l'Ordre des technologues professionnels du Québec ont uni leurs efforts pour produire les *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*. Ces normes, qui sont jointes au présent document qu'on vous a remis, s'inscrivent dans la mission des ordres, soit de protéger les intérêts du public en uniformisant et en encadrant la pratique des inspecteurs en préachat membres du système professionnel québécois. De plus, cette publication a pour but d'informer le public sur la nature et la portée d'un mandat d'inspection en bâtiment de même que sur les règles qui régissent les professionnels qui rendent des services au public en cette matière. Ce document pourrait servir de point de départ pour la mise en place de nouvelles normes devant encadrer ce champ de pratique, et nous sommes disposés à collaborer à ce sujet avec nos partenaires.

Même si la gestion de la copropriété est absente du projet de loi n° 16, nous recommandons, à l'instar de nombreux autres intervenants, que le gestionnaire de copropriété soit obligatoirement membre d'un ordre professionnel. Les évaluateurs agréés, pour ne nommer qu'eux, détiennent une formation universitaire en administration reconnue, qui intègre des notions financières, comptables, juridiques, économiques, et particulièrement en évaluation et en gestion immobilière, soit autant d'acquis nécessaires à la saine gestion d'une copropriété, tel qu'énoncé par les nouvelles règles de bonne gouvernance des organisations.

Nous aimerions également souligner que, depuis 2012, l'ordre a constitué un comité consultatif sur la copropriété. Actuellement, ce comité élabore un projet de nouvelles normes de pratique professionnelle en plus de mettre à jour les formations professionnelles relatives à l'étude des fonds de prévoyance et aux carnets d'entretien, et ce, en étroite collaboration avec les partenaires de l'ordre. De plus, à la suite d'une récente réforme du cadre de gouvernance de notre ordre, conformément à la loi n° 11, le conseil d'administration de l'ordre a décidé d'accorder un plus large mandat à cet important comité consultatif de l'ordre, et ce, à la lumière du projet de loi n° 16. En outre, ce comité suit de très près les nouvelles dispositions législatives de la loi n° 23 en matière d'évaluation pour les fins d'assurance en matière de copropriété divise. À cet effet, nous collaborons étroitement avec le ministère des Finances du Québec.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...minute.

M. LaHaye (Richard) : Finalement, nous offrons, évidemment, notre soutien et notre expertise à la ministre dans le cas de la mise sur pied d'un groupe de travail ou d'un comité concernant la réglementation découlant du projet de loi n° 16. Alors que nous fêterons en juin prochain notre 50e anniversaire, à l'instar des premiers jalons de la copropriété divise au Québec, nous sommes heureux de l'avancée rapide de ce projet de loi majeur et des bénéfices notables qu'il engendre pour la protection du public et la société québécoise en général. Nous vous remercions de votre attention.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : Oui. Alors, Mme Parent, M. LaHaye, bonjour. Bienvenue ici. Je suis très heureuse de vous accueillir, parce que vous êtes un petit peu l'image du ministère des Affaires municipales et l'Habitation. Vous rejoignez les deux. Alors, ça me fait vraiment plaisir de vous accueillir. Je vous comprends tout à fait. Je suis sensible évidemment à vos demandes.

Je vais y aller avec ma première question parce que... Si j'ai bien lu, vous recommandez que le premier carnet d'entretien et la première étude du fonds de prévoyance soient réalisés par un membre d'un ordre professionnel. Si j'entends bien, ça veut dire que, pour vous, l'essentiel, c'est le premier. Puis après ça comment vous verriez les autres? Est-ce que c'est toujours la première fois qu'on fait évaluer? Admettons qu'on fait notre carnet d'entretien pour les nouvelles réparations à avoir, comme là, quand le règlement va passer, et... Admettons, si on dit qu'aux cinq ans on réévalue, aux cinq ans, est-ce que vous êtes pour toujours avoir des professionnels ou c'est juste le premier carnet d'entretien et... Vous comprenez ma question?

M. LaHaye (Richard) : Je comprends votre question.

• (15 heures) •

Mme Laforest : Parce que c'était indiqué comme ça ici, là, ça fait que... dans votre...

M. LaHaye (Richard) : Effectivement, c'est ce que nous préconisons, que ces deux rapports d'expertise là soient préparés par des membres d'un ordre professionnel. Au début, là, avant... Disons que ce qui est un peu particulier dans les circonstances, c'est que, normalement, lorsque le syndicat prend possession de la propriété, lorsqu'un certain nombre de transactions ont été complétées et que le promoteur transfère la responsabilité au syndicat, normalement, il y a la réception, qu'on appelle, des parties communes, et cette réception des parties communes là, normalement, va faire état des problèmes qui peuvent être rencontrés par la propriété. Selon nous, à ce moment-là, ce serait l'occasion, justement, de dresser et le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance par un expert qui est membre d'un ordre professionnel, et par la suite, évidemment, aux cinq ans.

Et ce pour quoi on demanderait que les carnets d'entretien soient aussi sous l'égide, là, des prolongements impliqués, comme je le disais dans mon allocution, c'est qu'il y a quand même une interrelation importante entre le degré d'entretien effectué sur les propriétés et son impact, justement, sur le cycle de remplacement des composantes. Pour avoir déjà effectué ce genre de travail là dans mon domaine d'affaires personnel, j'ai déjà vu des copropriétés où on a dû changer les fenêtres après même pas 10 ans d'existence de la copropriété. Donc, il peut y avoir des vices au niveau de l'installation, il peut y avoir des problématiques qui doivent être soulevées lors, justement, et de l'inspection préliminaire pour le carnet d'entretien et pour le fonds de prévoyance, pour être bien certain que tous ces éléments-là sont pris en compte dans l'analyse.

Mme Laforest : Puis, pour le carnet d'entretien, quel ordre professionnel vous verriez?

M. LaHaye (Richard) : Bien, pour les carnets d'entretien, je suis certain qu'au niveau des technologues, au niveau des ingénieurs, au niveau des architectes, il y a définitivement des membres d'autres ordres professionnels qui sont impliqués au niveau du bâtiment et qui pourraient, évidemment, travailler en collégialité, là, à la rédaction de ces expertises-là. De toute façon, il est rare qu'un seul professionnel, là, soit impliqué, là, dans ces expertises-là. Souvent, le travail se fait en collégialité avec des membres de divers ordres professionnels ensemble.

Mme Laforest : O.K. Vous recommandez que les seuils de valeur foncière puis les seuils de valeur locative soient fixés par voie réglementaire. Si je comprends bien, vous voudriez que ça passe par un règlement par la suite. C'est ça?

M. LaHaye (Richard) : Oui, c'est la réglementation 6 qui est au niveau de la fiscalité municipale. Évidemment, ce qu'on préconise, c'est, lorsque ces éléments-là doivent être basés sur la valeur de la propriété, soit sa valeur marchande ou soit sa valeur locative, que ça passe au niveau d'une expertise préparée par un évaluateur agréé. Évidemment, vous comprenez qu'en fiscalité municipale, bon, le signataire de rôle ne peut être qu'un évaluateur agréé. Donc, il y a une réserve d'acte à ce niveau-là. Et c'est dans cet esprit-là que nous préconisons, là, cette recommandation-là.

Mme Laforest : O.K. Puis, au niveau de la gestion des copropriétés, vous recommandez que l'activité de la gestion des copropriétés devienne un acte réservé aux membres d'un ordre professionnel. Ça, c'est immédiatement dès que le projet de loi serait adopté ou vous accepteriez qu'il y ait un délai? Puis, s'il y a un délai, comment vous verriez ça à ce moment-là?

M. LaHaye (Richard) : Écoutez, ça ne fait pas partie du projet de loi dans l'immédiat, mais évidemment nous souhaiterions que ça le devienne, disons, peut-être à moyen terme, sur un horizon à peu près de deux, trois ans. Et je pense que c'est important que la gestion des copropriétés soit aussi effectuée par des membres des ordres professionnels et que le syndicat puisse bénéficier, dans le fond, de la protection qu'offre le travail d'un membre d'un ordre professionnel régi par le Code des professions.

Mme Laforest : O.K. Puis moi, j'ai une question plus générale, en fait, parce que, parfois, on se fait dire qu'étant donné que, maintenant, l'inspection va être obligatoire pour toute... Mais en fait le projet de loi, s'il va bien, s'il passe bientôt, il y en a qui disaient que, maintenant, on allait peut-être freiner les achats des résidences au Québec. Qu'est-ce que vous en pensez?

M. LaHaye (Richard) : Je ne pense pas que ça ait un frein au niveau des transactions. Au contraire, je pense que, déjà, une bonne partie des acheteurs utilisent les services d'un inspecteur en bâtiment pour s'assurer, dans le fond, de la qualité de la propriété qui est achetée. C'est un réflexe que je vois de plus en plus commun, là, dans la vie de tous les jours. Je ne vois pas que ça crée un frein à l'investissement, au contraire.

Mme Parent (Nathalie) : Il faut dire aussi, c'est l'achat le plus important de M. et Mme Tout-le-monde, et c'est important que ça soit bien fait, selon les standards très hauts de qualité, que ça soit tous les professionnels qui sont impliqués dès le départ, là, pour une transaction. Donc, il y a une panoplie de professionnels, et je pense que, pour protéger le public pour cet achat aussi important là, c'est important que ça soit bien fait. Il faut prendre le taureau par les cornes et bien faire les choses.

Et, si on parle en termes de réglementation ou même de formation, on a vu des très grandes réformes au Québec, au niveau du droit civil, notamment, et tous les professionnels avaient été, par leurs ordres professionnels... où on avait imposé des formations par le conseil d'administration, et ça s'est très bien passé. Il faut juste bien faire les choses.

Mme Laforest : Oui, c'est vrai. En fait, je voudrais avoir une explication au niveau de... Vous avez parlé du comité consultatif sur la copropriété. Comment ça se ferait, ça? Comment vous verriez ça?

M. LaHaye (Richard) : Bien, écoutez, il peut y avoir des travaux, là, où certains comités ont déjà été mis en place. On n'a qu'à penser, en 2012, lorsque les comités avaient été créés, justement, sur la copropriété, il y avait quand même eu des rencontres entre divers groupes, là, intéressés à ce niveau-là. Et ça pourrait impliquer, là, la participation de représentants du ministère à l'occasion de ces travaux-là.

Il y a quand même du travail de fait depuis plusieurs années, là, au niveau de la copropriété au Québec, par divers groupes d'intérêt. Il y a des ordres professionnels...

Mme Laforest : Et c'était avec des inspecteurs aussi à ce moment-là? Dans votre comité, il y avait plusieurs inspecteurs, à ce moment-là, en 2012?

M. LaHaye (Richard) : Inspecteurs?

Mme Laforest : Oui. Est-ce qu'il...

M. LaHaye (Richard) : Non, il n'y avait pas vraiment d'inspecteurs en bâtiment. Je ne pense pas, de mémoire en tout cas, que... Ça impliquait quelques ordres professionnels, mais pas d'association au niveau de l'inspection en bâtiment, non.

Mme Parent (Nathalie) : Nous, juste en complément, si vous me permettez, Mme la ministre, on a un comité interne de travail, à l'ordre, en matière de copropriété. Cela dit, on est habitués de travailler en interdisciplinarité avec les autres ordres professionnels. C'est la tendance chez les 46 ordres professionnels, que ça soit dans le domaine médical ou d'administration aux affaires, on travaille ensemble. On travaille également avec des regroupements pour améliorer les normes de pratique, avoir des canevas de base pour avoir les mêmes standards. Donc, ça, c'est monnaie courante dans notre domaine. Et on a d'ailleurs communiqué avec plusieurs ordres professionnels la semaine dernière pour travailler en étroite collaboration, pour avancer.

Mme Laforest : D'accord, merci. Moi, je vais laisser mes collègues poser leurs questions. Merci à vous.

La Présidente (Mme Dansereau) : Député de Rousseau, la parole est à vous.

M. Thouin : Oui. Bonjour, monsieur. Rapidement parler de fiscalité municipale, on y a passé un petit peu tantôt, mais peut-être revenir, là, sur le seuil de valeur locative. Vous proposez d'augmenter le seuil de la valeur locative d'un établissement d'entreprise à partir duquel on doit envoyer un avis d'évaluation dans les 60 jours suite à un nouveau rôle, là, de cette valeur locative là. Le seuil, aujourd'hui, il est à 100 000 \$. Vous proposez qu'il devrait être augmenté. Donc, ma question, en deux temps : Il devrait être augmenté à combien et comment on a déterminé le montant? Pourquoi 150 000 \$? Pourquoi pas 135 000 \$? Et pourquoi 175 000 \$? Pourquoi pas 200 000 \$?

M. LaHaye (Richard) : On n'avait pas indiqué de montant à l'intérieur de notre présentation, mais ce qu'on disait, dans le fond, c'est que ces montants-là, étant donné que ce sont des règlements qui s'appliquent depuis quand même un bout de temps, devraient être éventuellement augmentés. Par contre, comme on vous dit, c'est que la recommandation qu'on a faite, c'est que ces seuils-là devraient être augmentés par réglementation, mais surtout la recommandation était à l'effet que, lorsque ces éléments-là sont quantifiés, bien, ça le soit par un évaluateur agréé et apte, justement, à mesurer ces éléments-là.

• (15 h 10) •

Mme Parent (Nathalie) : Et, en complément, au niveau de la réglementation, nous, on a des experts en fiscalité municipale, parce que c'est vraiment une expertise autre, on pourrait s'asseoir à une table et discuter avec eux pour voir qu'est-ce qui serait le mieux pour vous recommander d'un prochain règlement.

M. Thouin : O.K. Parce que... Oui, c'est ça, il n'y aura pas de montant de mis dans ça.

Mme Parent (Nathalie) : Non, c'est ça.

M. Thouin : Mais, comme vous proposez de l'augmenter, je me disais que peut-être vous aviez une proposition à nous faire en ce sens-là. Ce n'est pas le cas.

Mme Parent (Nathalie) : On n'a pas voulu fixer de montant.

M. Thouin : Merci. Pour moi, ça va.

La Présidente (Mme Dansereau) : Le député du Lac-Saint-Jean.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Oui, j'aurais une question, mais j'ai combien de temps, Mme la Présidente?

La Présidente (Mme Dansereau) : 4 min 41 s.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Quatre minutes? O.K. Je fais référence à votre mémoire à la page 9 puis moi, je vais retourner au niveau du fonds de prévoyance, vous dites que... vous recommandez que... vous êtes d'avis que l'étude du fonds de prévoyance va être réalisée par un professionnel externe, compétent et indépendant qui ne participe pas à la gestion de la copropriété. Et vous dites aussi qu'à l'instar d'autres professionnels régis par le Code des professions les évaluateurs agréés sont tous désignés pour réaliser ce type d'étude. On sait que l'institut canadien souhaite que le gouvernement autorise ses membres à réaliser des études de fonds de prévoyance si ceux-ci devaient présenter une demande, O.K., à l'ordre. Quelles seraient vos exigences?

M. LaHaye (Richard) : Un membre de l'Institut canadien des évaluateurs? Il y a une entente de réciprocité qui existe depuis, écoutez, aussi longtemps que je suis membre de l'ordre, puis ce n'est pas d'hier. Il y a une entente de réciprocité qui fait en sorte qu'un évaluateur accrédité de l'institut canadien peut faire une demande d'avoir son titre. Et, s'il rencontre les exigences, qui sont maintenant les mêmes ou à peu près, là, automatiquement il a son titre d'évaluateur agréé et peut devenir membre de l'ordre. Donc, il n'y a pas de frein, il n'y a pas de barrière à l'entrée. Il y a une entente de réciprocité qui fonctionne dans les deux sens.

J'ai moi-même, à l'époque, obtenu mon titre de l'Institut canadien des évaluateurs exactement de cette façon-là, par réciprocité. J'avais terminé mon parcours académique, j'ai eu mon titre d'évaluateur, j'ai fait une demande à l'institut canadien, qui m'a octroyé le titre à ce moment-là, et vice versa, évidemment.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : O.K. Donc, il y a une réciprocité. Donc, les paramètres sont là, tout est bien établi.

M. LaHaye (Richard) : Tout est en place. Il n'y a aucune restriction à ce niveau-là.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Merci, monsieur. C'est tout pour moi, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, moi, je vais vous poser une dernière question, parce qu'auparavant on disait que, pour être inspecteur, ça prend une formation collégiale, pour être inspecteur en bâtiment, que c'était la seule possibilité d'être bien formé. Et, moi, c'est certain que ça me remettait en... ça me faisait poser des questions parce que, je me disais, quelqu'un que ça fait... Tantôt, je disais : Quelqu'un que ça fait cinq ans ou 10 ans qu'il est déjà inspecteur en bâtiment, il y a sûrement une formation au niveau de la reconnaissance des acquis qui est possible. Mais on me disait que non parce que la vraie formation pour être inspecteur, c'était celle qui se donnait dans les cégeps. Qu'est-ce que vous en pensez? Puis qu'est-ce que vous pensez également des inspecteurs qui sont là depuis... Il y en a qui sont là depuis très, très longtemps. Également, suite à ça, le lien qu'il y a entre un inspecteur et un entrepreneur, et un inspecteur et un courtier immobilier. Ça fait que je voudrais vous entendre à ce sujet-là.

M. LaHaye (Richard) : Bien, comme on le disait dans le cadre de l'allocution, nous avons développé, depuis plusieurs années, là, des normes de pratique avec l'Ordre des architectes et l'Ordre des technologues. Et il y a même un répertoire sur Internet qui existe, ça peut être consulté aujourd'hui. L'adresse, c'est : inspectionpreachat.com. Donc, il y a quand même des membres de ces ordres professionnels là qui ont une formation et qui travaillent déjà dans le domaine en suivant les normes de pratique qui avaient été développées de concert avec l'Ordre des évaluateurs agréés, l'Ordre des architectes et l'Ordre des technologues. Même que l'Ordre des ingénieurs avait été impliqué, au départ, dans l'exercice.

Mme Laforest : On pourrait avoir l'ordre des inspecteurs aussi.

M. LaHaye (Richard) : Ça pourrait, éventuellement, devenir un ordre des inspecteurs en bâtiment ou les intégrer dans...

Mme Parent (Nathalie) : Ou les intégrer au sein d'un ordre actuel.

M. LaHaye (Richard) : ...exactement, ou les intégrer au sein d'un ordre qui est déjà existant et qui traite du bâtiment. Alors, il n'y a pas vraiment de problème à ce niveau-là. Nous, dans le fond, ce qu'on préconise, c'est que ces gens-là soient redevables, au même titre que les ordres professionnels, soumis à des normes de pratique, à un code de déontologie, l'inspection par les pairs, et ainsi de suite.

Mme Laforest : Puis les liens avec...

M. LaHaye (Richard) : Donc, c'est le propre du système.

Mme Laforest : Excusez-moi.

M. LaHaye (Richard) : Oui, je vous en prie.

Mme Laforest : Les liens avec un entrepreneur, ou un courtier, ou...

M. Lahaye (Richard) : Bon, écoutez, c'est certain que quelqu'un qui aurait été entrepreneur toute sa vie peut avoir, effectivement, un bagage de connaissances qui fait en sorte...

La Présidente (Mme Dansereau) : Le temps est écoulé. Je vous remercie. Je cède maintenant la parole au porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 13 min 12 s.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Me Parent, M. LaHaye, merci de votre présence en commission parlementaire. Je vais vous faire sourire. Quand j'ai acheté ma première maison, voilà beaucoup, beaucoup, beaucoup d'années, je ne dirai pas combien de temps, mais beaucoup d'années, le premier professionnel avec qui j'ai fait affaire, c'était un évaluateur parce que je voulais être certaine que la propriété que j'achetais valait bien le montant qu'on me disait qu'elle valait.

Donc, dans le temps — puis vous allez voir que je fais une grande histoire, mais vous allez comprendre où est-ce que je vais — dans le temps, il y avait la petite inspection et la grande inspection, O.K., qui faisait qu'on avait moins de points qu'on évaluait. Est-ce que c'est encore comme ça aujourd'hui? Puis c'est quoi, la différence, pour les gens qui nous écoutent, là... pas pour moi, mais pour les gens qui nous écoutent, quelle est la différence entre le rôle qu'un évaluateur va jouer par rapport à l'acquisition d'une maison, ou d'une copropriété, ou autres... Quelle est la différence de votre rôle entre vous et celui d'un inspecteur en bâtiment, si on oblige l'inspection des bâtiments?

M. Lahaye (Richard) : Bon. Évidemment, nous, le travail qu'on fait, évidemment, comme vous l'avez dit, c'est d'estimer la valeur d'une propriété. Dans votre exemple, là, d'une propriété unifamiliale, notre évaluateur fait, évidemment, une inspection de la propriété, dans le cadre de son mandat d'évaluation, parce que certains éléments doivent être pris en compte. Si je peux faire une analogie, lorsqu'on regarde une étude de fonds de prévoyance, c'est une étude qui traite, dans le fond, de la dépréciation de la propriété, soit de la dépréciation actuelle ou de la dépréciation future, dans le temps. La dépréciation physique, normalement, bien, est liée à l'état physique des lieux de la propriété qui est évaluée. Donc, oui, il y a une inspection qui se fait au niveau de la propriété par l'évaluateur agréé, mais cette inspection-là se fait dans le cadre de son mandat d'évaluation pour jauger, justement, de la nature et de l'état d'entretien de la propriété.

L'inspection en bâtiment, normalement, va un peu plus loin dans le détail, où là on va, de façon peut-être plus pointue, examiner certaines composantes du bâtiment, certains éléments de mécanique, de chauffage, de plomberie, de climatisation, et ainsi de suite. L'évaluateur le fait mais ne donne pas son opinion de la même façon qu'un inspecteur en bâtiment le ferait dans la rédaction de son rapport d'expertise, parce que le but premier du geste professionnel de l'évaluateur, bien, c'est de donner une opinion motivée de la valeur marchande de la propriété avec, dans le fond, tout ce qui l'entoure.

Mme Thériault : Avec le carnet d'entretien, puisque, présentement, il n'est pas tout à fait obligatoire, il y a eu... Bien, en tout cas, il n'est pas obligatoire là. Mais, avec une étude de fonds de prévoyance puis un carnet d'entretien, qu'est-ce que ça va changer pour les évaluateurs? Est-ce que les évaluations vont être plus... les évaluations estimées, j'entends bien, est-ce qu'elles vont être plus près de la réalité parce que vous allez savoir exactement ce qui a été fait au fil des années sur une bâtisse, ou pas, exemple, comme une copropriété?

M. Lahaye (Richard) : C'est sûr que, lorsqu'un évaluateur a à évaluer une unité de copropriété, un élément qui est très important, bien, c'est justement de faire référence soit au carnet d'entretien ou soit à l'étude de fonds de prévoyance parce que ça peut avoir un impact important sur la valeur de la propriété. Vous comprenez que, s'il y a pour des centaines de milliers de dollars de travaux différés sur l'enveloppe du bâtiment, bien, la journée où on a une cotisation spéciale, bien, ça a un impact direct sur la valeur de la propriété. Donc, l'acheteur qui désirerait vendre son unité de copropriété pourrait s'en voir affecté. Normalement, l'évaluateur doit consulter non seulement ces documents-là, mais l'ensemble des documents qui entourent les opérations de la copropriété, incluant les procès-verbaux, les budgets d'opération, et ainsi de suite. Donc, il doit avoir une vue d'ensemble des opérations de la propriété puis de toutes les éventualités auxquelles l'acheteur ou le vendeur doivent faire face.

• (15 h 20) •

Mme Thériault : Dans le projet de loi, par rapport à la copropriété, on oblige la divulgation de certains documents soit par l'association de copropriétaires ou par le vendeur, là, un des deux. Est-ce que vous pensez qu'on devrait prévoir quelque chose de particulier pour qu'on puisse vous remettre, à vous aussi... pour que vous fassiez bien votre travail? Parce que, là, je pense qu'on vient dire soit au vendeur soit à l'association de copropriété de remettre tel document, c'est leur responsabilité, ils sont obligés, mais, j'imagine, pour que vous puissiez bien faire votre travail, vous devez, vous aussi, nécessairement... peut-être retrouver dans le projet de loi? Lorsqu'on dit qu'on doit remettre tel document à l'inspection en bâtiment, bien, peut-être qu'on devrait ajouter l'évaluateur, non?

M. LaHaye (Richard) : Bien, c'est sûr que l'évaluateur doit normalement s'assurer d'obtenir toutes les informations requises dans la préparation de son évaluation. Et ces documents-là sont très importants. On l'a dit tantôt, c'est d'une importance primordiale que l'évaluateur ait accès à ces documents-là pour justement mesurer quel peut être l'impact sur la valeur. Deux copropriétés identiques bâties en même temps peuvent se retrouver avec des unités d'une valeur bien différente, dépendamment du niveau d'entretien et du niveau dans lequel, justement, le fonds de prévoyance est pourvu. Parce que non seulement on doit considérer ce qui se fait au présent, mais on doit s'assurer d'avoir suffisamment mis d'argent de côté pour assurer les réparations futures. C'est cette mentalité-là qu'il faut essayer de changer dans la tête, là, des usagers de la copropriété.

Mme Thériault : Vous mentionnez, à votre recommandation n° 1, «que l'étude de fonds de prévoyance doit être réalisée par un professionnel externe, compétent [...] indépendant — membre d'un ordre professionnel — qui ne participe pas à la gestion de la copropriété». Vous parlez de l'étude de fonds de prévoyance, mais vous ne parlez pas des règles d'utilisation des fonds de prévoyance. Puis je vais soulever la question parce que, tout à l'heure — je pense que c'est vous, de toute façon — vous avez dit que, quand le nouveau syndicat prend en main le transfert parce qu'il y a un nombre d'unités qui est vendu, c'est lui qui va décider ce qu'il va faire faire, évidemment.

Mais, en fin de semaine, j'avais une discussion avec quelqu'un qui est promoteur d'un projet immobilier en copropriété, qui me disait qu'il a transféré, lui, les finances, donc le fonds de prévoyance, les finances, à l'association de copropriété, et que, là, il y avait un problème, il semblait y avoir un problème avec l'intercom, O.K., le système d'intercom, là, sonnette, etc., et le président de copropriété, au lieu de faire affaire avec la compagnie qui a posé... et qu'il y avait encore garantie, a changé le système au complet, puis ça a coûté comme plus que 10 000 \$. Honnêtement, moi, je n'ai pas de problème à dire que ce soient les copropriétaires, mais on peut-u venir aussi mettre des balises dans l'ordre? Exemple, à un moment être la logique de dire qu'on va retourner voir le gars qui l'a posé parce qu'il y a certaines garanties alors que c'est des nouvelles copropriétés, surtout pour les nouveaux. Mais, tu sais, tu ne peux pas t'improviser gestionnaire comme ça puis dire : On change ça, c'est juste 10 000 \$. Je m'excuse, le 10 000 \$ qu'on sort en début de mandat, dans 20 ans, ce 10 000 \$ là vaut beaucoup parce qu'on a perdu tous les intérêts qui allaient avec, puis on va être obligés d'augmenter, à un moment donné, les cotisations parce qu'on a fait une dépense qui n'était absolument pas prévue dans le fonds de prévoyance.

Donc, de là ma question. Le questionnement que ça suscite en moi, c'est : Est-ce qu'il ne devrait pas y avoir un certain nombre de règles qui devraient être suivies, dictées et suivies? S'il faut les mettre dans un règlement, mettons-les. Je ne dis pas qu'il faut tout mettre dedans la loi, mais il faut se donner la possibilité de faire dans la loi... Qu'on le fasse par règlement après, parce qu'on ne rouvre pas les lois à toutes les années, on comprend ça, mais il y a un minimum de choses qui doit aller avec le fonds de prévoyance. Outre l'étude puis le carnet d'entretien, est-ce qu'on ne peut pas définir un minimum de règles? Et, si oui, quelles seront-elles?

M. LaHaye (Richard) : Je pense qu'effectivement la problématique que vous soulevez, c'est justement le but premier d'avoir un carnet d'entretien qui est bien rempli et qui est bien comblé. Ces éléments-là, qui ont, de nature, soit une garantie ou une documentation de produit qui est installé dans la copropriété, devraient faire partie du carnet d'entretien. Donc, le système de communication dont vous parlez, s'il était sous garantie, normalement ces éléments-là devraient se retrouver dans le carnet d'entretien. Le promoteur devrait documenter jusqu'à cette étape-là puis plus loin tout ce qui est disponible, justement, comme documentation et de garantie parce que c'est justement le propre du contenu du carnet d'entretien d'avoir cette information-là.

Et, dans le fond, ce dont vous parlez, c'est de l'imposition d'une norme au sujet de ce qu'on doit retrouver dans le carnet d'entretien, et ça, ça peut se faire de façon réglementaire. Puis il y a déjà quand même plusieurs organismes qui se sont penchés sur le sujet, dont notre ordre.

Mme Thériault : Au niveau de la gestion comme telle... Parce que, dans le n° 401, il y avait l'encadrement des gestionnaires. La ministre l'a retiré. Par contre, je pense qu'à la lumière des discussions qu'on a eues avec à peu près tous les groupes qui sont venus dire qu'il faudrait au moins encadrer les gestionnaires... Parce que c'est beaucoup de sommes d'argent dans le fonds de prévoyance. Qu'est-ce que vous pensez qu'on devrait rajouter au projet de loi ou de quelle manière est-ce qu'on devrait le faire? Il y a Me Joli-Coeur qui est venu nous dire : Donnez-nous la possibilité — sans peut-être mettre tout ce qu'il y avait dans le n° 401, là — de faire en sorte qu'on vienne encadrer les gestionnaires. Qu'est-ce qu'on devrait faire? Puis pourquoi devrait-on le faire?

M. Lahaye (Richard) : Bien, écoutez, nous, nous sommes d'avis, et c'est une de nos recommandations, évidemment, que cette gestion-là soit confiée à des membres des ordres professionnels, définitivement, ne serait-ce que, oui, en fonction des codes de déontologie et des normes de pratique que les gens doivent respecter.

Pour ce qui est des sommes dans les fonds de prévoyance, bien, évidemment, il faut que ces comptes-là soient établis de façon à ce que le gestionnaire en ait, dans le fond, un certain usage, mais soit quand même limité au niveau des dépenses qui peuvent être faites, que ce soit autorisé normalement par les membres du conseil d'administration, qu'on ne donne pas, là, disons, carte blanche au gestionnaire pour utiliser les fonds du fonds de prévoyance. Comme vous le savez, le fonds de prévoyance possède, dans le fond, un échéancier de travaux à effectuer dans le temps, et on doit s'assurer que ces sommes-là, qui sont mises de côté pour des éventualités sur des éléments bien spécifiques, bien, ne servent qu'à ces fins-là. Et donc il faut que ce soit vraiment bien, bien géré à ce moment-là et qu'on s'assure...

Mme Thériault : J'ai deux petites questions rapides, parce qu'il me reste moins de deux minutes. Est-ce que vous pensez qu'un code de construction unique serait intéressant pour enfin, au Québec, qu'on puisse bâtir sur la même base? Puis vous allez commencer à répondre à ça, puis je vais revenir avec l'autre que j'ai échappée, ma question, qui était très bonne, d'ailleurs. Le code de construction unique, vous en pensez quoi?

M. Lahaye (Richard) : Code de construction. Bien, écoutez, c'est toujours un peu particulier d'avoir plusieurs codes de construction, là, approuvés à différentes étapes. Dans mon esprit, il devrait y avoir un code de construction avec ses révisions, là. J'ai fait des études au niveau technique, puis à l'époque, bien, oui, il y avait un code, on apprenait le code actuel, mais on savait qu'il y avait des révisions qui allaient venir dans le temps. C'est le propre de tous les codes d'être revus éventuellement. Mais je pense que, d'application, ça devrait être le code qui est en vigueur, point.

Mme Thériault : Ma question qui est revenue... La ministre vous posait des questions par rapport au comité-conseil ou ce qui a été fait dans le passé. Bon. Dans le passé, il y avait le Bureau d'assurance du Canada, il y avait le Barreau, la Chambre des notaires, l'organisation des courtiers, bon, il y avait un comité restreint de cinq ou de six, là, qui était là. Quels ordres professionnels devraient faire partie d'un comité-conseil pour la ministre? Exemple, si on décidait d'aller sur un comité-conseil pour la suite des choses, étant donné qu'il y a d'autres phases qui ne sont pas faites, bien, j'imagine que l'Ordre des évaluateurs, vous voulez être là. Mais ça pourrait être composé de quels autres ordres professionnels?

M. Lahaye (Richard) : On était là depuis 2012. Oui, évidemment.

Mme Thériault : C'est ça, vous êtes là depuis 2012. Ça fait qu'on comprend que vous allez vouloir être là.

M. Lahaye (Richard) : Définitivement.

Mme Thériault : On comprend que les inspecteurs en bâtiment vont vouloir y être. Quels autres associations ou ordres professionnels devraient être là?

M. Lahaye (Richard) : Je vais laisser...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée. Je cède...

Mme Thériault : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, mais je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 3 min 18 s.

M. LeBel : Merci. Si j'aurais eu un peu plus de temps, je l'aurais laissé répondre, mais il ne m'en restera plus. Moi, je m'intéresse à la page 13 de votre mémoire, là, sur les normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels. Tantôt, on me disait qu'il y avait 19 collèges qui donnaient de la formation d'inspecteur des bâtiments puis que la formation n'était pas pareille dans les 19, qu'il y avait des différences, et j'ai trouvé ça un peu surprenant. Vous, est-ce que vous êtes en lien avec les collèges? Est-ce que vous êtes en lien avec ces formations-là? Est-ce que vous influencez ces... On vous consulte ou...

M. Lahaye (Richard) : Notre niveau de formation est au niveau universitaire. Donc, l'exigence pour devenir évaluateur agréé...

M. LeBel : Non, mais je parle des inspecteurs en bâtiment.

• (15 h 30) •

M. Lahaye (Richard) : Non, mais c'est ça, c'est que notre exigence, nous, de formation est au niveau universitaire. Et, au niveau de nos programmes de formation, oui, on a une entente... Bien, c'est un comité obligatoire en vertu du Code des professions, c'est le comité de formation, et notre lien est avec les universités et non pas avec les collèges. Alors, il y a des programmes en évaluation de niveau collégial aussi, mais à ce moment-là ce serait l'ordre des technologues, au niveau technique.

M. LeBel : Est-ce que... Allez-y.

Mme Parent (Nathalie) : En fait, ce que je pourrais dire en complément d'information, si vous me permettez, tous les ordres professionnels sont régis. Ils ont le même cadre. Ils ont un règlement de formation initiale, qui est approuvé par le gouvernement, donc avec des standards. Que ça soit une technique à l'ordre des technologues, il y a un règlement qui encadre les programmes. Et il y a le comité de formation initiale, chez tous les ordres professionnels, pour avoir un certain arrimage et une certaine homogénéité au niveau des programmes de formation, qu'on retrouve dans les 46 ordres professionnels.

Donc, c'est sûr que, l'Association des inspecteurs en bâtiment, c'est un autre régime, mais, pour les 46 ordres, on essaie de respecter une certaine homogénéité. Il y a des problématiques, ce n'est pas parfait, mais on essaie de le faire du mieux qu'on peut et on fait des représentations avec tous nos partenaires généralement.

M. LeBel : O.K., ça fait que, quand vous... à votre page 13, là, l'inspection des bâtiments... Là, vous parlez des ordres, vous donnez... Vous n'avez pas d'opinion sur les inspecteurs en bâtiment, comme on a rencontré tantôt. C'est autre chose.

M. LaHaye (Richard) : Effectivement, c'est une association...

M. LeBel : J'ai l'impression que vous avez une opinion quand même.

Mme Parent (Nathalie) : On connaît plus les ordres professionnels, c'est normal — moi, ça fait 28 ans que je fais partie du système professionnel — c'est normal que c'est un milieu qu'on connaît un peu plus. C'est réglementé par

le Code des professions, qui a été constitué en 1974, qui a 365 000 professionnels régis par ce code, donc c'est normal qu'on connaît plus le système professionnel que les autres associations qui, parfois, ont des missions différentes, soit pour représenter leurs membres ou, comme on a entendu tantôt, qui avaient une mission particulière de protection du public.

M. LeBel : Parce que c'est un peu... Dans ce que vous dites, vous dites que, pour protéger, on est mieux de passer par des ordres, à cause du Code de professions, que passer par des associations qui sont là souvent pour défendre les intérêts de leurs membres.

Mme Parent (Nathalie) : C'est ce que nous croyons.

M. LaHaye (Richard) : Effectivement, c'est ce qu'on constate.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission. Je suspends les travaux pour quelques instants afin de permettre au prochain groupe de prendre place. Et je fais un rappel aussi de fermer les sonneries des appareils électroniques.

(Suspension de la séance à 15 h 33)

(Reprise à 15 h 35)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous reprenons les travaux. Je souhaite la bienvenue au Barreau du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter et à commencer votre exposé. Merci.

Barreau du Québec

M. Mallette (André-Philippe) : Mme la ministre, Mme la Présidente de la commission, Mmes et MM. les députés, mon nom est André-Philippe Mallette, secrétaire adjoint du Barreau du Québec. Je suis accompagné de Me Marc Poirier, président du comité Régie du logement du Barreau du Québec, ainsi que Me Yves Papineau et M. Michel Lespérance, membres du Groupe de travail sur la copropriété. Je tiens également à souligner la présence dans l'assistance de Me Yves Joli-Coeur, également membre du groupe de travail, qui a participé à l'élaboration de notre mémoire.

Le bâtonnier et le Barreau du Québec souhaitent vous remercier pour l'invitation de la commission à participer à vos travaux. Il aurait souhaité être présent mais, en raison d'un empêchement, nous a délégués à titre de représentants du Barreau du Québec pour vous faire part de notre position.

Le Barreau du Québec a pour mission la protection du public et la primauté du droit. Le projet de loi soulève des enjeux, en matière d'accès à la justice, d'administration de la justice et de protection des personnes vulnérables, qui interpellent le Barreau dans l'exercice de sa mission.

Nous souhaitons vous faire part de certains commentaires relativement à deux domaines importants traités dans le projet de loi, soit la copropriété divise et le Tribunal administratif du logement. Ce projet de loi est primordial puisqu'il touche directement des millions de Québécoises et de Québécois qui vivent sous un toit qu'ils louent ou qu'ils détiennent en copropriété. Comme vous le savez, au Québec, de plus en plus de ménages choisissent la copropriété divise comme mode d'accession à la propriété. En 2017, il y avait près de 300 000 ménages québécois vivant en mode de copropriété.

Depuis plusieurs années, le Barreau du Québec et divers intervenants du milieu de la copropriété expriment publiquement leurs préoccupations concernant les lacunes de la législation encadrant la copropriété au Québec. Le Barreau du Québec est un acteur de premier plan dans la réflexion sur la nécessaire réforme de la copropriété au Québec, notamment en participant aux travaux du Comité consultatif sur la copropriété en 2011 et en 2012 et en créant un groupe de travail pour étudier spécifiquement l'encadrement législatif de la copropriété, dont plusieurs membres sont ici aujourd'hui. Nous avons d'ailleurs commenté les dispositions législatives du projet de loi n° 141 relativement à l'assurance en matière de copropriété.

D'entrée de jeu, le Barreau du Québec souhaite saluer le dépôt du projet de loi qui vient combler ou répondre à certaines lacunes du régime actuel, notamment les insuffisances de plusieurs fonds de prévoyance au Québec et la déficience de l'information fournie aux copropriétaires et aux acheteurs de copropriété. Cependant, le projet de loi ne constitue pas la nécessaire réforme en profondeur du droit de la copropriété réclamée par tous les acteurs dans le domaine.

Le Barreau réitère sa crainte que la législation à la pièce en matière de copropriété entraîne des oublis ou des impacts qui n'ont pas été envisagés. Il serait donc de loin préférable de prévoir toutes les conséquences juridiques dans une loi particulière plutôt que d'apporter certaines modifications au Code civil et d'adopter des règlements. Cette loi permettrait une vision d'ensemble plus facile d'accès aux copropriétaires et un véhicule législatif plus souple qui pourrait évoluer avec les besoins du marché.

De la même façon, il serait préférable, afin de faciliter la vie des copropriétaires, d'adopter un seul règlement qui traiterait de l'ensemble des enjeux en lien avec la copropriété, que ce soit en lien avec le présent projet de loi ou le projet de loi n° 141.

Considérant les nombreuses modifications au régime de la copropriété et les impacts importants sur la vie des copropriétaires, il est primordial pour le gouvernement de faire une campagne d'information, en collaboration avec les acteurs majeurs du milieu, à l'intention des copropriétaires et gestionnaires de copropriété.

Nous tenons à saluer et souligner l'importance de plusieurs mesures prévues dans le projet de loi qui sont réclamées depuis de nombreuses années. Les nouvelles obligations du syndicat d'établir un carnet d'entretien et d'obtenir une étude du fonds de prévoyance sont d'une importance capitale pour éviter la vétusté des immeubles et assurer que les futures générations de copropriétaires n'aient pas à supporter seules le fardeau financier des travaux liés aux composantes majeures de l'immeuble. L'obligation de fournir de l'information à l'acheteur et la protection des acomptes versés doivent également être soulignées comme moyens de mieux protéger le public. Ces nouvelles mesures sauront contribuer à la mise en valeur de la copropriété comme mode d'accession à la propriété.

• (15 h 40) •

Le Barreau du Québec déplore, comme plusieurs autres intervenants, l'absence de plusieurs grandes mesures réclamées depuis des années, notamment l'encadrement des gestionnaires de copropriété, les copropriétés par phases et la création d'un tribunal administratif de la copropriété. Particulièrement, le Barreau juge qu'il serait important de prévoir l'encadrement des gestionnaires, à l'instar de ce qui existe déjà ailleurs au Canada et dans le monde. En effet, malgré toute la volonté démontrée par le législateur dans son projet de loi, si les nouvelles obligations créées sont mal comprises ou appliquées ou ne sont pas respectées, l'objectif recherché par ce dernier, soit de mieux protéger les intérêts des copropriétaires, ne saurait être atteint.

Afin d'assurer la protection du public, le Barreau est d'avis que les gestionnaires de copropriété, à l'instar de ceux qui la construisent, devraient obligatoirement être membres d'un ordre professionnel et avoir complété avec succès une formation reconnue. En effet, un immeuble détenu en copropriété est souvent le bien le plus important du patrimoine d'une personne. Ainsi, si l'administration de ce bien n'est pas faite par une personne compétente et intègre, il pourrait en découler un grave préjudice pour les copropriétaires.

L'encadrement des gestionnaires de copropriété par un ordre professionnel, tel qu'il était prévu par le projet de loi n° 401, aurait plusieurs effets bénéfiques, notamment d'assurer une formation de qualité des gestionnaires de copropriété, leur assujettissement à des normes déontologiques et la souscription à une assurance responsabilité professionnelle.

Le Barreau souhaite aussi la création d'un tribunal administratif de la copropriété, qui aurait comme mission de centraliser et diffuser l'information sur le droit de la copropriété, de faire de la prévention et de la conciliation des différends et d'offrir un tribunal spécialisé plus rapide, moins coûteux et plus accessible pour les citoyens que les tribunaux judiciaires.

Finalement, le Barreau invite les parlementaires, comme d'autres acteurs l'ont mentionné auparavant, à profiter de l'enthousiasme de tous ces acteurs du milieu de la copropriété et du premier jalon que constitue le projet de loi n° 16 afin de créer une commission qui verrait à poursuivre les travaux entamés en travaillant sur les chantiers à terminer et avoir une meilleure cohérence dans les dispositions législatives en matière de copropriété. Le Barreau du Québec offre d'ailleurs sa pleine collaboration pour piloter ou participer aux éventuels travaux de cette commission.

Deuxièmement, nous souhaitons discuter des dispositions relatives à celui que nous devons maintenant appeler le Tribunal administratif du logement. Le Barreau du Québec estime que la Loi sur la Régie du logement mérite une réforme complète. Les modifications proposées par le projet de loi sont insuffisantes pour régler les problèmes de délai et d'injustice quant à certains dossiers plus urgents, notamment les dossiers d'insalubrité et les dossiers d'expulsion de personnes vulnérables.

Le Barreau du Québec note une amélioration de l'importance accordée au mode alternatif de résolution de différends qu'est la conciliation dans le projet de loi. La conciliation devrait cependant être offerte à toutes les parties, sauf circonstances exceptionnelles.

Également, nous saluons, dans un objectif d'accès à la justice, la possibilité donnée à certaines personnes vulnérables d'être assistées devant le tribunal par un tiers de confiance, qui devrait cependant être mieux balisée pour éviter les abus qui pourraient survenir.

Deux absents notables du projet de loi : les dossiers d'insalubrité et les dossiers d'expulsion. Les plus récentes études démontrent que le délai pour obtenir un jugement pour insalubrité du logement à la régie oscille entre 790 et 973 jours. Il s'agit d'un délai trop long, décourageant le justiciable, alors même qu'il s'agit d'un enjeu crucial pour sa santé et sa sécurité. Par ailleurs, dans un contexte où les baux de logement sont, à la majorité, signés pour un an, cela revient à dire qu'un locataire n'obtiendra pas de jugement avant la fin de son bail, le laissant devant le délicat choix d'abandonner son logement pour préserver sa propre santé.

Rappelons qu'à Montréal seulement, plus de 30 % des logements ont des problèmes d'insalubrité. C'est 36 % des enfants de six mois à 12 ans qui vivent dans un milieu présentant des problèmes d'humidité excessive et de moisissure. Par ailleurs, une cause décrétee urgente par la Régie du logement mettra 1,7 mois à être entendue par le tribunal.

Afin d'améliorer la situation, le Barreau du Québec croit essentiel d'ajouter une disposition à la loi voulant que les dossiers d'insalubrité doivent être jugés d'urgence, ce que le législateur prévoit d'ailleurs déjà dans d'autres matières.

Également, la loi devrait permettre au tribunal d'émettre, à la demande du locataire, une ordonnance forçant le locateur à maintenir tous les services prévus au bail et l'accès au logement. Par exemple, en juin dernier, plus de 40 aînés d'une résidence privée de la Beauce ont reçu un avis d'expulsion dans les 48 heures, poussant ses résidents à un branle-bas de combat pour trouver un nouveau toit. Le Barreau souhaite l'ajout d'une disposition établissant la possibilité de requérir une ordonnance de sauvegarde de maintien dans les lieux.

Également, le projet de loi judiciarise le processus préaudition, alors que la procédure devant un tribunal administratif de proximité, comme est la Régie du logement, devrait demeurer plus souple et informelle. À cet égard, il serait nécessaire de prévoir que le Tribunal administratif du logement a pour objet d'affirmer la spécificité de la justice administrative et d'en assurer la qualité, la célérité, l'accessibilité, de même que d'assurer le respect des droits fondamentaux des administrés.

La Présidente (Mme Dansereau) : Une minute.

M. Mallette (André-Philippe) : Le Barreau du Québec demande donc que le Tribunal administratif du logement garde une procédure souple et accessible pour une clientèle majoritairement non représentée par avocat. Le formalisme procédural est incompatible avec la nature du tribunal.

Par ailleurs, concernant les nouvelles mesures prévoyant la fermeture de dossier en cas de non-respect de la procédure, les parties devraient, par souci d'équité, être avisées des conséquences du non-respect avant la fermeture du dossier.

Finalement, l'utilisation des moyens technologiques ne devrait être privilégiée que dans les causes simples ou lors de conférences de gestion. Le Barreau du Québec demande que les dispositions en matière de moyens technologiques soient balisées afin de prendre en compte les risques pour la sécurité des parties, de respecter les principes de justice naturelle, notamment quant à la possibilité d'apprécier la crédibilité des témoins et à l'importance d'une présence physique pour les auditions au mérite. Les auditions ont des impacts importants sur les parties, et le membre du tribunal devrait être présent. L'utilisation de la technologie est favorable pour une saine administration de la justice, mais, lorsqu'il s'agit d'une audition au mérite, il faut éviter de mettre en place deux sortes de justice...

La Présidente (Mme Dansereau) : Le temps est écoulé.

M. Mallette (André-Philippe) : ...une pour les centres et une pour les régions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je vous remercie pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous, vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : Oui. Alors, bonjour, MM. Poirier, Papineau, Lespérance et M. Mallette. Ça me fait plaisir de vous rencontrer. Je suis très heureuse, j'avais hâte de vous rencontrer, d'ailleurs. J'aime ça, le Barreau, ça m'intéresse, ça fait partie de ma famille. Je suis très heureuse de vous rencontrer.

Ceci étant dit, c'est intéressant, aussi, vous avez plusieurs commentaires, plusieurs questionnements aussi. Puis je vous reconnais d'ailleurs dans vos notifications. Je vais y aller tout de suite parce que j'ai quand même plusieurs questions. Au niveau du tribunal de la copropriété... Parce que vous dites, justement, au niveau du tribunal de la copropriété, qu'on aurait dû pencher... «La création d'un tribunal de la copropriété pour centraliser l'information aux copropriétaires et aux syndicats», comment vous verriez ça? Parce que, là, c'est sûr qu'on a la Régie du logement, qu'on tend vers le Tribunal administratif du logement, puis c'est certain qu'on va avancer aussi là-dedans, parce qu'on avait pensé au tribunal de l'habitation, au tribunal des copropriétés. Mais vous, vous verriez vraiment un tribunal de la copropriété spécifique?

M. Papineau (Yves) : Je pense que la formule n'est peut-être pas essentielle, ou le nom. Ce qui est important, et ce n'est pas de la jalousie, là, c'est qu'on calcule que les locataires et les locateurs ont plus de services du gouvernement que les copropriétaires et les syndicats. Je vous donne un exemple. Le site de la Régie du logement... Malheureusement pour ceux qui ne seront pas de mon avis, moi, je trouve que la Régie du logement fait un superbon travail. Elle a un site d'information extraordinaire. En copropriété, on n'a rien de ça. Elle a des dépliants, elle a de l'information. En copropriété, on n'a rien de ça.

On a un tribunal en matière de logement — je parle avec Me Poirier — maximum... un locataire arrête de payer, maximum deux mois après on a un jugement. En matière de copropriété, les délais... et je m'excuse auprès de mes amis de la Cour du Québec, mais les délais varient entre 12 et 16 mois avant d'avoir une audition, pas d'avoir le jugement. Alors, c'est plus facile et plus rapide de percevoir un loyer que de percevoir les charges de copropriété.

Alors, moi, je pense, qu'on ait un tribunal de l'habitation avec une section logement et une copropriété ou autrement, je pense, ce n'est pas ça qui est important. Ce qui est important, c'est le principe : qu'on ait plus de rapidité et plus d'information.

Mme Laforest : O.K., d'accord. En fait, vous lisez dans nos pensées parce qu'on...

M. Papineau (Yves) : J'espère que je ne lis pas toutes vos pensées, là.

Mme Laforest : Ça irait très bien, ne soyez pas inquiet. Je vous le souhaite. O.K., c'est intéressant, quand même, mais c'est... On n'est pas fermés à ça. Je trouve ça intéressant.

L'autre question que j'ai... parce que vous voudriez que les greffiers spéciaux soient des avocats, puis j'aimerais vous entendre par rapport à ça. Dans quelle mesure vous voudriez ça?

• (15 h 50) •

M. Poirier (Marc) : En fait, c'est qu'au moment où on se parle... on me corrigera si je fais une erreur, là, mais, au moment où on se parle, un régisseur peut être un notaire de formation ou un avocat. Historiquement, la revendication du Barreau, c'est que les régisseurs soient des avocats. Mais le greffier spécial, actuellement, a une compétence plus limitée, on parle des causes en fixation de loyer et du non-paiement de loyer par défaut. Essentiellement, au plan pratique, c'est ça. Alors, nous, on pense qu'effectivement la justice serait bien servie si on exigeait que les greffiers spéciaux soient nécessairement des avocats. Actuellement, ils peuvent être notaires, je ne sais pas s'ils peuvent être d'autre chose, techniquement, mais je pense que ceux qui sont formés pour le litige, ceux qui sont capables d'apprécier effectivement une preuve au mérite sont, par définition, les avocats qui ont fait une carrière en litige. Voilà. Je ne sais pas si je réponds à votre question.

Mme Laforest : Oui. Oui. J'ai une autre question aussi. Tantôt, je vous entendais dire... j'avais pris en note «l'ordonnance de sauvegarde». Comment vous voyez ça? Parce que vous le savez, les résidences de personnes pour...

les résidences de personnes âgées, en fait, on est en train quand même de bien structurer ça avec la ministre des Aînés, Marguerite Blais. Puis il y a quand même plusieurs mesures qui vont être prises pour les résidences pour aînés, justement, pour éviter toutes les fermetures qu'on a connues dans le passé. Puis il y a aussi qu'on va travailler avec les municipalités pour que les municipalités puissent, justement, aider ces résidences-là pour qu'elles restent ouvertes. Mais, quand vous parliez tantôt qu'on devrait avoir la possibilité d'offrir l'ordonnance de sauvegarde pour les résidences, comment vous verriez ça? Puis les délais seraient lesquels?

M. Mallette (André-Philippe) : En fait, c'est que la mesure qu'on demande est de façon un peu plus large que pour les aînés. Évidemment, c'est sûr qu'on a toujours en arrière de la tête, vous me permettez l'anglicisme, les personnes vulnérables. Donc, c'est certainement que, dans les cas de personnes vulnérables, ce serait à propos. Quand il y a une expulsion sans droit, il faudrait que ces gens-là puissent aller devant le Tribunal administratif du logement plus rapidement que d'attendre leur audition, au fond, pour contester l'expulsion.

Donc, nous, ce qu'on dit, c'est : Il devient un peu illusoire... si ça prend un délai de quelques mois pour être entendu sur une demande d'expulsion de quelqu'un qui est à l'extérieur, qui a été chassé de son logement, si on doit attendre tout ce temps-là, alors que ça a été fait sans droit, ça devient sans objet. Donc, cette personne-là, son véritable droit serait d'être réintégrée rapidement. Et à l'heure actuelle il n'existe pas de mesure rapide ou urgente pour prévoir ça. Donc, nous, ce que l'on dit, c'est que, dans ce cadre-là, il devrait y avoir un mécanisme d'urgence qui est prévu à cet effet-là.

Mme Laforest : O.K. Oui. Après ça, les copropriétés, vous dites que ce serait important d'adopter des dispositions spécifiques pour encadrer les propriétés et les copropriétés, mais y aller par phases. Pourquoi y aller par phases à ce moment-là?

M. Papineau (Yves) : C'est-à-dire, ce n'est pas tout à fait ça. C'est qu'il existe, en matière de copropriété, la copropriété connue, savoir un immeuble sur un terrain, et l'immeuble est divisé. Il existe aussi ce qui est appelé la copropriété par phases, alors on a un grand... un terrain plus grand sur lequel il va y avoir cinq immeubles, ou trois, ou 10 immeubles. Et cette notion-là est une création juridique qui n'existe pas au Code civil. Alors, il n'y a aucune norme, il n'y a aucune règle, tout le monde patine avec ça en espérant que ça va bien.

Et je vous réfère au mémoire de la Chambre des notaires, sur la question des hypothèques légales. En matière d'hypothèque légale, on a le droit de publier tant que les travaux ne sont pas terminés. Mais, en matière de copropriété par phases, si on commence l'immeuble 1 en l'an 2000, ça peut prendre 10 ans avant qu'on finisse la copropriété. Est-ce que ça veut dire que notre hypothèque légale va être là, possible, pendant 10 ans? Ça ne fait pas de sens, parce que les fournisseurs et les créanciers hypothécaires ne voudront jamais accepter ça.

Alors, la question de copropriété par phases, qui est inconnue au Code civil, devrait faire son entrée. qu'on normalise, qu'on donne des règles et qu'on dise ce qui en est pour éviter des choses. Comme je vous dis, on est tous sûrs que c'est excellent, mais on voudrait être sûrs que c'est encore plus excellent si c'est réglé au code.

Mme Laforest : O.K. Vraiment intéressant. Au niveau des moyens technologiques, parce que vous dites que vous avez des craintes à l'utilisation des moyens technologiques par le tribunal, nous, on parle de visioconférence, par exemple, comme moyen technologique. Vous, vous dites qu'il faudrait faire complètement un virage technologique. Qu'est-ce que vous voulez apporter de nouveau comme outil technologique ou comment vous voyez ça?

M. Poirier (Marc) : En fait, sur les moyens technologiques, le Barreau a une réserve. C'est-à-dire que, fondamentalement, ce qu'on pense, c'est que rien ne vaut une audition au mérite sur le fond lorsque les parties sont présentes. Pourquoi? Parce qu'on peut évidemment mieux juger de la crédibilité de quelqu'un, voir si la personne donne des réponses précises. On peut voir évidemment le jeu, aussi, qui se dessine devant le tribunal. Donc, je pense qu'il faut effectivement au maximum favoriser les auditions au mérite en personne.

Ce qu'on dit, c'est que, si c'est à prendre, à ce moment-là, comme virage, bien, il faut réserver ça essentiellement aux conférences de gestion, aux demandes de remise, à ce qui est accessoire, à ce qui n'engage pas fondamentalement le débat sur le fond. C'est ce qu'on dit, effectivement, au niveau de notre mémoire. Donc, fondamentalement, il est important d'apprécier la crédibilité des témoins. Et l'importance de se voir physiquement dans la même salle, c'est une question de justice élémentaire, selon nous.

M. Mallette (André-Philippe) : Et, en complémentaire, si vous me permettez, Me Poirier, je pense que c'est très important aussi pour le citoyen, le justiciable. Ça peut être peut-être sa seule journée à la cour, en bon français, et c'est important qu'il puisse avoir accès à un membre du tribunal et avoir la certitude qu'il a été entendu. Souvent, ça fait partie aussi du processus et du cheminement qui aide le citoyen ou le justiciable à avoir le sentiment d'avoir été entendu. Donc, c'est aussi une des considérations qui fait en sorte que, pour nous, l'audition, au fond, à tout le moins, devrait toujours se tenir en présence physique.

Mme Laforest : ...jamais seul.

M. Poirier (Marc) : Et, si vous me permettez, j'ajoute une chose, c'est que, si effectivement l'audition se fait en personne, à ce moment-là, comme je le disais, pour mesurer la crédibilité des gens, c'est l'idéal, je pense, sans l'ombre d'un doute.

Mme Laforest : O.K., mais, en fait, ils ne sont jamais seuls. Je vais y aller rapidement parce que j'ai quand même plusieurs questions, puis mes collègues aussi, je veux les laisser poser leurs questions. Au niveau de la formation des gestionnaires de copropriété, parce que nous, on se disait que, admettons, entre huit et 12 unités, c'est peut-être moins nécessaire d'avoir quelqu'un qui est formé comme gestionnaire, est-ce que vous avez un... Si, admettons, là, on donnait un minimum d'unités pour faire la gestion, de combien à combien vous verriez le nombre d'unités pour dire que ça prend quelqu'un formé pour être gestionnaire de copropriété? Avez-vous élaboré ou étudié cette situation-là par rapport au nombre d'unités possibles de copropriété?

M. Mallette (André-Philippe) : Nous, on n'y est pas allés avec l'angle du nombre d'unités. On pense aussi que c'est le genre de chose qui va faire l'objet probablement d'un éventuel règlement, si le projet de loi prévoit qu'un gestionnaire de copropriété doit être encadré par un professionnel ou un membre d'un ordre professionnel. Ce que l'on a indiqué dans notre mémoire, c'est qu'évidemment cette question-là ne devrait pas couvrir un gestionnaire bénévole ou un administrateur qui fait la gestion dans les petites copropriétés. On parle ici évidemment des gestionnaires professionnels qui vont gérer des grandes copropriétés. On n'a cependant pas de position sur le nombre. Je présume que ce sera quelque chose qui sera étudié avec tous les acteurs concernés. Notamment, le Regroupement des gestionnaires de copropriété va sûrement avoir une position là-dessus, en termes de nombre de gestionnaires requis. Ça, ça pourrait être fait dans un deuxième temps. Mais on n'a pas de position en termes de nombre. Je ne sais pas si, Me Papineau, vous avez quelque chose à ajouter.

M. Papineau (Yves) : Si vous me permettez, il faut aussi comprendre qu'on parle du gérant, mais il y a peut-être... je n'ai pas le chiffre exact, mais, en 2009, on nous avait dit : Il y a entre 75 % et 80 % des copropriétés qui sont six ou huit logements. Alors, si on se dit : On va seulement limiter ça aux grands immeubles... On parle beaucoup pour peut-être pas autant qu'on pense, dans le sens que, sur le 300 000 qu'on a vu, de ménages qui sont en copropriété, si vous en enlevez 75 % à 80 % qui sont dans des petites copropriétés... Des gestionnaires, il y a en a qui gèrent des petites, puis il y en a qui gèrent des moyennes, gèrent des grosses. Et moi, je pense que, même si le Barreau n'a pas une position claire, il reste que gérer un immeuble, ça prend des compétences, ça prend ça. Et je vois mal qu'on dise : Oui, il y a des gens qui peuvent gérer un deux, trois-logements. Oui, le copropriétaire peut le faire, mais il reste qu'on gère le bien d'autrui. Alors, il faut quand même faire attention à qui on permet de gérer le bien d'autrui.

M. Mallette (André-Philippe) : Mais assurément, si c'est un tiers qui fait la gestion de la copropriété, surtout s'il y a rémunération, on pense que c'est le genre de zone où évidemment ça devrait être encadré.

Mme Laforest : D'accord, merci. Moi, j'ai terminé. Je vais passer la parole à mes collègues.

La Présidente (Mme Dansereau) : Le député de Rousseau, ou le député du Lac-Saint-Jean, ou... Ah! Montmorency.

M. Simard : Ah! bien, ça pourrait être Montmorency, si vous voulez, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous cède la parole.

M. Simard : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Comme la ministre, je suis très heureux de recevoir nos amis du Barreau. Ils doivent savoir qu'ils sont toujours les bienvenus à l'Assemblée nationale.

Une voix : Merci.

M. Simard : Quelle que soit la commission, votre point de vue est toujours le bienvenu. C'était mon petit clin d'oeil. J'ai eu la chance de faire un mandat il y a une vingtaine d'années. Je reviens presque 20 ans plus tard, 15 ans plus tard...

Une voix : 17.

• (16 heures) •

M. Simard : 17, merci, Mme la députée. Une des choses qui a vraiment changé, c'est tout l'aspect de la relation à l'information, toute la question de la transparence. C'est le journaliste Alvin Toffler qui disait : «Information is power.» Vous vous souvenez, quand Barack Obama est arrivé comme président, une des premières choses qu'il a faites, c'est son fameux Transparency Act pour que toutes les formes de gouvernance, quelles qu'elles soient, celle qu'on a ici, à l'Assemblée nationale, voire même celle que des syndicats de copropriétaires pourraient avoir, soient la plus grande possible. Or, dans votre mémoire, qui est très bon, soit dit en passant, vous abordez cette question de l'obligation de renseignement qu'ont les syndicats de copropriétaires. Je pense que c'est un point fort de votre mémoire. Je crois comprendre que vous souhaitez la plus grande ouverture possible pour le bien des potentiels acheteurs. Mais en même temps on sent chez vous qu'il y a quand même une certaine pudeur, j'oserais employer ce mot, mais une certaine limite à cette ouverture, enfin, d'accès à l'information, parce qu'évidemment il y a des enjeux derrière tout ça, là, et j'aimerais vous entendre. J'aimerais que vous puissiez creuser... J'ai lu des choses entre les lignes et j'aimerais ça que vous puissiez me les expliciter.

M. Papineau (Yves) : Si vous me permettez, ce n'est pas une pudeur, c'est une question de responsabilité. Je vous donne un exemple. On demande maintenant, dans le projet de loi, que le syndicat déclare toutes les causes pouvant influencer l'acheteur. Il y a des acheteurs que... Et, on l'a vu dernièrement en immobilier, maintenant, dans les formulaires des courtiers

en immeubles, on déclare s'il y a eu un suicide dans l'appartement. Alors, est-ce que le syndicat va être obligé d'écrire que, dans le garage, il y a eu le suicide de deux personnes? Est-ce que le syndicat va être obligé de dévoiler qu'il y a eu des noyades dans la piscine en 1994? Jusqu'où ça va aller?

Ce que le Barreau, on dit, c'est : Écoutez, nous, comme syndicat, on donne des informations qui sont la normale ou la moyenne. Donc, on va donner des informations économiques. Ça, on n'a aucun problème avec ça. Mais, sinon, jusqu'où ça va, les informations que le syndicat est obligé de donner? Et, si jamais il n'y a pas de limite, ça veut dire que l'acheteur qui va prétendre qu'il n'a pas été informé adéquatement va pouvoir poursuivre le syndicat en disant : Il y a eu un manque d'information de la part du syndicat, avoir su qu'il y avait eu des noyades dans la piscine puis qu'il y a des âmes qui flottent dans la piscine, je n'aurais pas acheté. C'est là qu'on a un petit problème, là. Jusqu'où ça doit aller?

M. Simard : Vous me corrigerez, moi, je ne suis pas avocat, donc pardonnez mon ignorance, mais je lisais dans un article du journal *La Presse* tout récemment, en fouillant rapidement, je pourrais vous le trouver... Il me semble que, pour l'achat d'une maison, on doit déclarer s'il y a eu suicide, ou meurtre, ou...

M. Papineau (Yves) : ...les nouveaux formulaires des courtiers.

M. Simard : Mais, dans mon jargon, là, si mon père était ici, il me dirait : Ce qui est bon pour minou, c'est bon pour pitou. Pourquoi je devrais déclarer ça pour une maison puis pas pour un condo?

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie, M. le député. C'est tout le temps... Je cède maintenant la parole au porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, pour 13 min 12 s.

Mme Thériault : Je vais vous donner 15 secondes pour répondre à la question de minou puis de pitou.

M. Papineau (Yves) : Alors, il vous devra 15 secondes. La réponse, elle est simple. Je n'ai pas de problème à ce qu'on déclare les suicides, mais jusqu'où... Est-ce qu'on doit déclarer aussi les noyades accidentelles dans la piscine? Est-ce qu'on doit déclarer qu'il y a quelqu'un qui a été tué par son épouse un matin qu'il rentrait trop tard? Jusqu'où ça doit aller? C'est ça, la question.

M. Mallette (André-Philippe) : ...en complémentaire, je pense, c'est ça, l'importance... Le point que le Barreau veut faire...

Et je prends une seconde pour vous remercier pour l'invitation du Barreau du Québec. Je comprends qu'il est le bienvenu dans toutes les commissions. Alors, on prend note de ça et on vous remercie. On est d'ailleurs enchantés d'être ici aujourd'hui.

Et, quand je reviens sur cette question-là, je pense que l'important, c'est que ce soit clair dans le projet de loi. À l'heure actuelle, il y a un flou. Et ce qu'on a peur, c'est qu'il y ait des litiges sur l'interprétation de cette disposition. Donc, tout simplement, quelle est l'intention du législateur sur cette disposition-là, c'est ça qu'on cherche à obtenir.

Mme Thériault : Donc, on comprend que vous cherchez à clarifier, avec ce que vous nous déposez...

Vous allez me permettre de souhaiter la bienvenue à M. Lespérance, parce qu'il n'est pas maître, Me Papineau, Me Mallette, Me Poirier, et je souligne aussi Me Joli-Coeur, qui fait partie du comité. Merci d'être avec nous en commission parlementaire.

Écoutez, votre mémoire est fort intéressant. 22 recommandations. Vous avez pris le temps de bien scinder ce qui touche le Tribunal administratif du logement et la copropriété. Je trouve que c'est particulier, parce que vous êtes bien... Vous avez... On fait une ligne : ça, c'est pour ça, puis ça, c'est pour ça. C'est parfait, c'est bien correct.

Je vais commencer là où j'ai terminé avec l'autre groupe qui vous a précédés, parce que je vois que la manière dont vous avez monté votre mémoire... Vous parlez des absents, puis je trouve ça vraiment intéressant que vous parliez des absents, parce qu'effectivement ce qu'on fait, c'est pour les copropriétés divisées. On n'a pas parlé des copropriétés indivises, hein, on comprend. Vous avez parlé des copropriétés par phases, on fait quoi quand le commercial se mêle au résidentiel. Il y a des copropriétés qui se construisent présentement qui ont des fonds de garantie de maisons neuves, d'autres qui n'en ont pas aussi. Il reste encore beaucoup de travail à faire. Je pense que la ministre, elle est vraiment très bien intentionnée, la ministre de l'Habitation et des Affaires municipales. Ça va lui permettre vraiment... Je souhaite qu'elle reste là pour quatre ans pour être sûrs qu'on va avoir en masse de travail sur la planche pour pouvoir avancer dans les autres domaines qu'on ne touche pas aujourd'hui dans ce projet de loi là. Puis honnêtement c'est sûr qu'un comité-conseil, à tout le moins, pour la ministre, ne serait pas de trop, particulièrement en copropriété. Qui devrait faire partie de ce comité-conseil là?

M. Papineau (Yves) : Je vais vous dire, on a commencé le premier en 2009. Il y avait des notaires, des avocats. Il y avait beaucoup de monde, de fait, peut-être un peu trop. Il y avait des gens de la ville de Montréal, des gens... des technologues, des architectes. Moi, je pense qu'il doit y avoir les principaux acteurs : architectes, évaluateurs, Barreau, Chambre des notaires.

Mme Thériault : Le BAC, le Bureau d'assurance du Canada?

M. Papineau (Yves) : Le bureau d'assurance, effectivement. Mais l'importance...

Mme Thériault : Les courtiers?

M. Papineau (Yves) : Pardon?

Mme Thériault : Les courtiers devraient être là aussi. Ils sont partie prenante aux transactions.

M. Papineau (Yves) : Les courtiers. Mais il faut quand même faire attention, Mme Thériault, qu'on ne se ramasse pas 25, parce qu'on ne réussira pas à faire grand-chose à 25. Mais je pense qu'il y a peut-être un comité de huit, neuf, maximum 10, qui pourrait être fait.

Mme Thériault : Parfait, parce que je pense que c'est important aussi. Ça permettrait de voir, avec les absents, qu'est-ce qui arrive.

Vous avez parlé, à juste raison, de l'encadrement des gestionnaires de copropriété. Vous avez dit que, dans la catégorie où il y a moins d'unités, c'est là qu'on retrouve le plus de copropriétés. Moi, je comprends que la ministre n'a pas voulu mettre tout de suite la gestion des copropriétés. Mais n'empêche que, quand tu es une grosse copropriété, tu as plus de moyens, plus d'argent, plus de monde pour payer, alors que, dans la petite copropriété, quand il faut que tu prennes la facture du toit, qu'il t'en coûte 30 000 \$ ou 40 000 \$, puis la diviser à quatre, cinq, six, huit, 10, 12, il faut quand même le prévoir.

Puis malheureusement, présentement, j'ai comme l'impression qu'il y a beaucoup de copropriétaires qui gèrent comme s'ils étaient des locataires puis qui disent : Bien, on s'en fout, le prochain régler le problème quand le toit coulera dans 25 ans. Donc, de là, c'est important... Pour moi, en tout cas, je trouve que c'est là que c'est important de venir faire en sorte qu'on protège, encore une fois, je le répète, l'acquisition quand on achète un condo, une copropriété. Et je vois que M. Lachance...

Une voix : ...

Mme Thériault : ...excusez-moi, L'Espérance, vous voulez nous parler là-dessus. J'aimerais ça vous entendre.

M. L'Espérance (Michel) : Écoutez, on se souviendra qu'il y a plusieurs années, là, dans les années 60, l'accession à la propriété, c'était la maison unifamiliale. Bon, maintenant, l'accession privilégiée à la propriété, c'est via la copropriété. On construit des immeubles importants, hein, et c'est un investissement majeur, pour un citoyen, que sa propriété où il a établi sa résidence.

J'ai été administrateur d'une copropriété pendant 26 ans, dont 23 ans comme... et, heureusement, Dieu merci, mes prédécesseurs avaient engagé un gestionnaire compétent. C'est une chose que d'être administrateur, et, quand on a... Vous savez, sur René-Lévesque, à Montréal, et ailleurs, il y a des tours d'habitation en copropriété qui se construisent. Toute une série de kyrielles de lois, de dispositions et de règlements s'applique aux architectes, aux ingénieurs, aux ouvriers de la construction. Et, une fois la bâtisse terminée, on en confie la gestion à des administrateurs nommés parmi les gens qui ont acheté une partie de la copropriété. Ça n'en fait pas des spécialistes, loin de là. Et les systèmes, dans ces maisons-là, sont des systèmes complexes. Les sommes en cause sont majeures. Et, Dieu merci, vous avez, dans votre règlement, imposé la constitution d'un fonds de prévoyance à la suite d'un rapport d'évaluation.

• (16 h 10) •

Notre copropriété, pendant des années, a été sous-considérée parce que nous avions des frais de condo importants pour financer le fonds de prévoyance et la gestion. Les autres copropriétés n'avaient pas ce type d'approche. Et maintenant, suite à des évaluations faites par des évaluateurs, ces copropriétés ont dû imposer des cotisations spéciales importantes, et ça a placé ces gens-là dans une situation difficile. Grâce à la bonne gestion, qui était le fait à la fois des administrateurs, mais le fait qu'on avait un gestionnaire compétent, on a eu un fonds de prévoyance dûment doté. On a eu, par conséquent, une bâtisse en bon état. Et le règlement... l'évaluation nous permet d'envisager les 25 prochaines années sans cotisation spéciale. Ça crée, sur le marché, maintenant, cette obligation-là, une équité entre les copropriétés qui font bien leur travail, qui se dotent de gens responsables, compétents pour gérer des immeubles extrêmement coûteux. Et, si on ne met pas la compétence là aussi, bien, on risque, comme société, de se retrouver, comme d'autres sociétés, dans une situation difficile dans plusieurs années.

Mme Thériault : Vous parlez des litiges, parce qu'effectivement il n'y a absolument rien qui est fait pour faciliter la vie... Quand les relations sont difficiles entre un copropriétaire et un syndicat de copropriété, on va être obligés d'aller devant les tribunaux pour un paquet de raisons. On comprend qu'il y a la Régie du logement. C'est ça, tout à l'heure, vous avez parlé de toute l'information qui est disponible, par rapport à la Régie du logement, entre un locateur et un locataire, alors qu'il n'y a presque ou pas d'information de disponible. Sauf si on est membre d'un regroupement et qu'on lit les revues qui sont faites par le Regroupement des gestionnaires en copropriété, il n'y a pas grand-chose qui existe pour les copropriétaires puis les associations de syndicats.

M. Papineau (Yves) : C'est-à-dire qu'il pourrait en exister plus. C'est étonnant de voir que les gens ne savent même pas qu'il existe des regroupements. Mais, je pense, ce qui est important, c'est effectivement de faire plus de publicité.

Vous parlez de recours aux tribunaux. Il y a toujours la médiation ou l'arbitrage. La médiation et l'arbitrage... Dans les formulaires que fait Me Gagnon pour la Chambre des notaires, c'est prévu qu'il doit y avoir une médiation, et sinon un arbitrage, pour éviter le recours aux tribunaux. Mais effectivement un tribunal de la copropriété, je pense, ça pourrait réduire les coûts et les délais.

Mme Thériault : O.K. Vous avez parlé aussi d'une commission. J'aimerais ça que vous alliez un peu plus loin sur une commission de la copropriété tel qu'on pourrait l'envisager si vous aviez la baguette magique dans vos mains.

M. Papineau (Yves) : Si j'avais la baguette magique, avec beaucoup de respect pour les parlementaires, je ne ferais pas juste demander qu'il y en ait une, je l'écouterais et j'appliquerais ce qui a été fait, ce qui a été dit. Comme je vous ai dit, on a commencé en 2009. Aujourd'hui, on est en 2019 et on parle de ce qu'on parlait en 2009. On n'a rien inventé aujourd'hui, là.

Alors, une commission, je pense que les gens sont prêts. Me Gagnon est là, Me Joli-Coeur, j'y suis. Il y en a d'autres qui sont prêts, les gens de... les évaluateurs. Tout le monde est prêt et tout le monde a déjà plein de choses dans leurs cartons. Mais il faut savoir, cette fois-ci, qu'on a une volonté de les appliquer, et d'arriver à quelque chose, et de faire une forme globale et non pas, comme disait mon confrère tantôt, à la pièce. Il faut arriver... parce qu'on crée des distorsions en avançant d'un côté et en n'avancant pas sur l'autre.

Mme Thériault : Vous diriez que, l'état de la copropriété, au Québec, par rapport au Canada, on est rendus où? On est en arrière de beaucoup, beaucoup? On est dans le milieu? On est en avance?

M. Papineau (Yves) : C'est sûr qu'il y a des lois qui sont meilleures que les nôtres. Mais moi, j'arrive de Belgique, là. Ils viennent de comprendre, en Belgique et en France, depuis quelques années, qu'il faut qu'il y ait 5 % dans le fonds de prévoyance. Là, on est en train de leur dire : Nous autres, là, on a compris que ce n'était pas bon. On est rendus à d'autres choses. Alors, malheureusement, nos lois ne sont pas les meilleures, mais je pense qu'on n'a pas des lois si mauvaises. Ce qui est un peu malheureux, c'est qu'on a plein de gens qui veulent aider à améliorer le produit, mais, pour toutes sortes de raisons, qui sont correctes, on n'y est pas arrivés encore.

Mme Thériault : Mais, si, dans la loi, on obligeait la création d'un comité-conseil ou d'une commission pour la ministre, pour la suite des choses...

M. Papineau (Yves) : Ça serait une excellente idée.

Mme Thériault : D'accord. Donc, vous ne serez pas surpris de me voir déposer un amendement si la ministre ne le fait pas.

M. Papineau (Yves) : Et je serais même souriant.

Mme Thériault : Parfait.

M. Papineau (Yves) : Et, comme j'ai entendu la semaine dernière, ça serait de la musique à mes oreilles.

Mme Thériault : De la musique à vos oreilles? Bien, il n'y a pas de problème, parce que je pense vraiment que, maintenant que la ministre des Affaires municipales a aussi le volet de l'habitation, les deux ministres doivent se parler pour faire avancer les choses. Quand je dis «les deux ministres», là, je ne parle pas d'elle. Je le dis amicalement. Je pense que les attachés politiques d'un dossier et des autres dossiers, les fonctionnaires d'un dossier et des autres dossiers doivent être en mesure de communiquer pour être sûrs qu'on fasse avancer les choses. Et c'est sûr que moi, je n'ai pas eu assez de temps, mais j'espère qu'elle sera là pendant quatre ans pour qu'on puisse faire changer les choses réellement.

M. Mallette (André-Philippe) : Si vous me permettez, ce comité-là pourrait notamment aider à la cohérence entre les dispositions réglementaires qui doivent être adoptées suite à 141 et les dispositions réglementaires qui doivent être adoptées ici. Donc, on va pouvoir apporter assistance au niveau de ces textes-là qui sont envisagés. Je pense que c'est une bonne chose. Donc, c'est sûr qu'on serait heureux de cette demande d'amendement là.

Mme Thériault : Petite, petite question avant : Est-ce que vous pensez qu'on devrait sortir du Code civil complètement tout ce qui est copropriété puis faire une loi propre aux copropriétés?

M. Mallette (André-Philippe) : C'est la position du Barreau depuis de nombreuses années. Ça permettrait... Et j'ai entendu la semaine dernière en commission que le Code civil n'est pas un outil très souple. Bien, une loi particulière serait un outil très souple et aurait l'avantage d'offrir aux copropriétaires un seul véhicule qu'ils auraient à consulter pour avoir un portrait complet de la copropriété. C'est ce qu'on a fait pour le louage. C'est ce qu'on a fait en protection du consommateur.

Mme Thériault : M. Lespérance, les dernières secondes sont à vous.

M. Lespérance (Michel) : Oui. En complémentaire, je m'adresse à la ministre, qui est aussi responsable du secteur municipal. Ce que j'ai vécu, moi, comme président...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je dois vous interrompre. Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 3 min 18 s.

M. LeBel : Merci, bonjour. J'ai bien entendu les commentaires sur la visioconférence que vous avez... et je partage ces mêmes commentaires là. Pour un député de région, j'ai l'impression souvent qu'on veut compenser l'éloignement des régions par la visioconférence et je pense que nos populations en région n'ont pas accès aux mêmes services ou aux mêmes qualités d'accès à la justice que les gens en ville. Ça, je ne suis pas capable d'accepter ça. Et les propos que vous avez faits tantôt viennent me convaincre que la visioconférence, ce n'est pas la solution partout. Mais vous avez mis des nuances. Pour certaines choses, ça peut être fait. Mais, pour s'assurer que les parties soient toutes là puis quand il y a des décisions, c'est mieux d'y aller physiquement.

J'ai aussi aimé que vous ayez pris le temps, dans votre mémoire, de parler de ce qui est arrivé en Beauce pour les aînés. C'est vraiment... Parce que c'était particulier, là, il y avait une dame de 85 ans : 48 heures pour sortir, se trouver... Si vous avez pris le temps de mentionner ça dans votre mémoire, ce n'est pas les seuls cas que vous avez vus. Est-ce que vous pouvez m'en parler un peu plus, et d'autres cas que vous avez vus? Et est-ce que vous pouvez m'expliquer pourquoi c'est important qu'on mette ça là?

M. Poirier (Marc) : Bien, en fait, ce qu'on a vu dans le cas de Vallée-Jonction, je pense, en Beauce, c'est effectivement... Et là il y a une partie des faits qu'on ne possède pas, parce que, normalement, on ne peut pas être exclu d'un logement sans une décision de justice préalable. Ça fait que, normalement, la décision émane du tribunal, et par la suite un huissier doit l'exécuter.

Ce qu'on comprend de ce qui s'est passé en Beauce, parce que notre lecture, elle est via les médias, ce que les médias en ont rapporté, c'est que les gens, les locataires ont reçu un avis d'éviction, un peu comme si l'exploitant de la résidence cessait ses opérations, faute peut-être de payer ses infirmiers, faute peut-être de payer son personnel d'entretien. Peut-être que son plan financier ne tenait pas la route. Peut-être que le créancier hypothécaire s'est manifesté, puis il n'a pas à agir ainsi.

Mais ce qu'on disait, dans le fond, c'est qu'il faudrait effectivement permettre à ces gens-là qui reçoivent une procédure d'expulsion de vite saisir la Régie du logement d'une demande. Et la Régie du logement pourrait, de manière... nous, on dit : jugé et instruit de manière urgente, pourrait, donc, sur-le-champ ou presque, émettre une ordonnance pour au moins calmer le jeu, dire qu'il y a des recours à faire, et éventuellement disposer des demandes qui lui seraient faites en dommages et intérêts, une demande pour statuer sur la légalité de l'avis, etc.

M. LeBel : Souvent, puis vous l'avez dit, c'est des personnes vulnérables. Tu sais, la dame a 90 ans, elle est en panique, là. Ce n'est pas cette personne-là qui va appeler ou qui connaît... Comment on peut s'assurer que les droits soient bien... qu'elle ait accès à ses droits puis qu'on l'informe rapidement? Est-ce que vous avez des...

M. Poirier (Marc) : Fondamentalement, ça prend des dessertes partout. C'est-à-dire que ça prend des bureaux où les gens vont pouvoir, localement, effectivement, prendre l'information qu'il faut. Parce qu'actuellement ce que la Régie du logement fait au niveau de son modèle d'affaires, c'est de dire : Bien, écoutez, si vous voulez de l'information, vous m'appellez, je peux vous en donner, si vous avez une demande en justice à faire, venez me voir, je vais vous aider à la faire. Alors donc, cette demande en justice là, par la suite...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Le temps est écoulé. Je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission.

Je suspends les travaux pour quelques instants afin de permettre au prochain groupe de prendre place, même quelques minutes, là, si les gens veulent aller...

(Suspension de la séance à 16 h 20)

(Reprise à 16 h 26)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous reprenons les travaux. Je souhaite la bienvenue à l'Association des syndicats de copropriété du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé.

Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ)

M. Bouchard (Eric) : Merci. Bonjour à tous. Merci de nous entendre aujourd'hui. Mon nom est Eric Bouchard. Je suis avocat. Je suis le représentant juridique de l'Association des syndicats de copropriété du Québec. Je suis accompagné, à ma droite, de Me Gaétan Mathieu, qui est un pionnier et un spécialiste en matière de droit de la copropriété au Québec. Il a fondé l'association des copropriétaires du Québec dans les années 1980. Il a été président de l'association que nous représentons aujourd'hui, c'est-à-dire l'Association des syndicats, durant plus de 10 ans. Et il a participé comme coauteur à la production de plusieurs mémoires pour le bénéfice des parlementaires lors de réformes antérieures de questions reliées à la copropriété.

Alors, l'Association des syndicats de copropriété du Québec, elle a été fondée en 1976, c'est-à-dire il y a 43 ans. C'est la plus ancienne association du genre au Québec. Elle regroupe environ 500 syndicats. Plus de 2 000 administrateurs de copropriétés en font partie, et elle représente environ 25 000 copropriétaires au Québec.

Nous avons trois sections structurées : à Québec, Montréal et en Outaouais. Elle est présidée par M. Michel Charlebois, dont on vous demande d'excuser son absence. Et je me permets de rappeler à votre attention sa contribution à l'évolution du droit de la copropriété au Québec, à telle enseigne que, suite à la réforme de 1994 du code, M. Charlebois, qui n'est pas membre du Barreau, lui, a quand même reçu la médaille du Barreau pour cette contribution.

Alors, l'association fait la promotion du mode de propriété qu'est la copropriété. Elle le fait par de la formation, de l'information et de la représentation. Elle publie un bulletin périodique depuis 1989. 160 numéros ont été publiés à ce jour. Elle tient un colloque annuel sur la copropriété à Québec et à Montréal, et elle tient régulièrement des séances de formation.

D'entrée de jeu, nous saluons la volonté de l'État d'encadrer davantage et de façon plus ordonnée la copropriété et nous souscrivons entièrement, d'ailleurs, aux propos des représentants du Barreau, qui nous ont précédés. Nous considérons qu'elle est souhaitable, qu'elle est essentielle et qu'à certains égards elle est même urgente.

Nous souhaitons faire une très courte présentation aujourd'hui. Nous n'avons pas présenté de mémoire aux membres de la commission. Je rappelle que nous avons pris connaissance de votre projet qui a été déposé le 3 avril. Depuis, nous avons tenu des rencontres avec nos membres à Montréal, deux fois, à Sherbrooke et à Québec. Nous avons reçu beaucoup de témoignages, un très grand intérêt de la part des membres, par rapport aux modifications qui sont proposées, et aussi certaines préoccupations.

Je vais faire mes commentaires sur les modifications aux articles 1097 et 1089 du Code civil du Québec, qui sont proposées. Alors, je les fais spécifiquement sur ces deux points aujourd'hui.

1097, c'est le concept de la majorité qualifiée, qui avait été préservé lors de la réforme du Code civil du Québec en 1994 et qui se rattache à l'importance de certaines décisions : les actes d'acquisition, d'aliénation d'immeuble, travaux de transformation, construction de bâtiments, modification de l'acte constitutif. Le nouvel article 1097, tel que proposé, fait disparaître l'obligation d'obtenir l'assentiment d'une majorité de copropriétaires, ce qui est nouveau. Et donc on élimine une des deux majorités qui étaient requises.

• (16 h 30) •

Et, quant à l'autre, par le jeu de l'article 1089, paragraphe deux, dont une modification est proposée aussi dans le projet, on va réduire le quorum aux assemblées suite à des ajournements, et le quorum va s'élever aux trois quarts des voix d'au moins une majorité des voix des copropriétaires.

Alors, en bon français, ou en mathématiques, comment on peut l'illustrer? C'est-à-dire, à titre d'exemple, pour une copropriété qui comporte 10 copropriétaires, qui représentent 100 voix pour les fins de mon exemple, sous l'empire actuel de l'article 1097, ça prend deux majorités pour les sujets que j'ai mentionnés tout à l'heure : d'abord, l'assentiment de six copropriétaires sur 10, une majorité, et 75 voix sur 100. Avec les modifications proposées, je répète qu'on fait disparaître la nécessité d'une majorité au niveau des copropriétaires, et on réduit, dans les cas d'ajournement, concrètement, à 37,5 % des voix la majorité requise pour des modifications aussi exceptionnelles que celles qui sont prévues à l'article 1097.

Alors, on comprend que l'opportunité de cette modification s'est motivée par un désir d'efficacité, d'éviter les paralysies. Nous soulevons la question : Quelles sont les problématiques qui ont réellement été constatées et recensées à cet égard-là? Et je vous invite aussi à regarder comment les tribunaux ont commenté au cours des dernières années, depuis 1994, ces majorités-là. Je vais référer à deux décisions de la Cour supérieure. On parle du pouvoir collectif qui est non délégué et on dit : «C'est logique, puisqu'il vise à protéger le droit de jouissance des copropriétaires. Lorsque le législateur prescrit des majorités qualifiées, ce n'est pas la démocratie en elle-même qu'il protège ou encadre, mais le droit de propriété de chacun sur les parties communes.»

Donc, nous soumettons, en tout respect, qu'il y a peut-être un glissement dangereux par ces modifications-là. On fait disparaître le concept, pourtant, à notre avis, toujours pertinent, de majorité qualifiée dans certaines situations. On va donc conférer des pouvoirs énormes à la minorité, ce qui peut impliquer aussi un risque d'augmentation considérable de contestations de décision devant les tribunaux. On ouvre la porte aussi à la manipulation possible des assemblées, et, en quelque sorte, on considère que ça constitue une forme d'abdication : au lieu d'encourager la participation, on constate que ça ne participe pas suffisamment, puis on réduit les seuils.

J'ai envie de vous citer le ministre Roberge qui, au niveau de l'Éducation, a fait une sortie remarquée dernièrement, et très appropriée, en disant, en parlant des notes de passage, parce qu'on avait décidé d'abaisser la norme du 60 %, alors : «"L'objectif est d'aider les jeunes à obtenir la note de passage [...], pas de gonfler artificiellement les notes lorsqu'ils ne l'atteignent pas", a affirmé M. Roberge.»

Alors, sur cet état d'esprit, je vais demander à Me Mathieu de compléter notre présentation.

M. Mathieu (Gaétan) : Eh bien, moi, je vais attaquer le sujet bien différemment parce que je vais vous ramener dans l'histoire, un petit peu, au départ. Et le départ est en 1969, où un parti politique de l'époque a présenté un projet de loi qui était un projet de loi sur la copropriété au Québec. Pourquoi? Il n'y en avait probablement jamais eu auparavant, du moins à l'époque. Je me souviens de cette bonne période, et je ne me souviens pas, cependant, qu'on en avait entendu parler dans les médias ou dans mon milieu, du moins. Et puis, effectivement, ça a donné... ils ont procédé bien discrètement... bien, c'était à la fin d'une session, novembre 1969 pour...

Par la suite, dans les mois qui ont suivi, au mois de... je crois que c'est mai ou juin, à ce moment-là, il y a eu un changement de gouvernement, qui a fait que cette loi, qui avait été adoptée, est devenue oubliée totalement. Ça a fait l'objet d'une... on l'a simplement ignorée. Les gens n'avaient pas eu, tout comme le cannabis a connu, deux ans de préparation... qui a été annoncé comme projet, et on en a discuté longtemps, et on en parle encore, bien encadré, ce beau projet, mais malheureusement, pour ce qui est de la copropriété, ce fut tout à fait le contraire. Ça a été une institution juridique totalement oubliée, ignorée.

Mais il faut dire les choses aussi, c'est qu'à cette période, 1970, 1971, bien, c'était un peu turbulent au Québec, et on vivait une petite crise existentielle, qui a duré quelques années et qui a donné comme résultat que, durant toute cette

période, c'était secondaire, l'économie, on parlait plus de projets politiques. On n'en fait pas de reproche à personne, sauf que le constat, c'est que, durant cette période, on a ignoré la copropriété, et elle s'est construite seule, sans balise, sans assistance, sans compétence, souvent, et il y a eu de la grande improvisation au Québec. Mais, quand même, ils ont réussi.

Et il fallait que ça... Et il y avait un appel, puisqu'à cette période beaucoup de... le rural se transportait vers les villes, vers l'urbain, et on se souvient...

La Présidente (Mme Dansereau) : ...

M. Mathieu (Gaétan) : Donnez-moi du temps, madame...

La Présidente (Mme Dansereau) : Le temps est écoulé.

M. Mathieu (Gaétan) : ...je suis venu vous voir.

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons maintenant débiter notre période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous, vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : Bon, merci. Merci à vous, merci de votre présence ici. Ça me fait plaisir. Ça me fait plaisir également d'échanger avec vous, avec vous deux, parce que c'est certain... Juste à titre personnel, moi, je suis vraiment l'exemple qu'un fonds de prévoyance, c'est essentiel parce que ça fait deux mois et demi que j'ai eu un beau dégât d'eau au condo, ici, à Québec, hein? Puis j'étais très satisfaite des conditions que j'avais avec la copropriété où j'habite.

Ceci étant dit, je pense que... je regarde, à partir du rapport que vous avez fait depuis... le rapport que vous avez fait, depuis 2012, il y a eu des recommandations qui ont été faites. Puis honnêtement, au ministère, chez nous, il y a plusieurs, plusieurs de vos recommandations qu'on s'est inspirés du groupe de travail qu'il y a eu en 2012. Puis ça, ces recommandations-là, vous étiez tout à fait d'accord avec ceux-là.

J'ai aussi le... Je suis surprise parce que vous dites... Je viens de recevoir en même temps, là, c'est sorti aujourd'hui, votre communiqué qui vient de sortir, de votre association, vous dites : «Merci au gouvernement de réveiller le monde de la copropriété, mais n'ambitionnez pas.» Puis je ne pense pas que le projet de loi... personnellement, là, je ne pense pas du tout qu'on abuse avec ce projet de loi là parce qu'au contraire moi, je vois ça comme un commencement, même. Parce qu'il fallait vraiment, justement, déposer un projet de loi. Oui, c'est vrai, il y a peut-être des ajouts qu'on fera dans le futur, mais honnêtement, comme je vous le dis, par expérience personnelle de quelques copropriétés que j'ai vécues, bien, les fonds de prévoyance, les carnets d'entretien, c'est vraiment excellent.

Et moi, je vois que vous êtes... vous proposez d'ailleurs que le fonds de prévoyance soit plus de 5 %. Vous le montez même à 10 %. Puis, à certains endroits peut-être, on a peut-être besoin de moins de 10 %. Puis je voulais savoir... Parce que, là, j'ai beaucoup, beaucoup de questions puis je viens de lire votre communiqué, c'est certain que je voulais savoir, quand vous parlez que vous voudriez que ce soit obligatoirement un 10 % au lieu d'un 5 % pour le fonds de prévoyance, sur quoi vous vous basez pour dire : Bien, ça serait vraiment mieux d'y aller tout de suite de l'avant avec un 10 %. Puis j'ai plein de questions, mais je vais commencer par celle-ci.

• (16 h 40) •

M. Mathieu (Gaétan) : Moi, je n'ai pas avec moi, là, ces détails. Le communiqué, probablement, a été produit par M. Charlebois, qui était à l'extérieur, mais moi, je n'ai pas ces détails. Cependant, en ce qui me concerne, le fonds de prévoyance, dans un principe qui devrait être adopté et sanctionné par vous et par... ici, là, c'est le principe de l'utilisateur-payeur.

L'utilisateur-payeur, c'est... Et ça, c'est dès la première journée, il prend possession. Quand on transfère les unités, hein, on transfère l'administration. Dès lors, on doit faire un budget qui respecte... et que, dès lors, on commence à s'occuper de la toiture. Alors, si elle vaut pour 25 ans, bien, on divise par 25. Et les gens contribuent en tout ce qui concerne l'immeuble, pas ses opérations, mais les parties communes, là, et les parties... le gros oeuvre de l'immeuble. On doit orienter ça et faire un budget sur la base de l'utilisateur-payeur. Si on avait fait ça dès 1960, là... c'est ça, 1969, 1970, bien, on n'aurait pas de surprise aujourd'hui, pas du tout. Et le fait qu'on ne l'a pas fait, c'est : on va vivre des drames. Vous savez comment à Paris ils ont vécu... En Europe, des centaines de milliers ont fait faillite, alors, parce qu'ils n'ont effectivement pas suivi ce principe. À partir de là, c'est...

Mais il est important qu'en amont... Lorsqu'on va demander au promoteur... lorsqu'il va livrer son immeuble, il faut déjà avoir ces budgets-là. Il faut avoir la valeur, un état de l'immeuble, oui, ils vont dire : Il est neuf, mais aussi pour l'entretenir et le maintenir à neuf, parce que, c'est ça, c'est la pérennité. C'est une décision à prendre. On la prend ou on ne la prend pas. Peut-être qu'on pourra laisser la liberté aux copropriétaires de dire : Nous, on n'en veut pas, de fonds de prévoyance. Bien, ils pourront peut-être... Peut-être, ça sera à étudier dans une commission éventuelle, de dire : On fait un vote à 90 %...

Mme Laforest : Pas de fonds de prévoyance?

M. Mathieu (Gaétan) : ...puis nous, on n'en veut pas, de fonds de prévoyance. Mais ils vont tous l'assumer. Ça va devenir un règlement conventionnel qui va être inscrit, va être enregistré, qui va être... et qu'on va pouvoir... les acheteurs n'auront pas de surprise, l'idée étant qu'il faut qu'il y ait de la transparence.

Mme Laforest : D'accord, mais...

M. Mathieu (Gaétan) : Quand les gens achètent, il faut qu'ils sachent qu'est-ce qu'ils achètent et dans quel état ça peut être.

Mme Laforest : O.K. Mais là je vais prendre un petit peu la parole, ce ne sera pas trop long, mais...

M. Mathieu (Gaétan) : Excusez-moi, hein?

Mme Laforest : Je vais juste prendre la parole parce que, justement, vous nous donnez des exemples d'endroits où qu'il y a eu des faillites. Puis je les ai lus également puis moi, je me dis... Par rapport à ça, quand vous dites : Au niveau des fonds de prévoyance, on vote qu'on en veut ou on n'en veut pas, avez-vous pensé, dans les futures années, si, admettons, vous êtes avec plusieurs copropriétaires qui, eux, ont voté soi-disant un fonds de prévoyance très minime? C'est sûr que ça hypothèque les années futures, ça, pour la vente des copropriétés. Vous, êtes-vous d'accord avec ça?

Puis mon autre question aussi, en même temps, pour les assemblées... Parce que nous, justement, au niveau des votes pour les assemblées, on s'était dit qu'il y a tellement de gens qui sont absents qu'il fallait diminuer, justement, le nombre de votes requis. Mais, en même temps, nous, on a pensé que des gens vont peut-être beaucoup... les gens vont peut-être réfléchir puis là ils vont dire : Bien, on va y aller, à notre assemblée, on va se présenter, là, maintenant parce qu'il y a des décisions qui se sont prises, puis on était absents.

Et aussi, je ne sais pas si vous l'avez vu dans le projet de loi, mais on donne quand même la possibilité pour aller jusqu'à 90 jours si, parfois, il y a une décision qui a été prise à l'assemblée. Alors, je crois qu'on respecte vraiment les deux parties, parce qu'après 90 jours, si les gens ne sont pas d'accord, ils peuvent quand même se manifester.

Ça fait que, moi, ma question, c'est plus : Au contraire, est-ce qu'on n'est pas en train de sécuriser un marché qui doit être sécurisé pour ne pas vivre ce qui se passe dans les autres pays, première des choses, pour inciter les gens à, justement, participer aux assemblées, ce qui est vraiment essentiel? Puis après ça, bien, s'il y a des décisions qui sont prises puis ils ne sont pas d'accord, ils ont même la chance de se manifester. Ça fait que je crois que c'est un projet de loi assez respectable. Alors, je vais vous entendre par la suite. J'ai terminé.

M. Mathieu (Gaétan) : Sûrement qu'il est respectable, le projet de loi. Sauf que la base de la participation, ça doit passer par l'éducation, par l'information. Et aussi il faut impliquer le copropriétaire, il faut impliquer le syndicat. Par ce que j'ai vu aujourd'hui, c'est qu'au centre de cette réforme ça doit être le syndicat, ça doit être le copropriétaire. J'ai beaucoup de respect pour tous les satellites qui se promènent tout autour, là, mais sauf que ce n'est pas ça, l'essentiel. L'essentiel, c'est le copropriétaire, puis il faut le motiver à participer.

Moi, j'ai toujours dit que la copropriété, c'est un instrument de développement économique, social et culturel, un des meilleurs que vous pouvez avoir trouvé depuis des dizaines d'années. Parce qu'au niveau économique, malgré toutes les difficultés qu'ils ont rencontrées, ils ont déjà 100 milliards d'investis dans la copropriété sur 50 ans. On peut imaginer que, dans 30 ans, il y aura un autre 100 milliards. C'est énorme comme contribution à l'économie du Québec.

Au niveau social, c'est tellement bien reçu qu'il y a tout près de 500 000 personnes qui vivent en copropriété, quand on compte les conjoints et les gens qui partagent l'immeuble. Mais il y a 350 000 copropriétaires, mais il faut... Souvent, ils peuvent être deux, disons 400 000, c'est dans l'ordre des choses. Donc, c'est très populaire, très acheteur. Ça a été la seule façon de revitaliser les centres-villes de Québec puis de Montréal, et aux États-Unis aussi. La copropriété a sauvé les villes...

Mme Laforest : ...

M. Mathieu (Gaétan) : Oui? Excusez-moi.

Mme Laforest : Non, vous êtes très intéressant. Mais, quand vous parlez, justement, que des copropriétés ont sauvé des villes, est-ce que vous trouvez que les municipalités respectent les copropriétés et les... comment je pourrais dire, leur redonnent ce qu'elles doivent recevoir à leur juste valeur? Parce qu'il y a certaines municipalités, étant donné que le projet de loi n'était pas déposé puis qu'il n'y a pas, justement, une énorme... comment je pourrais dire, et qu'il n'y a pas une prise en charge des copropriétés au Québec... Est-ce que vous trouvez que les municipalités travaillent en très bonne collaboration avec les syndicats de copropriété?

M. Mathieu (Gaétan) : Je ne le crois pas. Ils sont totalement... Ils s'abreuvent et ils se financent... Annuellement, les contributions... Il se dépense maintenant... Tu sais, pour les taxes, pour l'Hydro-Québec, et pour les assurances, et pour aussi l'entretien, c'est tout près de 5 milliards par année. La copropriété, au Québec, dépense pour pouvoir entretenir son parc immobilier. C'est énorme. Et les villes... Vous savez, nous, on a fait faire une étude sur 4 000 unités. Ça, c'était en 1988. Sur 4 000 unités, 2 000, c'était du locatif, et 2 000 étaient de la copropriété, et le résultat, c'était qu'on paie deux fois plus de taxes pour un condo de mêmes dimensions, de même... Dans le même quartier, c'était comparable. Souvent, c'est le même contracteur qui les avait bâties, de sorte que c'était énorme. On est surexploités par les municipalités.

Mme Laforest : D'où l'importance, justement, que les Affaires municipales puissent travailler avec l'Habitation et déposer un projet de loi pour que les municipalités puissent travailler... et respecter vraiment à leur juste valeur les copropriétés.

Puis, ceci étant dit, moi, je pense qu'en commençant avec un projet de loi comme ça, moi, je peux vous dire que les municipalités vont vraiment être très satisfaites que ce soit mieux encadré, les copropriétés, au Québec. Moi, je peux

vous le garantir. Moi, je pense que c'est un très bon commencement. Ça fait que je pense que j'ai entendu vos demandes. J'ai lu le communiqué, je vais le relire également, mais soyez très, très confiants. Je pense qu'on va avancer doucement, mais on va avoir un très beau respect pour les copropriétés au Québec, et les gestionnaires, les promoteurs, et les syndicats de condo, moi, soyez-en assurés.

• (16 h 50) •

M. Mathieu (Gaétan) : C'est des choses que nous, on... Ici, vous avez un rapport qui est de 1995, mais, dès 1988-1989, moi, j'ai présidé, entre autres en 1985, la révolte des condos à Québec. On avait contesté 1 500 comptes de taxes. Pas moi, les gens ont contesté, et je les ai supportés dans cette démarche parce qu'ils étaient mal taxés. On ne savait même pas comment taxer. C'était doublement taxé. Un service d'un logement locatif, c'est semblable au service que la ville fournit à un condo, mais on le compare à une résidence unifamiliale, de sorte que sa valeur marchande... Mais, s'il n'y a rien dans le fonds de prévoyance, ce n'est pas tellement comparable. Il faudrait en tenir compte pour l'évaluer parce qu'il ne vaut plus la valeur... parce qu'on le compare à quelque... un neuf avec un neuf, un immeuble qui vient d'être construit, alors que, celui-là, d'une part, il a vieilli de 30 ans, 40 ans, puis en plus il n'y a pas d'argent dans le fonds de prévoyance qui normalement devrait le tenir à l'état neuf. Alors, ce n'est pas possible.

Mais ça, c'est... On ne peut quand même pas être toujours devant les tribunaux à contester puis aller en appel de la décision des copropriétaires... c'est-à-dire des assemblées puis des administrateurs. Il ne faut pas trop leur en donner, de pouvoirs aux administrateurs, non plus, tu sais. Nous, on favorisait l'éducation puis revenir... c'était la troisième dimension, c'était un instrument de culture, c'est de responsabiliser les gens, se prendre en main, se prendre en main pour pouvoir après ça, collectivement, se prendre en main. Mais faut-il leur donner la chance de le faire.

Mme Laforest : Oui, puis en même temps, quand vous parlez d'éducation, bien, personnellement, moi, je pense qu'avec le projet de loi qu'on a c'est comme ça qu'on va mieux encadrer nos copropriétés ici, au Québec. C'est comme ça qu'on va maintenir, justement, les résidences... pas les résidences, les immeubles. C'est comme ça qu'on va les garder en santé puis c'est comme ça qu'on va essayer d'éviter ce qui se passe dans certains autres pays. Ça fait que moi, je suis contente, vraiment, du... Je vais laisser des questions s'il reste du temps. Excusez, j'ai peut-être un peu plus posé de questions...

La Présidente (Mme Dansereau) : À peu près deux minutes.

Mme Laforest : Il reste que... peut-être laisser des questions à mes collègues?

La Présidente (Mme Dansereau) : 2 min 45 s.

Mme Laforest : Merci, c'est vraiment intéressant.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...député de Montmorency.

M. Simard : Oui, mais peut-être très brièvement, Mme la Présidente, parce que j'ai la chance... — bien, Me Bouchard, je vous salue — j'ai la chance de retrouver un ami de longue date, Me Mathieu. Vous avez vu l'éloquence qu'il a, mais aussi toute la connaissance, surtout, qu'il a du milieu... en fait, de l'historique de la copropriété. En vous écoutant, je me disais : Vous êtes une mémoire vivante. Je voulais vous féliciter.

M. Mathieu (Gaétan) : Encore vivante. Je fête mes 80 ans aujourd'hui.

M. Simard : Ah oui? Bien, monsieur, bon anniversaire! Bon anniversaire! C'est quand même extraordinaire, quelle belle date.

M. Mathieu (Gaétan) : Avec vous. Avec vous tous.

M. Bouchard (Eric) : Et c'est pour ça qu'on n'a pas produit de mémoire, on a produit la mémoire.

M. Simard : Tout à fait. Mais c'est exceptionnel. Moi, il me reste quelques secondes pour vous féliciter de tout ce que vous avez fait pour nous à travers le Québec. Vous avez porté ce dossier-là à un moment où les gens y croyaient plus ou moins, vous nous avez conscientisés, vous nous avez alertés, vous nous avez aussi largement documentés, instrumentés aussi pour agir sur les lacunes qu'on voyait, là, dans le système législatif. Alors, encore une fois, bravo pour tout ce que vous avez fait pour nous, puis, encore une fois, bon anniversaire!

M. Mathieu (Gaétan) : Merci.

M. Simard : Vous reviendrez nous voir.

Mme Laforest : Merci à vous. Je vais retenir vraiment tout ce que vous avez apporté ici comme information, c'est très intéressant.

M. Mathieu (Gaétan) : Nous sommes disponibles, si jamais vous créez une commission quelconque, d'y participer.

Mme Laforest : Tout à fait. Vous allez revenir.

M. Mathieu (Gaétan) : Oui, je vais tout faire...

Mme Laforest : Bon anniversaire!

M. Mathieu (Gaétan) : ...pour rester en état.

Mme Laforest : Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie. Je vais maintenant céder la parole à la porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 13 min 12 s.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Bienvenue, Me Mathieu, Me Bouchard, en commission parlementaire. Évidemment, j'ai écouté avec beaucoup d'attention la réponse de la ministre, qui vous dit que vous allez revenir, donc je pense que c'est de bon augure pour la suite des choses. On va essayer de ne pas s'arrêter en si bon chemin, mais je vois le sourire de la ministre, donc je me dis : C'est parce qu'on a certainement beaucoup de travail devant nous, et vous serez appelé à contribuer encore une fois à nos travaux.

Moi, je suis heureuse de vous entendre parce que vous êtes l'Association des syndicats de copropriété. On a entendu toutes sortes de points de vue, on a entendu les points de vue des avocats, des notaires, tous des différents professionnels, regroupement des gestions, des gestionnaires de copropriétés. Parce qu'un gestionnaire, c'est un gestionnaire. Une association de syndicats, c'en est un autre. Vous êtes la meilleure personne placée en fait pour qu'on vous demande... Parce qu'on a entendu tout à l'heure «les absents», que le Barreau a fait état devant nous, je ne sais pas si vous avez entendu, et ils parlaient vraiment du fait qu'il y a beaucoup d'information qui est disponible au niveau de la Régie du logement pour les locataires, les locateurs, mais peu de choses sont disponibles pour les copropriétés et les associations de syndicats. Le syndicat de copropriété comme tel, là, ce n'est pas nécessairement facile quand tu arrives puis tu dis : Bon, bien, c'est notre nouveau syndicat. On commence par quoi? J'aimerais ça que vous nous parliez de votre expérience, vous, quand vous avez commencé.

Puis je vais me permettre de dire aussi, parce que vous avez fait état de la loi en 1969... j'étais quand même très, très jeune, je ne lisais pas encore, je parlais, mais je ne lisais pas, ça fait que moi, je ne me souviens pas de ce qui a été fait, mais je sais que, lorsque moi, j'ai été nommée ministre responsable de l'Habitation, il y avait eu deux ministres, sous le gouvernement de René Lévesque, qui avaient été nommés ministres responsables de l'Habitation et de la Protection du consommateur, et c'est tout. Jamais on n'a entendu parler d'autres ministres responsables de l'Habitation comme telle, et particulièrement pour la copropriété, qui a toujours relevé, historiquement, de la ministre de la Justice, parce que c'est dans le Code civil. Donc, à partir du moment où le précédent gouvernement a choisi d'avoir une ministre nommée en titre de l'Habitation, c'est parce qu'il y a des questions, il y a des problématiques, dont la copropriété, que ça fait des années, des années qu'on discute, puis personne n'a eu le temps... Puis je pense que je vais le dire comme ça : Les ministres de la Justice sont par définition très, très, très occupés, beaucoup de projets de loi passent là, puis c'est bien évident qu'entre, bien, je ne sais pas, moi, l'arrêt Jordan puis la copropriété on comprend que l'arrêt Jordan a été vraiment priorisé, puis il y a beaucoup de choses à regarder au niveau de la justice. Ça fait que ce n'est pas une méchante chose d'avoir une ministre responsable de l'Habitation. Moi, personnellement, je suis bien contente que le gouvernement actuel ait donné cette responsabilité-là à une ministre parce que, justement, ça nous permet de faire avancer les choses.

Donc, j'aimerais ça, vous entendre sur la suite des choses. Qu'est-ce qu'on devrait faire? Parce que, oui, il y a le projet de loi, j'entends que vous avez certaines recommandations, mais il y a tellement de choses qui manquent. Il me semble qu'on en a pour plusieurs années, non?

M. Mathieu (Gaétan) : En 1995... mais, 1988, dans notre discours, qu'on a un petit peu inventé parce qu'il n'y avait pas de discours vraiment, le rapport sur l'état de l'immeuble, ça vient de 1987-1988, nous avons aussi demandé de créer la régie de la copropriété, et effectivement il y a un certain premier ministre qui est resté seulement quelques mois, comme d'autres, là, ce n'est pas... sans faire de politique, et puis malheureusement — c'est en 1994 — il n'a pas eu le temps. Il avait donné déjà des instructions de mettre en... de rédiger un projet pour créer la régie de la copropriété. En soi, ce que ça prend, ça prend un encadrement, puis ça prend un patron, puis ça prend... Il y a un rôle à jouer, vous devez le jouer en amont. Puis il faut créer possiblement le copropriétaire anonyme, et je vous ai... Vous le connaissez peut-être, mais le propriétaire anonyme, c'est le copropriétaire qui va un jour acquérir l'immeuble, une unité dans l'immeuble qui est en construction par le promoteur, mais... et lui, c'est-à-dire cette organisation, cette institution, devrait surveiller l'intérêt de ce copropriétaire anonyme pour que, quand on lui livre l'immeuble... Et vous avez déjà commencé, parce que vous avez fait bien des amendements, là, pour tenter de forcer, contrôler, surveiller les travaux, mais ça prend peut-être encore un cadre peut-être encore plus rigoureux pour avoir un produit en très bonne qualité, qui est non contestable, qu'on n'a pas besoin de poursuivre pour vice caché, vice de construction ou vice de conception, il est en parfait état, et après ça on doit l'administrer.

C'est là que, si on encadre cette institution, qui pourrait faire l'éducation, se charger de l'information générale... Parce qu'on est 400 000 et 500 000. Ce n'est pas les petites associations comme la nôtre ou d'autres associations qui se sont présentées qui peuvent prétendre atteindre tous ces gens-là, hein? Il faut le faire de façon objective puis il faut pouvoir le faire de façon permanente, continue, et que ça soit quelque chose qui n'est pas biaisé, pas... Il ne faut pas dériver vers

l'intérêt de l'un ou l'intérêt de l'autre. C'est pour ça que je vous dis que le centre de cette démarche aujourd'hui, c'est le copropriétaire, c'est le syndicat, et c'est comme ça que vous allez y arriver. Si on passe à côté, bien, on va servir l'intérêt de tout le monde, sauf celui des copropriétaires.

Mme Thériault : Vous, que la régie de la copropriété, on va dire ça comme ça, là...

M. Mathieu (Gaétan) : Oui, oui, on peut l'appeler comme ça, temporairement ou pas, ce n'est pas...

• (17 heures) •

Mme Thériault : ...on pourrait l'appeler comme ça, là, mais le nom n'a pas d'importance, sauf que c'est sûr que, quand tu es dans un syndicat de copropriété, ça se peut qu'il y ait des copropriétaires récalcitrants, délinquants, à tort ou à raison, O.K.? Je ne suis pas là pour dire si c'est raisonnable ou pas, mais ça arrive qu'il y en ait qui ne veulent pas la payer, la cotisation spéciale, ça arrive qu'il y en ait qui font des chèques NSF, puis c'est quand même le petit syndicat qui est pogné avec : Bien, on fait quoi? Puis c'est des frais. Ça fait que ce n'est comme pas toujours évident.

Puis moi, je ne suis pas partie prenante de la judiciarisation à tout prix, mais je me dis : Bien là, c'est vrai qu'au nombre de personnes qui sont propriétaires d'une copropriété ce n'est pas normal qu'il n'y ait pas d'instance pour au moins faire de la médiation ou essayer de trouver une manière pour régler des litiges. Parce que j'imagine que vous, comme association de syndicats de copropriétaires, vous devez certainement avoir entendu des histoires d'horreur par rapport à des copropriétaires qui étaient délinquants, non?

M. Mathieu (Gaétan) : Absolument. D'ailleurs, généralement, on dit toujours : Il y en a un par immeuble... ou, du moins, à problèmes. C'est normal. On a chacun nos caractères, puis c'est... Dans toute équipe de personnes, on retrouve des caractères différents, puis c'est... Effectivement, la statistique est bonne, elle est comme ça, et alors il faut vivre avec.

Donc, c'est certain que le fait d'avoir un directeur, un commissaire, un président d'un organisme qui est indépendant, qui est capable d'intervenir auprès de... Parce que beaucoup de ministres interviennent, hein? C'était le ministre de la Justice, le ministre des Affaires municipales, le... Là, si on peut faire un seul... comme vous en avez parlé il y a quelques minutes, avoir un seul chapeau, un seul porte-voix, ça va être bien. L'instabilité d'un organisme, quand on y va vers le politique, c'est que, d'une élection à l'autre, ça peut être... bien, ça peut...

C'est à vous d'en décider avec le... de l'évaluer. Vous aurez des opinions de plusieurs personnes. Mais on regarde simplement l'intérêt de la copropriété, à ce moment-là, puis on dit : Il faut choisir peut-être telle formule par rapport à l'autre.

Mme Thériault : Donc, pour vous, un organisme-conseil aussi pour la ministre, pour la suite des choses, ce n'est pas de trop.

M. Mathieu (Gaétan) : Pardon? Je n'ai pas compris.

Mme Thériault : Un organisme-conseil ou un comité consultatif, peu importe comment on l'appellera, pas pour trancher, pour le reste des choses, pour donner de l'information mais pour la suite des choses... Parce que, là, présentement, on a une ministre de l'Habitation. C'est le choix qui a été fait par le gouvernement. Parfait, tant mieux. Moi, je prétends qu'on va continuer de faire avancer les choses pendant quatre ans, mais il est vrai que, s'il n'y a plus de ministre de l'Habitation dans quatre ans parce qu'on change de gouvernement ou que, pour x nombres de considérations, mettons qu'il y a un gouvernement minoritaire puis que le titre d'Habitation disparaît, on n'est pas plus avancé. Tout le travail qu'on aura fait dans le présent mandat, lui, il va tomber. Ça fait que c'est sûr que d'avoir un organisme où, à tout le moins, il y a un comité consultatif pour montrer la voie à la ministre sur ce qu'on devrait faire pour la suite des choses, ce n'est pas de trop.

M. Mathieu (Gaétan) : Oui, bien, ça dépend qui conseille, hein?

Mme Thériault : Ça dépend qui conseille, je suis d'accord avec vous. C'est pour ça que la composition comme telle n'est pas à négliger non plus.

M. Mathieu (Gaétan) : Il ne faudrait pas.

Mme Thériault : C'est bon. Ça fait que j'imagine...

M. Mathieu (Gaétan) : Je vous le dis, moi, si c'est autre chose que... si ce n'est pas centré sur les syndicats puis sur le copropriétaire... Il y a trop d'intérêts dans ça. Il y a trop d'intérêts.

Mme Thériault : Bien, je vous entends mais...

M. Mathieu (Gaétan) : Il faut se le dire.

Mme Thériault : Non, mais c'est correct que vous le disiez, sauf que, vous savez, en bout de ligne, là, nous, ce qu'on veut faire... Puis je pense que tout le monde considère que, quand tu achètes une propriété, y compris une copropriété, souvent c'est la première place où un nouvel acheteur va devenir propriétaire parce que ça coûte moins cher. C'est un fait. Mais, si tu achètes un citron puis que tu as plein d'affaires qui n'ont pas été faites par les acheteurs avant puis les anciens propriétaires...

Moi, je reste dans des édifices qui ont 25 ans. Ça fait que je peux-tu vous dire qu'on a... On vient de finir de faire notre run de rénovations, là. Tout est fait, mais tout est fait. Quelqu'un qui achète, là, c'est le temps. Le toit, il a été fait. On change les fenêtres. Les balcons ont été faits. Les portes ont été faites. Tout a été fait. Ça fait que ça, c'est comme neuf, presque, là, sauf qu'il y a un 25 ans dessus.

Mais il faut protéger les autres acheteurs, puis c'est pour ça que je pense que, les règles de copropriété, à partir du moment où elles sont définies, particulièrement quand tu es dans des petites copropriétés où tu n'as pas nécessairement le loisir de diviser ta facture à 40, ou à 150, ou à 2 000... Il faut être capable de planifier correctement des grosses dépenses, comme, exemple, une toiture, parce que, sinon, je veux dire, la cotisation spéciale, il y a du monde qui n'auront pas les moyens de la payer, puis ça va se ramasser en deuxième hypothèque aussi. Il y a des histoires d'horreur.

M. Mathieu (Gaétan) : ...je ne sais pas s'ils vont se retourner vers le gouvernement pour dire... les gouvernements. Je veux dire, ce n'est pas personnel à personne ici, je ne pointe personne. Mais ils vont se retourner puis ils vont dire : Les gens qui n'ont pas payé, qui n'ont pas mis d'argent il y a 30 ans, là, on poursuit qui? On remonte? On poursuit l'administrateur de l'époque ou les administrateurs de l'époque qui n'ont pas... Il y a des gens qui n'ont pas fait leur travail, vous savez, il y en a beaucoup, et c'était sanctionné par tous.

Mme Thériault : Mais est-ce que vous ne pensez pas que, justement, ce qu'on est en train de faire... Parce que j'ai lu ce que vous nous avez écrit dans votre communiqué de quelques pages, là. C'est sûr que, là, veux veux pas, on est en rattrapage. Ça fait que, veux veux pas, il va falloir peut-être mettre un peu les bouchées doubles pour les syndicats de copropriété aussi, pour pouvoir dire : Bien, les fonds, il faut qu'on fasse les études, il faut qu'on sache combien d'argent on a de besoin puis, si ça demande de rattraper, il faut rattraper, parce que sinon ça n'a pas de bon sens, d'accord?

M. Mathieu (Gaétan) : Bien, il faut peut-être aujourd'hui établir un nouveau départ et aussi se préoccuper... puis c'est ce que je voulais vous suggérer, mais peu importe, de peut-être créer un comité qui songe à réparer le passé et sensibiliser les gens, parce qu'en parlant du passé on va peut-être régler... on va motiver les gens pour l'avenir.

Mme Thériault : Est-ce que ce serait possible pour vous de déposer l'allocation que vous avez faite? Parce que vous avez parlé de l'article 1097, on le voit dans ce qu'on a, mais pas le 1099. Vous avez parlé de deux articles tout à l'heure, en début.

M. Bouchard (Eric) : ...sur le quorum.

Mme Thériault : 1089, pardon. Tout simplement parce que j'ai comme l'impression qu'on va commencer à travailler assez rapidement sur l'article par article. Donc, si vous pouvez déposer votre allocation, ça va être plus facile pour nous de retrouver ce que vous vouliez dire. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée. Merci. Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 3 min 18 s.

M. LeBel : Merci. Bonjour. Bonne fête! C'était intéressant, l'historique de tantôt, là. À un moment donné, on pourra l'entendre, mais c'était... J'ai trouvé ça intéressant. Dans votre... voyons! communiqué de presse du 8 avril, vous y alliez fort, là : «En conclusion, pourquoi ne pas sensibiliser votre député personnel sur les terribles dangers de ce projet de loi?» À une autre place, vous parliez d'éléments sur l'article 1097 : «C'est une proposition tout à fait catastrophique, à notre avis.»

Tout le long du communiqué, vous dites que c'est sûr qu'on s'en va vers des augmentations de frais de condo. J'aimerais ça vous entendre parler de ça et vous entendre parler aussi de... Vous avez vu, le Barreau tantôt en a parlé, puis il y en a d'autres qui nous ont parlé aussi, là, de l'obligation du vendeur et du syndicat de fournir l'information au promoteur acheteur. Les gens du Barreau disaient : Il faudrait préciser c'est quoi, les informations à donner. Bref, j'aimerais ça vous entendre parler rapidement des frais de condo, pourquoi vous nous dites que ça va sûrement augmenter, puis de l'obligation de transparence.

M. Mathieu (Gaétan) : Bien, il y a des travaux à faire, puis ils vont faire des cotisations spéciales, imaginez-vous, au lieu d'à chaque jour... d'où le principe de l'utilisateur-payeur. C'est celui qui l'a utilisé qui doit payer, qui doit contribuer, pas laisser ça aux générations futures. On veut appliquer à la copropriété ce qu'on applique généralement, là, dans l'administration quotidienne publique, reporter à la prochaine génération, alors que c'est le contraire. Mais, dans l'esprit populaire, ce n'est pas encore ancré. Alors, ça va prendre un traitement-choc. Et puis ce serait bien. C'est pour ça qu'il faut les sensibiliser, dire : Il y a un problème. Hier, les 50 dernières années, là, on a accumulé, d'après moi, c'est des milliards et des milliards. Alors, il faut que les gens contribuent aussi, les copropriétaires, mais il y a des gens qui n'étaient pas là, qui ne peuvent quand même pas payer la facture d'il y a 25 ans, 30 ans.

Il faudra peut-être... C'est à étudier, c'est à regarder, mais il faut être sensible quand même à ce problème parce qu'il y a des drames derrière ça qui vont s'exprimer. Puis vous allez... On est trop sensible pour autre chose que... Tu sais, on est sensible pour le cannabis, puis je ne blâme personne, mais il faudrait aussi avoir une certaine sensibilité pour ces gens qui ont été naïvement entraînés...

Et puis les municipalités les ont exploités, il faut l'admettre, là. C'est deux fois le... c'est deux fois, 4 000 \$. Un locatif va payer 2 000 \$, et le condo de l'autre côté de la rue ou la même construction va payer 4 000 \$. Puis le condo, le

type propriétaire du condo, il paie ça avec de l'argent sur lequel il a payé des impôts, alors que l'autre, lui, il déduit ça de ses revenus. C'est inéquitable.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie de votre contribution aux travaux de la commission puis je me permets de vous souhaiter encore une fois un bon anniversaire.

On suspend les travaux pour quelques instants afin de permettre au prochain groupe de prendre place.

(Suspension de la séance à 17 h 10)

(Reprise à 17 h 14)

La Présidente (Mme Dansereau) : ...reprandre nos travaux. Est-ce qu'il y a consentement pour qu'on prolonge d'une quinzaine de minutes?

Mme Thériault : Mme la Présidente, après discussion entre tous les groupes parlementaires, y compris la ministre, nous préférons plutôt couper dans nos temps d'intervention, pour les deux groupes qu'il reste à faire, pas dans leurs remarques à eux mais dans nos temps à nous. Donc, peut-être répartir le temps également.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Ça va à tout le monde? O.K. Merci. Donc, on fera les calculs pendant le...

Bon, je souhaite la bienvenue à la Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes, monsieur, pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé.

Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété (CIVQP)

M. Roy (Mario) : Merci beaucoup. Alors, bonjour à tous. Mon nom est Mario Roy. Je suis le président fondateur de la Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété. C'est un organisme qui a été mis au point il y a quelques années dans le but de tenter de solutionner le fameux problème des inspections actuellement dans le bâtiment.

Moi, je suis de formation en architecture. J'ai enseigné l'architecture au niveau collégial pendant une douzaine d'années et construit au-delà de 1 000 unités d'habitation avant, soi-disant, de prendre ma retraite, puis finalement j'en suis ressorti pour tâcher d'apporter ma contribution à la société pour ce qui est des inspections en bâtiment. Alors, je vous remercie de laisser le temps de m'adresser à vous pour vous donner notre point de vue sur ce qu'est l'inspection en bâtiment.

Actuellement, vous savez, il n'y a aucune organisation, sauf la corpo, qui est en mesure de répondre à la sécurité du consommateur en matière d'inspection en bâtiment. De nombreux reportages TV et journaux ont dénoncé la pratique des inspections bâclées, le manque de compétence et les consommateurs floués en cette matière.

Les normes de pratique actuelles des associations sont régies par trop de limitations et trop d'exclusions menant à des inspections bâclées et ne protègent pas le consommateur en vertu des lois déjà en vigueur. La jurisprudence a décrété, d'ailleurs, depuis plusieurs années, particulièrement en 2012, que les normes de pratique des associations actuelles n'ont aucune force de loi, donc ne sont pas légalement reconnues.

En 2015, l'interdiction de se départir de sa responsabilité professionnelle... est interdite, selon la Loi de la protection du consommateur, à l'article 10, et déjà décriée par plusieurs cas de jurisprudence. Les juges ont condamné la pratique de renvoi à trop d'experts dans plusieurs cas de jurisprudence. Également, les juges ont condamné la présence de trop de limitations et trop d'exclusions, qui ne rend pas service à personne et qui ne protège pas le consommateur.

L'insoluble situation des inspections visuelles sommaires actuelles imposées par les associations ne peut être corrigée que par une refonte globale alignée sur la Loi du courtage immobilier actuelle et sur la Loi de la protection du consommateur.

La mission de la corporation est justement d'assurer la sécurité du consommateur et la garantie de résultat d'une inspection cette fois-ci complète de la propriété et non pas seulement du bâtiment. La corporation est née justement de la volonté de se conformer à l'article 81 du règlement de la Loi du courtage immobilier, qui, déjà, à l'époque, vers les 2010, a déjà instauré la notion d'inspection complète. Et l'article 10 de la Loi de la protection du consommateur... à l'article 10, on a déjà dit que nulle personne qui offre des services à des tiers ne peut se départir de sa responsabilité professionnelle.

La solution existe, vous savez. Après trois ans de recherche, nous avons développé une méthode scientifique avec des normes de pratique rigoureuses obligeant l'inspecteur à systématiquement définir, vérifier et évaluer chacun des 250 points statutaires obligatoires. Nous avons mis aussi deux ans à développer un logiciel qui est capable de produire des rapports sur une base standardisée afin d'assurer la qualité, d'émettre un indice de qualité, qu'on appelle la cote de qualité, qui est la référence absolue, d'émettre un certificat de qualité de la propriété pour garantir le résultat et colliger les dossiers dans un registre central national afin d'assurer la transparence.

• (17 h 20) •

Nous vous proposons donc de mieux définir le mandat de la Régie du bâtiment par la mise en place d'une définition claire de ce qu'est une inspection en bâtiment, de ce qu'est une inspection complète et qu'est-ce qu'une vraie... qu'est-ce que la propriété résidentielle. Nous demandons de rajouter et de mettre en points clairs une méthode scientifique standardisée, des normes de pratique qui respectent 81 et 10 des lois, une liste de vérification standardisée, des rapports d'inspection avec une base standardisée, une cote de qualité, un certificat de qualité, un logiciel de gestion qui permet les rapports, le certificat

et le registre, un programme d'assurance professionnelle durable et un programme avec des critères de formation au niveau collégial actuel.

Nous vous proposons de rendre obligatoire l'inspection complète, par l'émission du certificat de qualité, pour toute unité existante et neuve, avec la même ligne de pensée. Vous savez, en juin dernier, le gouvernement a voté la loi n° 141 sur, justement, le fonds de prévoyance que les gens parlaient juste avant moi. À l'article 1072, il est déjà prévu l'obligation, par les propriétaires, de produire une attestation d'immeuble. Allons dans le même sens. Soyons les précurseurs, soyons innovants. Le Québec sera le premier à instaurer le certificat de qualité avec un système rigoureux d'inspection dans le but de répondre à la sécurité du consommateur. J'ai-tu fait ça dans mon 10 minutes?

La Présidente (Mme Dansereau) : Vous aviez encore un trois minutes.

M. Roy (Mario) : Bien, je vous écoute.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Bien, merci, merci pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposez de 12 min 30 s.

Mme Laforest : D'accord. Alors, bonjour, M. Roy. Bienvenue. Merci pour votre présentation. Moi, qu'est-ce qui... Dans votre mémoire... J'avais des questions parce que vous dites que... Bravo, en passant! Vous êtes sorti de la retraite pour créer la corporation. Alors, félicitations, vraiment! Donc, vous prenez la copropriété à coeur.

Moi, ce qui m'intrigue, c'est que... Bien, en fait, j'ai plusieurs questions. Vous dites que l'inspection en bâtiment devrait être obligatoire à partir de maintenant. Donc, moi, ma question, c'est : Est-ce qu'on aurait assez d'inspecteurs si on obligeait immédiatement à ce que les inspecteurs pour les copropriétés ou les résidences soient déjà formés? Moi, je pense qu'on n'en aurait pas assez. C'est pour ça qu'on a décidé, justement, d'y aller doucement. Ça, c'est ma première question. Je vais y aller question par question, oui. J'ai d'autres questions. Allez-y.

M. Roy (Mario) : En fait, vous avez absolument raison. À partir du moment où on va requalifier l'inspecteur pour être capable d'accomplir des inspections complètes normales, à notre sens, il n'y en aura pas assez, d'inspecteurs, pour faire le travail. Il va falloir penser à une période, probablement, de 18 mois, d'un an à 18 mois de zone tampon pour le temps des collègues de former les gens et le temps de qualifier les inspecteurs qu'on a actuellement. C'est, à mon sens, impensable de dire : Demain matin, on exige des inspections complètes et on met ça en exécution. Il va falloir avoir une zone tampon, le temps de s'y préparer.

Mme Laforest : D'accord. Ensuite, mon autre question, c'est que... On a entendu, dans les jours précédents, qu'il y a certains acheteurs de maison qui seraient prêts à renoncer à l'inspection, à leurs risques et périls, là, si je peux dire. Alors, est-ce que vous croyez, vous, que, si certains acheteurs... Quand l'obligation va être... l'inspection va être obligatoire, s'il y a des futurs acheteurs qui veulent renoncer à l'inspection, est-ce que ce serait possible, selon vous?

M. Roy (Mario) : Écoutez, je pense qu'il faut aller de l'avant et il faut solutionner le problème une fois pour toutes. Nous, on dit : Rendons l'inspection complète obligatoire avec une certification. C'est, en passant, entre parenthèses, du jamais-vu, ni au Québec, ni au Canada, ni aux États-Unis, ni en Amérique du Nord. Ça existe en Europe. Ils ont la certification énergétique qui est obligatoire. Ici, on n'a rien de ça. Donc, on dit : Tant qu'à faire, faisons-le bien, O.K.?

Et, pour répondre à votre argument sur les clients qui se désistent de faire des inspections, actuels, c'est parce qu'ils savent le genre de service qu'ils reçoivent, et ils savent que c'est visuel sommaire, puis ça ne leur amène rien, puis ils paient quand même un bon prix pour ça. Alors, ils aiment mieux s'en départir que de subir ce qu'ils subissent actuellement.

Mme Laforest : O.K. J'aime ça, certification énergétique. Je vais peut-être prendre une petite note là-dessus. Puis, quand vous dites... Vous avez élaboré «une méthode scientifique d'inspection en 250 points de contrôle obligatoires qui permet d'émettre une opinion professionnelle et objective sur la qualité de l'ensemble de la propriété». «Méthode scientifique», expliquez-moi, c'est...

M. Roy (Mario) : O.K. C'est qu'on a développé un comité dans lequel j'avais architectes, technologues, ingénieurs, bon, comptables, avocats, etc., pour le reste, là. On a développé une méthode que n'importe quel inspecteur, à travers toute la province de Québec, va devoir se référer. Et c'est une méthode point par point et qui définit exactement toutes les étapes qu'une inspection normale, complète, doit procéder, O.K.? Il faut standardiser l'affaire. Et la méthode scientifique, c'est la recherche de tous ces points-là qu'on a enlignés et qu'on a inclus dans un logiciel.

Mme Laforest : Et juste une question comme ça : Croyez-vous que ce serait possible de l'avoir, cette inspection-là? Est-ce que, d'après vous, ce serait possible de...

M. Roy (Mario) : Excusez-moi, je n'ai pas compris votre question.

Mme Laforest : Est-ce que ce serait possible de l'avoir dans nos documents? Est-ce que vous seriez prêt à le déposer à titre d'évaluation?

M. Roy (Mario) : Déposer...

Mme Laforest : La méthode d'évaluation sur les 250 points, là.

M. Roy (Mario) : Bien, oui, j'en ai même un exemple dans mon truc.

Mme Laforest : Très intéressant. O.K.

Une voix : ...

Mme Laforest : Vraiment, hein? C'est bon.

M. Roy (Mario) : Regardez, juste pour vous dire, là, ça, tous mes inspecteurs doivent passer à travers de ça dans un dossier, dans une maison résidentielle. C'est la méthode. C'est point par point. C'est détaillé.

Vous savez — je vous fais une parenthèse — les assureurs actuellement sont tous partis à courir. Il n'y en a plus, d'assureurs, au Québec. Il en reste un qui vient de je ne sais pas trop où pour les assurer. Pourquoi? Parce qu'il y a trop d'omissions. Alors, la méthode scientifique qui est là vient couvrir la totalité. Il s'agit quasiment, bête, là, de prendre ça de la page 1 à la page 225, passer au travers, et on a une inspection complète, exhaustive.

Mme Laforest : O.K. Je vais y aller rapidement parce que je sais qu'il y a d'autres questions aussi. Vous dites également... Vous avez conçu un logiciel en mesure de fournir, tant aux inspecteurs... Donc, le logiciel parle justement de cette méthode scientifique d'évaluation. C'est la même chose qu'on parle. O.K. Puis, pour vous, une inspection, d'après vous, coûte combien en moyenne?

M. Roy (Mario) : Bon, actuellement, nous, pour, on va dire, infiltrer ou s'installer dans le marché, on a fait des inspections au même titre que l'inspection visuelle actuelle. Mais la vraie valeur d'une inspection complète avec garantie de résultat, pour un bungalow d'entrée de gamme, devrait se situer aux alentours de 750 \$ à 800 \$.

Mme Laforest : D'accord. Puis un inspecteur devrait gagner combien, environ? Question assez spécifique, hein?

M. Roy (Mario) : Par année?

Mme Laforest : Oui.

M. Roy (Mario) : Dans cette méthode-là, si ça devient obligatoire, ces gens-là vont faire entre 90 000 \$ et 100 000 \$ par année.

Mme Laforest : C'est beau. J'ai toutes mes questions. Merci beaucoup. Je laisse mes collègues poser les questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...du Lac-Saint-Jean, je vous cède la parole.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : ...M. Roy.

M. Roy (Mario) : Bonjour.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Ça va bien? Oui? Alors, au niveau de votre Corporation des inspecteurs vérificateurs, est-ce qu'on doit reconnaître l'expérience des inspecteurs en bâtiment qui sont déjà en pratique, même s'ils n'ont pas de formation de base? Et, si oui, de quelle façon la Régie du bâtiment du Québec devrait procéder au niveau de cette reconnaissance-là?

M. Roy (Mario) : Soyons clairs. Il est évident qu'actuellement une bonne partie des inspecteurs qu'on a sur le chemin ne sont pas qualifiés pour faire un travail d'inspection résidentielle au Québec, et c'est la raison pour laquelle on se ramasse, l'année passée, avec au-delà de 2 000 cas en Cour du Québec. Nos juges s'arrachent les cheveux, on ont ras le pompon de tout ça.

Et actuellement on forme des inspecteurs par les collègues, que ce soit Grasset ou collège CEI, etc. On prend, excusez-moi l'expression, n'importe qui qui a la volonté de vouloir faire un travail d'inspection, on le met sur un cours, en autant qu'il ait payé son cours, c'est la justification, et, dans 300 heures, on en fait un inspecteur. C'est une folie furieuse. Moi, j'ai parlé à des centaines et des centaines de gens formés par les collègues, et, quand ils sortent de là, puis là ce n'est pas caricature, ils shakent, parce qu'ils disent : On s'en va au front, là, on est de la chair à canon, et puis on va se faire visser par le consommateur, et on va se faire poursuivre sur à peu près tous les fronts, parce qu'ils ne sont pas formés pour faire ça.

Donc, il faut que la régie en arrive à demander, premièrement, un examen d'admission pour tous ceux qui sont en place, de niveau collégial mais d'un niveau d'un technologue, pas une petite formation de 300 heures qui ne mène nulle part, d'un niveau de technologue. Et ceux qui réussiront s'en viendront reconnus par la régie comme inspecteurs, et les autres pourront de nouveau se faire former, d'un niveau d'un technologue en architecture, pour devenir des inspecteurs. Et les autres devront quitter la... tu sais, n'appellez même pas ça une profession, devront quitter ce travail-là. Je vous répète, une grosse partie de ces gens-là n'ont pas les compétences pour faire le travail qu'ils font maintenant.

• (17 h 30) •

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Merci. C'est clair.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres questions?

M. Simard : Oui, oui, oui. Merci, Mme la Présidente. Combien de temps me reste-t-il?

La Présidente (Mme Dansereau) : 3 min 21 s.

M. Simard : Bon, on va les prendre, Mme la Présidente, on va les prendre. M. Roy, bienvenue parmi nous, merci pour la qualité de votre mémoire. Vous avez piqué ma curiosité à quelques reprises, notamment lorsque vous avez levé votre guide, là. Ça me fait penser au petit catéchisme, là, mais un catéchisme d'inspecteur.

M. Roy (Mario) : C'est ça. C'est article par article, c'est item par item. Tout est là-dedans.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...au député de Montmorency, mais est-ce que vous allez faire le dépôt?

M. Roy (Mario) : Je peux vous le déposer là, maintenant. C'est une copie vierge qui est...

La Présidente (Mme Dansereau) : Ou est-ce que vous pouvez le transférer électroniquement?

M. Roy (Mario) : C'est un peu lourd. Je veux dire, lourd... c'est un dossier, c'est un fichier assez imposant. Mais je peux vous le transférer par fichier, je peux vous le transférer par papier. À votre guise.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Bon, on va prendre la version papier. O.K., merci. Poursuivez.

M. Simard : Merci, Mme la Présidente.

M. Roy (Mario) : Juste une parenthèse, excusez-moi...

M. Simard : Oui, oui, je vous en prie.

M. Roy (Mario) : Ça, c'est la version résidentielle unique, et on a la version multi qui est sur des feuilles 8½ X 11 et puis qui est un document de 300 quelques pages. Il est évident que, si on veut faire une inspection complète pour un multilogement, il y a beaucoup plus de matériel à traiter.

La Présidente (Mme Dansereau) : Les gens de la commission viennent de me dire qu'ils veulent les deux versions.

M. Roy (Mario) : Ça va me faire un grand plaisir.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie. Il reste 1 min 55 s au...

M. Simard : Eh! Vous avez pris ça sur mon temps, vous là? Eh!

La Présidente (Mme Dansereau) : ...

M. Simard : Bon, bien, très bien, Mme la Présidente. Bien, très brièvement, vous avez parlé de l'angoisse quasi existentielle qui habite parfois ces jeunes inspecteurs, là, en herbe qui sortent de la formation. Vous avez parlé, donc, des peurs de poursuite. Vous avez évoqué également qu'il n'y a pas beaucoup d'assureurs qui assurent, qui veulent assurer ces inspecteurs-là.

M. Roy (Mario) : Plus du tout, là. Il n'y en a plus, là.

M. Simard : Donc, pour mieux protéger le consommateur, quel genre de garantie financière à laquelle pourrions-nous penser pour nos inspecteurs, à défaut d'avoir des assurables?

M. Roy (Mario) : Oui... Non, il faut absolument qu'il y ait un programme d'assurance collective pour l'ensemble des inspecteurs au Québec, qui pourrait être géré par la régie. Ça prend une assurance responsabilité erreurs professionnelles, c'est évident.

Chez nous, on est la seule organisation, en passant, en Amérique du Nord, qui a été capable de s'obtenir une assurance erreurs et omissions professionnelle, collective, corporative. Il n'y a personne en Amérique qui a ça, sauf nous...

M. Simard : Bien, merci...

M. Roy (Mario) : Pourquoi? Parce qu'on a réussi à prouver aux assureurs que des omissions, il n'y en aura plus. Il reste la qualité pour les erreurs professionnelles, et on l'a obtenue par la Lloyd's de Londres. On a négocié ça pendant

un an de temps. Maintenant, elle est en force, et tous nos inspecteurs chez nous sont couverts par une assurance collective professionnelle.

M. Simard : Et cette couverture devrait être de quel montant, idéalement?

M. Roy (Mario) : 1 million par événement, avec un minimum de franchise, comme nous, on fait. Mais il faut en arriver à régler les problèmes à la source. Puis les problèmes à la source, c'est la compétence des gens qui vont l'exercer puis...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Le temps est écoulé. Je vais céder la parole à la porte-parole officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 10 minutes.

Mme Thériault : Parfait. Merci, Mme la Présidente. Merci, M. Roy, d'être avec nous aujourd'hui. Je pense que les membres de la commission vont être agréablement surpris de prendre connaissance des documents que vous allez gentiment nous envoyer à la commission.

Parce que, bon, je pense qu'effectivement, quand tu es un inspecteur en bâtiment... Tu ne peux pas t'improviser inspecteur en bâtiment. Puis comment peux-tu dire que les fenêtres n'ont pas été infiltrées d'eau si tu ne tasses même pas les rideaux? Honnêtement, je pense qu'une check-list, c'est important, là — excusez l'anglicisme que je prends, là. Donc, c'est sûr qu'un guide pour être sûr de ne pas passer à côté, comme n'importe quoi qu'on fait vérifier, puis tu dis : Oui, c'est fait, oui, c'est fait, oui, c'est fait, c'est un minimum.

Je vous demanderais, par contre : Vous êtes combien de membres, vous, comme Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété?

M. Roy (Mario) : Oui. Chez nous, on a commencé l'année dernière, on a commencé à 20. Et j'ai un nouveau groupe... En fait, on est rendus 20 plus un nouveau groupe, en formation à partir de début juin, de 10 de plus.

Mme Thériault : O.K. Et ça, c'est vous qui les formez?

M. Roy (Mario) : C'est moi qui les forme.

Mme Thériault : O.K. Donc, à ce moment-là, quand vous les formez, sur la base de quoi... Qu'est-ce qui est un prérequis pour que vous acceptiez des gens chez vous et qu'est-ce que vous faites en complément?

M. Roy (Mario) : Oui. Pour être admis à la formation chez nous, il faut avoir passé un examen de niveau collégial, technologique, et l'avoir réussi à 65 %. En bas de ça, on ne les prend pas, O.K.? Parce qu'on veut parler d'architecture, on veut parler de construction, on veut parler de bâtiments et on ne veut pas avoir à former des gens sur c'est quoi, le bâtiment. On veut former des gens comment faire pour faire une inspection complète. C'est ça, la différence.

Mme Thériault : O.K. Puis après ça la formation complémentaire que vous leur faites?

M. Roy (Mario) : Oui, la formation complémentaire est sur six jours actuellement. C'est un séminaire intensif pour comprendre comment ça marche, ça, et surtout, aussi, comprendre à se servir du nouveau logiciel.

Mme Thériault : O.K. Vous avez deux guides différents. Parce que vous en avez un pour la maison unique, style, mettons, un bungalow...

M. Roy (Mario) : Ça, c'est bungalow.

Mme Thériault : O.K. Puis, si on avait besoin d'un guide pour la copropriété, j'imagine, c'est la même chose? C'est l'autre guide?

M. Roy (Mario) : C'est l'autre guide, qui est beaucoup plus élaboré, qui fait tout le multi, autant condo que locatif.

Mme Thériault : O.K. Ça fait que ça, c'est... Vous pensez qu'avec les deux guides que vous avez, c'est comme... tout est là, on a tous les outils nécessaires pour être capables d'avoir une mise à niveau de formation la journée que la Régie du bâtiment va arriver puis qu'elle va dire : Bon, bien voici, O.K., de base, tous ceux qui ont des D.E.C., pouf! telle mise à niveau, boum, boum, sur ce que vous avez comme formation ou d'autres choses qu'ils auront décidées, là?

M. Roy (Mario) : Oui. Écoutez, on a élaboré ça pendant trois ans de temps, on l'a testé sur une cinquantaine de maisons de tout acabit, pendant ce temps-là, et maintenant on est rendus à au-delà de 350 dossiers inscrits au registre, au registre central que je vous parlais tantôt, O.K.? Et la preuve est faite, maintenant, ça fonctionne, c'est super. Et ce qu'on n'a peut-être pas le temps de parler beaucoup, c'est la cote de qualité.

Mme Thériault : Oui, la cote de qualité, parlez-en donc un peu.

M. Roy (Mario) : Oui. La cote de qualité, c'est une nouveauté, c'est une valeur ajoutée à l'inspection. Cette cote de qualité là est attribuée à partir de critères précis dont l'inspecteur n'a aucun contrôle, dont l'inspecteur n'a aucun arbitraire pour choisir la qualité de la construction du projet qu'il est en train d'inspecter. C'est des algorithmes qui ont été insérés dans le logiciel, le logiciel en fait l'analyse, et c'est le logiciel qui calcule lui-même la cote qui va sortir au bout. Donc, l'inspecteur n'a aucune intervention sur le résultat de la cote.

Mme Thériault : Ça fait que ça, ce n'est pas basé sur ce qu'il va voir, mais ça va être, exemple, si les deux-par-quatre sont placés à tant de distance au lieu de tant de distance, que si c'est des deux-par-quatre au lieu des deux-par-deux, si l'épaisseur de la feuille de plâtre... ou peu importe, là, je dis à peu près n'importe quoi, là. Mais, juste au niveau même de l'utilisation des matériaux, si la laine isolante est tant de pouces de plus, si ce n'est pas de la laine, c'est une autre affaire, automatiquement tu vas avoir un certain nombre de points parce que c'est dit que tel type de matériau fait qu'automatiquement tu as une meilleure qualité ou tu as une durabilité dans le temps qui va faire que tu n'es pas obligé de faire des réparations qui s'imposent.

M. Roy (Mario) : Voilà. Le travail de l'inspecteur, c'est d'aller prendre des données à partir du document qui est rendu là-bas, je pense, là. C'est de prendre des données, O.K.? Il doit définir, vérifier puis évaluer chacun des points de la maison. Puis il y en a 250 à passer au travers dans un dossier. Définir, vérifier puis évaluer. Et le logiciel s'occupe du reste. On a mis des programmeurs pendant deux ans de temps pour arriver à ce résultat-là, puis, croyez-moi, c'est une... nous, on l'appelle... c'est notre bombe. Ça marche superbien.

Mme Thériault : Oui. Dans votre mémoire aussi, vous recommandez d'établir un protocole de règlement de litiges et un mode d'indemnisation des consommateurs lésés. Qu'est-ce que vous entendez par là?

M. Roy (Mario) : Bien, c'est simplement que, dans toute organisation, on doit avoir une zone où, s'il y a des litiges, on soit capables de les régler, O.K.? Les assurances erreurs et omissions professionnelles sont là pour aller pallier cette affaire-là, simplement. Mais, je vous dis, honnêtement, jusqu'à présent, après 325 dossiers passés, il y a zéro réclamation. Ça n'existe pas chez nous. Puis on n'a que des clients satisfaits, on n'a que des clients heureux.

Mme Thériault : Parfait. Je pense qu'on peut peut-être s'inspirer...

M. Roy (Mario) : Puis c'est plate, c'est comme ça.

• (17 h 40) •

Mme Thériault : Non, je pense que ce n'est pas plate, moi, je pense que c'est correct. Il faut s'inspirer des meilleures pratiques. Quand vous dites, dans votre mémoire : «[De définir] la notion d'une inspection complète et en réitère l'importance», bon... Parce que, tout à l'heure, j'ai parlé avec les évaluateurs puis là je faisais référence à la première maison que j'ai achetée. J'ai fait faire la petite évaluation. La petite évaluation et la grosse évaluation, on comprend que ce n'est pas le même nombre de points. Mais je vous parle de ça, ça fait plus que 30 ans, là, ça fait que ça peut vous donner une idée. Aujourd'hui, je pense qu'on est rendus comme ailleurs. Est-ce qu'il pourrait y avoir différents types d'inspections, dont certaines plus poussées, ou vous recommandez une inspection unique avec les 250 points ou le nombre de points pour tout le monde?

M. Roy (Mario) : C'est qu'il faut viser le certificat de qualité. Le certificat de qualité s'obtient par les 250 points de vérification de contrôle obligatoire. Si quelqu'un, après coup, exemple, a changé toutes ses fenêtres dans l'année d'ensuite, il rappelle à l'organisation, et on fait, à ce moment-là, une mise à jour des portes et des fenêtres qui ont changé, et on rentre ça dans le logiciel, on en fait le calcul, et la nouvelle cote de qualité va en ressortir.

Mme Thériault : Vous ne pensez pas non plus que de fonctionner de cette manière-là, ça va faire qu'il y aura des bâtisses qui seront peut-être identifiées comme : on ne devrait pas acheter là?

M. Roy (Mario) : Vous avez absolument raison.

Mme Thériault : Aussi bizarre que ça puisse sembler. Bien, ce n'est peut-être pas juste de ne pas l'acheter, mais, tu sais, tu allumes une grosse lumière, là. Parce que moi, je pense que l'inspection devrait être obligatoire. Au pire, au pire, tu dis : Bien, je ne l'achète pas, ça me fait trop peur. Tu peux toujours bien dire : Bien, il y a pour 25 000 \$ de rénovations, on va faire baisser le prix.

M. Roy (Mario) : C'est le but.

Mme Thériault : Ou on va dire : Bien, je la veux tellement qu'on va faire baisser le prix un peu, mais je vais faire une hypothèque en fonction d'avoir 25 000 \$ ou 30 000 \$ de travaux à réaliser sur la maison que j'achète. On comprend que...

M. Roy (Mario) : Oui, absolument.

Mme Thériault : Tu sais? Mais, au moins, tu as le portrait juste. Ça fait que tu as le choix. Là, présentement, si les gens ne font pas faire d'inspection... Puis j'imagine que vous avez déjà tombé sur des gens qu'eux, ils ont eu le coup de

coeur quand ils ont visité : Ah! c'est ça. Tu sais, quand tu vois déjà tes meubles dans l'appartement, dans le condo que tu achètes ou bien dans la maison? C'est assez difficile de faire appel à la logique des gens, plutôt que de faire appel au coeur, parce que tu as peur que l'unité soit partie, qu'il y ait quelqu'un d'autre qui fait une offre, là.

M. Roy (Mario) : Oui. Voilà l'importance de faire affaire avec une corporation professionnelle indépendante et de l'acheteur, et du vendeur, et du courtier de l'acheteur, et du courtier du vendeur, totalement indépendante, pour arriver à donner un portrait réel de ce qu'est la propriété, O.K.? Puis effectivement, sur les 320 et quelques dossiers qu'on a traités, je vous dirais, de mémoire, il y a à peu près une quarantaine de dossiers que les gens ont carrément reculé et avec : Merci beaucoup, puis merci, merci, merci beaucoup, parce qu'ils allaient acheter une scrap.

Mme Thériault : Est-ce que vous pensez que l'imposition du code de construction unique partout au Québec devrait simplifier la chose pour les inspecteurs et pour les acheteurs? En même temps, c'est un gage de qualité.

M. Roy (Mario) : Oui, absolument. Nous, dans notre ligne de pensée, c'est qu'on souhaite que le certificat de qualité soit pour toute propriété au Québec, neuve et usagée. Puis je peux vous dire que, par expérience, maintenant, pour à peu près 25, 30 dossiers où des clients de maisons neuves nous ont appelés pour avoir la certification, j'en ai plus que la moitié qui n'ont pas passé le test. Puis on était en situation de maisons flambant neuves.

Mme Thériault : Flambant neuves. O.K.

M. Roy (Mario) : O.K.? Ça ne va pas bien, là.

Mme Thériault : Est-ce que vous pensez... Parce que, là, la ministre, dans le projet de loi qu'elle a déposé, ne rend pas l'inspection obligatoire. Vous pensez que... Oui, on doit la rendre complète, évidemment. S'il y avait une clause qui disait qu'on va la rendre complète, mais qu'on va la rendre complète plus tard, le temps qu'on forme tout le monde puis que tout le monde soit prêt, c'est le meilleur des mondes parce que, dans la loi, elle est là. Et c'est la ministre qui va devoir faire entrer en vigueur cet article-là quand tout sera prêt.

M. Roy (Mario) : Oui, absolument, absolument. Et elle se doit d'être...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée. Je m'excuse, je dois céder la parole au troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous avez 2 min 30 s.

M. LeBel : C'est bon, on va faire ça vite. C'est un peu spécial, ce matin, l'Association des inspecteurs en bâtiment nous disait qu'il y avait 19 collègues au Québec qui donnaient de la formation en inspection. Eux autres, ils étaient en lien avec un collègue en particulier, je pense, puis ils disaient qu'ils donnaient... ils participaient aux fondements de la formation, je ne sais pas trop. Vous, vous arrivez là, vous expliquez qu'effectivement on devrait consolider la formation. On me disait que les 19 collègues ne donnent pas la même sorte de formation. Ce n'est pas égal, là. Elle n'est pas uniforme.

M. Roy (Mario) : ...toujours dans l'esprit de l'inspection visuelle sommaire bâclée.

M. LeBel : O.K. Ça fait que ce n'est pas ça, selon vous, qu'il faut faire.

M. Roy (Mario) : Exact.

M. LeBel : Bref, selon vous, ce qu'on devrait... éventuellement, c'est de s'entendre, la régie, le ministère de l'Éducation, pour avoir une vraie formation reconnue, qui serait uniforme dans les 19 collèges en question?

M. Roy (Mario) : Oui, puis de bon niveau.

M. LeBel : Actuellement, là, sur 10, là, on dit que la note de passage, c'est 60 %, puis le gouvernement ne veut pas bouger là-dessus. Sur 10, la formation qui est donnée actuellement au Québec pour les inspecteurs en bâtiment... vous donnez quelle note sur 10, à peu près?

M. Roy (Mario) : Deux.

M. LeBel : Deux?

M. Roy (Mario) : Parce que l'expérience prouve maintenant que, quand ces gens-là sortent de là, ils ne sont nullement prêts à faire ça et n'ont pas la base nécessaire pour le faire. Le problème, il est là : on prend n'importe qui. J'ai envie de vous dire... Est-ce qu'il me reste un petit peu de temps, Mme la Présidente?

La Présidente (Mme Dansereau) : Une minute.

M. Roy (Mario) : O.K. J'ai envie de vous dire : C'est, comme, on est à l'hôpital, et puis on a besoin de médecins dans la salle d'opération, puis on prend le balayeur — en tout respect — on dit : Balayeur, va opérer dans la salle, là-bas, on a besoin d'un médecin. On est exactement au même titre dans l'inspection.

M. LeBel : C'est un peu dangereux, par exemple, pour le public. Parce qu'à matin on expliquait qu'il arrive des nouveaux cas, on parlait de la mérule pleureuse, on parlait de différentes choses qui arrivent, et là, actuellement, personne ne peut...

M. Roy (Mario) : ...ne peut statuer là-dessus. Ils n'ont pas la formation qu'il faut. Et après ça on les réfère à des experts. Et puis il y a plein de cas... vous avez ça dans le document, il y a plein de cas de jurisprudence par les juges, qui ont dit : Aïe! Ça va faire, les repères à des experts... les renvois à des experts, ça suffit, t'es un inspecteur, t'es condamné. On est là, là.

M. LeBel : Deux sur 10?

M. Roy (Mario) : Deux sur 10. Puis je suis généreux un petit peu.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission. Je suspends les travaux pour quelques instants afin de permettre au prochain groupe de prendre place.

(Suspension de la séance à 17 h 47)

(Reprise à 17 h 49)

La Présidente (Mme Dansereau) : Je souhaite la bienvenue au Front d'action populaire en réaménagement urbain. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Mme Laflamme (Véronique) : Bonjour. Mme la Présidente, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, bonjour. Donc, mon nom est Véronique Laflamme, je suis organisatrice communautaire et porte-parole du FRAPRU, le Front d'action populaire en réaménagement urbain.

• (17 h 50) •

Le FRAPRU a été créé il y a 40 ans cette année par des comités de citoyens et de citoyennes, des comités logements et des associations de locataires de partout au Québec qui faisaient face à des enjeux communs, des enjeux similaires qui nécessitaient des réponses politiques, et qui ont décidé de se donner un porte-voix, qui est le FRAPRU. Notre regroupement est composé de 146 organismes sociaux de partout au Québec, et le coeur de notre organisation est formé par ces 29 groupes membres participants qui sont au coeur de ses plans d'action et de ses orientations. Donc, on parle de comités de citoyens et de citoyennes, de comités logements et d'associations de locataires des différentes régions du Québec.

Le FRAPRU est un regroupement pour le droit au logement. Et, lorsqu'on parle de droit au logement, on réfère au droit au logement tel que le définit l'ONU et le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, auquel le Québec a adhéré, vous le savez. C'est à travers cette lunette d'amélioration et de la mise en oeuvre du droit au logement par le Québec et en partant des préoccupations des ménages locataires les plus vulnérables avec qui travaillent nos groupes membres que nous avons analysé le présent projet de loi. On s'est attardés principalement aux articles 68 à 116 du projet de loi, c'est-à-dire les modifications à la Loi de la Régie du logement et aux modifications de la Loi de la Société d'habitation du Québec.

Concernant la révision de la Loi sur la Régie du logement, nous partageons un des objectifs que la ministre a attribués au projet de loi n° 16, soit la réduction des délais. Il est en effet inadmissible qu'au Québec des gens doivent attendre aussi longtemps pour obtenir justice, surtout lorsqu'il est question d'un besoin essentiel comme se loger dans des conditions décentes et que les conséquences des mois d'attente sur la santé mentale, la santé physique et la sécurité peuvent parfois être désastreuses.

Nous apprécions, à cet effet, que le budget 2019-2020 ait prévu un rehaussement des budgets de la Régie du logement. Cependant, nous croyons que le projet de loi n° 16 a besoin d'être bonifié pour atteindre cet objectif d'accès à la justice et de diminution des délais d'attente. Nous croyons aussi que certains des moyens identifiés pour y arriver peuvent avoir des conséquences négatives sur les droits des locataires.

C'est le cas notamment du recours à la visioconférence. L'article 74 du projet de loi n° 16 vient ajouter à la Loi sur la Régie du logement la possibilité pour le tribunal de privilégier l'utilisation d'un moyen technologique pour la tenue d'une audience. Déjà, dans plusieurs régions, la régie est devenue une institution virtuelle et invisible. Déjà, lors de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, initiée par le FRAPRU en 2012, les commissaires avaient noté dans leur rapport que l'absence physique des bureaux de la Régie du logement dans certaines régions est à l'origine de l'omission d'exercer les droits des locataires. La visioconférence, donc, devrait servir non pas de méthode à laquelle on a recours systématiquement pour sauver du temps, mais de dernier recours pour améliorer l'accès à la justice. Ensuite, à notre avis, engager des greffiers

spéciaux et leur donner davantage de pouvoirs n'est pas la meilleure solution. La priorité, selon nous, si on veut s'attaquer aux délais et que ça se fasse dans le respect des droits de tous et de toutes, est d'engager davantage de juges.

Concernant le non-paiement de loyer, le problème pour ces causes n'est pas le délai. Une des problématiques ignorées par le projet de loi n° 16 est la conclusion systématique des cas de non-paiement de loyer par une éviction. Peu importe la teneur de la dette, peu importe le contexte — perte d'un emploi, perte d'une personne proche, maladie — peu importe que le ou la locataire ait maladroïtement voulu se faire justice lui-même ou elle-même, la conclusion de l'audience va se terminer par une éviction. La loi actuelle ne permet pas aux régisseurs et aux régisseuses de porter un jugement sur le contexte et d'y adapter leurs décisions.

À cet égard, le Québec devrait s'inspirer de l'Ontario, où les juges de la Commission de la location immobilière, l'équivalent ontarien de la régie, sont obligés d'examiner les circonstances sociales et sanitaires dans toute requête demandant l'expulsion d'un ménage locataire. Dans certains cas, l'éviction pour non-paiement de loyer mènera des locataires à la rue ou dans une situation de logement encore plus précaire.

Pourtant, l'ONU-Habitat est claire dans sa définition du droit à un logement convenable, que le Québec s'est engagé à respecter : «Les expulsions ne devraient pas avoir pour effet que des gens se retrouvent sans abri ou exposés à d'autres violations de leurs droits fondamentaux.» Rappelons qu'au Québec à peine 11 % du parc de logements locatifs est du logement hors marché privé, du logement social, et qu'avec la hausse continue du prix des loyers sur le marché privé une part importante des locataires ont de plus en plus de mal à joindre les deux bouts. Selon le dernier recensement, on parle de 195 000 ménages locataires qui consacrent plus de la moitié de leurs revenus pour se loger au Québec.

Le juge doit donc pouvoir avoir le pouvoir de juger des situations et des contextes. Il doit y avoir une défense possible. Il faut favoriser les ententes possibles dans les cas de non-paiement, et, à cet égard, le recours à la conciliation est une bonne idée. D'ailleurs, dans les cas de non-paiement, nous recommandons que la régie révise sa gestion de la mise au rôle des dossiers.

Maintenant, concernant le changement de nom, le FRAPRU ne s'objecte pas au changement de nom de la Régie du logement pour devenir le Tribunal administratif sur le logement s'il n'y a pas d'autre conséquence à cette modification cosmétique. Mais on y voit une dépense plutôt inutile pour faire progresser l'accès à la justice.

Cependant, on tient à rappeler à la commission et au gouvernement que l'un des mandats de la régie n'est pas administratif mais est plus social, c'est-à-dire de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail. C'est une responsabilité importante qui doit demeurer et qui doit être mieux assumée avec, évidemment, davantage de ressources. Très régulièrement, les membres du FRAPRU et le FRAPRU lui-même reçoivent des appels de locataires qui ont été référés par la Régie du logement. Donc, la régie doit continuer de jouer son rôle d'information et de sensibilisation et avoir plus de ressources pour le faire.

Concernant l'accès à la justice, il faut améliorer l'accès aux bureaux de la régie en s'assurant qu'il y a des bureaux accessibles dans chaque région et sous-région. L'absence de moyen de transport, autant dans les régions éloignées qu'à proximité des grands centres, par exemple Gaspésie, Côte-Nord, Montérégie, Chaudière-Appalaches, pour ne nommer que ces exemples-là, donc l'absence de moyen de transport va souvent compliquer l'accès à la justice. Déjà, on a plusieurs exemples de régions, par exemple en Montérégie, où les locataires ne peuvent pas se rendre au bureau de la Régie du logement le plus près. Donc, dans ces conditions, il est difficile pour les locataires d'exercer leurs droits.

Les causes portées à la Régie du logement sont souvent liées à un manque de mesures structurantes permettant de protéger le parc de logements locatifs et les locataires. Pour cette raison, dans nos recommandations, vous trouverez des recommandations de mesures globales et structurantes qui auraient assurément pour effet de diminuer le nombre de causes à la Régie du logement. On parle ici d'un réel contrôle des loyers, d'un code du logement qui permettrait d'encadrer l'habitabilité des logements et, évidemment, d'un nombre plus important de logements sociaux afin de respecter l'esprit de la Loi de la SHQ, auquel j'arrive.

Donc, à ce propos, rapidement, concernant la loi de la SHQ, le FRAPRU ne s'oppose pas aux modifications proposées dans le projet de loi n° 16. Par contre, on souhaite que la SHQ soit elle aussi, comme la régie, mieux outillée pour réaliser sa mission, notamment les objets cités aux points 3°, 6° et 7° de l'article 3 de la loi, par exemple, là, l'alinéa 6° qui précise qu'on doit promouvoir l'amélioration de l'habitat et l'alinéa 3° qui dit que la SHQ doit permettre la disposition, pour les citoyens du Québec, de logements à loyer modique. On aurait aimé qu'on profite des modifications à la Loi de la SHQ pour y inclure les différentes composantes du droit à un logement convenable, que le Québec s'est engagé à respecter. Ainsi, à l'alinéa 6°, on aurait pu ajouter, après «habitat», «habitabilité, accessibilité, adaptabilité et abordabilité sans discrimination».

Enfin, plus généralement, nous partageons les recommandations qui ont été présentées ici par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec la semaine passée et nous attirons également l'attention des membres de la commission sur l'excellent mémoire déposé par les Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et de Petite-Bourgogne.

Il est clair, à la lecture du projet de loi, que la révision de la Loi sur la Régie du logement est partielle. Si l'objectif d'une révision de la loi est d'améliorer l'accès à la justice, il y aurait des petites lacunes... bien, de grosses lacunes qui, nous l'espérons, pourront être corrigées à la lueur de notre présentation et de celles que nous avons citées précédemment.

Autant pour la Loi de la Régie du logement que celle de la SHQ, le gouvernement doit prévoir plus de financement pour leur permettre d'accomplir pleinement leur mission. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci à vous. Il vous restait encore un petit peu de temps. Ça va? Vous aviez terminé?

Mme Laflamme (Véronique) : Ça va. J'ai sauté à la conclusion. Je vais pouvoir répondre à vos questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposez de 14 minutes.

Mme Laforest : Oui. Alors, bonjour, Mme Laflamme. Je suis très heureuse de vous rencontrer de nouveau. C'est certain que moi... Vous comprendrez que le projet de loi était très... était, comme, obligatoire d'arriver très, très rapidement, considérant qu'il y avait des mesures à prendre avec la Régie du logement, qu'on a discutées tout de suite en arrivant en poste.

Puis je pense que c'est vraiment... c'est quand même important de voir... Parce que, tantôt, vous disiez, comme : Ce serait plus important de ne pas nommer des préposés, mais des juges. Mais, des juges, on en nomme 10 de plus. Oui, c'est vrai, les juges, ils vont être dans un bureau à Montréal, ils vont être situés à Montréal, dans un bureau. Mais, ceci étant dit, il y a 70 % de causes à Montréal. Ça fait que c'est certain que, oui, il y en a. Mais, quand vous dites qu'il n'y a pas de juge, ce n'est pas vrai, il y a 10 juges de plus.

• (18 heures) •

Puis l'autre point aussi que je voulais quand même que vous remarquiez, c'est que, les AccèsLogis qui n'ont pas été livrés dans le passé, on va les livrer, parce que, oui, c'est vrai, il y en a qui disaient : On n'a pas de nouvelles unités, mais il faut quand même commencer par livrer ce qui doit être livré. Puis, ce qui a été promis dans le passé, nous, on va le livrer. Ça fait que, tu sais, c'est quand même assez... C'est un très, très, très bon commencement.

Ensuite, j'aimerais vous entendre, parce que, dans les derniers jours, on a entendu plusieurs organismes, plusieurs associations, puis il y a quand même... J'entends régulièrement... Puis, je vais être honnête avec vous, j'entends souvent des propriétaires d'immeubles de logements, en fait, qui sont en problème parce qu'il y a énormément de non-paiements de loyer. Puis c'est vrai parce que je vous ai... non, peut-être pas votre groupe, mais j'ai entendu d'autres groupes dire : Les propriétaires, eux, ils ont les moyens d'attendre, ils sont capables d'attendre, parce que ce n'est pas vrai que, si on retarde un paiement de loyer pendant deux, trois, quatre, cinq, même, j'ai entendu, jusqu'à huit mois, ils sont, justement... qu'ils sont, oui, en problématique financière, en situation de problématique financière. Puis ça, je trouvais ça particulier, parce que, souvent, on pense que, les propriétaires d'immeubles, ils ont de l'argent, alors, même s'il y a un retard dans les paiements, ils vont attendre. Puis ça, je l'ai entendu quand même de la part d'autres groupes que j'ai rencontrés dans le passé.

Moi, je comprends tout à fait la situation, la problématique, parfois, que c'est difficile, peut-être, payer à chaque mois le loyer. C'est quand même très, très... Pour certaines personnes, c'est difficile. Mais je voudrais quand même vous entendre à ce niveau-là parce que je ne sais pas quelle est votre vision, vous, pour les propriétaires, parce que, ceci étant dit, on a vraiment une grande problématique ici, au Québec, c'est qu'on a de la difficulté à avoir certains promoteurs et on a moins de gens qui veulent en construire, des immeubles, parce que des immeubles... parce qu'on dit souvent : Bien, on a de la misère à se faire payer nos loyers à chaque mois.

Ça fait que c'est sûr que, si eux, ils ont de la difficulté à se faire payer, ils sont moins enclins à construire des immeubles. C'est certain que ça va être difficile après ça de dire : Bon, bien, comment on va faire pour offrir des logements pour des locataires quand c'est vraiment important de répondre à la demande? Ça fait que moi, j'ai comme un balancier. Je dis : C'est vraiment essentiel d'écouter les locataires. Puis, oui, je comprends vraiment votre situation. En même temps, j'ai les propriétaires, qu'eux disent : Bien, c'est certain que, si on ne se fait pas payer nos loyers, c'est moins intéressant de construire des immeubles à logements. Ça fait que ça, j'aimerais ça vous entendre...

Puis, quand vous dites... Dernier point, au niveau de la visioconférence, il y a toujours un préposé qui est en place. La personne n'est pas toute seule pour entendre les causes. Puis c'est vrai que, peut-être, si ce n'est pas devant directement le juge... mais en même temps c'est certain que ça va diminuer les délais, ça, aussi. Ça fait que, pour moi, c'est un outil vraiment important. Puis je ne suis pas sûre que vous êtes tout à fait d'accord avec ça. Ça fait que je voulais vous entendre également...

Ça fait que, moi, ce que je veux, c'est vraiment, vous le savez, tu sais, raccourcir les délais, offrir le plus de logements possible pour les unités d'AccèsLogis qu'on veut offrir ici, au Québec. Puis je pense qu'on est bien partis. Ça va très, très bien aller. Mais en même temps je veux vous entendre du côté des propriétaires, parce que, c'est certain, quand on me dit : Les propriétaires peuvent attendre quatre, cinq, six, sept mois, ce n'est pas tous les propriétaires qui ont 20, 30, 40... puis qui ont des tours à condos. Il y en a qui en ont seulement quatre, appartements, puis six appartements. Puis il y a des nouveaux propriétaires d'immeuble qui veulent commencer à travailler dans ce domaine-là. Ça fait que c'est certain que, pour eux, un ou deux loyers qui n'est pas payé par mois, c'est difficile d'arriver. Bien, moi, je voulais vous entendre avec cette situation-là... pour essayer de voir, là, les deux parties...

Mme Laflamme (Véronique) : Je m'étais préparée, pour votre question, sur les aspects positifs du projet de loi. Donc, bon, combien de temps que j'ai pour répondre à ça, juste pour...

La Présidente (Mme Dansereau) : Ah! il reste encore huit, neuf minutes.

Mme Laflamme (Véronique) : Ah! parfait. Alors, bon, d'abord, bien, sur les juges à Montréal, j'avais bien pris note qu'il y avait neuf ou 10 juges, là, de prévus. À notre avis, ce n'est pas suffisant pour arriver à l'objectif de diminuer les délais. Puis c'est sûr que ça prend des juges à temps plein qui vont pouvoir aller dans les différentes régions du Québec. Donc, on apprécie qu'il y ait des nouveaux juges. On pense que ça en prendrait encore d'autres, à moins qu'en même temps on agisse sur des mesures globales et structurantes qui, là, permettraient de diminuer les demandes. Mais là on pense que ça n'arrivera pas tout en même temps.

Donc, si on veut rapidement réduire les délais, on pense que ça prendrait plus de juges, et ne pas donner des nouveaux pouvoirs aux greffiers spéciaux, hein, parce que les greffiers spéciaux n'ont pas la même formation que les juges et

n'ont pas non plus la même connaissance de la loi, de la jurisprudence, etc. Donc, on pense que, pour assurer la justice, c'est les régisseurs et les régisseuses qui sont les mieux placés pour entendre, là, les causes.

Sur AccèsLogis, bien, écoutez, on le sait, que vous avez prévu débloquer les 10 000 à 15 000 logements qui sont pris dans la machine depuis 10 ans. Effectivement qu'il faut que ces logements-là lèvent de terre rapidement, parce que, dans certains cas, ils sont attendus par les communautés depuis déjà 10 ans, hein, pour les... Donc, ça commence à faire longtemps. Et, dans la dernière année, on a atteint des creux historiques en termes de nombre de logements sociaux qui ont vu le jour. On parle de 731 l'année passée pour tout le Québec.

Donc, évidemment, quand on regarde les besoins que j'ai énumérés tout à l'heure, là, en termes de locataires qui consacrent une part démesurée de leurs revenus pour se loger, puis avec la pénurie actuelle, qui a des conséquences sur la hausse accélérée des prix de logement, entre autres à Montréal, en Outaouais et dans les Laurentides, pour ne nommer que ces régions-là, c'est sûr que les besoins risquent d'aller en s'accroissant dans la prochaine année.

Par contre, concernant AccèsLogis, le projet de loi ou... en fait, le nouveau AccèsLogis, avec les coûts maximums admissibles, n'a toujours pas été annoncé. Donc, nous, ce qu'on s'est fait dire par certains groupes dans différentes régions, c'est que le nouveau formulaire de demande de subvention, il n'était pas disponible encore. Donc, c'est sûr que nous, on est... Évidemment, on voit ça positivement qu'on veuille débloquer le développement. Mais on pense qu'il faut que ça se fasse le plus rapidement possible, surtout avec le contexte de pénurie, mais les besoins nombreux aussi, là, donc, que je vous ai énumérés.

Concernant les propriétaires, bon, là, c'est une bonne question. Il n'y a pas un type de propriétaire. Puis là je n'ai pas les statistiques par coeur sur le nombre de logements possédés par une même compagnie. Il y avait une excellente étude qui avait été faite, et puis ça pourrait être mis à jour, sur qui possède les logements au Québec, et là il y a des petits propriétaires puis il y a des grosses corporations. Puis, évidemment, si vous me demandez, bien, quelles vont être les conséquences si les gens ne paient pas leurs loyers, la conséquence va être différente pour un petit propriétaire occupant que pour une grosse compagnie qui gère des milliers de logements. Et c'est ça que le juge doit pouvoir apprécier aussi.

Nous, on pense, au niveau des conséquences pour les locataires, autant le juge doit pouvoir apprécier le contexte, hein, et le montant de la dette due, du non-paiement de loyer, autant le fait qu'un juge aurait le pouvoir, si vous voulez, d'aller plus loin pour entendre les conséquences et les causes de non-paiement de loyer, ça permettrait de juger également de... Là, je perds le mot, mais la conséquence, pour les propriétaires, également, est-ce que ce serait une conséquence très grave ou, finalement, non parce qu'il s'agit d'une très grande compagnie? Donc, on pense que ça, ça doit pouvoir être apprécié par le juge.

Et d'ailleurs, pour vous donner un exemple récent sur les conséquences que peuvent avoir sur les locataires les évictions pour non-paiement de loyer, à Gatineau, région où le taux d'inoccupation est le plus bas au Québec, là, pour la ville, on parle de 0,7 %, récemment une famille de quatre enfants, qui n'avait jamais payé son loyer, s'est retrouvée à la rue pour avoir voulu se faire justice elle-même, parce que, là, l'entretien n'était pas fait. Évidemment qu'on ne dit pas aux locataires de se faire justice eux-mêmes. Mais là c'est une famille qui ne connaissait probablement pas ses droits, qui était exaspérée par le mauvais entretien puis les conséquences sur la santé des enfants. Bien, finalement, la famille s'est retrouvée à la rue parce qu'elle n'avait pas payé son loyer. Donc, une fois, bang! Donc, c'est le genre de cas où on pense que la situation doit pouvoir être appréciée.

Donc, effectivement que la réponse n'est pas simple, à votre question, Mme la ministre. Mais on pense que, justement, pour ces raisons-là, il faut qu'un juge ait le pouvoir d'apprécier la situation, comme c'est le cas en Ontario, dans le cas des demandes de non-paiement. Et c'est sûr que c'est les causes qui sont entendues pour lesquelles les délais sont les moins longs actuellement. C'est même moins long que quelqu'un qui n'a pas de chauffage chez eux. Donc, on pense qu'il faut qu'il y ait une équité dans les délais dans lesquels les causes sont entendues.

• (18 h 10) •

Donc, enfin, sur la visioconférence, bien, nous, on se promène à travers le Québec, puisqu'on est un regroupement national, puis, en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine, on a parlé régulièrement avec des gens qui nous disent que la visioconférence, ça ne met pas les gens trop, trop en confiance. C'est sûr que, des fois, ça peut être des personnes âgées, des personnes qui entendent moins bien. On nous a parlé de cas où il y avait un décalage entre le son et l'image. Bon, je ne peux pas vous dire combien de fois, là, puis à combien de reprises, mais, nous, les témoignages qu'on a reçus, c'est que ça ne donnait pas envie d'avoir accès à... de recourir à ses droits, finalement, que, plutôt, ça pouvait encourager le non-recours à ses droits, ce genre d'utilisation là, automatique, là, finalement, à la visioconférence. Je vous dis ce qu'on a entendu. Peut-être que vous pourriez aussi questionner les gens de Gaspésie et des Îles-de-la-Madeleine, la Côte-Nord sur leur appréciation de ça. Mais, souvent, aussi, c'est que c'est couplé... Il y a le recours à la visioconférence qui est couplé avec, souvent, une absence de services à proximité de la Régie du logement.

Donc, tout ça vient s'inscrire aussi dans une logique où on a plus ou moins accès, finalement, à nos droits. Puis c'est des endroits où les gens ont souvent moins accès aussi à l'information parce qu'il n'y a pas de bureaux proches. Souvent, c'est des régions où il n'y a pas de comité logement non plus. Donc, est-ce que... Il faut examiner les conséquences, finalement, sur le recours des locataires dans ces cas-là. Nous, les commentaires qu'on en a eus, c'est que ça ne devrait pas être utilisé systématiquement pour raccourcir les délais. Je pense que j'ai fait le tour de vos questions.

Mme Laforest : Puis les points positifs du projet de loi?

Mme Laflamme (Véronique) : Ah! bon, vous allez les trouver dans notre mémoire. On a d'importantes réserves, comme je vous disais, parce qu'on pense qu'il faut améliorer vraiment les recours, s'assurer de faciliter l'accès à la justice, surtout en pensant aux gens qui n'ont pas accès à des avocats, avocates puis qui vont se représenter eux-mêmes, les gens

qui sont à faibles revenus. Et, à cet égard-là, comme je vous le disais, je vous invite à lire le mémoire des Services juridiques communautaires.

Mais les bonnes mesures, que je n'avais pas incluses dans ma présentation, étant certaine que vous alliez me questionner à ce sujet, c'est, entre autres, la question de la signification d'ouverture de demande, hein, par texto, courriel. J'avais noté les 10 régisseurs et l'objectif de diminuer les délais, mais en rappelant qu'il faut en faire davantage. Ensuite, les dispositions prévoyant le soutien des personnes âgées ou malades par des tiers, c'est une excellente mesure. Il faudrait l'élargir parce que plusieurs locataires sont en situation de vulnérabilité, mais pas en raison de l'âge, et souvent ça ne sera pas écrit dans leur front. Ça peut être des problèmes d'analphabétisme, par exemple, puis les gens, souvent, ne vont pas s'en vanter.

Donc, il y a tout ça aussi, donc, vraiment, pour faciliter l'accès à la justice. Et, pour moi-même avoir accompagné une personne qui vivait des problèmes de santé mentale quand je travaillais dans un comité de citoyens et citoyennes, je peux vous dire que ces personnes-là auraient souhaité avoir du soutien puis que ne pas être accompagnées, ça rendait ces personnes-là...

Mme Laforest : ...dans le projet de loi?

Mme Laflamme (Véronique) : Oui.

Mme Laforest : Pas juste les personnes... Ils peuvent être accompagnés?

Mme Laflamme (Véronique) : O.K. Alors là, je n'ai pas le projet de loi devant moi, mais je n'avais pas noté que tout le monde pouvait...

Mme Laforest : Bien là, on a 10 juges. On a les personnes qui vont pouvoir être accompagnées. On a deux points positifs.

Mme Laflamme (Véronique) : O.K., bon, alors... Mais, si toutes les personnes, pas seulement les personnes âgées ou malades, mais toutes les personnes qui ne sont pas représentées par des tiers... qui ne sont pas représentées peuvent avoir accès à ce soutien-là, ça serait excellent, mais ce n'est pas notre lecture du projet de loi. Si on peut l'élargir, vraiment, pour tout le monde, ça serait vraiment une bonne nouvelle pour les gens qui ont besoin de soutien, et pour qui ça va aussi rassurer, parce qu'aller à la Régie du logement, ce n'est pas facile pour tout le monde.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie. Je vais maintenant céder la parole au porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 10 min 52 s.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Mme Laflamme, ça fait plaisir de vous revoir. Je trouve ça vraiment le fun que vous ayez écouté ce qu'on a dit la semaine passée. Puis vous avez déjà trouvé des points positifs au projet de loi de la ministre, parce que je pense qu'effectivement il y a du bon dans le projet de loi de la ministre.

On a tous compris aussi que les regroupements autant de propriétaires que de locataires, vous voulez qu'on aille beaucoup plus loin que ce qui a été déposé présentement devant nous dans le projet de loi n° 16. Puis, je pense, la ministre l'a dit aussi, c'est un début, c'est un commencement. Pour le reste, j'imagine qu'après le projet de loi n° 16 il y aura certainement d'autres suites, parce qu'elle ne pourra pas s'arrêter en si bon chemin. Mais vous avez quand même trouvé des points positifs.

Puis je vais juste compléter là où on était. Parce que la ministre a bien dit : Ça va s'adresser aux personnes qui sont en situation de vulnérabilité. Donc, à mon sens, moi, je l'interprète... Puis la ministre nous détrompera, ou, quand on sera rendus à l'étude article par article, on pourra peut-être le préciser, mais une personne vulnérable, pour moi, c'est aussi une personne qui est analphabète, c'est une personne qui est à risque d'être en situation d'itinérance. Et je pense que... On voit la ministre qui hoche de la tête. Je le dis parce que je veux que ce soit dans les transcripts. Tu sais, donc, à ce moment-là, c'est sûr que je pense qu'on ne pourra peut-être pas faire l'économie de qui est vulnérable, au sens de ce que la ministre entend, pour être sûrs qu'on n'échappe pas une personne qui pourrait avoir de besoin...

J'entends que vous dites : Bien, ce serait le fun que ce soit élargi à tous. Mais je pense que ce ne sera pas à tous, mais plutôt les personnes qui sont en situation de vulnérabilité. Et là il y aura certainement, peut-être, un petit travail à faire. Est-ce que vous avez des recommandations sur ce qui est, pour vous, une personne qui est en situation de vulnérabilité, à laquelle on ne devrait pas passer à côté, pour se faire accompagner, si on doit aller à la Régie du logement ou au tribunal du logement? Quelles recommandations vous faites?

Mme Laflamme (Véronique) : Bien, écoutez, la vulnérabilité, un indicateur puis une définition, c'est difficile, hein? C'est pour ça que, souvent, quand on fait une loi, il faut avoir des termes clairs, parce qu'après ça c'est dans l'application que c'est difficile. C'est pour ça que, pour nous, ce qui semblait le plus simple, c'est d'élargir cette possibilité-là à tous et à toutes. Les gens qui ont les moyens d'avoir un avocat ou une avocate ne vont pas y recourir, mais les locataires à plus faibles revenus pourraient y avoir accès.

Donc, si on élargit la possibilité, pour nous, ça serait la façon la plus simple, parce que la vulnérabilité, comme je vous le disais... D'abord, les personnes vulnérables, elles-mêmes, d'aller se définir, souvent, se mettre une étiquette, bon, parce qu'il y a la question de l'analphabétisme, là, après ça, il y a la... Les gens, des fois, ça ne va pas être un problème

de santé ou, tu sais, socioéconomique, mais les gens ne vont juste pas être à l'aise. Ça peut être des gens qui ont de la difficulté à s'exprimer.

Donc, il n'y a pas juste les personnes âgées ou les personnes qui ont un problème de santé. Et puis ça, souvent, comment on va le définir et qui va décider qui rentre dans cette catégorie-là ou pas? C'est pour ça qu'on fait la recommandation d'élargir la possibilité à tous les locataires qui ne sont pas représentés. Donc là, évidemment, ce n'est pas tout le monde, c'est les gens qui ne sont pas représentés.

Mme Thériault : J'entends ce que vous dites, sauf qu'évidemment, quand les gens prennent en considération ce qu'on fait comme projet de loi, ils vont prendre l'intention du législateur. À défaut de l'étendre à tous, ça prendrait un minimum de définitions de qu'est-ce qu'est une personne vulnérable. Et je pense que le FRAPRU, vous êtes bien placés pour essayer d'à tout le moins nous donner des indices sur lesquels on ne devrait pas passer à côté.

Ça fait que je vais vous inviter... À défaut de le dire dans le micro, si vous pouvez faire parvenir au secrétariat de la commission ce qui, d'après vous, devrait être une situation de vulnérabilité dans laquelle on pourrait permettre l'accompagnement... Parce que je comprends que le monde meilleur, c'est «tous», mais, si jamais la ministre ne va pas là, ça nous prend un minimum de choses. Donc, c'est pour ça que je vous donne l'occasion de pouvoir nous l'expliquer, ne serait-ce que par écrit, un peu plus tard, parce qu'on n'a pas beaucoup de temps non plus. Puis moi, j'entends que la ministre, elle est quand même sensible à vos arguments. Donc, je pense que c'est peut-être une bonne manière de commencer, à quelque part.

Vous allez me permettre, juste avant de continuer, j'ai deux documents que je vais vouloir déposer. J'ai peur de manquer de temps. Tout à l'heure, l'association des syndicats... Non, ce n'est pas vrai, ça, c'est... L'Association des syndicats de copropriété nous ont donné un document. Je vais vous demander le dépôt officiel, Mme la Présidente. Et j'ai reçu, moi, une correspondance en complément de la question que j'ai posée à Mme Parent tout à l'heure sur l'Ordre des évaluateurs agréés. J'ai reçu copie ici de sa réponse. Donc, je vais la déposer pour la rendre accessible à tout le monde. Je m'excuse, je devais le faire... Je manque de temps, je ne peux plus...

Documents déposés

La Présidente (Mme Dansereau) : ...autorisé, merci.

Mme Thériault : Merci. Donc, dans ce que vous nous dites aussi, dans votre mémoire, à la page 6 sur 10, vous parlez de la problématique que vous avez parlée avec la ministre concernant l'appréciation du juge en... et vous prenez l'exemple en Ontario. Traditionnellement, vous avez des positions qui sont très prodroit au logement. Il y a la CORPIQ qui est le droit aux propriétaires. Bon, vous avez des positions qui ne sont pas toujours réconciliables, pas toujours faciles. Là, c'est sûr que, là, si vous nous dites : O.K., oui, mais, regardez, en Ontario, là, on pourrait s'inspirer de ce qui se fait là-bas, où les juges de la commission peuvent prendre en considération certaines données, vous n'avez pas peur que la CORPIQ vienne nous dire : Oui, mais, en Ontario, il y a le dépôt obligatoire, alors qu'on ne l'a pas au Québec puis qu'on est la seule province à ne pas l'avoir?

• (18 h 20) •

Mme Laflamme (Véronique) : Vous avez raison. C'est pour ça qu'on ne donne pas trop d'exemples, en général, d'autres provinces canadiennes. Mais il y a quand même la Colombie-Britannique qui vient d'investir pour des campagnes d'information, hein? Mais effectivement que c'est un jeu qui peut parfois s'avérer dangereux. Donc, ne prenant pas l'exemple de l'Ontario, même sans citer cet exemple-là, il y a moyen de dire qu'on peut modifier la loi pour donner le pouvoir aux juges d'entendre et d'apprécier le contexte et la situation du non-paiement, par exemple le montant, les conséquences, etc., sur le propriétaire et les locataires.

Sinon, vous avez parlé de droit au logement versus les propriétaires. Il faut faire attention parce que le droit au logement, ça a préséance. C'est une obligation qu'on a, le Québec, de respecter le droit au logement. On a adhéré à ce pacte-là volontairement, hein? Et il y a toutes... Il y a des comparaisons qui viennent, hein, du Québec et du Canada, devant le Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU. Et le dernier comité qui a fait, si vous voulez, l'évaluation du Canada lui a dit : Écoutez, il y a une pénurie de logements sociaux, et il faut faire davantage, entre autres, pour protéger les gens contre les évictions, notamment.

Donc, il faut que ces obligations-là, ça ne soit pas juste des mots, mais qu'on les fasse vivre dans notre législation. Et là la révision de la Loi de la SHQ et la révision de la Loi de la Régie du logement sont, pour nous, des occasions de garder vivantes ces obligations-là à faire avancer et à mettre en oeuvre le droit au logement au Québec. Et c'est avec cette perspective-là qu'on est ici devant vous aujourd'hui, c'est qu'on pense que ces droits-là, bien, il faut constamment... Et d'ailleurs, quand le Québec a adhéré au PIDESC, il s'est engagé à une progressivité. Ce qui vient avec le respect des droits devant la communauté internationale, c'est une progressivité. On ne recule jamais. On avance toujours dans la mise en oeuvre de ces droits-là, puis on le fait au maximum des ressources disponibles.

Donc, on pense qu'il y a deux conditions réunies aujourd'hui pour aller plus loin encore dans le projet de loi n° 16, pour donner plus de ressources à la Société d'habitation du Québec et à la Régie du logement, pour que le droit au logement, ce soit encore plus une réalité, au Québec, pour tous et toutes. Et, quand on regarde les statistiques, on voit que ça ne l'est pas. Et les conséquences, pour les gens qui vivent des dénis de justice et des dénis de leur droit au logement, sont désastreuses. Et, ces gens-là, on les voit tous les jours. Et c'est cette voix-là qu'on porte aujourd'hui devant vous, parce que ces gens-là qui n'ont pas de recours puis qui ne savent pas où ils vont aller demain matin, là, bien, c'est du vrai monde. Et les conséquences de ça sont désastreuses sur leurs autres droits : le droit à l'éducation de leurs enfants, dans un logement surpeuplé, le droit à la santé quand on vit avec des moisissures, le droit à une alimentation saine quand on n'a plus d'argent pour payer l'épicerie puis qu'on fait la file aux banques alimentaires.

Donc, c'est ça qu'il faut avoir en tête quand on ouvre nos lois. On pense qu'il faut en profiter pour faire plus de place encore à l'avancement du droit au logement.

Mme Thériault : ...parce qu'il reste moins de 1 min 30 s. Vous parlez de la Société d'habitation du Québec dans votre mémoire. Félicitations! Parce qu'honnêtement on a un projet de loi qui donne un pouvoir supplémentaire à la Société d'habitation, personne n'en a parlé. Dans votre mémoire, à la page 7, vous dites : «Par ailleurs, afin que les différentes composantes du droit [au] logement convenable que le Québec s'est engagé à respecter se retrouvent dans la loi, l'alinéa 6° précédemment cité devrait être modifié afin d'y ajouter, après "habitat", "habitabilité, accessibilité, adaptabilité et abordabilité, sans discrimination.» Qu'est-ce que vous voulez dire par ça?

Mme Laflamme (Véronique) : Bien, c'est des composantes de la définition du droit au logement, et ces composantes-là ne sont pas nulle part dans notre loi, hein? Dans le fond, au Québec, c'est via le droit à un revenu décent, dans la charte, qu'on a une reconnaissance du droit au logement, dans notre cadre législatif, même si on a un engagement devant la communauté internationale. Donc, on pense que c'est bien de prendre ces éléments-là du droit au logement convenable qu'on a reconnu devant la communauté internationale, puis les mettre dans... quand on définit l'habitat dans la Loi de la SHQ. Ça serait un plus. C'est un renforcement, dans notre cadre législatif, de la reconnaissance de ce droit-là.

Par rapport à la discrimination, c'est un enjeu préoccupant, puis on l'aborde rapidement en conclusion de notre mémoire. On dit qu'il faut aussi donner plus de ressources à la commission des droits de la personne et de la jeunesse du Québec, parce que la question de la discrimination dans l'accès au logement, c'est un autre dossier qui n'est pas dans le... bien, en fait, qui n'est pas dans les pouvoirs de la Régie du logement tant que c'est prébaill. Et il y a quand même des enjeux importants qu'on voit quand on est dans une période de pénurie, et qui refont surface : la discrimination envers les enfants, entre autres, les familles, les personnes à l'aide sociale, les personnes, donc, immigrantes, racisées, etc.

Donc, on pense que c'est un autre objet de préoccupation. Et, même si c'est illégal, la discrimination, au Québec, on pense que, quand même, de définir ce que ça veut dire, «habitat convenable», dans notre cadre législatif, c'est, encore là, une façon de faire vivre ce droit-là au logement.

Mme Thériault : Ça permet aussi de donner plus de légitimité aux demandes de la SHQ vis-à-vis la ministre aussi.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe de l'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 2 min 48 s.

M. LeBel : Merci. Salut. Juste mentionner que j'ai pris... Il y avait un mémoire, là, préparé par la Ressourcerie de la Matapédia, qui est très bon aussi et qui appuie en grande partie ce que vous proposez.

Je vais rapidement... La visioconférence, je suis très d'accord avec vous. Je le dis à chaque fois. Sur l'éviction, le Barreau sont venus nous voir tantôt puis ils en ont parlé. Ils prenaient en cas les 40 personnes âgées, là, qui ont été expulsées, dans Vallée-Jonction, en dedans de 48 heures. Ils disaient qu'il faudrait peut-être mettre en place ce qu'ils appellent une ordonnance de sauvegarde, de maintien sur les lieux, puis qui pourrait toucher des situations pour lesquelles les propriétaires auront réduit unilatéralement les conditions de location, comme interrompre l'alimentation en électricité, couper le chauffage, enlever les portes du logement, c'est un genre de... pour faire en sorte d'éviter ces expulsions assez rapides. Le deuxième point, voir si vous étiez d'accord avec ce que le Barreau propose...

Puis l'autre élément, c'est : les gens de la CORPIQ, l'autre jour, sont venus nous dire que — puis très honnêtes — ils hésitaient à louer à des étudiants, à des gens à l'aide sociale puis à des gens de l'immigration. C'est un peu particulier. Puis là ils disaient que la façon pour arrêter ça, ce serait d'imposer un dépôt de garantie. J'aimerais ça avoir votre opinion sur le dépôt de garantie. Puis, dans la discussion avec les gens de la CORPIQ, ils finissaient en disant, parce que je leur... La meilleure façon, dans le fond, ce serait de construire du logement social, tu sais, pour essayer de... puis ce qu'ils nous disaient : que le logement social coûte cher, que ce serait mieux d'investir avec le privé, que ça irait beaucoup plus vite pour offrir des logements à meilleur marché.

Bref, les évictions, est-ce que vous avez pris connaissance de ce que le Barreau propose? Est-ce que ce serait une solution? Puis, les dépôts de garantie, j'aimerais avoir votre opinion là-dessus.

La Présidente (Mme Dansereau) : Il vous reste une minute pour répondre.

Mme Laflamme (Véronique) : O.K. Bon, je n'ai pas lu le mémoire du Barreau encore, mais c'est sûr que, pour nous, aller dans le sens de la défense du droit au logement, c'est : pas d'éviction sans relogement. On ne peut pas évincer des gens sans savoir où ils vont aller, parce que ça vient aussi à l'encontre, hein, de toute notre vision, de la Politique nationale de lutte à l'itinérance aussi.

Concernant le dépôt de garantie, évidemment qu'on le sait, que des gens hésitent à louer aux étudiants, étudiantes. On entend des appels de tout le monde. C'est de la discrimination, c'est illégal. Les gens doivent appeler à la Commission des droits de la personne puis se plaindre. C'est sûr que c'est difficile, quand on cherche un logement, d'exercer ces recours-là aussi. On ne pense pas que le dépôt de garantie, c'est la solution, parce que le dépôt de garantie, c'est un montant de plus qu'il faut payer. Les gens, là, qui paient...

Les loyers ont augmenté. Dans la région de Montréal, on parle de plus de 4 %, l'année passée, de hausse de loyer. Pour les grands logements, là, dans les quartiers Rosemont, Villieray, Saint-Michel, etc., on parle de 6 % à 14 % de hausse de loyer pour les logements familiaux, selon les données du rapport sur le marché locatif de la SCHL. Les gens, présentement,

ils ont de la misère à trouver un logement qu'ils peuvent se payer. Rajouter un dépôt de garantie, c'est encore un autre frein pour les gens qui, malheureusement, vivent au salaire minimum puis vivent paie après paie, là, hein? Donc, ce qu'on vient... c'est encore mettre un frein dans l'accès au logement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Malheureusement, le temps...

Mme Laflamme (Véronique) : Je conclus. La question sur le logement social versus le supplément au loyer privé, écoutez, ça fait aussi partie de nos obligations internationales. Il faut qu'il y ait un pan de logements hors marché privé, sinon il n'y a pas d'alternative. 11 % de logements hors marché privé, au Québec, c'est insuffisant. Alors, si le logement social... Les suppléments au loyer privé, là... Regardez comment ils sont rendus, le coût des loyers moyen, au Québec, regardez à Montréal. Est-ce que l'État doit payer, puis que cet argent-là reste dans la poche des propriétaires, puis, quand ils vendent leur immeuble, c'est eux autres qui encaissent le chèque, puis il n'y a rien qui revient à la société? La réponse, c'est non. Investir dans le logement social, c'est quelque chose qui reste à la communauté, qui comble des besoins futurs aussi, puis c'est une garantie pour tout le monde qui ne sait jamais s'ils vont se retrouver au chômage ou malades quand ils seront âgés ou...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, madame.

Mme Laflamme (Véronique) : Donc, voilà, le logement social, la solution.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie pour votre contribution à nos travaux.

Mémoires déposés

Avant de terminer nos travaux, je dépose les mémoires d'organismes qui n'ont pas été entendus.

La commission, ayant accompli son mandat, ajourne ses travaux à demain, mardi 14 mai, où elle reprendra un nouveau mandat. Merci.

(Fin de la séance à 18 h 28)