



ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-NEUVIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le jeudi 22 septembre 2011 — Vol. 42 N° 21

Consultations particulières sur le projet de loi n° 22 — Loi
modifiant le Code civil concernant certains cas de
résiliation du bail d'un logement (1)

**Président de l'Assemblée nationale:
M. Jacques Chagnon**

QUÉBEC

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats des commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission en particulier:	
Commission de l'administration publique	75,00 \$
Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles	50,00 \$
Commission de l'aménagement du territoire	100,00 \$
Commission de l'Assemblée nationale	5,00 \$
Commission de la culture et de l'éducation	100,00 \$
Commission de l'économie et du travail	100,00 \$
Commission des finances publiques	75,00 \$
Commission des institutions	100,00 \$
Commission des relations avec les citoyens	25,00 \$
Commission de la santé et des services sociaux	75,00 \$
Commission des transports et de l'environnement	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
Distribution des documents parlementaires
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec, Qc
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 jeudi 22 septembre 2011 — Vol. 42 N° 21

Table des matières

Remarques préliminaires	1
Marguerite Blais	1
Carole Poirier	2
Auditions	2
Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA)	3
Régie du logement	12
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)	23

Autres intervenants

Mme Marie Malavoy, présidente

M. Norbert Morin

M. Marc Carrière

Mme Lisette Lapointe

M. Martin Lemay

- * M. Yves Desjardins, RQRA
- * M. Luc Harvey, Régie du logement
- * M. Hans Brouillette, CORPIQ
- * M. Louis Dubé, idem

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 22 septembre 2011 — Vol. 42 N° 21

Consultations particulières sur le projet de loi n° 22 — Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement (1)

(Onze heures vingt-deux minutes)

La Présidente (Mme Malavoy): Bonjour. Bonjour, et, comme nous avons quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je vous demande de vérifier que vos téléphones sont bien en mode silencieux.

Et je vous indique surtout que le mandat de notre commission est de procéder à des consultations particulières et de tenir des auditions publiques à l'égard du projet de loi n° 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement.

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

Le Secrétaire: Oui, Mme la Présidente: M. Rathé (Blainville) est remplacé par Mme Poirier (Hochelaga-Maisonneuve), et M. Villeneuve (Berthier) est remplacé par M. Lemay (Sainte-Marie—Saint-Jacques).

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Je vais donc partager avec vous l'ordre du jour. Nous commencerons par des remarques préliminaires puis nous recevrons ce matin le Regroupement québécois des résidences pour aînés et la Régie du logement. Ça fera une longue matinée, mais c'est important d'écouter ce que ces gens ont à nous dire. Et puis, cet après-midi, nous rencontrerons la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Alors, je nous souhaite d'heureux travaux en ce début de consultation publique.

Remarques préliminaires

Et, sans plus tarder, on va commencer avec les remarques préliminaires. Mme la ministre, vous avez 7 min 30 s si vous voulez les utiliser pour vos remarques d'entrée de jeu.

Marguerite Blais

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. À ma gauche, la sous-ministre adjointe, Mme Ferembach, à ma droite, la chef de cabinet, Mme Lévesque. Je salue les députés de Montmagny-L'Islet, de Maskinongé, de Chapleau, d'Hochelaga-Maisonneuve et de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

D'emblée, j'aimerais remercier les experts ainsi que tous les organismes et leurs représentants qui viendront nous faire part de leurs commentaires. Les consultations particulières sont un moment important dans le processus d'étude d'un projet de loi. Dans ce cas-ci, nous partageons tous l'objectif d'améliorer les conditions de vie des aînés. Aussi, je suis persuadée que nos échanges vont permettre d'enrichir notre réflexion.

Mme la Présidente, les modifications proposées par le projet de loi n° 22, projet de loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement, nous permettront de donner suite à des demandes fréquemment exprimées par les aînés au cours des dernières années, notamment lors de la consultation publique sur leurs conditions de vie qui s'est tenue en 2007. À cette occasion, nous avons entendu les témoignages de personnes aînées et de leurs proches, mais aussi des groupes et associations de personnes aînées, experts et intervenants interpellés par cette question. De nombreux mémoires sont venus enrichir notre réflexion.

L'exercice que nous faisons aujourd'hui s'inscrit directement dans notre volonté de faciliter la transition des aînés dans leur nouveau milieu de vie. Ce projet de loi vise en effet à modifier le code civil afin d'aider certaines personnes qui sont dans l'obligation de quitter leur logement avant l'expiration de leur bail, notamment les personnes aînées. Il propose ainsi de permettre, dans un certain nombre de cas, que la résiliation de bail prenne effet avant l'expiration du délai de résiliation, non seulement si les parties en conviennent, comme le prévoient les dispositions actuelles, mais aussi dorénavant lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai.

Cette proposition vise à étendre ces dispositions aux personnes qui sont dans les quatre situations suivantes. Le locataire, s'il s'agit d'une personne âgée qui est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement. À l'égard d'un foyer d'hébergement, Mme la Présidente, on convient généralement qu'il s'agit d'un lieu de résidence qui fournit aux personnes des services d'assistance, de soutien, de surveillance nécessités par leur âge ou leur santé défaillante. Les autres dispositions visées par le projet de loi concernent le locataire qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap, un locataire qui se voit attribué un logement à loyer modique ou encore le locataire qui décède alors que personne n'habite avec lui.

Dans la pratique, bien des locateurs sont conciliants dans ces situations. Toutefois, ces modifications rendraient encore plus claire la compréhension des dispositions du Code civil concernant la résiliation de bail. Selon les mesures proposées, les locateurs auraient un délai raisonnable pour relouer leur logement. Les locataires ou leurs représentants, pour leur part, ne seraient pas tenus au paiement du loyer à compter du moment où le logement serait reloué ou si une entente survient entre eux et le locateur. La solution retenue est équitable, tant pour les locataires que pour les locateurs, tout en maintenant un équilibre entre leurs obligations respectives.

Dans les autres provinces canadiennes, les solutions retenues varient. Certaines provinces accordent un délai d'un mois, de trois mois ou encore aucune mesure n'est prévue pour résilier le bail. Il n'y a donc pas d'uniformité. La situation au Québec n'est pas comparable puisque le Code civil comprend déjà des dispositions à l'égard de la résiliation du bail. La solution que nous proposons tient compte de cette réalité tout en améliorant une situation pénible pour certaines personnes âgées. Il nous fallait aussi une solution qui n'a pas pour effet de dissuader les locataires de louer aux personnes âgées en raison de contraintes trop exigeantes.

Cette modification législative n'aura pas d'impact financier négatif pour les locataires. De l'autre côté, les locataires touchés voient leur fardeau allégé. Cela est particulièrement vrai pour les personnes âgées à faibles revenus, à qui nous avons voulu donner un coup de pouce additionnel lors du dernier budget gouvernemental. En effet, nous avons doublé le montant de la déduction maximale qui leur est accordée lorsqu'elles sont admises dans un centre hospitalier de soins de longue durée ou dans un centre d'hébergement et qu'elles doivent assumer à la fois les frais de leur nouveau et ancien logement. Cette déduction, qui était de 325 \$, a été augmentée à 650 \$ par mois pour la période où deux loyers doivent être assumés. Cette modification est en vigueur depuis le 1er juillet dernier.

En conclusion, ce projet de loi fait partie d'une série d'actions de notre gouvernement afin de favoriser le mieux-être des personnes âgées. Nous vivons plus longtemps et plus en santé que jamais, mais il vient un temps où nous devenons plus fragiles. On ne quitte jamais sons chez-soi de gaieté de coeur. Le projet de loi constituerait donc un moyen de mieux protéger les ressources financières des personnes âgées, signe manifeste de notre volonté de bâtir un Québec pour tous les âges. C'est un enjeu qui transcende les allégeances politiques. C'est une question de solidarité sociale qui nous interpelle toutes et tous. Tout comme lors de la consultation publique de 2007, nous serons à l'écoute et nous poursuivrons notre réflexion avec vous sur la solution que nous vous proposons. Il s'agit là de la finalité même d'une consultation particulière: écouter, comprendre et accueillir les idées pour le mieux-être des personnes âgées du Québec. Merci, Mme la Présidente.

● (11 h 30) ●

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie, Mme la ministre. Je passerais maintenant la parole à la porte-parole de l'opposition officielle, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, qui est porte-parole pour les aînés. À vous la parole.

Carole Poirier

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. Alors, bienvenue à tous les parlementaires, Mme la ministre, mon collègue le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques ainsi que la députée de Crémazie, qui est présente.

Vous dire, Mme la Présidente, notre surprise devant ce projet de loi qui ne répond pas du tout à l'engagement de la ministre, qu'elle avait pris lors de la Commission permanente des affaires sociales qui s'était tenue le 5 mai 2009. Et je vais citer la ministre parce qu'il n'y a que les citations qui parlent vraiment et je me rappelle même — je n'ai pas trouvé le texte, mais je le cherche — d'un engagement que la ministre avait pris en campagne électorale et je l'avais noté parce que j'étais bien d'accord avec son engagement qu'elle avait pris en campagne électorale. Mais on verra que les belles paroles se sont envolées. Selon la citation de la ministre: «Maintenant, oui, c'est une bonne nouvelle, notre gouvernement va déposer, nous l'espérons — rappelez-vous de ce mot, "nous l'espérons" — que ce sera fait dans cette session parlementaire — c'était en 2009 — donc, le plus rapidement possible parce que je travaille avec ma collègue des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire à faire en sorte que le projet de loi sur la résiliation de bail, de un mois à trois mois — un mois à trois mois — pour les personnes qui quittent leur résidence pour aller dans un CHSLD puisse se faire. C'est quelque chose qui est attendu depuis très longtemps.»

Alors, aujourd'hui, Mme la Présidente, c'est d'une souris dont accouche la ministre, c'est de ça qu'on parle, ce n'est pas du tout l'engagement qu'elle avait pris. Lorsque les gens quittent leur loyer, ils devront s'assurer de faire des recherches pour trouver qui a loué leur logement pour être sûrs de voir annuler leur bail. C'est vraiment une souris de laquelle on parle et c'est même gênant aujourd'hui de venir s'asseoir ici pour un projet de loi qui ne répond pas du tout à l'engagement de la ministre.

En plus, la ministre, dans son préambule, vient de nous faire une définition de ce que c'est qu'une résidence de personnes âgées. Alors, je dois dire que je suis très surprise de l'entendre; elle n'était même pas là lors des consultations que nous avons tenues durant les deux dernières semaines sur le projet de loi n° 16, projet de loi n° 16 qui est venu préciser ce qu'était une résidence de personnes privées âgées. Elle n'était pas du tout présente et elle aurait dû être là pour entendre ce qui s'est dit, et, comme ça, le texte qu'elle vient de nous donner aurait pu au moins représenter ce qu'on a entendu durant ces consultations.

Alors, ce que j'espère, c'est que le projet de loi pourra au moins répondre à la promesse électorale de la ministre, pourra répondre aussi au questionnement que beaucoup de gens ont sur l'intention réelle de ce projet de loi là. On reconnaît que le gouvernement a mis en place un programme de déduction fiscale, programme de déduction, je vous le rappelle, Mme la Présidente, qui fait en sorte que la personne doit continuer à assumer la facture dans son ancien logement, dans son nouveau logement, et qu'un crédit lui est accordé après. Alors, ce n'est pas ça, la réponse que les personnes veulent. Les personnes âgées, ce qu'elles veulent, c'est être capables, et elles n'ont pas les moyens, d'assumer les deux loyers. Ce qu'elles veulent, ce qu'ils veulent, c'est avoir la déduction au moment où elles ont à payer les deux logements, donc, ce qui était l'engagement de la ministre, d'avoir une réduction à un mois au lieu de trois mois. Merci, Mme la Présidente.

Auditions

La Présidente (Mme Malavoy): C'est moi qui vous remercie. Nous allons donc inviter le Regroupement québécois des résidences pour aînés à s'avancer et à venir nous partager, donc, ses préoccupations et ses opinions.

Et je vais en profiter pour vous indiquer la répartition du temps. Donc, le regroupement va prendre 15 minutes pour présenter son mémoire. Il y aura ensuite environ 22 minutes du côté gouvernemental. Comme nous avons la députée de Crémazie qui est avec nous, avec l'avis de mon secrétaire de commission, je juge qu'on pourrait répartir le temps de la façon suivante: sur les 22 min 30 s qu'il y aurait normalement pour l'opposition, je vous en donnerai 19 min 30 s pour l'opposition officielle, ce qui laisserait environ trois minutes pour la députée de Crémazie, comme... ce qui est moins que serait le cas de la deuxième opposition, mais ce qui permet, sachant que dans les trois minutes il y a aussi les réponses des gens, ce qui permet un bref échange. C'est ce que je vous soumetts pour qu'il y ait, donc, une possibilité d'échange et ça nous coupe.... ça coupe moins de temps même que si l'opposition officielle avait aussi le deuxième groupe d'opposition dans la même pièce. Oui? Je ne veux pas prendre trop de temps sur ça parce que je... on est déjà un peu en retard.

Mme Poirier: Non, mais je veux juste valider une information. Lors des consultations publiques du projet de loi n° 16, nous avons eu aussi la présence d'un autre député, il me semble, et c'était un député de l'ADQ. Il me semble que le temps était moins que cela. Je voudrais juste valider l'information.

La Présidente (Mme Malavoy): Honnêtement...

Mme Poirier: Le secrétaire de commission peut le vérifier. Vous pouvez nous revenir après, là, je n'ai pas de problème à ce que... je veux juste que, pour les circonstances, qu'on sache exactement de quoi... que ce soit égal pour tout le monde, là. Moi, que la députée de Crémazie ait deux minutes, là, je n'ai aucun problème.

La Présidente (Mme Malavoy): Cela dit... cela dit, je conviens avec vous qu'on est dans quelque chose qui est relativement nouveau. S'il y avait plusieurs députés indépendants, c'est sûr que je ne leur donnerais pas trois minutes chacun. Mais là il y a une personne, alors disons qu'on va fonctionner comme ça, et ce sera sujet à révision éventuellement.

Donc, je reviens à nos invités. Je vous demande toutefois d'essayer de vous concentrer dans les 15 minutes de présentation de votre mémoire, et j'ai grand plaisir donc à recevoir le Regroupement québécois des résidences pour aînés. Je vous demande de vous présenter, et nous vous écoutons.

Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA)

M. Desjardins (Yves): Merci, Mme la Présidente. Alors, mon nom est Yves Desjardins, je suis président-directeur général du Regroupement québécois des résidences pour aînés et je suis avec ma collègue Mme Danièle Marchand, responsable des dossiers gouvernementaux au regroupement.

Alors, Mme la Présidente, Mme la ministre, membres de la commission, c'est avec plaisir que je me présente devant vous aujourd'hui pour vous faire part de la position du Regroupement québécois des résidences pour aînés au sujet du projet de loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement.

Le Regroupement québécois des résidences pour aînés RQRA est un organisme à but non lucratif qui regroupe actuellement plus de 600 membres, centres d'hébergements de soins de longue durée autofinancés, ressources intermédiaires et résidences pour aînés qui totalisent 70 000 unités locatives.

Le plus grand groupe représentant les entreprises privées d'hébergement pour personnes âgées au Canada, le RQRA, accueille des résidences de toutes tailles: la plus petite compte sept unités, la plus grande 850. C'est donc au nom de l'ensemble des propriétaires et gestionnaires des entreprises de ce secteur d'activité économique que nous nous exprimons en soumettant à la commission nos commentaires au sujet du projet de loi n° 22.

Ce sont les articles 1 et 2 modifiant respectivement les articles 19.39 et 19.74 du Code civil du Québec qui concernent plus particulièrement les membres du RQRA. D'emblée, soulignons que nous accueillons favorablement les solutions retenues par la ministre responsable des Aînés pour respecter son engagement de modifier les dispositions du Code civil touchant la résiliation du bail dans certaines situations. À notre avis, les mesures proposées atteignent l'objectif qui est visé et préservent effectivement l'équilibre entre les obligations des locateurs et les droits des locataires ou de leurs représentants.

Le risque que doit assumer un propriétaire ou un gestionnaire lorsqu'un aîné quitte sa résidence est bien réel. Comme nous le faisons valoir en 2009, le départ d'un résident représente très fréquemment pour ce propriétaire ou gestionnaire un manque à gagner d'autant plus grand que la résidence est petite. Le propriétaire ne sait pas toujours si un résident hospitalisé, par exemple, pourra réintégrer sa chambre ou son logement, mais il tente généralement de le lui conserver aussi longtemps qu'il le peut. De même, il doit en tout temps maintenir le personnel nécessaire et prévoir tout ce qui est requis pour que le résident puisse, dès son retour, continuer de recevoir les services qu'il achetait de la résidence avant son départ.

Lorsqu'il est évident que le résident ne pourra pas revenir, le propriétaire procède généralement aux réparations nécessaires et au nettoyage complet de son logement, puis il le fait repeindre. Entre-temps, il entreprend des démarches pour relouer le logement, mais il n'obtient pas pour autant des résultats immédiats. Le taux d'inoccupation moyen des résidences pour personnes âgées qui se chiffre, en 2011, à 10,7 % demeure actuellement nettement plus élevé que celui des logements locatifs partout au pays. De plus, ce taux est plus élevé dans les résidences de type chambre avec pension, ce qui est plus souvent le cas des petites résidences que dans les résidences avec logements.

● (11 h 40) ●

Quand enfin la chambre ou le logement à louer trouve preneur, le nouveau résident n'y emménage généralement pas avant quelques semaines, voire quelques mois. Ce sont là les principales raisons pour lesquelles nous nous réjouissons que le délai de trois mois exigé par le Code civil pour l'avis de résiliation du bail ait été conservé.

Nous sommes également favorables aux différentes situations qui permettront dorénavant que la résiliation du bail prenne effet avant l'expiration de ce délai de trois mois. De toute façon, nos membres concluent déjà des ententes avec les locataires dans la plupart des cas où ceux-ci font valoir leur difficulté à respecter ce délai de préavis de trois mois, comme le permettent les dispositions actuelles du Code civil.

De plus, si les gestionnaires parviennent à relouer le logement du résident avant l'expiration du délai de préavis de trois mois, ils doivent créditer le résident qui a dû quitter du montant de cette location. Cette façon de faire est conforme à la disposition du Code civil qui interdit l'enrichissement sans cause et protège le résident dans une telle situation.

Les gestionnaires acceptent aussi fréquemment qu'une personne âgée en attente d'une relocalisation en CHSLD demeure à la résidence durant plusieurs mois, évitant ainsi de se retrouver dans les corridors surpeuplés d'un centre hospitalier en dépit de la charge supplémentaire que son état de santé impose aux responsables des soins. En pareil cas, il n'est pas rare non plus que des soins et des services soient dispensés sans frais au résident qui ne peut pas se le permettre mais dont la santé s'est détériorée. Le fait de réduire dans tous les cas le délai de préavis pour la résiliation du bail aurait été particulièrement onéreux pour les propriétaires de petites résidences. Il les aurait contraints à compenser ce manque à gagner en le répartissant sur les mensualités des locataires, alors même que la capacité de payer des aînés, et en particulier des aînés qui vivent dans les petites résidences, est limitée.

C'est pourquoi nous nous réjouissons aussi de l'entrée en vigueur, le 1er juillet dernier, de la mesure du budget 2011-2012, qui a eu pour effet de bonifier la déduction accordée aux aînés à faibles revenus qui doivent engager des dépenses afin de résilier leur bail. Nous nous permettons d'ailleurs de formuler deux souhaits en prévision d'autres éventuelles mesures budgétaires ou de tout autre programme d'aide aux aînés.

Le premier est que le montant de la déduction accordée soit ajusté en tenant compte des frais réels que doit assumer un aîné en partie d'autonomie pour recevoir les services dont il a besoin. La déduction bonifiée de 650 \$ ne représente qu'une petite partie de la mensualité d'une personne qui requiert près de trois heures-soins quotidiennement dans une résidence avec service ou un CHSLD.

Notre deuxième souhait est que la déduction accordée aux aînés à faibles revenus pour les dépenses engagées à la suite d'un décès d'un proche soit également bonifiée.

Pour conclure, nous réitérons notre appui au projet de loi n° 22 et nous réjouissons qu'il parvienne à augmenter le nombre de cas pour lesquels la résiliation de bail sera permise sans pour autant pénaliser les propriétaires des résidences pour aînés. Nous vous en remercions et vous prions de recevoir, Mme la ministre, Mmes et MM. membres de la commission, l'expression de nos sentiments respectueux.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci beaucoup, M. Desjardins. Nous allons donc commencer la période d'échanges. J'ai une demande de la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour que ce soit deux blocs de 10 minutes plutôt qu'un seul, mais il appartient aux parlementaires de juger de ce qu'ils préfèrent.

Une voix: ...

La Présidente (Mme Malavoy): Vous comprenez, au lieu d'avoir une seule tranche... Ça ne vous ennuie pas? On l'essaie comme ça? Donc, je vais commencer par vous, Mme la ministre, mais vous me permettez de viser à peu près 10 minutes, là, pour qu'on arrive dans nos...

Mme Blais: Alors...

La Présidente (Mme Malavoy): ...qu'on arrive...

Mme Blais: Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y.

Mme Blais: Je vais prendre cinq minutes puis je vais laisser du temps à mes collègues, oui.

Merci, M. Desjardins, Mme Marchand. M. Desjardins, j'ai été un peu surprise lorsque la députée d'Hochelaga-Maisonneuve a dit qu'on avait accouché d'une souris. On a un Code civil très différent par rapport aux autres provinces, on a différentes catégories qui entrent dans l'article 1974, et nous avons essayé d'avoir un équilibre. Je vous pose la question: Avez-vous l'impression qu'on a accouché d'une souris ou s'il est préférable d'aller directement de trois mois à un mois? C'est important, parce qu'en conclusion de mon préambule j'ai vraiment dit que les consultations particulières, c'était pour écouter, comprendre et accueillir les idées. Alors, j'aimerais vous entendre là-dessus.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Desjardins.

M. Desjardins (Yves): Alors, Mme la ministre, c'est le principal objet de notre appui. La question d'équilibre que vous avez évoquée, pour nous, c'est le point le plus réjouissant. On comprend la difficulté des aînés qui peuvent avoir de la difficulté à payer les trois mois. Mais il y a des mesures qui sont en place et je pense que c'est un beau compromis.

Il ne faut pas mettre en péril non plus les résidences... et parfois on a des préjugés par rapport aux résidences et beaucoup sont en grande difficulté financière, principalement les petites. Alors, si, par exemple, vous avez 200 unités et qu'il y a deux, trois, quatre locataires qui quittent dans le même mois, ça a un impact, mais avouons que l'impact est beaucoup plus grand quand vous en avez 17 et que vous en perdez quatre dans le même mois. Et il y a du personnel de rattaché à ça. Et, du personnel, on ne peut pas le congédier, le réembaucher, il y a... Alors, c'est très fragile. La situation des petites résidences est très fragile et, dans ce cas-là, on trouve que le compromis et l'équilibre que vous avez proposés, il est excellent.

Mme Blais: Deuxième et dernière question, M. Desjardins: Qu'est-ce que vous entendez par l'ajustement de la déduction pour les dépenses engagées à la suite du décès des proches?

M. Desjardins (Yves): C'est en fait que la mesure qui s'applique aux gens qui sont plus démunis... parce que le principal objectif, je pense, qu'on avait décelé, c'était lorsqu'il y a un transfert vers un CHSLD, donc deux loyers à payer. Mais il y a des gens aussi qui sont démunis et qui décèdent, et les familles ont également ces obligations-là en plus d'un bon nombre d'obligations lorsqu'il y a un décès. Alors, nous, on voulait tout simplement que la mesure s'applique également pour les gens les plus démunis lorsqu'il y a un décès et qu'il n'y a pas personne qui habite avec eux.

La Présidente (Mme Malavoy): Pouvez-vous me faire signe de votre côté? M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Morin: Merci, Mme la Présidente. Bonjour, madame. Bonjour, monsieur. J'aimerais savoir: Si on incluait, dans le bail, la date de relocation, est-ce que ça vous faciliterait la tâche? C'est-à-dire qu'elle quitte et vous relouez, en dedans d'un mois, deux mois, si on avait la date à laquelle vous louez, est-ce que ce serait plus facile pour vous?

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y.

M. Desjardins (Yves): Écoutez, moi... c'est un point de loi, c'est... vous ne pouvez pas charger deux loyers en même temps. Moi, je ne vois pas ce que ça viendrait ajouter. Qu'il soit ajouté ou pas, les gens se doivent de respecter la loi. Il y a certains cas, les gens ont des listes d'attente, alors c'est immédiatement réglé. Il y a, d'autres fois, dès qu'ils ont quelqu'un, dès qu'ils trouvent preneur pour le... ils avisent et ils font les démarches pour éviter qu'il y ait des frais qui soient chargés en double. Ça fait que, qu'on l'ajoute, moi, excusez, mais je ne vois pas le... d'ajout particulier.

M. Morin: Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce qu'il y a quelqu'un d'autre du côté ministériel? M. le député de Chapleau.

M. Carrière: Merci. Merci, Mme la Présidente. Bienvenue à vous. J'aimerais savoir, là: Votre première recommandation que vous faites, là, que la déduction soit accordée en tenant compte des frais réels, qu'est-ce que vous entendez, là, par «frais réels» là-dessus?

M. Desjardins (Yves): Le loyer qui est chargé habituellement, vous savez, ça varie beaucoup, premièrement. Mais, lorsqu'on a quelqu'un qui est transféré vers un CHSLD, c'est quelqu'un qui est à la limite souvent des soins qui sont... qui peuvent être offerts en résidence, donc on va parler d'un trois heures-soins. Au-delà de ça, souvent, on va demander une relocalisation dans un CHSLD. Or, c'est là que la personne a besoin le plus de services et c'est là donc que c'est le plus dispendieux. Si, par exemple, on disait: Bien, 650 \$ représente le loyer moyen... dans le cas des soins, trois heures-soins, c'est beaucoup plus dispendieux que ça. Donc, le 650 \$, c'est bien, mais c'est une faible mesure par rapport aux gens qui s'en vont vers un CHSLD parce que, à ce moment-là, le loyer est beaucoup plus dispendieux que ça, compte tenu des services qui s'accompagnent.

M. Carrière: Et, selon votre évaluation, c'est quoi, la moyenne? Est-ce qu'on parle du double, du triple, de... votre évaluation que vous en faites?

M. Desjardins (Yves): Bien, nous, on avait calculé environ à 1 800 \$ par mois.

La Présidente (Mme Malavoy): Mme la ministre.

● (11 h 50) ●

Mme Blais: Vous en conviendrez, M. Desjardins, qu'on a quand même fait un pas pour garder l'équilibre, parce qu'on arrivait avec cette complexité qui faisait que, dans l'article 1974, ça touche à la fois le décès, la personne qui est admise dans un logement à loyer modique, lorsque la personne devient handicapée, lorsque la personne va en foyer d'hébergement — et il y avait eu une modification, en 2005 — quand la personne était victime de violence conjugale ou familiale.

Les juristes de l'État nous ont dit: Vous ne pouvez pas favoriser une catégorie au détriment des autres catégories; il faudrait que toutes les catégories aient accès, par exemple, à un mois, tu sais, passer de trois mois à un mois. Il faudrait transformer l'ensemble. Alors, on s'est dit: Pour garder un équilibre pour les personnes âgées, dans le dernier budget, nous allons augmenter le montant qui était attribué, qui était de 325 \$, à 650 \$. On a quand même fait un pas, je pense, substantiel, d'autant plus que cette mesure n'était pas connue, était très peu connue. Alors, en plus, on fait connaître

la mesure, et ça permet, si la personne quitte son logement et que son loyer n'est pas reloué immédiatement, d'avoir quand même accès à une source de financement additionnelle lorsqu'elle est placée en CHSLD. Mais j'imagine qu'avec le temps toutes ces mesures seront bonifiées.

La Présidente (Mme Malavoy): Vous pouvez réagir.

M. Desjardins (Yves): Oui. Puis c'est ce qu'on a dit aussi, puis on est parfaitement d'accord. Et, quand vous disiez «la mesure n'est pas connue», c'est un fait. On ne l'a pas mis dans notre mémoire, mais on se proposait, les membres... les propriétaires se proposaient également... Pour faire la démarche administrative — et c'est très simple, là — dans le fond, c'est que, les aînés, là, lorsqu'ils quittent vers un CHSLD, souvent, les familles ne sont pas au courant de tous les programmes, de toutes les façons de faire, et c'est les propriétaires qui se chargent d'informer. Ils disent: Il y a une mesure qui existe. Puis là, bien, on est obligés de dire: Mais occupez-vous-en. Et on se proposait, puis je le propose encore aujourd'hui: on est prêts à faire cette démarche-là pour les aînés comme on fait la démarche pour le crédit d'impôt. Les gens arrivent en résidence, ne savent pas qu'il existe un crédit d'impôt pour soins à domicile, et on les informe puis on les aide dans cette démarche-là. Et, tout ça, c'est fait habituellement par les propriétaires de résidences. Ça fait qu'on offre le même service... on voudrait offrir le même service aux aînés en résidence.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le député de Chapleau.

M. Carrière: Merci. Vous parlez d'un taux d'inoccupation de 10,7 %. Vous expliquez ça comment?

M. Desjardins (Yves): Il y a plusieurs facteurs. D'abord, il y a un facteur démographique, je vais vous parler peut-être en termes d'affaires, mais il y a une baisse de clientèle. Quand on regarde, les gens arrivent en résidence plus vers l'âge de 78 ans, ils n'arrivent pas avant, et ces gens-là sont nés après le crash de 1929. Donc, 1930-1931, il y a eu une baisse de natalité, donc il y a une baisse de clientèle potentielle, si vous voulez, pour notre secteur. L'autre chose, c'est qu'il y a une prolifération de constructions en résidences, et ça, c'est au grand bénéfice aînés. Plus ils auront de choix, plus la compétition sera forte, plus ils auront de choix, meilleurs les prix seront, et c'est tant mieux pour eux. Et ça varie d'une région à l'autre aussi.

M. Carrière: Est-ce à dire qu'il y aurait ponctuellement, présentement, trop de logements disponibles ou trop de résidences disponibles pour le nombre d'aînés ou, si vous dites... Je veux juste comprendre.

M. Desjardins (Yves): Excusez. Oui?

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y.

M. Desjardins (Yves): Ça peut être le cas, par exemple, à Montréal, ce qui n'est pas le cas nécessairement partout. Il y a des endroits, je dirais, il n'y a pas le bassin de clientèle pour le nombre de résidences. D'autres endroits, Montréal, on l'admet, il y a 50 % du locatif nouvellement construit qui était destiné à des aînés. Donc, pour la région de Montréal, effectivement, il y a plus de résidences, l'offre est plus grande que la demande.

M. Carrière: Est-ce...

La Présidente (Mme Malavoy): Très rapidement parce que j'arrive à 10 minutes, là. Mais, si c'est rapide...

M. Carrière: Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): ...terminez, ce sera pris sur le bloc suivant.

M. Carrière: Comme vous voulez. Bien, je pourrais y aller peut-être rapidement, là. Avec un taux d'inoccupation de 10,7 % puis les recommandations que vous faites, est-ce qu'il y a des centres, dans votre organisme, qui sont à risque, ou qui l'ont été, ou qui...

M. Desjardins (Yves): Est-ce que... je n'ai pas bien...

M. Carrière: À risque financier ou à risque de fermer ou...

M. Desjardins (Yves): Le portrait qu'on en fait présentement, et on est très près de nos membres: les petites résidences, elles sont à risque. Quand on ajoute des mesures, comme le projet de loi n° 16 amène des mesures, on est d'accord, tout le monde s'entend que ça prend un meilleur encadrement. Mais il y a... Des mesures, ça vient toujours s'accompagner d'un poids financier, d'une capacité de payer de la clientèle. Et finalement les petites résidences qui sont plus en localités, admettons-le, en ruralité, deviennent effectivement plus fragiles. C'est faux de prétendre, là, qu'il va en fermer beaucoup, mais disons qu'on est très vigilants sur la situation des petites résidences, principalement dans les régions, parce qu'il n'y a pas à côté une grande résidence qui va prendre la relève comme on voit dans les centres urbains. Alors là, on va peut-être parler peut-être de déraciner des aînés. Ça, ça nous touche beaucoup aussi.

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, merci. Ça met un terme à ce premier bloc. Je vais aller du côté de l'opposition officielle. Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. Bonjour, M. Desjardins, Mme Marchand, ça me fait plaisir de vous revoir. Je comprends très bien la position de votre association, c'est tout à fait légitime que vous appuyiez cette mesure-là parce que, dans le fond, ça n'entraîne pas de déboursé, en tant que tel, pour vos résidences que vous représentez, le fait de ce projet de loi là. Ça vient même consolider le fait qu'ils pourront continuer à percevoir le trois mois de loyer en tant que tel.

Mais, moi, ce que je vous pose comme question, dans le loyer — et le député de Chapleau en a fait mention — il y a toujours la portion services. On a vu, lors du projet de loi n° 16, quelqu'un nous déposer un bail, un bail de 18 pieds avec des annexes à n'en plus finir. Alors, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu de diviser... parce qu'à partir du moment où la personne n'est plus dans les lieux il n'y a plus de service. Je comprends qu'il y a des frais à assumer, mais la personne n'est plus dans les lieux. Est-ce que ce n'est pas seulement que la portion du logement qui devrait être payée et non pas la partie logement plus service? Il n'y a plus de bain à donner, il n'y a plus de nourriture à donner pendant les trois mois qui suivent.

Alors, étant donné que le nouveau bail qu'on propose dans le projet de loi n° 16, puisqu'il y aura des baux maintenant, il n'y aurait pas lieu de diviser la portion logement de la partie soins, services... ou appelons-le... on n'a pas encore trouvé la définition dans le projet de loi n° 16, ça viendra bien, là... Mais qu'est-ce que vous en pensez?

La Présidente (Mme Malavoy): M. Desjardins.

M. Desjardins (Yves): Écoutez, on en parle beaucoup effectivement. Il y a deux types de bail qu'on voit: c'est la formule tout inclus où il y a un seul montant qui est perçu, et ça vient avec une gamme de services, et il y a ce qu'on appelle les services qui sont déclarés à l'annexe au bail. Bien sûr qu'on pourrait regarder cette portion-là des services qui ne sont pas offerts finalement: la partie nourriture, des choses comme ça. Et, en consultation avec nos membres, les gens disent: C'est de toute façon ce qu'on fait la plupart du temps. De venir encadrer ça de façon formelle, les gens vont trouver des façons pour le chiffrer autrement et le répartir.

Vous savez, c'est... dans n'importe quelle sphère d'activité où on est en affaires, je pense qu'il y a des frais à assumer, notamment la partie ressources humaines, qui est la plus grande partie des dépenses des résidences, hein, c'est les employés. On doit maintenir les emplois malgré les fluctuations de départ, d'arrivée, les pertes, des fois, des quatre, cinq mois qui... où on n'a pas de locataire. On essaie de répartir le plus possible, mais il ne faut pas faire payer... dans mon exemple de 30 unités, par exemple, qu'il y en ait 28 qui paient parce qu'il y en a un qui risque de partir. Donc, c'est là que ça devient un peu dangereux.

Mme Poirier: Alors, une autre solution que je vous propose, M. Desjardins: le gouvernement a mis en place... et vous dites que le crédit... la déduction fiscale qui est donnée, elle n'est pas assez. Ce ne sera toujours jamais assez, un crédit d'impôt, on est tous d'accord. Mais c'est un effort que le gouvernement a donné, donc il faut le reconnaître. Est-ce qu'au lieu que ce soit la personne qui ait à faire la démarche ou sa famille, dans bien des cas... et vous-même l'avez dit: Un, les familles ne sont pas au courant, deux, vous avez souvent à aviser la famille que ça existe, cette déduction-là... Pourquoi, cette déduction-là, ce n'est pas la résidence qui la demande au lieu que ce soit le citoyen qui le demande et que, lui, ait à déboursé? Parce que, si, ce montant-là, la résidence pouvait aller le chercher de façon tout simplement automatique, à partir du moment où la personne quitte, ce crédit d'impôt là serait donné directement à la résidence et, comme ça, ce serait des frais qui seraient reconnus. Et je reconnais qu'effectivement il y a de la peinture à faire, etc., il y a des frais à assumer, mais ce crédit-là, au lieu que ce soit le citoyen qui, lui, attend pour le recevoir, parce qu'il a à déboursé les deux montants pendant les trois mois, mais que ce soit la résidence qui le reçoive, ce crédit-là?

La Présidente (Mme Malavoy): M. Desjardins.

● (12 heures) ●

M. Desjardins (Yves): C'est un peu le sens de mon propos tantôt. Vous allez plus loin, et j'en suis. Faire la démarche et que le paiement soit acheminé sur autorisation ou bien de la famille ou bien de l'aîné lui-même, moi, je vous dis: Nous sommes d'accord puisque nous le faisons déjà. Nous le faisons dans d'autres sphères, là. À un moment donné... Vous savez, c'est un drame, transférer son parent qui est en perte d'autonomie, c'est loin d'être joyeux, vous le savez. Et là, bien, en plus, il y a des démarches administratives où, je dirais... Les membres chez nous nagent là-dedans. On est là-dedans, c'est notre domaine. On dit, nous: Donnez-nous ça, on va le gérer avec des autorisations bien sûr pour protéger les gens, mais on le fait déjà, d'informer les familles, d'informer les aînés pour toute la situation avec les programmes, les différents programmes. Alors, on lève la main puis on dit: Bien sûr, faisons-le comme ça.

Mme Poirier: Autre question. Ma préoccupation, c'est le suivi. Parce que la proposition qui est sur la table présentement, c'est de dire: Si vous louez la chambre ou l'appartement qui est occupé par un résident ou une résidente, eh bien, la personne n'aura pas à payer après. Mais ce suivi-là, là, ce n'est pas évident, là. On est avec des personnes de 85 ans qui quittent justement parce qu'elles ont besoin d'heures... de trois heures-soins, 3,5 heures-soins et plus, dans biens des cas. Parce qu'on sait qu'il y a des gens qui sont dans les résidences privées — on en a largement parlé la semaine passée — qu'il y a des gens qui sont à plus de trois heures-soins, parce qu'on manque de place en CHSLD. Donc, comme dirait l'autre, ça refoule en quelque part, et vous avez à garder ces gens-là dans vos résidences.

Est-ce que c'est aux locataires d'avoir la responsabilité de faire le suivi, de savoir s'il y a quelqu'un dans la chambre que j'occupais avant? Parce que le projet de loi, c'est ce qu'il vient dire. Comment vous voyez ça, cette mécanique-là,

là, de la traçabilité, là, de la personne, là, qui vient de partir, qui va peut-être décéder aussi en s'en allant au CHSLD, ou peut-être décède, justement? Comment on fait la traçabilité entre la famille, la résidence ou même le logement privé? Parce que, quand on aura les gens de la Corporation des propriétaires immobiliers, on verra comment... Comment vous voyez cette mécanique-là?

La Présidente (Mme Malavoy): M. Desjardins.

M. Desjardins (Yves): Je vous dirais, dans le... ce qu'on vit, c'est que la résidence est le point d'ancrage pour tout. Mais nos membres se doivent de respecter la loi. Les gens disent: Oui, mais qui me dit que tu vas le relouer ou... On va-tu être avisés? C'est parce que, là, c'est une question de loi. Je n'ai pas le droit... Si je prends trois mois... Puis il y en a des fois qui disent: Écoutez, la personne est transférée, la famille règle les choses, on va déménager les meubles, voici un chèque pour trois mois. Bien, le propriétaire, c'est à lui à dire: Écoutez, il faut que je vous rembourse, au bout de deux semaines, il y a quelqu'un... Ça, c'est la loi. Ça fait qu'on ne peut pas mettre du monde pour... Vous comprenez que la loi doit être respectée. Puis les membres respectent la loi. Moi, je prends pour acquis, les citoyens au Québec respectent la loi, les propriétaires de résidences la respectent aussi, et c'est eux qui font le suivi avec les familles.

Mais, s'il y a des inquiétudes... Vous savez, le lien est très différent, hein, dans... C'est un secteur d'activité où les liens familles-résidents... On n'est pas dans une relation locateur-locataire, en tout cas, c'est beaucoup plus près que ça. C'est une vie, c'est un milieu... Quand il y a un décès, c'est un deuil, tous les employés sont en deuil. Le propriétaire n'est pas un administrateur très loin des gens, là. Je veux dire, ça ne se passe pas dans... Ça fait qu'il y a des rencontres avec les familles. On s'assoit avec eux. On a souvent donné des délais. On dit: Écoutez, prenez votre temps pour vider l'appartement. On comprend. Puis c'est difficile. Puis on ne sait pas où mettre les meubles puis... Vous savez, ce n'est pas simple. Et il y a beaucoup de conciliation qui se fait. Ça, ce n'est pas écrit puis je me dis: Il faut garder cet aspect-là. Il ne faut pas tout légiférer puis tout encadrer. Les choses se font bien, se passent bien.

Maintenant, s'il y a des gens qui ne suivent pas ces règles-là, puis c'est peut-être ça qu'il faut ramener à l'ordre... Mais, dans l'ensemble, moi, je dis: Restons un peu dans... pour permettre cette relation plus humaine, là.

La Présidente (Mme Malavoy): Une dernière question dans ce bloc. Il reste un peu plus d'une minute.

Mme Poirier: Si tout irait si bien, on n'aurait pas besoin d'un projet de loi pour venir rectifier les choses. De là mon inquiétude.

M. Desjardins (Yves): C'est sûr.

Mme Poirier: Et je ne suis pas aussi optimiste que vous, M. Desjardins, sur le fait que ça va bien. Si on est obligés de mettre ça dans la loi, quelque chose qui... Parce que, je veux dire, ce sont des pratiques courantes, là, le fait de... quand tu loues ton appartement, dans le délai, c'est censé être ça, la loi. Et là on est obligés de venir l'écrire encore plus précisément. Alors, de là mon inquiétude, à savoir comment on va assurer la traçabilité. Puis d'ailleurs je peux dire déjà à M. Harvey — je vais lui poser la question tout à l'heure, il peut se préparer tout de suite, là: Alors, comment on va assurer la traçabilité de ça? Parce qu'il y a des gens qui vont aller à la régie parce que ça n'aurait pas fonctionné parce qu'ils ne seront pas capables d'assurer... Moi, je regarde, c'est comme la reprise de logement, ça. Comment on s'assure... Puis il n'y a pas de suivi là-dedans. Est-ce qu'on instaure un registre? Je ne sais pas. Je ne veux pas des mécaniques trop rigides, là. Mais malheureusement, où on donne des permissions, il y en a qui exagèrent.

La Présidente (Mme Malavoy): Je voudrais une réponse brève, s'il vous plaît, M. Desjardins, à ce moment-ci.

M. Desjardins (Yves): Brève, ce n'est pas possible. Écoutez, il faut faire confiance à 98 % de la population aussi. Moi, je ne suis pas de ceux qui pensent qu'on doit tout encadrer pour le 2 %. Il y a des écarts de conduite, il y en a partout. Des renouvellements de permis de conduire, c'est pareil. Je veux dire, c'est... vous avez l'obligation de le renouveler; il y en a qui ne le renouvellent pas. Est-ce qu'on va mettre des cadres supplémentaires? Je vous dis qu'on n'est pas de cet avis-là, nous.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Donc, je vais revenir du côté de la ministre. Mme la ministre.

Mme Blais: Alors, j'aimerais réagir à plusieurs choses qui ont été dites, notamment par la députée d'Hochelaga-Maisonnette. Elle a parlé à la fois de traçabilité et, si ça allait si bien que ça, on ne serait pas obligés de déposer un projet de loi.

Et pendant la consultation publique quelqu'un m'avait dit: Vous savez, Mme Blais, les morts mangent. Ça voulait dire qu'on était obligés de payer les frais afférents après un décès. Et ça m'a remuée. Et je reçois beaucoup, beaucoup de courriels de gens qui me parlent de la résiliation de bail et je cherche depuis des mois un équilibre entre les petits propriétaires... Parce que, vous, vous représentez, M. Desjardins, finalement, les résidences pour personnes âgées, mais il y a aussi les propriétaires de duplex, de triplex, il y a aussi d'autres petits propriétaires.

Et un jour j'étais dans un village à Saint-Narcisse, où il y a une toute petite résidence pour personnes âgées, où on m'a dit: Mme Blais, si vous faites de trois mois à un mois, ça va nous faire tellement mal, à nous, qu'on ne sait pas comment on va faire alors qu'on a une résidence et qu'on s'occupe des aînés. Alors, ça n'a pas été facile de jongler avec ça.

Mais je veux vous rassurer, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, parce que tout à l'heure on va avoir M. Harvey et je vais dire à M. Harvey, en tant que ministre responsable des Aînés de ce projet de loi, qu'il y aura une obligation de mettre au bail les changements qui seront apportés et que le locateur aura l'obligation d'aviser le locataire quand le bail aura été reloué. Je pense que, si c'est écrit noir sur blanc, il y a déjà une traçabilité de plus. Alors, on va le voir tout à l'heure avec M. Harvey.

Mais on est... aujourd'hui, c'est le début d'un processus de consultations pour améliorer ce projet de loi, mais, moi-même, je me posais la question: Comment se fait-il que sur le bail on ne voit pas même la modification qui a été faite en 2005 concernant les personnes qui sont victimes de violence conjugale ou à caractère sexuel? Il me semble que, si on fait des modifications, il va falloir que les gens soient informés.

L'information est l'une des choses les plus importantes dans la vie. Et aujourd'hui je disais à la députée d'Hochelaga-Maisonneuve qu'on mettait en place des carrefours d'information pour aviser les aînés vulnérables le plus possible. Mais je comprends aussi qu'il faut garder l'équilibre entre les propriétaires et entre les personnes aînées qui louent des logements. Et cet équilibre-là, pour une ministre responsable des Aînés, n'est pas facile. Parce que mon cœur penche autrement, mais ma tête penche aussi parce que je ne voudrais pas stigmatiser davantage nos personnes aînées et que des propriétaires disent: Je ne vais pas louer de logement parce que c'est une personne qui vieillit et elle pourrait devenir encore plus vulnérable, et à ce moment-là on ne veut pas prendre de risque de lui louer un logement. Alors, vous voyez que j'ai moi-même cette propre difficulté à travers ma propre justice personnelle. Alors, c'est la raison pour laquelle on a déposé un projet de loi de cette nature.

Et je sais que plusieurs des membres de votre association font déjà affaire avec les personnes âgées pour leur dire: Écoutez, on va le faire de... on vous libère immédiatement, quand ces personnes-là vont en CHSLD. C'est quoi, le pourcentage de vos propriétaires, des membres chez vous, à peu près, qui acceptent de dire: Écoutez, vous pouvez... vous n'êtes pas obligés de payer le trois mois de bail? Est-ce que vous êtes au courant de ça, M. Desjardins?

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y.

● (12 h 10) ●

M. Desjardins (Yves): On n'a pas de chiffre précis mais, quand on regarde la nature même d'un propriétaire d'une résidence, je vous dirais, c'est un profil qui est très humain. Alors, c'est la majorité. Moi, je fais des rencontres régionales donc dans toute la province, je rencontre les membres et, quand on pose la question, les gens disent: Bien oui, on fait déjà ça. Ça fait longtemps qu'on fait ça, puis on a toujours fait ça comme ça, puis accompagner les familles, puis accompagner les aînés.

Vous savez, Mme la ministre, vous avez raison quand vous parlez de communication, mais de communiquer ou de dispenser un dépliant à une personne qui a 97 ans atteinte de dégénérescence maculaire, ce n'est pas comme... l'information, elle passe par la résidence, souvent, et c'est nous qui informons ces gens-là, puis la famille, puis ça fait que... C'est des gens de cœur, hein? Les propriétaires de résidences, là, moi, en tout cas, je veux le signifier, puis on le souligne très fort: C'est des gens de cœur. Et il faut garder ça, ça, en quelque part, parce que ça fait partie également de la beauté de ce secteur-là.

Mme Blais: Une dernière question avant de passer la parole à mes collègues: Si vous aviez à améliorer ce projet de loi que j'ai déposé, qu'est-ce que vous feriez de mieux pour l'améliorer?

M. Desjardins (Yves): Nos souhaits étaient à deux égards: c'est que les gens qui décèdent soient aussi... aient accès à cette mesure-là et que la mesure soit plus près de la réalité, tout simplement.

Mme Blais: Alors, les gens qui décèdent auront accès à cette mesure-là parce que ça touche les décès. Les personnes qui obtiennent un loyer à logement modique, quel que soit l'âge, ça touche les personnes qui deviennent handicapées, ça va toucher également les personnes qui sont hébergées dans un CHSLD ou dans une ressource intermédiaire. Alors, ça va toucher l'ensemble de ces catégories-là et ça touche également, depuis 2005, les personnes qui sont victimes d'agression à caractère sexuel ou autres. Donc, ça va toucher aux décès, et j'espère qu'on va cesser de dire: Les morts mangent. Parce que ça, vraiment, c'est une ligne difficile à entendre. Je ne sais pas si j'ai un collègue... Excusez, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, c'est ça, mais je vais le vérifier...

Mme Blais: Excusez-moi.

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, je comprends que, de votre côté, ça va. Y a-t-il... Le député de Montmagny-L'Islet, allez-y.

M. Morin: Merci, Mme la Présidente. La moyenne de vos résidences sont combien de logements? Huit? Six? Neuf? La moyenne?

M. Desjardins (Yves): Non. Parmi nos membres, on a 600... au-dessus de 600 membres, mais on regroupe principalement des moyennes et grandes résidences. La moyenne tourne autour de 50.

M. Morin: Ah! oui. O.K.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que ça vous va?

M. Morin: Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): Autres interventions du côté ministériel? Sinon, si vous permettez, je donnerais peut-être la parole à la députée de Crémazie maintenant et je terminerais le bloc avec l'opposition officielle. Donc, on s'entend, Mme la députée, qu'on fait un effort pour situer l'ensemble en trois minutes. Allez-y.

Mme Lapointe: Oui. Alors, merci, M. Desjardins, Mme Marchand pour votre participation. C'est intéressant de vous entendre à l'égard des propriétaires de petites résidences ou peut-être même de la majorité de vos résidences qui sont prêts à donner un coup de main pour toutes les questions administratives à leurs résidents.

Moi, ce que je me demande... Vous avez exprimé deux souhaits: que le crédit d'impôt puisse être supérieur, que ça touche les personnes qui décèdent. Je crois que ce que vous vouliez dire, c'est que la personne décède mais n'étant pas seule, je crois que vous excluez les personnes, là, qui vivent peut-être en couple, n'est-ce pas?

De quelle façon, pour éviter que la personne fragilisée, si elle part de chez vous en particulier, si elle part d'une résidence privée pour aînés qui donne déjà des soins et des services, de quelle façon pourrait-on modifier l'administration de ce crédit d'impôt pour que la personne qui y est admissible, même si c'est un... ça ne comprend pas, là, tous les frais, n'est-ce pas, c'est partiel, le 650 \$ de crédit, est-ce que... de quelle façon vous pourriez vous-mêmes, un peu comme le disait ma collègue d'Hochelaga-Maisonneuve, comment pourriez-vous vous-mêmes recevoir ce crédit d'impôt? De quelle façon ça pourrait se faire?

La Présidente (Mme Malavoy): Je vais passer à la réponse tout de suite, parce que le temps file...

Mme Lapointe: Trois minutes et...

La Présidente (Mme Malavoy): ...en un peu plus de une minute, M. Desjardins. Allez-y.

M. Desjardins (Yves): Alors, lorsqu'il y a eu l'implantation du crédit d'impôt, on s'est impliqués et on a même développé avec le ministère concerné une façon par Internet qui était beaucoup plus facilitante pour tout le monde, et c'est le modèle qui avait été retenu. Nous, on est prêts à s'asseoir avec la Régie de l'assurance maladie pour voir dans quelle mesure on peut mettre un outil simple par Internet et, à ce moment-là, on fait les transferts.

La Présidente (Mme Malavoy): Ça va? Alors, je passerais au député de Sainte-Marie—Saint-Jacques, c'est ce que je comprends?

M. Lemay: Oui, quelques minutes seulement et, s'il reste du temps, ma collègue pourra...

La Présidente (Mme Malavoy): Certainement, allez-y.

M. Lemay: Ça va? Merci, Mme la Présidente. Alors, je salue également mes collègues et nos invités. Dites-moi: Techniquement, là, donc, votre association, les membres de votre association, vous avez 70 000 unités locatives, donc 70 000 baux ou à peu près, hein, on peut dire ça? Avez-vous une étude ou des données... le nombre de cas que ces... le nombre de fois ou le nombre de cas où ces événements-là se produisent? Parce que, là, on légifère, on va légiférer pour tout le monde, là, mais avez-vous une idée, un peu, du nombre de fois où ces occasions-là se produisent parmi vos membres?

M. Desjardins (Yves): Non, on ne l'a pas recensé, mais c'est pratique courante, compte tenu de la clientèle qui sont hébergés chez nous. Il y a des gens qui disaient: Il y a plus de décès là qu'il y en a ailleurs, c'est sûr.

M. Lemay: O.K. Donc, je présume, à ce moment-là, que la ministre doit en avoir, des études, pour baser... Et on en arrivera là à un moment donné.

Dites-moi... vous dites dans votre mémoire, et, dans les articles actuels, c'est également écrit souvent, aux articles 1974: «À moins que les parties n'en conviennent autrement», bon. Dans le fond, est-ce que je comprends bien si je dis que «le législateur vient définir, à moins que les parties n'en conviennent autrement»? C'est un peu ça qu'on fait, là. Mais, vous, vous le faisiez déjà depuis très longtemps.

Donc, vous êtes... si je comprends bien, vous êtes d'accord avec le projet de loi parce que ce projet de loi là vient confirmer ce que vous faites déjà. Puis vous avez... Je ne blâme pas le fait que vous soyez d'accord avec le projet de loi, c'est parfaitement votre droit, mais... Donc, il vient tout simplement confirmer ce qui se fait déjà.

M. Desjardins (Yves): Nous, on était, disons, on était plus en faveur avec... que le trois mois soit maintenu et qu'on prenne des ententes comme c'est le cas, effectivement.

M. Lemay: O.K. J'ai une petite question technique pour vous. Il y a l'article 1939, là, qui implique une personne seule. Et là on vient amender cet article-là, 1939: «La résiliation prend effet avant l'expiration de [son] délai...» Dans votre esprit à vous, là, quel changement est apporté par l'article 1 du projet de loi à l'article 1939 que vos membres gèrent déjà depuis, comme vous le dites si bien, depuis très longtemps? C'est parce que j'essaie de voir pourquoi on légifère, très exactement, là. J'essaie de voir votre vision de ça. Et est-ce que ce sera des changements fondamentaux, là, à vos...

M. Desjardins (Yves): À la pratique?

M. Lemay: ...à la pratique, votre pratique habituelle, là?

M. Desjardins (Yves): À la pratique, non.

M. Lemay: Non. O.K. Alors, pour moi, ce serait tout, Mme la Présidente, c'est clair. Si tu as d'autres questions...

La Présidente (Mme Malavoy): Je pourrais passer à Mme la députée d'Hochelega-Maisonneuve?

Mme Poirier: Dans les baux, M. Desjardins, que vos... Est-ce que tu avais d'autre chose?

M. Lemay: Oui.

Mme Poirier: Bon, je vais laisser mon collègue terminer.

M. Lemay: Excusez.

Mme Poirier: Je savais qu'il y avait autre chose.

La Présidente (Mme Malavoy): Il a retrouvé son idée.

M. Lemay: J'ai retrouvé... J'ai retrouvé ma note, plutôt. C'est encore pire que de perdre une idée.

Voilà une question. À supposer qu'il y ait deux personnes, est-ce que... j'imagine, sur les 70 000 places que vous représentez, il y a des gens qui sont en couple encore. Il y en a... je ne sais pas si vous avez des chiffres... Qu'arrive-t-il à la personne qui reste? Est-ce que la personne... C'est un rappel que je vous demande, en fait, est-ce que la personne est responsable du bail à ce moment-là? La personne qui est responsable du bail, elle est soumise aux mêmes lois que la personne qui a signé et qui est malheureusement décédée.

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, je vois que, M. Desjardins, vous dites oui de la tête, mais j'aimerais que vous le disiez, oui, fort, pour que ça soit bien pris en note.

M. Lemay: Oui, oui.

● (12 h 20) ●

M. Desjardins (Yves): Le bail, en fait, est concernant une unité locative. Effectivement, la personne qui habite le logement à ce moment-là a la responsabilité du bail. Mais je vous dirais encore là que, dans la pratique...

M. Lemay: Oui. C'est surtout ça que je veux savoir.

M. Desjardins (Yves): ...on convient que, dans une unité où il y a de l'espace pour deux personnes, le loyer peut être un peu plus dispendieux que dans une unité. Alors, souvent on va proposer à cette personne-là, pour baisser ses coûts de loyer... dire: Regarde, on va regarder pour essayer de te réaménager dans une unité. À moins que la personne dise: J'aimerais mieux quand même rester ici, ça fait six ans que je suis ici. Mais, autrement, on amène des propositions pour essayer de relocaliser pour ne pas engager des frais inutiles. Mais le bail est le bail, là.

M. Lemay: Oui, oui... Non, non, non, on se comprend bien que le bail ne s'éteint pas si les gens étaient en couple. La personne qui était là... Mais, encore une fois, hors des règles, vous vous entendez avec les personnes, parce que probablement que les personnes, très souvent, aussi, leurs revenus peuvent diminuer aussi. Vous avez raison: l'espace peut s'avérer inutile pour eux. Et, si cette personne-là reçoit, quelque temps après, disons, une place en CHSLD ou ailleurs, là, c'est les mêmes règles qui s'appliquent encore, et... Donc, vous, vous faites déjà tout ça. En tout cas, je vous crois sur parole, là. Si vous dites que vous, vos membres... quand je dis «vous», ce n'est pas vous personnellement évidemment, mais vos membres n'ont pas vraiment de problème et vous n'avez pas d'étude — puis ce n'est pas un reproche, je veux juste confirmer le fait — vous n'avez pas d'étude, à savoir, là, ces articles-là, chez vous, là, qu'est-ce que ça veut dire, là, sur les 70 000 unités, là, qu'est-ce que ça veut dire exactement, là. Combien de cas par année peuvent arriver... Est-ce qu'il y a des difficultés, est-ce qu'il y a des cas types qui sont vraiment compliqués pour vos membres? Donc, vous n'avez pas d'étude à ce niveau là?

La Présidente (Mme Malavoy): ...M. le député...

M. Lemay: Oui. Excusez, Mme la présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): ...parce que votre collègue, là, elle se retient...

M. Lemay: Excusez-moi, je...

La Présidente (Mme Malavoy): ...mais elle a aussi des choses à dire, après. M. Desjardins.

M. Lemay: Je suis de dos à elle, hein, je ne la vois pas si...

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, oui, je sais. Moi, je vois tout le monde. M. Desjardins.

M. Desjardins (Yves): Lorsqu'on regarde la situation des résidences il y a 15 ans et aujourd'hui, les gens arrivent en résidence beaucoup plus tard: 78 ans. Les gens vivent plus longtemps. La moyenne d'âge en résidence augmente. On est à 85, 86 ans de moyenne d'âge. Est-ce que la fréquence va augmenter? Oui. Oui, puis... vous savez, on a le plus haut taux de pénétration au Canada, il n'y a pas une province qui a un nombre de résidences aussi élevé. Et c'est un choix qui est fabuleux pour les aînés, qui souhaitent briser l'isolement ou qui souhaitent tout simplement avoir moins de responsabilités: le gazon, la peinture, tout ça. C'est un choix, et il faut le garder, ce choix-là.

Tout ce qu'on dit: Il ne faut pas tout encadrer et légiférer. Laissons la place aux humains, qu'ils puissent continuer à s'entendre et à bien vivre ensemble. C'est pour ça que je dis: C'est un secteur qui est tellement particulier. Oui, on est dans le locatif, on a des baux, mais il y a aussi autre chose. Il y a une vie avec ça. Et les employés sont attachés aux gens qui habitent en résidence. Ce n'est pas juste un employé qui transige. Vous savez, on est un peu dans le milieu de la santé, hein, c'est comparable aux gens qui oeuvrent dans le milieu de la santé.

La Présidente (Mme Malavoy): À Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, là, ça prendrait une brève question.

Mme Poirier: Ça va être très bref. Qu'est-ce que ça change pour vous le projet de loi n° 22?

M. Desjardins (Yves): Ça va étendre à l'ensemble des membres, là, de façon concrète, les règles. Nous, on se propose d'informer bien, rappeler à tout le monde que l'enrichissement sans cause, il est interdit par la loi, et là il est écrit que... et c'est à eux à faire le suivi avec les aînés, avec les familles. Ça, on s'est déjà proposés de le faire, suite à la... lorsqu'il a été déposé au mois de mai. Également, c'est à la suite de consultations que les gens ont dit: Yves, si tu es capable de faire valoir qu'on va la prendre, nous, la mesure administrative, on va le faire, le travail, alors, le message, c'est ça. On est prêts, en contrepartie, on va le faire. Ça change quoi? Ça va faciliter les relations avec les aînés et avec les familles. C'est sûr, quand il y a un encadrement, ça place les choses, il n'y a pas de place à l'interprétation. Maintenant, il faut bien informer, comme vous l'avez dit, Mme la ministre. Puis, nous, on va s'assurer auprès des membres également que ce soit uniforme partout.

Mme Poirier: Donc, je comprends que ce que ça vient, c'est codifier ce que vous faites déjà?

M. Desjardins (Yves): Oui. Dans une certaine mesure, oui.

Mme Poirier: Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Écoutez, c'est moi qui vous remercie. M. Desjardins, Mme Marchand, merci d'être venus partager vos préoccupations avec nous.

Je suspends quelques instants, le temps d'accueillir la Régie du logement.

(Suspension de la séance à 12 h 25)

(Reprise à 12 h 28)

La Présidente (Mme Malavoy): Nous reprenons donc avec la Régie du logement. Je pense que vous avez compris tout à l'heure, M. Harvey, que vous étiez attendu, parce qu'on a évoqué la régie deux, trois fois dans l'audition précédente. Alors, je vous accueille avec plaisir. Vous avez donc 15 minutes pour présenter votre mémoire ainsi que les personnes qui vous accompagnent.

Régie du logement

M. Harvey (Luc): Merci, Mme la Présidente. Mme la ministre, Mmes et MM. les membres de la commission, bonjour. Alors, je me permets de vous présenter les gens qui m'accompagnent: à ma droite, Me Daniel Laflamme, vice-président aux activités du tribunal; Me Joël Simard, à ma gauche, qui est conseiller juridique. Alors, merci de l'invitation, nous y sommes.

Alors, voilà, la Régie du logement est un organisme public institué sous la Loi sur la Régie du logement en 1981. Sa mission est multiple, car elle est notamment chargée d'entendre les litiges intervenant entre les locataires et les locateurs en plus de renseigner ces mêmes personnes sur leurs droits et leurs obligations. La Régie du logement exerce ses fonctions dans 26 bureaux et trois points de service situés sur l'ensemble du territoire québécois. À titre de tribunal administratif, elle entend en moyenne, par l'entremise de 34 régisseurs et de six greffiers spéciaux, 75 000 demandes judiciaires par année et rend environ 50 000 décisions.

Le tribunal de la Régie du logement se caractérise principalement par son accessibilité, sa flexibilité et sa proximité. La procédure y est simplifiée, bien qu'un cadre procédural minimal s'applique afin de faire respecter les droits fondamentaux des parties. En outre, la régie se distingue des autres tribunaux administratifs québécois en ce qu'elle rend, à l'instar des tribunaux civils, des décisions entre parties privées. La régie n'intervient en effet que très rarement au sein de litiges entre l'administration et une partie privée. C'est notamment le cas lorsque la régie est appelée à statuer sur une décision administrative d'un office municipal d'habitation... Pardon.

La compétence de la Régie du logement est établie par sa loi constitutive. Elle entend l'exclusion de tout autre tribunal en première instance ou de toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée, ou la valeur de la chose réclamée, ou l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de compétence de la Cour du Québec, c'est-à-dire moins de 70 000 \$. Elle est également chargée d'entendre toute demande relative à la fixation du loyer, toute autre demande de modification au bail, en plus de veiller à la conservation du parc de logements locatifs au Québec.

● (12 h 30) ●

Il convient de mentionner que l'article 5 de la Loi sur la Régie du logement contient les différentes missions conférées par le législateur à la régie. Elle décide notamment des demandes qui lui sont soumises, elle est chargée de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et leurs obligations qui résultent du bail de logement. Cette double mission confère donc à la Régie du logement l'obligation d'informer les parties sur leurs droits et leurs obligations et d'entendre, à titre de tribunal quasi judiciaire, les litiges qui lui sont soumis par ces mêmes personnes. Plus particulièrement, la Charte des droits et libertés de la personne indique que toute personne a droit en pleine égalité à une audition publique et impartiale de sa cause par un tribunal indépendant et qu'il ne soit pas préjugé. Ce principe s'applique tant aux tribunaux administratifs qu'aux tribunaux judiciaires. Notre présence devant vous aujourd'hui s'explique par conséquent par l'expertise de la Régie du logement en matière de louage résidentiel.

Dans l'ensemble, la Régie du logement est favorable aux changements apportés par le projet de loi. Comme indiqué dans la note explicative, ce projet de loi propose, en matière de bail de logement, des modifications à certaines dispositions du Code civil régissant la résiliation du bail. Il propose particulièrement de mettre dans un certain nombre de situations prévues aux articles 1939, 1974 et 1974.1 du Code civil que la résiliation de bail prenne effet avant l'expiration du délai non seulement si les parties en conviennent, comme le prévoient les dispositions actuelles, mais aussi, dorénavant, lorsque le logement est libéré par le locataire et reloué par le locateur durant cette période.

Les changements projetés à ces articles consacreront une tendance jurisprudentielle voulant que le locateur ne puisse bénéficier d'un enrichissement injustifié, en cas de relocation du logement, avant la date de résiliation du bail prévu à ces articles. En effet, lorsqu'un litige est soumis au tribunal sur cette question, le tribunal accorde, dans la grande majorité des cas, une indemnité équivalente à la perte réelle des mois pour lesquels il lui a été impossible de relouer le logement. Évidemment, cela requiert une preuve du locataire que le logement libéré a été reloué à un autre locataire durant la période prescrite.

Quant à la modification proposée à l'article 1974.1, nous comprenons qu'il s'agit d'une harmonisation des textes de loi qui nous semble tout à fait appropriée dans les circonstances. Or, avant même l'entrée en vigueur de l'article 1974.1, une jurisprudence constante existait à l'égard des articles 1974 et 1939, à l'effet que le locateur ne puisse obtenir plus d'un loyer à la fois pour le même logement durant la même période.

Les modifications projetées peuvent avoir des conséquences différentes, dépendamment des situations qui surviendront dans le cours de la relation contractuelle. Ces situations, il y en a trois, sont les suivantes: le locataire transmet l'avis prévu aux dits articles — et je ne répéterai pas les trois articles constamment, on parle du même problème, là — et paie à l'avance les trois mois de loyer, ou un mois, selon le cas. Parce qu'on parle toujours de trois mois, mais, dans le cas d'un bail de moins d'un an, ou au mois, ce préavis est d'un mois. Mais, pour les fins de l'exercice, on va limiter les propos à trois mois.

Alors, la première situation: le locataire transmet l'avis prévu et paie d'avance les trois mois au locateur. Le locateur reloue le logement avant le délai imparti par la loi.

Deuxième situation: le locataire omet de payer les sommes requises malgré son obligation à cet effet.

Et, la troisième situation: le locataire transmet l'avis au locateur mais demeure dans le logement jusqu'aux termes du délai imparti par la loi. Ça se voit notamment dans le cas de l'attribution d'un logement à loyer modique.

Alors, dans le premier cas, c'est-à-dire lorsqu'on a transmis l'avis et qu'on a payé les trois mois, le locataire pourra tenter de recouvrer les sommes perçues en trop par le locateur au moyen d'un recours devant la Régie du logement en restitution des sommes dues par le locateur et ce recours est prévu à l'article 1699 du Code civil. Ce recours se basera principalement sur la preuve du locataire que le logement a été reloué et que conséquemment des sommes ont été perçues en trop par le locateur. Le fardeau de la preuve repose en effet, selon les règles générales de preuves, sur les épaules du locataire qui devra convaincre le tribunal que le logement a effectivement été reloué avant la période prescrite par la loi. Et ces principes de preuve sont prévus, en termes de fardeau, à l'article 2803 du Code civil.

Dans le deuxième cas, donc dans le cas où le locataire quitte et ne paie pas les... les préavis, il reviendra plutôt au locateur, donc au propriétaire, d'introduire un recours devant la Régie du logement afin notamment de requérir le recouvrement des loyers dus à la suite du départ du locataire. Le tribunal pourra notamment condamner le locataire à payer les sommes dues au locateur. Ces recours doivent par ailleurs, et vous le savez dans l'ensemble, tous être pris devant la Régie du logement, qui est le seul tribunal compétent à entendre tous ces litiges.

Quant au locataire qui demeure dans les lieux jusqu'au terme du bail — et c'est plutôt l'exception, là — ce dernier est libéré de ses obligations envers le locateur; il en est de même des obligations du locateur envers le locataire.

Finalement, notons que le décès du locataire n'entraîne généralement aucun changement dans les conclusions précitées. En effet, le liquidateur de la succession, ou, à défaut, les héritiers du locataire succéderont aux droits du locataire décédé. Les mêmes commentaires s'appliquent donc, mais en y faisant les adaptations nécessaires.

Je vais parler maintenant des services associés au bail de logement. Les services et accessoires associés au bail, tels que les services de soins et services de repas, sont souvent sources de conflit en matière de louage résidentiel. À cet égard, il convient de préciser que l'article 1892 du Code civil vise expressément ces services. Cet article prévoit, surtout au deuxième alinéa, que les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services accessoires et dépendances du logement.

Les services étant inclus dans le bail, ils sont soumis aux mêmes règles générales portant sur le louage résidentiel. Cela implique notamment que le locateur ne peut augmenter le coût du loyer lors de la reconduction du bail ou en cours de bail comme bon lui semble. Il est en effet soumis aux règles applicables à la reconduction et à la modification des conditions du bail.

Les principes qui se dégagent de ces règles, et je vous les résume, sont les suivants. Premièrement, les parties peuvent, durant la période de reconduction du bail, s'entendre sur l'ajustement du loyer applicable et sur les modifications des conditions du bail. Deuxième situation: lorsque les parties n'arrivent pas à conclure une telle entente, le locateur peut introduire un recours devant la Régie du logement afin qu'elle fixe le loyer et qu'elle statue sur les conditions du bail. Finalement, le tribunal rend une décision fixant le loyer payable et fixe les conditions, le cas échéant. Le tribunal applique, à cet égard, le Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Aux fins de la fixation de loyer, le règlement tient compte des critères, dont notamment les frais de service, les frais de gestion, les dépenses d'immobilisation, c'est-à-dire les travaux majeurs. L'application de ce règlement est objective et s'applique à l'ensemble des logements au Québec, sauf ceux qui sont expressément exclus par la loi, notamment les logements à loyer modique, les coopératives d'habitation et les immeubles neufs de moins de cinq ans. En somme, le règlement tient compte de la dépense engagée par le locateur durant la période de référence édictée par ce même règlement, multipliée par un taux généralement établi par Statistique Canada. Ces taux tiennent compte de la conjoncture économique.

Je vais maintenant parler de l'indemnité payable par une succession en cas de décès ainsi que la relocation dans un autre foyer d'hébergement. L'analyse de la solution proposée dans le présent projet de loi ne pourrait être complète sans traiter d'une controverse jurisprudentielle relative aux frais accessoires prévus dans certains contrats de bail. La question qui se pose en l'espèce est de savoir si ces frais doivent faire partie du loyer ou non lors de la transmission de l'avis prévu aux articles 1974, 74.1 et 1939. Certains estiment que ces frais ne devraient pas faire partie de l'indemnité, alors que d'autres croient plutôt que ces frais font partie du bail, donc de l'indemnité applicable.

Un courant jurisprudentiel traite en effet d'un certain enrichissement qualifié d'injustifié du fait que le locateur ne dispenserait pas ces services au locataire durant la période de relocation ou à la suite du décès du locataire, et c'est ce que Mme la ministre appelait «les morts mangent».

Ce courant s'oppose à celui basant son analyse sur l'indivisibilité du loyer. Selon cette école de pensée, les services accessoires sont inclus dans le coût du loyer, conformément à l'article 1892, et ne peuvent en être dissociés. En outre, les tenants de cette thèse soutiennent que le locateur offre généralement à l'ensemble des autres locataires de l'immeuble ces mêmes services; ils doivent par conséquent assumer les frais reliés à ce type de dépenses, malgré le départ ou le décès d'un seul d'entre eux. Notons à cet effet que la décision rendue dans l'affaire Savoie contre Québec, Régie du logement traite expressément de cette question. Dans cette affaire, l'honorable juge Bureau de la Cour supérieure jugeait que le tribunal est toutefois loin d'être convaincu que l'une ou l'autre de ces dispositions soit déraisonnable au point d'être absurde. Il revient donc au législateur de trancher cette question. Il va de soi que la Régie du logement ne peut se positionner en faveur de l'une ou l'autre de ces positions.

En conclusion, la régie est favorable aux changements présentés dans ce projet de loi tel que proposé. Nous estimons, en effet, que ces modifications proposées clarifient, en partie, une position bien ancrée dans la jurisprudence et qu'elles limiteront les risques d'interprétation des dispositions touchées de plus en plus et de faciliter les ententes à l'amiable entre les parties. Et je vous remercie.

● (12 h 40) ●

La Présidente (Mme Malavoy): Merci infiniment, M. Harvey. Mme la ministre, la parole est à vous, et je fais comme tout à l'heure: des blocs d'une dizaine de minutes.

Mme Blais: Alors, je vous remercie infiniment. Vous le savez, j'ai pratiquement posé ma question à M. Desjardins tout à l'heure. Mais, avant de vous la reposer, vous avez écrit textuellement que nous venons harmoniser les modifications qui ont été apportées en 2005 pour une catégorie qui faisait partie de l'article 1974. Donc, ça fait en sorte que c'est beaucoup plus facile, plus facile de ne pas avoir à payer trois mois de loyer parce qu'on avait à payer trois mois de loyer. Maintenant, s'il y a entente, on n'est plus obligés de payer trois mois de loyer, même s'il y a un certain flou, hein? Parce qu'il faut que, vraiment, le locateur soit de très, très, très bonne foi. En général, ils le sont, mais ils ne le sont pas forcément tous.

J'arrive à ma question. Il m'apparaît essentiel que dans le bail, à la suite, lorsque le projet de loi sera adopté — on va commencer par faire la consultation particulière — que ce soit écrit textuellement, les modifications qui sont apportées, pour que le locataire soit au courant de cela et qu'il puisse aviser le locateur, pour que les familles soient également avisées. Qu'est-ce que vous en pensez, M. Harvey?

M. Harvey (Luc): Vous faites référence au fait que le bail n'a pas été modifié depuis plusieurs années, ni même après la période qui a suivi la modification à l'article 1974.1 du Code civil. Et Mme Poirier a eu l'occasion, la semaine

dernière, de me poser la même question, et je lui ai répondu qu'effectivement d'année en année, c'est une responsabilité gouvernementale que de modifier la réglementation. Or, les baux existent chez nous en vertu d'un règlement qui s'appelle le règlement sur les mentions obligatoires au bail. Et, en annexe, on vient mettre tout le bail type, là, qui est le bail très simple, ainsi que les baux qui s'adressent pour les handicapés, les étudiants, les personnes âgées, etc. Alors, ils sont en annexe.

Donc, pour modifier le contenu même du bail, il faut modifier ce règlement-là. Pourquoi il ne l'a pas été? Et je pense que j'ai été... la semaine dernière, j'ai donné les explications, je vais vous les répéter aujourd'hui, là: c'est qu'au fil des ans il y avait divers projets de loi qui étaient toujours amenés devant les... en travaux parlementaires qui ne se sont finalement jamais concrétisés. Alors, il devenait difficile — et je parle pour moi, pour mes prédécesseurs également — de prévoir des modifications réglementaires au bail comme tel, puisqu'on était toujours en instance d'une modification législative. Alors, ça n'a pas été fait au moment où on se parle, malgré que le ministre a annoncé récemment l'intention, comme on l'a fait en décembre, de modifier la loi.

Mais rien ne nous empêche... et je ne vous dis pas qu'on n'a pas travaillé entre-temps pour inclure, dans un nouveau bail type, ces modifications. Et d'autant plus, si vous souhaitez en faire avec le présent projet de loi, il va sans dire que, lorsque le bail sera réédité, retravaillé et réadopté par règlement, nous nous ferons un devoir de prévoir avec la justice ces modifications et d'en tenir compte.

Mme Blais: M. Harvey, j'insiste sur ce point: lorsque la loi sera adoptée, il faut immédiatement que les gens soient avisés et informés. En tant que ministre responsable des Aînés, il m'apparaît que c'est vraiment, là... je n'en démords pas pour ça, je trouve ça vraiment très, très, très important.

M. Harvey (Luc): J'aurais peut-être un petit point à ajouter. Vous savez, ce n'est pas parce que la modification n'a pas été faite à l'endos du bail que l'information n'est pas véhiculée, bien au contraire. Je pense à 1974.1 du Code civil, qui permet de résilier en cas de violence. Il existe un dépliant qui est disponible chez nous et qui est disponible dans tous les palais de justice. Parce que vous savez que, dans ce cas-là, c'est une procédure qui est assez particulière. Nous intervenons seulement, nous, au niveau du bail comme tel, mais toute la procédure qui fait que la personne quitte son logement pour cette raison-là, elle est administrée par la justice. Et je vous dis qu'il existe chez nous un dépliant, qui a été déplié et qui est donné comme information également.

Mme Blais: Sauf tout le respect que je vous dois, M. Harvey, là, je veux que ce soit écrit noir sur blanc.

M. Harvey (Luc): Je suis d'accord avec vous, Mme la ministre.

Mme Blais: Ça, je ne vais pas en démordre, je trouve ça très important. Et, en tant que ministre responsable des Aînés, je pense qu'il faut au moins que ça, ça apparaisse.

Deuxièmement, je pense que c'est important aussi, concernant toute la question des frais afférents, je pense que, quand une personne quitte son logement, elle n'a pas à payer les frais afférents. Vous avez écrit que ce n'est pas à vous à vous positionner là-dessus, mais il m'apparaît vraiment insensé qu'une personne ait à payer les frais afférents lorsqu'elle quitte son logement. Une personne âgée... On parle ici de personnes vulnérables, là. On parle vraiment, là, de personnes extrêmement vulnérables qui sont admises dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, qui ne sont pas capables d'administrer leurs biens, qui ne sont pas capables de s'occuper de ça.

M. Harvey (Luc): Mme Blais, je respecte énormément votre point de vue et je comprends votre position. Cependant, moi, en tant que président d'un organisme qui s'appelle la Régie du logement, qui est un tribunal où actuellement j'ai des régisseurs qui sont appelés à rendre des décisions, j'ai pris la peine de bien vous situer la problématique en vous disant qu'actuellement ce courant de jurisprudence, il est partagé. J'ai donc, dans notre tribunal, des régisseurs qui décident dans un sens, c'est-à-dire d'accorder les indemnités incluant les frais de repas, les frais de ménage et tout, et un autre courant de jurisprudence qui est à l'effet qu'on ne doit pas les accorder sous prétexte que c'est de l'enrichissement injustifié.

Mais vous comprenez ma position... que ma position est très délicate aujourd'hui. Je ne peux pas vous conseiller de modifier la législation dans un sens ou dans l'autre, vous ayant apporté les deux courants de jurisprudence. Et, soit dit en passant, je vous ai même cité un jugement de la Cour supérieure où la Cour supérieure est venue dire qu'il n'était pas déraisonnable, à la Régie du logement, que parfois, dans certaines circonstances, on décide dans un sens ou dans l'autre. Mais c'est ce que je vous fais comme suggestion: il vous apparaît... il m'apparaît qu'il vous appartient de trancher cette question-là.

Mme Blais: Et nous allons le faire.

M. Harvey (Luc): Merci.

Mme Blais: Merci beaucoup, M. Harvey. J'aimerais passer la parole à certains de mes collègues, si vous avez des questions à poser.

La Présidente (Mme Malavoy): Je suis prête à reconnaître...

Mme Blais: Excusez-moi, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Non, non, mais, ça va, je ne me sens pas offensée du tout.

Mme Blais: Excusez-moi.

La Présidente (Mme Malavoy): Mais je veux juste être certaine de passer la parole à la bonne personne. Alors, M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Morin: Juste pour une information personnelle. Lorsqu'un locataire entre dans un HLM, le HLM va payer au locateur trois mois. Mais ça, ça se vérifie comment, là, dans les faits? Et puis qu'il loue un mois après? Est-ce qu'il y a un système qui...

M. Harvey (Luc): Je n'ai pas de données techniques sur cette question-là. Je vais vous faire part de mon expérience personnelle.

M. Morin: Oui, c'est juste pour comprendre.

M. Harvey (Luc): Parce qu'avant d'être président j'ai été régisseur pendant 17 ans. Il arrivait que certaines personnes... et je ne peux pas vous dire que c'est une pratique répandue, mais il arrive que, dans des offices municipaux d'habitation, lorsqu'on attribue un logement à une personne âgée qui est dans une résidence ou ailleurs, on lui garde le logement de sorte, pendant cette période équivalent à à peu près trois mois, de sorte que la personne puisse continuer en ayant donné son préavis à son locateur de payer son loyer à l'autre endroit. Donc, elle n'a pas à payer à deux endroits. Moi, j'ai vu ça dans ma pratique comme régisseur. Alors, je pense que ce sont des accommodements d'ordre social et je pense que c'est bien fait.

M. Morin: Mais ma question est juste la vérification. Le logement est reloué un mois après le départ en HLM. Donc, est-ce que le HLM continue à payer? C'est qui... Comment est-ce qu'il peut savoir?

M. Harvey (Luc): Je n'en ai aucune idée, monsieur.

M. Morin: Mais, moi non plus.

M. Harvey (Luc): Je ne peux pas vous répondre à cette question-là malheureusement.

M. Morin: Moi non plus. Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Donc, la question va rester pour le moment. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Mme la ministre.

Mme Blais: Oui. Ça n'a pas été facile de trancher par rapport à toute la question de ce projet-là, qui semble simple en soi mais qui ne l'est pas à cause des différentes catégories, et je vais... Sincèrement, je l'ai dit tout à l'heure, mon coeur penchait de trois mois à un mois, et tout le monde ici est bien au courant. Mais, à cause de ces différentes catégories là, il fallait qu'il y ait une justice, une équité envers tout le monde et aussi une équité envers les propriétaires et pas seulement les propriétaires de résidences pour personnes âgées, mais les propriétaires de duplex, de triplex, etc.

On le sait, quand une personne décède, elle n'a pas un double loyer. Quand une personne est admise dans un loyer modique comme un HLM, vous venez de le dire, elle n'a pas à payer un double loyer. Les deux catégories au fond qui restaient... les trois catégories, là, parce qu'il y a les personnes qui sont victimes de violence conjugale, il y a les personnes aînées et il y a les personnes qui deviennent handicapées. Et là on avait ces trois catégories-là où il y avait vraiment un jeu du trois mois de loyer.

Alors, ma question est la suivante: Même si... Non. Vous ne pouvez pas nécessairement vous exprimer, mais je vous pose la question: Est-ce que vous trouvez qu'on a un bel équilibre en faisant en sorte de protéger à la fois les propriétaires et de faire en sorte que les locataires soit relouent le logement le plus rapidement possible et ne profitent pas, entre autres, d'une personne âgée qui est vulnérable en ayant à la fois deux mois de loyer si le logement est reloué, c'est-à-dire en clarifiant la loi, en la mettant beaucoup plus claire et en harmonisant le Code civil avec l'article 1974.1?

● (12 h 50) ●

La Présidente (Mme Malavoy): On terminera avec votre réponse ce bloc-ci, M. Harvey.

M. Harvey (Luc): En fait, vous savez, lorsqu'on parle de personnes âgées, il est évident qu'on parle de personnes généralement vulnérables. Mais la vulnérabilité n'est pas nécessairement une vulnérabilité financière non plus, il faut bien en être conscient. Il y a des gens qui sont démunis financièrement mais il y a des gens qui ne le sont pas. Donc, comme législateur, ce qui est proposé, ça vient solutionner un courant de jurisprudence qui était bien établi à l'effet qu'on ne permettait pas à un propriétaire de recevoir deux loyers pour le même logement; c'est ce que vous faites avec vos dispositions, et ça, je pense que tout le monde semble d'accord, il y a un consensus. Mais, en ce qui concerne toute la question des accessoires, moi, je vous ai soumis la modification, c'est-à-dire la tendance jurisprudentielle, et je pense que vous êtes au fait que vous avez à décider sur cette question-là.

Mais, puis je reviens juste sur un petit point, si vous permettez, quant à la vulnérabilité des personnes âgées, c'est une chose, mais il faut également... puis, moi, comme président de Régie du logement, je représente à la fois des locataires et des propriétaires, et les propriétaires ne sont pas tous des gens riches. Je pense à une situation où un jeune couple vient d'acquérir un duplex à force d'économies, est très serré. Il y a une personne âgée qui habite au deuxième étage, puis ces gens-là sont pris avec une hypothèque au niveau financier. La loi permet que la personne puisse quitter pour être relocalisée ailleurs: CHSLD, office municipal, etc., ou en vertu d'un handicap. Mais on vient faire échec au principe du droit en maintien dans les lieux puis on dit aux propriétaires: Bien, vous, là, vous allez être un peu pénalisés parce que ces gens-là vont partir. On avait prévu trois mois d'indemnité et la jurisprudence est venue dire: Bien, ce ne sera pas toujours trois mois. Parfois, ça va être le mois que le propriétaire a réellement perdu si vous avez reloué. Et c'est ce que vous consacrez.

Mais, moi, je veux toujours dire que j'ai toujours, face à moi, un propriétaire puis un locataire avec des intérêts divergents, et, quand on se positionne...

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie.

M. Harvey (Luc): ...d'un point de vue ou l'autre, bien, parfois, ça nous permet, dans nos solutions, de faire le tour de la question.

La Présidente (Mme Malavoy): D'accord. J'ai laissé un petit peu plus de temps parce que c'était important, je crois, d'avoir cette réponse. Je passe à la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. Bonjour, M. Harvey. Bonjours, messieurs. Bien, écoutez, contrairement à la semaine passée, je vais vous dire que, votre mémoire, il est extraordinaire. Hein, je vais vous le dire. La semaine passée, je vous ai tombé dessus et je dois vous dire qu'aujourd'hui je vous trouve plein de solutions. Alors, il faut le dire quand... Quand ça arrive, il faut le dire.

Par contre, ce que la ministre vient de vous demander, à l'effet de la modification au bail, moi, je veux savoir, là, dans la mécanique, comment ça peut fonctionner. Parce que comment un locateur peut venir faire une modification au bail quand le bail est comme terminé? Parce qu'à partir du moment où le locataire a avisé le locateur qu'il va quitter dans les mois qui suivent parce qu'il a une place en CHSLD, parce qu'il s'en va dans une résidence privée, etc., comment le locateur va venir inscrire qu'il a loué le loyer à quelqu'un d'autre? Là, là, il va falloir m'expliquer la mécanique, là. Je n'ai jamais vu qu'on venait changer un contrat après l'extinction du contrat.

M. Harvey (Luc): Je ne pense pas que c'est ce à quoi on fait référence, là. Ce qu'on fait référence, enfin ma compréhension à l'intervention de la ministre, de Mme la ministre, c'est que, lorsque le locateur-propriétaire reloue le logement, il devrait indiquer à l'ancien locataire, qui, lui, a donné son préavis de trois mois: Voici, le logement a été reloué telle date. Donc, ce n'est pas une modification au bail, là, c'est un avis. C'est comme ça que je le perçois, Mme Blais, sauf erreur. Le propriétaire aura possiblement, si vous le décidez, l'obligation de dire: J'envoie un avis à mon ancien locataire. Voici, madame, vous êtes dans un CHSLD, vous êtes peut-être vulnérable puis vous avez peut-être des gens qui s'occupent de vous, mais on vous envoie une lettre puis on vous dit: Voici, votre logement a été reloué. Vous m'aviez payé trois mois, peut-être que je vais rembourser ou peut-être, si je ne rembourse pas, bien, ça allumera une cloche chez la personne, ou ses ayants droit, ou les gens qui s'occupent d'elle pour poursuivre le locateur. Mais généralement, si le locateur avise la locataire qu'il a reloué le logement, c'est qu'il est dans son intention de rembourser si ça a été payé ou, à tout le moins, de ne pas réclamer ce qui n'a pas été payé.

Mme Poirier: Comment on peut obliger... parce que ça ne vient pas le faire, là, les modifications... Comment on peut... parce que ce serait une modification législative en quelque part... Comment on peut obliger le locataire à aviser l'ex-locataire... l'ex-locataire comme de quoi je vais relouer le bail? Comment on pourrait faire cette mécanique-là? Parce que, même si on vient faire ce que vous venez de dire — ce qui n'est pas une modification au bail, là, je veux juste le rappeler, là, ce que vous venez de nous dire, ce n'est pas une modification au bail — comment on pourrait introduire dans la loi une obligation légale au locataire d'aviser son ex-locataire à l'effet qu'il va louer le bail, comment on pourrait faire ça?

M. Harvey (Luc): Dès l'instant où on a donné un avis de résiliation de bail, il y a une résiliation, le bail n'existe plus. Bon. Cependant, par analogie, il existe actuellement, dans le Code civil, et, moi, je ne suis pas un légiste, là, mais actuellement, lorsqu'une personne...

Vous savez que la loi permet de faire échec au droit de maintien dans les lieux à certaines conditions, de reprendre un logement, soit pour se loger, loger des parents, ses enfants, ses grands-parents. Bon. Cette loi-là, cette disposition, elle existe face aux reprises de logement. Puis la loi dit que, lorsque la régie autorise la régie... la reprise du logement pour les fins mentionnées dans l'avis, si la reprise n'a pas lieu, le propriétaire doit aviser le locataire, donc son ancien locataire, que la reprise n'a pas été effectuée. Alors, à mon avis, vous pouvez ajouter une phrase dans vos textes, et là je ne suis pas légiste, là, mais qui dit que, si le logement est reloué après, le locateur a l'obligation d'aviser par écrit l'ancien locataire.

Mme Poirier: M. Harvey, j'apprécie cette contribution que vous venez de faire et on va la retenir, votre contribution. Par contre, on se rappellera tout notre débat sur la reprise de logement que nous avons déjà eu, la fameuse case G du bail qui fait en sorte que le locataire doit inscrire l'ancien montant de bail, etc. Puis on sait que, dans bien des cas, le propriétaire — on va l'appeler le propriétaire, ça va être plus simple — le propriétaire n'avise pas nécessairement l'ex-locataire qu'il n'a pas fait la reprise de logement. On le sait, c'est la vie.

Alors, pourquoi... comment on peut y mettre... Parce que, moi, juste un avis, là, je trouve ça mou, là. Puis vous savez pourquoi je trouve ça mou, parce que vous savez que ça ne marche pas. Alors, comment on peut s'assurer d'y mettre, là, le cadenas puis les chaînes après, là, pour s'assurer que le propriétaire, là, dès qu'il loue...

Moi, je ne veux pas que ce soient les personnes âgées, là, qui suivent les ex-locataires, ils ne sont pas en moyens de les suivre, ils n'ont pas les moyens, ils n'ont pas la capacité de les suivre; ça va être leur famille qui va avoir à faire ça. Il ne faut pas donner le fardeau à ces gens-là qui ont payé, parce que ces gens-là vont l'avoir payé, le trois mois, il ne faut pas qu'eux aient la charge de ça. Comment on peut s'assurer que c'est le propriétaire, là, qui a le fardeau de remettre le loyer à partir de moment qu'il loue?

M. Harvey (Luc): Et là vous me demandez un rôle excessivement difficile, là, vous me demandez d'être législateur. Or, je ne peux pas être législateur. Je vais vous donner des pistes de solution. Et je pense que je suis à la limite de ce que je peux faire, là. Vous savez, écrire dans une loi que le propriétaire aurait l'obligation d'aviser l'ancien locataire que le logement est reloué, c'est en soi une disposition de la loi: on appelle ça la force... si vous l'adoptez, c'est ce qu'on appelle la force obligatoire de la loi.

En principe, l'interprétation des lois, là, ça veut dire que la loi est obligatoire par les sujets de droit, c'est-à-dire par les citoyens, dès l'instant... et leur est opposable dès l'instant où elle est sanctionnée puis elle est entrée en vigueur. Alors, si vous inscrivez ça dans le projet de loi, bien tous les propriétaires qui seront face à cette situation-là sauront qu'ils ont l'obligation d'aviser, s'ils relouent avant, l'ancien locataire.

Maintenant, est-ce qu'on doit aller jusqu'à prévoir dans le projet de loi... et c'est une question que, moi, je me pose. Je ne vous la pose même pas, je vais me la poser, pour être plus à l'aise. Est-ce que c'est... on pourrait aller jusqu'à prévoir des pénalités, des indemnités? Je ne le sais pas, je n'ai pas la réponse à cette question-là. Mais il y a un principe que vous devez toujours garder, c'est qu'il ne faut pas chercher pour la personne âgée à tenter de judiciaireiser le processus, c'est-à-dire à amener la personne vulnérable à s'embarquer dans une procédure soit en demande ou soit en défense. On dit qu'ils sont vulnérables, bien, s'ils sont vulnérables, il ne faut peut-être pas les acheminer vers ça.

J'entendais M. Desjardins tout à l'heure, qui, comme président d'une association qui regroupe tous ces gens-là, nous dit: Bien, nous, chez nous, là, c'est ce qu'on recommande à nos membres de faire: d'être corrects et de respecter la loi. Et, par la force du nombre, moi, je pense que, dans l'ensemble, dans la très grande majorité des cas, la loi, elle est respectée. Moi, je pense qu'il faut faire confiance au citoyen dans sa capacité et son devoir de citoyen de respecter la loi.

Et peut-être que le fait de mettre cette disposition-là, c'est déjà un pas dans la bonne direction, mais je vous laisse décider si vous devez prévoir des sanctions ou des mesures pénales, tout en vous rappelant que la Régie du logement ne détient pas de pouvoir en matière pénale, c'est-à-dire punir des gens pour des choses qu'ils n'ont pas faites au sens pénal du terme, comme le fait la Cour du Québec ou la Cour supérieure en outrage au tribunal. On n'a pas ce pouvoir-là.

● (13 heures) ●

La Présidente (Mme Malavoy): On aurait le temps pour encore un échange sur un sujet, Mme la députée.

Mme Poirier: Dans votre mémoire, dans la partie 3, là, vous dites: «Dans le premier cas — qui est celui que le locataire a transmis à l'avance son paiement de trois mois... dans le premier cas — le locataire pourra tenter — j'aime bien votre "pourra tenter" — de recouvrer les sommes perçues en trop [...] au moyen d'un recours...» Et c'est là, là, qu'on se rejoint sur cette judiciairisation peut-être excessive, là, parce que le fardeau appartient au locateur de recouvrer les sommes. Si le...

Une voix: ...

Mme Poirier: Au locataire, excusez-moi, vous avez raison. J'ai bien de la misère avec ces deux mots-là.

Une voix: ...

Mme Poirier: Non, non, non, vous avez bien fait. Non, non, puis c'est enregistré, il faut dire les bons mots. Alors, c'est encore le fardeau à la personne âgée. On va se parler avec du vrai monde, là. Alors, le fardeau appartient à la personne âgée d'intenter un recours à partir du moment où elle s'aperçoit... Chez vous, actuellement, ça représente quoi comme nombre de causes? Je sais que vous êtes le champion des statistiques, que M. Simard est bon, là, dans les statistiques là-dedans, là. Me Simard.

Une voix: ...

M. Harvey (Luc): Merci, Me Simard. Puis j'avais déjà la réponse: c'est qu'il est difficile pour nous... On ne tient pas de statistique sur ces questions-là. Je vous dis pourquoi. S'il fallait tenir des statistiques sur chaque point, il faudrait qu'on ait des gens qui soient à la saisie informatique, là, qui décortiquent l'ensemble des décisions. Ces recours-là, ils sont noyés dans le 23 000, ou 28 000, ou 30 000 causes de recouvrement de loyer, donc on ne peut pas les identifier.

Moi, personnellement, dans ma pratique comme régisseur, et je parle toujours comme régisseur, lorsque je siégeais, c'était exceptionnel qu'on avait des dossiers comme ça. Mais ça ne veut pas dire qu'il n'y a pas de cas où ça se produit, parce que les gens qui s'entendent... il y a des gens qui ne viennent pas les exercer, les recours, c'est sûr. Mais je ne serais pas enclin à penser qu'il y en a énormément.

Et, quand vous parlez du recours pour la personne vulnérable, ça m'amène à peut-être vous donner un éclairage sur un certain point. C'est que c'est évident, vous l'avez dit, dans la deuxième... dans la première situation, ce serait au

locataire, si il se rend compte puis qu'il apprend que le logement est reloué, à venir à la Régie du logement déposer un recours pour recouvrer ces sommes-là qu'il aurait payées en trop. Mais, en pratique, ça se fait comment? Bien, ces gens-là ont des enfants, ces gens-là ont des familles, ces gens-là ont des personnes qui s'occupent d'eux, et il y a des règles au Code civil qui prévoient des mandats en cas d'incapacité. Il y en a qui ont des tuteurs, il y en a qui ont des curateurs, il y en a qui... Ces gens-là sont là pour exercer et permettre à ces personnes, qui sont dans une certaine incapacité... Parce que l'incapacité, ça varie énormément, là. Moi, je peux être en pleine possession de mes moyens intellectuels, mais je suis paralysé, je peux difficilement me déplacer en cour. Mais il y a des règles concernant le mandat qu'on applique chez nous, dans notre législation, qui prévoient effectivement que ces recours-là peuvent être faits au nom de la personne âgée, et ils font valoir leurs droits quand même, là.

Mais, pour revenir à la question, et je termine là-dessus...

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, s'il vous plaît.

M. Harvey (Luc): ...c'est évident que le fardeau de la preuve — ce sont les règles générales devant les tribunaux et les règles de preuve au Code civil — le fardeau, il appartient à toute personne qui va devant un tribunal pour faire valoir son droit. Et je ne pense pas qu'on puisse toucher à ça dans le cadre d'un projet de loi comme celui d'aujourd'hui, là.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci. Je reviens du côté de Mme la ministre.

Mme Blais: Oui. Alors, tout à l'heure, vous avez... Avant ça, je veux vous dire que c'était... j'avais le désir profond qu'on inscrive, dans le projet de loi, l'obligation pour que... au propriétaire qu'il donne un avis au locateur quand le logement est reloué. Je voulais déposer un papillon — c'est aujourd'hui en quelque sorte qu'on le dépose — parce que ça m'apparaît tout à fait fondamental que ce soit dans le projet de loi que la personne qui est propriétaire donne cet avis-là au locateur.

Concernant le bail, c'était d'ajouter sur le papier le fait que c'est là, pour que les gens aient plus d'information. Ça donne un peu plus de mordant à ce projet de loi là.

Vous avez raison: les personnes âgées sont vulnérables. Alors, ce n'est pas les personnes âgées qui vont aller devant les tribunaux, là, pour faire valoir leurs droits. Et la beauté de cette consultation parlementaire, c'est qu'elle est en train d'évoluer. Et ce n'est pas, vous le savez, ce n'est pas facile de changer ces choses-là. Vous avez été énormément interpellés, quand il a été question de la Résidence Monaco, entre autres, où des personnes âgées sont évincées et, en principe, là où le propriétaire devrait donner six mois de préavis pour que la personne puisse partir.

Et, moi, en tant que ministre responsable des Aînés, tout comme mes collègues ici, on a la responsabilité. Moi, je ne veux pas faire de débat politique avec ça, mais je pense qu'on a la responsabilité de protéger nos aînés dans notre société. Alors, quand on voit que des aînés sont évincés, ça nous brise le coeur quelle que soit la formation politique. Et on veut essayer de trouver des mécanismes nouveaux parce qu'il y a de nouvelles choses qui apparaissent. Il y a plus de résidences qui apparaissent, puis on vit plus longtemps. Alors, il va falloir, avec le temps, travailler les choses autrement. Je ne vous demande pas de répondre par rapport à ça, mais vous comprenez qu'on est très angoissés. Et modifier le Code civil pour le bail, c'est parce qu'on reçoit beaucoup de lettres et beaucoup de courriels, et nos aînés ont besoin d'avoir plus de mordant. Alors, je vous le dis, là, on va inscrire ça dans le projet de loi.

Est-ce qu'il y a quelqu'un...

La Présidente (Mme Malavoy): Non, mais je vois que M. Harvey souhaitait quand même réagir.

M. Harvey (Luc): Je voulais simplement revenir sur la petite question des fermetures de l'été dernier, pas pour réouvrir le débat, bien au contraire, mais pour vous dire que vous savez que la Régie du logement s'est associée à un comité interministériel dans le but justement de prévenir ce qu'il y aura dans l'avenir, entre autres, dans la confection d'un dépliant informatif où on pourra amplement le diffuser via la Régie du logement et via un réseau de contacts dans le réseau des affaires sociales, et on y est associés, on va y travailler.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, Mme la ministre.

Mme Blais: Oui, parce que c'est important que le gouvernement soit en mesure de protéger ses aînés et non seulement les organismes qui oeuvrent sur le terrain. Il faut que le gouvernement soit capable de légiférer et de modifier les actions pour protéger les aînés. Alors, ça là, là, c'est fondamental, sinon ce sont les organismes du milieu qui vont protéger les aînés à la place du gouvernement dans des situations semblables. Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, merci, Mme la ministre. M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Morin: Peut-être quelque chose. Juste pour voir... Vu qu'on vous a, là, après-midi les gens de... des propriétaires immobiliers... des propriétaires immobiliers — en tout cas — que soit clarifiée la définition d'attestation à laquelle fait référence l'article 1974 afin qu'il n'y ait plus de confusion avec la documentation médicale en usage. Est-ce que vous avez quelque chose à nous dire là-dessus? On aura de l'avance de prise.

M. Harvey (Luc): Bon. Cette attestation qui est exigée pour pouvoir bénéficier d'une des exemptions au droit et maintien dans les lieux, là, c'est une attestation généralement de l'autorité compétente. Par exemple, une personne qui

est admise ou qui se voit attribuer un logement à loyer modique dans cette situation-là, l'Office municipal d'habitation émet une lettre comme quoi la personne s'est vue attribuer un logement à compter de telle date. Alors, c'est pour les offices municipaux, ce type d'avis qu'on reçoit, que les locataires reçoivent et qu'ils nous remettent qui constitue l'attestation de l'autorité compétente.

Dans le cas d'une résidence pour personnes âgées, c'est une lettre du propriétaire qui dit: Madame s'en vient chez nous. Ou un CHSLD: Madame est admise de façon permanente, voici lettre du directeur. Alors, c'est ce genre de document qui est remis, mais vous comprenez qu'il est sujet à interprétation par le tribunal. Mais on n'en a pas beaucoup. Ça veut dire que, dans l'ensemble, ça fonctionne bien, puis c'est une disposition qui est claire.

La Présidente (Mme Malavoy): Ça vous va? Est-ce que ça va de ce côté-ci? Alors, je passerai à Mme la députée de Crémazie.

Une voix: ...

La Présidente (Mme Malavoy): Non. Je lui mets son trois minutes, hein, avant vous. Allez-y.

● (13 h 10) ●

Mme Lapointe: Merci, Mme la Présidente. Bonjour, M. Harvey. Vous avez raison: on s'est parlé il y a quelques mois justement dans le dossier de la Résidence Monaco à laquelle la ministre fait allusion. Effectivement, ces personnes âgées, qui n'étaient pas des personnes vulnérables financièrement, comprenons-nous, mais quand même des personnes très âgées, se sont vu recevoir un ordre d'éviction de quelques semaines, alors que le délai normal est de six mois lorsqu'on veut évincer un locataire. Et là, vraiment, le fardeau de la preuve, ce dont on parlait tout à l'heure, le fardeau du recours, le fardeau de... tout le fardeau était sur la personne âgée, alors que ça aurait pu être un genre de recours collectif. Pas dans le sens légal du terme... Chaque personne devait aller en personne à la Régie du loyer pour essayer de faire valoir ses droits. J'aimerais vous entendre, à savoir: Est-ce que, dans le projet de loi qu'on étudie en ce moment, est-ce qu'on enlève ce fardeau à la personne âgée et l'ensemble des fardeaux de la preuve?

La Présidente (Mme Malavoy): Me Harvey.

M. Harvey (Luc): Actuellement, il n'y a pas de renversement de fardeau de preuve, là. Ce fardeau-là, il n'est pas renversé. Et je voudrais émettre la même réserve, et je me dois de vous l'émettre, la même réserve que j'ai émise la semaine dernière: je ne pourrai pas discuter du cas de la Résidence Monaco, puisqu'actuellement devant mon tribunal il y a une cause qui est pendante, qui sera entendue d'ici la fin de septembre, alors je... le 26 septembre, je ne peux donc pas discuter — vous comprenez ma position — de ce cas en particulier.

Mme Lapointe: Mais vous nous dites quand même que vous acceptez le fait que le fardeau de la preuve était vraiment sur chacun des locataires, même si là il y avait une oeuvre, une action qui était collective, et que, dans le projet de loi n° 22 qui nous occupe, le fardeau ne sera pas renversé?

M. Harvey (Luc): Vous faites référence au fait que les personnes, face à un problème commun, se doivent, individuellement, d'aller à la Régie du logement pour...

Mme Lapointe: De s'y rendre.

M. Harvey (Luc): ...de s'y rendre, effectivement. Vous savez, c'est la beauté et c'est l'odieux de l'existence d'un tribunal, c'est qu'il faut s'y rendre. Il faut peut-être faciliter l'information, il va sans dire, mais les règles sont à l'effet que chaque personne indépendamment se doit d'évaluer si oui ou non elle estime et elle a droit de déposer un recours contre son propriétaire. Je ne peux pas répondre autre chose à cette question-là malheureusement, Mme Lapointe.

Mme Lapointe: Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Je vais passer maintenant au dernier bloc, avec l'opposition officielle, en vous avisant toutefois qu'à la demande de la députée d'Hochelaga-Maisonneuve on va imprimer deux copies, une pour l'opposition officielle et une pour le côté ministériel, quoique vous l'avez peut-être déjà, mais peu importe, du jugement Savoie contre Québec. Parce qu'on l'a évoqué plusieurs fois, il est dans votre mémoire, donc, on nous a demandé d'en avoir une copie à disposition. Et, à...

Une voix: ...avoir une copie, s'il vous plaît...

La Présidente (Mme Malavoy): Bien, j'en ai fait... normalement, je veux dire, l'usage est d'avoir une copie par personne. Moi, je ne l'ai pas fait, parce que c'est 13 pages, je trouve que c'est beaucoup, pour une fin de séance. Mais je pense que vous pouvez vous le partager, très certainement. Alors, je vous laisse peut-être... On va le distribuer, mais je vous laisse parler au... je laisse plutôt la parole au député de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

M. Lemay: Merci, Mme la Présidente. Alors, M. Harvey, messieurs, je vous salue à mon tour. Vous parliez de statistiques tantôt, alors bravo. Je vais vous amener sur ce volet-là, les statistiques, parce qu'on veut savoir... Évidemment,

c'est des gens victimes des situations, des gens vulnérables, comme vous dites, pas nécessairement financièrement, mais physiquement ou mentalement. Mais j'aime bien, moi, savoir de quoi on parle exactement. On peut dénoncer ça, mais, s'il y a deux cas par année... bon. Alors, est-ce que vous avez des statistiques en ce qui concerne, disons... J'aurais quatre articles de loi, là. Il y a ce que vous appelez, là, à la page trois, c'est le... «restitution des sommes dues par le locateur», appuyée par l'article 1699. Avez-vous une statistique du nombre de causes? Alors, est-ce que... Ou bien, donc, vous allez me répondre ce que vous avez dit tout à l'heure, là... Parce que j'ai déjà vu, à un moment donné, des tableaux qui sont présentés par articles, donc, je me pose la question, Mme la Présidente, si on ne pourrait savoir.... Je vais vous poser la même question: 1974, 1974.1 et 1939... Il n'y en a pas.

M. Harvey (Luc): Je n'ai malheureusement pas ces statistiques-là pour aujourd'hui...

M. Lemay: Pour les raisons que vous avez évoquées tantôt.

M. Harvey (Luc): ...pour les raisons que j'ai évoquées. Et d'autant plus que la restitution, bien, c'est une restitution qui vise l'ensemble des dossiers civils amenés devant la Régie du logement, et ça peut être un dossier qui ne concerne pas du tout les résidences de personnes âgées, là. Alors, c'est... même en y allant avec le code, il faudrait extirper, analyser manuellement chacune des décisions rendues au cours de l'année avec un article. Alors, je n'ai pas, malheureusement, cette statistique à vous fournir...

M. Lemay: Mais...

M. Harvey (Luc): ...mais, malheureusement, je ne l'ai pas.

M. Lemay: D'après votre expérience, votre expertise, vous dites... Vous avez, vous-même, été régisseur, avez-vous... pouvez-vous nous donner une petite idée de l'ampleur... s'il y a des plaintes, encore une fois, mais associées aux articles, là, qui sont amendés? Avez-vous...

M. Harvey (Luc): C'est toujours hasardeux de risquer un chiffre qui pourrait s'avérer par la suite non exact. Mais, moi, mon expérience personnelle, quand je siégeais, au niveau de ce genre de réclamation là, j'avais quelques dossiers par année. Personnellement, comme régisseur, j'avais quelques dossiers par année. On est 35 régisseurs, alors... Si tout le monde vivait ce que je vivais, bien, ce serait 70, mais... Je peux vous donner 70, mais ça fait quatre ans que je n'ai pas siégé. Peut-être maintenant c'est rendu 80 ou c'est rendu 20. Je n'en ai aucune idée, je ne suis pas capable de vous donner le chiffre exact, malheureusement.

M. Lemay: Donc, vous avez... Juste pour être clair: Vous n'avez pas les données ou vous ne les avez pas avec vous présentement, vous ne les avez pas, point?

M. Harvey (Luc): Je ne les ai pas avec moi, mais je ne suis pas en mesure, même avec l'analyse informatique...

M. Lemay: Vous-même de les avoir. O.K.

M. Harvey (Luc): ...de vous les fournir.

M. Lemay: O.K.

M. Harvey (Luc): Le système ne le permet pas, et... Enfin, je ne pense pas que le système le permette.

M. Lemay: Une dernière petite question, Mme la Présidente, parce que le mémoire de la régie est évidemment éclairant. En conclusion... Évidemment, j'ai lu chacun des mots, et mon objectif n'est pas du tout de piéger M. le président, mais... vous dites, en conclusion: «...les modifications proposées clarifient en partie une position bien ancrée dans la jurisprudence...» C'est ce qu'on se rend compte, la jurisprudence va dans ce sens-là depuis longtemps, mais vous dites «en partie».

M. Harvey (Luc): Parce que, tel que libellé, le projet de loi ne faisait référence qu'à un délai. On ne parlait pas des accessoires. Alors, en vous amenant la question des accessoires, je conclus que le projet de loi tel quel ne solutionnait qu'une partie de la problématique jurisprudentielle, mais... c'est ce qui explique le terme «en partie». Voilà.

M. Lemay: Alors, vous avez... Vous n'avez pas répondu en partie, vous avez répondu totalement. Pour moi, ça va être tout, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Poirier: M. Harvey, dans votre mémoire, à au moins deux endroits, vous venez nous dire — et j'utilise vos termes, que vous utilisez — qu'il s'agit d'un courant jurisprudentiel, alors... donc c'est des pratiques, et ça fait partie

de la jurisprudence de la Régie d'appliquer ce que le projet de loi vient faire. Vous l'appliquez dans votre courant. C'est ce que j'en comprends. Et, la conclusion, vous venez dire que les modifications clarifient une position bien ancrée dans la jurisprudence. Donc, dans le langage juridique, on appelle ça de la codification. Est-ce que vous confirmez le fait? Est-ce qu'on vient codifier, dans le Code civil, les pratiques en usage à la Régie du logement?

M. Harvey (Luc): Moi, je ne parle pas de pratique en usage à la Régie du logement, je parle de décisions judiciaires qui sont rendues par les membres, juges administratifs, les régisseurs de la Régie du logement. Il y a deux courants...

Mme Poirier: Ça, c'est sur les services.

M. Harvey (Luc): Ça, c'est sur les services, mais, sur l'autre, c'est qu'on n'accordait jamais plus que les mois qui ont été réellement perdus. Alors, la loi vient régler ça.

Mme Poirier: Donc, la loi, qui est devant nous, ne vient pas régler plus?

M. Harvey (Luc): Elle règle la... Elle règle ce qui était problématique, c'est-à-dire... on... elle règle la jurisprudence, telle qu'elle existe.

Mme Poirier: ...vient codifier la jurisprudence.

M. Harvey (Luc): Vous appelez ça une codification, je respecte votre terme, ça va.

Mme Poirier: D'accord. Je veux revenir sur le cas des frais afférents, parce que la ministre vous l'a exprimé tout à l'heure, et, moi, c'est quelque chose qui m'interpelle beaucoup et je comprends que vous êtes entre deux eaux là-dedans parce que vous avez des gens qui sont pour, des gens qui sont contre. Je viens de sortir d'ailleurs le jugement Savoie, là, que vous nous proposez en lecture, je vais... je veux en prendre connaissance dans le détail. Même si je comprends que vous ne pouvez pas vous exprimer sur le fond, mais c'est plus sur votre expérience de régisseur, dans les décisions qui ont été rendues, est-ce qu'il y a des variables? Je m'exprime. Par exemple, quel... le type de services qui était offert pouvait-il... est-ce que ça peut avoir une influence sur la décision, exemple: service alimentaire, service de soins personnels, service de buanderie, service de ménage? Est-ce que ça a pu avoir une certaine influence sur les décisions rendues?

Dans le fond, là, ce que je veux, là, c'est que vous nous exprimiez... À l'intérieur des jugements qui ont été faits, est-ce que le type de service a modifié dans un sens ou dans l'autre... dans le fond, je ne vous demande pas votre interprétation, je vous demande juste de vous exprimer, là, sur les décisions qui ont été prises par la Régie.

● (13 h 20) ●

M. Harvey (Luc): Regardez, vous me demandez un effort de... dans ma mémoire...

Mme Poirier: Ah! Je sais que vous êtes capable.

M. Harvey (Luc): ...je vais essayer d'y aller de mémoire, là. Il faut toujours faire la différence entre les services accessoires prévus dans le bail... et on parle souvent de repas et de services d'entretien et de services d'imprimerie. Bon. Ça, c'est inclus généralement dans l'annexe au bail dans la deuxième colonne. Vient se greffer à ça des services qu'on qualifie à la carte. Une personne âgée est hospitalisée, s'est brisé une hanche, ne peut plus prendre son bain seule, revient chez elle, demande à la résidence une aide au bain trois fois par semaine... Parce que vous avez insisté beaucoup sur le coût des bains, et je vous ai dit qu'il ne m'appartenait pas d'en discuter, vous m'avez bien compris. Cette personne-là aurait besoin de bains pendant trois mois.

Au bout du trois mois, elle dit à son propriétaire d'immeuble: Je n'ai plus besoin du bain, cesse de payer le bain. Le service à la carte ne fait pas partie du bail ni même de l'accessoire au bail. Donc, en cas de résiliation pour un autre motif, c'est évident que tout ce qui est à la carte est automatiquement exclu.

Puis ce qui est dans le bail, les services de repas puis les services de ménage, bien, c'est là qu'est le débat jurisprudentiel et c'est là qu'on est partagés. Il y en a qui disent, comme Mme la ministre l'a dit, que les morts ne mangent pas, puis il y en a d'autres qui semblent dire qu'il y a des morts... les morts mangent, c'est-à-dire. Alors, voilà, c'est là... le courant est là.

Mais il peut y avoir une foule d'éléments dans une décision. Écoutez, on en rend, des décisions, vous savez combien par année. Il peut y avoir des considérations particulières dans un cas d'espèce, qui n'ont peut-être même rien à voir avec les considérations pour lesquelles on est là aujourd'hui. Il m'apparaît excessivement difficile de pouvoir répondre, malheureusement, Mme Poirier, à votre question entièrement.

La Présidente (Mme Malavoy): On va devoir terminer là-dessus et... enfin, terminer provisoirement. Mais je vous remercie, MM. Harvey, Simard, Laflamme. Merci d'avoir été avec nous.

Et je suspends nos travaux jusqu'à 15 heures cet après-midi pour la poursuite de ces consultations publiques.

(Suspension de la séance à 13 h 22)

(Reprise à 15 h 4)

La Présidente (Mme Malavoy): Bon après-midi. Nous reprenons donc nos travaux, nous avons largement quorum, et je déclare donc la séance de la commission des... Non, ce n'est pas transport et environnement, c'est de l'aménagement du territoire. Et heureusement que je regarde ce que je lis parce que nous sommes bien à la Commission de l'aménagement du territoire et nous tenons des auditions publiques à l'égard du projet de loi n° 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement, et nous avons reçu différents groupes ce matin.

Nous avons le plaisir d'avoir, cet après-midi, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, bienvenue messieurs. Et donc je crois que vous connaissez nos règles. Vous avez 15 minutes pour présenter votre mémoire et vous présenter, s'ensuit un échange avec les formations des parlementaires. À vous la parole.

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)

M. Brouillette (Hans): Merci, Mme la Présidente, Mme la ministre, mesdames, messieurs, membres de la commission, mon nom est Hans Brouillette, je suis directeur des affaires publiques de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec et je suis en compagnie de Louis Dubé, qui est conseiller senior à la CORPIQ, service aux membres. Il a plus de 25 ans d'expérience, il est en lien direct avec les milliers de membres tout au long de l'année. Donc, il connaît bien les réalités, les difficultés, les défis des propriétaires de logements du Québec.

Mentionnons qu'en 2005 la CORPIQ avait déjà participé aux travaux parlementaires entourant la loi n° 133 visant l'instauration, là, de l'article 1974.1 pour les victimes de violence. Donc, on avait participé activement. Et, évidemment, là, ça allait de soi que la CORPIQ était intéressée à se manifester, à exprimer sa position dans le cadre du projet de loi n° 22.

On souhaite toutefois... Même si on appuie vraiment le projet de loi n° 22, on souhaite toutefois amener certaines préoccupations, formuler cinq recommandations, qui sont contenues dans notre mémoire. On comprendra évidemment que le Code civil comporte de nombreuses dispositions touchant, régissant la location à bail au Québec. Et, en attendant une réforme qui soit plus complète, bien, évidemment, là, on se concentre uniquement sur les articles du projet de loi n° 22. Mais, évidemment, on vise, on s'attend, nous, à une réforme de plus grande ampleur, qui va toucher l'ensemble de la législation relative à la location de logement.

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec a 12 000 membres. On a un réseau de 50 000 propriétaires de logements, qu'on rejoint avec notamment nos publications. On offre une gamme de services, qui est quand même très variée, des services, bon, évidemment, des économies sur des produits et services. On a tout un volet information qui est fourni aux membres via notre assistance juridique, on a des conseillers en gestion — Louis fait partie de notre équipe de conseillers en gestion — on a des conseils en efficacité énergétique et en développement durable, on offre des conférences, on a des publications et aussi des formations avec le Collège de l'immobilier du Québec. Donc, une association à but non lucratif qui est administrée par 12 propriétaires d'immeubles à logements. Évidemment, on intervient régulièrement dans les débats qui touchent l'habitation. On est une association aussi proactive en ce sens qu'on va publier des sondages, publier des études, aussi, sur l'habitation.

Regardons maintenant du côté de l'analyse des modifications qui sont proposées, donc plus particulièrement évidemment les articles 1939, 1974 et 1974.1 du Code civil. Ce qu'on comprend, en fait, des modifications qui sont proposées, c'est de confirmer qu'un propriétaire ne peut pas, lorsqu'un locataire quitte et qu'il invoque ces articles-là pour résilier son bail dans une période de trois mois, donc qui est une résiliation de bail prématurée, qu'un propriétaire ne puisse pas continuer d'exiger ou d'attendre de ce locataire-là un loyer sitôt que le logement est reloué à quelqu'un d'autre. Donc, il n'y a pas de... on ne collecte pas deux loyers de façon simultanée.

Evidemment, en fixant la durée du préavis à trois mois, le législateur souhaitait limiter le préjudice qui est subi par le propriétaire qui est contraint de trouver rapidement un nouveau locataire pour reprendre le bail... en fait, pas reprendre le bail, mais signer un nouveau bail. Et la CORPIQ estime qu'il serait moralement inadmissible et contraire à l'esprit de la loi qu'un propriétaire puisse, encore une fois, tirer un avantage indu en récoltant deux loyers simultanément pour un même logement. Et ça, ça reflète la position de nos membres sans aucune ambiguïté de ce côté-là.

Par ailleurs, on note aussi dans les modifications l'ajout de l'expression «étant libéré par le locataire». C'est important, parce qu'on peut relouer un logement, mais, si le nouveau locataire ne peut pas intégrer le logement parce qu'il y a encore des effets personnels, il ne peut pas être occupé pour x raison, parce que le locataire qui a quitté n'a pas vraiment libéré ou mis en état le logement, alors, oui, il peut y avoir un problème. Et éventuellement le nouveau locataire ne paiera pas pour un logement qu'il ne peut pas occuper. Donc, la notion de «libéré par le locataire» est importante.

Donc, considérant que le préavis de résiliation de bail de trois mois ne doit pas permettre à un propriétaire de retirer un avantage... en fait, de se placer dans une situation financièrement qui serait plus avantageuse que si le bail s'était poursuivi normalement, bien, évidemment, on appuie les modifications aux articles, là, aux trois articles, là, précisés dans le projet de loi n° 22.

● (15 h 10) ●

Maintenant, on a d'autres recommandations, toujours pour les mêmes articles, qui pourraient certainement intéresser les membres de la commission tout en appuyant, donc, le projet de loi. Voici ce qu'il en est.

Le préavis de résiliation de bail de trois mois qui peut être donné dans certaines circonstances a toujours alimenté, il faut le dire, un mythe entourant le fait que les locataires... beaucoup de locataires pensent pouvoir résilier leur bail avant terme. Donc, les locataires en général, ce qui n'est évidemment pas le cas. Donc, c'est un mythe qui perdure malheureusement. Mais on rappelle, et je pense que vous le savez bien, qu'on a vraiment des cas spécifiques, des gens spécifiques dans des situations spécifiques, qui peuvent invoquer les articles 1939, 1974 et 1974.1 pour résilier leur bail.

Donc, en somme, le législateur a prévu des exceptions au respect de la durée du bail pour les personnes les plus vulnérables de la société et qui se retrouvent dans des situations très spécifiques, soudaines et hors de leur contrôle. Donc, pour nous, là, c'est vraiment ça, le sens de ces exceptions-là. Et donc il n'est pas ici question de conférer des privilèges aux locataires pour leur permettre de se dégager avant temps de leur contrat de location. Donc, recommandation n° 2, que soit maintenu le caractère exceptionnel des raisons qui justifient qu'un locataire puisse mettre prématurément fin à son bail moyennant un préavis de trois mois.

Maintenant, concernant l'article 1974 au Code civil, c'est important pour nous parce qu'il faut noter qu'au grand désarroi des propriétaires l'utilisation de cet article-là, de cette exception-là, est beaucoup plus large en pratique que l'objectif pour lequel il a été instauré. On se rend compte que de nombreux locataires âgés vont prétendre à tort avoir le droit de résilier leur bail moyennant un préavis de trois mois parce qu'ils sont admis dans une résidence pour personnes âgées.

Alors, ça, évidemment, ça découle d'un problème, un problème qui est de l'imprécision d'une expression qui est indiquée dans l'article 1974, à savoir donc la dérogation qu'un locataire est admis de façon permanente dans un foyer d'hébergement. La notion de foyer d'hébergement, c'est une notion qui n'est pas claire. Donc, beaucoup de locataires vont confondre cette notion-là de foyer d'hébergement avec une résidence pour personnes âgées ou un centre d'accueil, comme on les appelle. Or, l'intention des législateurs, quand on utilise le terme «foyer d'hébergement», était, selon nous... visait, selon nous, des personnes qui ont un besoin de soins ou d'une assistance en raison d'une dégradation de leur état de santé, une dégradation subite, donc qui nécessite, là, un changement ou une action rapide. Donc, l'admission dans une résidence pour personnes âgées qui offre des services en général auxquels le locataire a accès et qui peuvent simplement comporter l'avantage d'être offerts sous le même toit n'est pas un motif, selon nous, de résiliation de bail prématurée.

Donc, cette interprétation-là est déterminante et elle a fait l'objet d'un jugement que vous trouvez en annexe du document de notre mémoire. Donc, un jugement où le propriétaire a eu gain de cause parce que finalement le locataire avait quitté moyennant un préavis trop court, donc de trois mois. Mais, dans les faits, il avait quitté pour aller habiter dans une résidence qui offrait plus de services mais qui ne répondait pas à des problématiques de santé immédiates et nouvelles subites du locataire.

Donc, compte tenu de la clarté du jugement, qui est inclus en annexe, on devrait profiter, selon nous, de la modification de l'article 1974 pour l'adapter à la décision de la Régie du logement, qui est une décision toute récente, on parle de novembre 2010. Il faut le dire aussi, la Régie du logement, vous en savez quelque chose, est, depuis plusieurs années, particulièrement engorgée. Et le traitement des causes qui sont instruites est onéreux, ça occasionne des délais importants au niveau du système de justice. Donc, toute loi ou toute modification à la loi qui permettrait à la régie d'éviter d'avoir à entendre, via son tribunal, à entendre des causes comme celles-là, pourrait évidemment, là, soulager le système et éviter des recours et des frais, autant pour les propriétaires que pour les locataires, simplement en améliorant... en clarifiant la loi.

Bon. Ceci étant dit, il faut ajouter aussi que, vraiment, l'article 1974, il y a une notion d'urgence, là, pour nous. Le locataire ne peut pas se rendre jusqu'à la fin de son bail; il doit avoir une action rapide, et c'est de là le délai court de trois mois, une action rapide pour éviter que son état de santé... ou, en fait, que sa santé soit en péril ou encore sa sécurité. Bon. Il existe bien des attestations, hein, on le sait, des attestations, quand on invoque... un locataire invoque l'article 1974.1, donc il est victime de violence, une attestation qui peut justifier la résiliation du bail dans un délai court. On sait aussi que, dans le cas d'un HLM ou dans le cas de... bon, HLM ou CHSLD, c'est assez clair, la nature des services ou la situation du locataire est sans équivoque, mais ce n'est beaucoup moins du côté de la mention foyer... en fait, le foyer d'hébergement. Donc, c'est là qu'il faut clarifier le flou juridique actuel.

Alors, afin de mettre fin à la confusion et à l'utilisation abusive de l'article 1974 du Code civil, dans le cas des personnes âgées dont la condition ne nécessite pas la résiliation du bail de façon urgente, bien, on recommande que soit clarifiée la définition d'attestation à laquelle fait référence cet article-là et également que l'expression «foyer d'hébergement» soit remplacée par une appellation qui soit plus restrictive, plus précise, qui pourrait même être davantage apparentée à l'expression de «CHSLD».

Alors, peut-être par rapport à cette utilisation-là de... invocation-là de l'article 1974, mon collègue Louis pourrait vous relater une expérience qu'il a eue, en fait un entretien qu'il a eu justement ce matin avec un de nos membres.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Dubé.

M. Dubé (Louis): Merci. Mme la Présidente de la commission, Mme la ministre, les députés et les gens de la commission. Effectivement, je suis confronté, depuis plus de 25 ans maintenant, à des consultations avec les propriétaires qui ont des doléances.

Et, ce matin, justement, un propriétaire de Laval, d'un six logements, m'appelait pour me demander conseil. Il me dit: Écoute — il dit — mon locataire veut partir. C'est des gens à la retraite, fin soixantaine. Ils sont à la retraite depuis quelques années. Ils sont tout à fait à l'aise. Ils s'en vont dans un foyer sur le bord de la rivière des Prairies. Ils sont des... ce sont des sportifs, ils passent six mois de l'année en Floride ou dans le sud quelque part. Alors, il dit: Je suis vraiment déçu de les perdre comme locataires, parce qu'ils sont avec moi depuis un certain temps. On avait une très, très bonne relation, et puis, tout à coup, avec un avis d'un mois, il dit: Ah! on veut partir, on a entendu dire... on a su que c'était un mois maintenant. Le propriétaire dit: Non, non, ce n'est pas un mois, il y a eu discussion autour de ça dans les médias mais c'est trois mois. Le locataire ne veut rien savoir, il dit: Bien, écoutez, si vous voulez faire une poursuite contre nous, vous pouvez toujours le faire; ça ne donnera rien, vous ne pouvez pas saisir nos chèques de pension. Alors, ça a été ça, sa réponse. Alors, un peu désolé, le propriétaire m'appelle et me demande conseil: Écoutez, M. Dubé — il dit — ça n'a pas d'allure, qu'est-ce que je fais?

Effectivement, comme vous savez sans doute, il en prend... ça prend à peu près deux ans pour avoir une décision de la régie pour un recouvrement de loyer, et, de toute façon, effectivement, les chèques de pension ne sont pas saisissables.

Alors, est-ce que ça vaut la démarche? Probablement que non. Il y a d'autres façon peut-être aussi des fois de saisir certains biens, mais ce n'est pas tout le temps évident. En tout cas, donc, c'est ça, c'est non seulement le trois mois, là, que... c'est un délai d'un mois seulement. Enfin, ça, c'est une question d'information, on n'a pas pu régler ce problème-là encore.

Mais c'est souvent des problèmes comme ça auxquels mes collègues et moi sommes confrontés. Alors, déjà que, le trois mois, c'est peu de temps quand on arrive finalement à l'automne ou en hiver, à essayer de relouer un logement dans un moment improbable ou très difficile, ce n'est pas évident. Alors, il y a des pertes de revenu importantes, et c'est pour ça, je pense, qu'on devrait clarifier finalement cette situation-là par rapport à qu'est-ce que c'est qu'un foyer d'hébergement et qui peut, avec un avis de trois mois, être libéré.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie, M. Dubé. Je dois signaler, toutefois, M. Brouillette, qu'il reste deux minutes.

M. Brouillette (Hans): D'accord.

La Présidente (Mme Malavoy): Et je sais que vous avez une autre section. Sur consentement, on peut déborder un petit peu mais pas beaucoup, là. Donc, je vous redonne la parole, c'est ça? Allez-y.

M. Brouillette (Hans): Je vous remercie. En fait, de toute façon, les gens pourront lire le reste du mémoire. Mais juste rappeler que les propriétaires d'immeubles à logements au Québec, dans neuf cas sur 10, sont des propriétaires de petits immeubles, ils n'ont que quelques logements. 56 % des logements au Québec sont détenus par des petits propriétaires, là, qui n'en ont même pas 10. Donc, évidemment, quand une personne, par exemple, a un triplex et qu'un locataire quitte de façon prématurée, comme le disait mon collègue Louis, et même à une période de l'année plus difficile... où il est plus difficile de relouer, bien, ça a un impact direct sur ses revenus.

Évidemment, là, on parle de revenu ici, mais il y a aussi des considérations très humaines et, dans bien des cas, les propriétaires vont s'arranger avec les locataires. De gré à gré, ils vont signer une entente de résiliation de bail et, surtout dans des périodes de l'année où c'est plus facile de relouer, ça ne pose pas problème. Mais il ne faut jamais oublier que les propriétaires de logements — et d'ailleurs on aura bientôt des chiffres là-dessus — ce ne sont pas nécessairement des gens qui roulent sur l'or, qui... Il y a beaucoup d'investissement à faire en termes de travaux dans les immeubles, il y a de l'insécurité aussi vécue par ces propriétaires-là, donc le délai de trois mois est pour nous indispensable, et c'est la raison pour laquelle, dans notre recommandation n° 5... et je sais que c'est l'intention du gouvernement, de maintenir à trois mois le préavis de résiliation de bail dans les situations qui sont prévues aux articles 1939, 1974 et 1974.1. Voilà. Je vous remercie.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie beaucoup. Vous entrez parfaitement dans les temps. Donc, on va commencer l'échange. Est-ce que je comprends bien qu'on fait comme ce matin, c'est-à-dire des blocs d'une dizaine de minutes, deux fois? Ça vous convient comme ça? Mme la ministre.

● (15 h 20) ●

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. Je remercie MM. Brouillette et Dubé. Je suis très sensible à votre question concernant la définition de «foyer d'hébergement» qui a été annotée dans le Code civil du Québec par Baudouin-Renaud, et où on parlait de cette notion large de foyer d'hébergement, et où on précisait aussi que le foyer d'hébergement, c'était la résidence qui loge uniquement des personnes auxquelles sont soumis des services d'assistance, de soutien et de surveillance nécessités par leur grand âge ou leur santé défaillante.

Et j'ai posé beaucoup de questions aussi aux juristes du ministère parce que nous avons maintenant des ressources intermédiaires. À l'époque, on ne parlait pas de ressources intermédiaires. Aujourd'hui, on vit plus longtemps, on devient vulnérables aussi, on vit les grands âges, le cinquième âge.

Alors, on est prêts à regarder ça de très près, statuer pour qu'il y ait peut-être une clarification par rapport aux foyers d'hébergement. On ne veut pas que ce soit des personnes en santé qui se prévalent de la notion du trois mois pour aller déménager dans un autre logement. Ce n'est pas ça, là, le projet de loi. Le projet de loi, c'est pour la cessation, au bout de trois mois ou à l'intérieur du trois mois, pour une personne qui serait hébergée dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou qui a besoin des soins de santé. Alors, nous allons regarder avec les juristes sur la façon dont on peut statuer pour sans doute préciser davantage pour ne pas qu'il y ait des situations de cette nature-là. Si je comprends bien, vous préférez trois mois à un mois. La question ne se pose même pas.

M. Dubé (Louis): Elle ne se pose même pas, non.

Mme Blais: Mais vous comprenez aussi qu'on veuille protéger nos personnes âgées qui sont extrêmement vulnérables.

M. Dubé (Louis): Absolument.

M. Brouillette (Hans): ...si vous permettez, c'est sûr que, de toute façon, les propriétaires d'immeubles à logements, il y en a, eux-mêmes sont âgés. Ils ont des proches aussi qui sont dans le besoin, donc, pour eux, là, ils comprennent très bien ça. Mais on ne peut pas faire supporter à une catégorie de gens de la société, ou les contribuables en particulier, le poids de mesures sociales qui seraient plus lourdes, un poids plus lourd dans leur cas, simplement parce que ce sont des

gens qui sont dans le service de l'habitation, donc procurent du logement aux gens. Les propriétaires au Québec sont de petits propriétaires. Il y a des impacts financiers, des considérations financières importantes. Très souvent, les propriétaires vont s'entendre avec les locataires, mais on doit prévoir, c'est toujours ça, le problème, il faut prévoir des cas d'exception ou des cas d'abus.

C'est sûr, quand on regarde les taux d'inoccupation, les gens pourraient dire: Oui, mais il n'y a pas beaucoup de taux d'inoccupation au Québec. Par rapport aux années quatre-vingt-dix, par exemple, on a peut-être 3 % d'inoccupation des logements au Québec. Mais, quand vous parlez à un propriétaire de duplex ou de triplex, lui, la statistique, là, il s'en fout un peu parce que, dans les faits, si lui a un seul logement de vacant, c'est le tiers de ses revenus dont il est privé. Alors, le trois mois... le deux mois en fait, entre un et trois, présentement la norme, est significatif.

Mme Blais: M. Brouillette, ce matin, on a parlé de mécanismes qui pourraient permettre d'aviser le locataire lorsque le logement est reloué. Est-ce que vous avez pensé à un mécanisme de cette nature-là? On en a parlé avec la Régie du logement parce que, pour moi, c'est important que le propriétaire puisse aviser le locataire quand le logement est reloué. Est-ce que vous avez déjà réfléchi à cette question-là?

M. Brouillette (Hans): Écoutez, on n'a pas réfléchi spécifiquement là-dessus. C'est sûr qu'il pourrait y avoir un avis qui soit envoyé, peut-être, on pourrait regarder ça. Mais n'oublions pas une chose aussi: que le propriétaire cache le fait que le logement est reloué, c'est assez difficile. De toute façon, les locataires entretenaient souvent... ou entretiennent souvent des liens avec leurs voisins. Je vois mal... Il y en a sûrement, des propriétaires, des gens, là, très mal intentionnés, heureusement une minorité. Si c'est le cas, c'est assez facile à démasquer. Bon, on comprend évidemment qu'à partir du moment où on veut introduire une demande à la régie parce qu'on veut poursuivre un propriétaire ou l'inverse, poursuivre un locataire qui s'est prévalu d'un article puis il n'en avait pas le droit, il y a une démarche juridique, il y a un fardeau, et, dans les deux cas, c'est compliqué et coûteux.

M. Dubé (Louis): ...juste rajouter que c'est rare...

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, M. Dubé.

M. Dubé (Louis): Oui, excusez-moi. Oui, merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Non, c'est juste pour qu'on suive le mouvement. Mais vous avez la parole.

M. Dubé (Louis): D'accord. C'est rare qu'un propriétaire puisse, de toute façon, se faire payer d'avance, et il ne le cherche pas nécessairement. C'est écrit déjà dans la loi de la régie comme quoi un propriétaire ne peut demander de se faire payer d'avance, à moins que ce soit une entente de compensation, d'indemnité pour le libérer de son bail, mais ça, c'est tout à fait autre chose.

Alors donc, nécessairement, le propriétaire qui n'a pas réussi à relouer son logement va continuer ses démarches jusqu'à temps que ce soit reloué et, à tous les mois, faire en sorte d'essayer de rejoindre le locataire qui est parti pour se faire payer le mois courant. Alors donc, ça se fait sans problème. Il n'y a pas de problème, à mon point de vue, sur le terrain pour ça, de toute façon.

La Présidente (Mme Malavoy): Ça va pour vous, Mme la ministre? Oui. M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Morin: Merci, Mme la Présidente. Bonjour, messieurs. Vous parlez de clarifier la définition d'attestation. M. Dubé, vous avez une grande expérience, vous feriez ça comment, vous?

M. Dubé (Louis): C'est une bonne question. Je ne crois pas que c'est nécessairement à la CORPIQ de pouvoir trouver des solutions, parce que c'est au niveau juridique, je crois. Mais il faut trouver une façon de... que, je ne sais pas, qu'on puisse pouvoir interviewer finalement les gens, qu'il y ait un genre de... qu'il y ait une demande peut-être à la Régie du logement, ou à un autre tribunal, ou une commission spéciale qui pourrait évaluer finalement, là, chacune des demandes pour voir si bel et bien la personne ou le couple a bel et bien le droit d'intervenir finalement selon cet article-là.

M. Morin: Cet avant-midi, j'ai pris... j'ai parlé au monsieur de la Régie du logement et, pour lui, ce n'était pas une problématique. Dans les dossiers qu'il avait, là, ça n'arrivait pas souvent que l'attestation était contestée ou mal comprise.

M. Dubé (Louis): Ah, ça, je ne sais pas, je ne connais pas la jurisprudence à ce niveau-là, mais c'est sûr que, dans bien des cas, le propriétaire, sachant premièrement qu'il aura très peu de possibilités de récupérer, laisse tomber et il cherche... de toute façon, s'il réussit à trouver un nouveau locataire rapidement, bien, les dommages ne sont pas importants. Il y a... Les dommages sont importants dans des situations comme j'ai connues dans les années quatre-vingt-dix, par exemple, dans une crise importante côté immobilier, taux de vacance extrêmement élevé, et, là, les propriétaires qui avaient une situation comme ça devaient attendre cinq, six mois et plus, attendre jusqu'au mois de juillet suivant avant de pouvoir trouver un autre locataire et c'est... on voudrait éviter, si... On ne sait jamais, on n'est pas à l'abri d'une crise éventuelle de l'immobilier ou crise financière qui pourrait entraîner une situation catastrophique pour beaucoup de propriétaires. Moi, j'ai vu des propriétaires déclarer faillite, remettre les clés à la banque, subir des pertes importantes finalement par rapport à leurs économies de toute leur vie qu'ils avaient mises dans cet immeuble-là.

La Présidente (Mme Malavoy): Mme la ministre.

Mme Blais: Je voudrais revenir sur la notion de foyer d'hébergement, et vous avez parlé aussi de situations d'urgence, alors j'aimerais avoir une plus grande explication. Vous voyez quoi, comme... Moi, j'ai... C'est moi qui ai dit «les CHSLD, les ressources intermédiaires», mais vous pensez à quoi quand vous pensez à milieux, là, milieux... déménagement, là, pour les personnes âgées, vous pensez à quoi spécifiquement? Et c'est quoi, pour vous, la notion d'urgence?

M. Brouillette (Hans): Si vous parlez... Oui?

La Présidente (Mme Malavoy): Oui.

M. Brouillette (Hans): La notion d'urgence... En fait, il faut bien comprendre que les baux, généralement, les baux se terminent le 30 juin. C'est des baux d'un an. Alors, il faut que la personne soit dans une situation telle que le fait de devoir attendre jusqu'à la fin du bail, donc jusqu'au 30 juin, pour quitter son logement ou pour être libérée de ses obligations, ça peut avoir un effet négatif important, avoir un impact important pour sa santé ou pour sa sécurité. Donc, on peut très bien prévoir longtemps à l'avance l'aménagement dans une résidence pour personnes âgées où il y a une infirmière, où il y a des services de restauration, d'animation. Mais, quand la situation... la condition physique d'une personne se détériore à un point plus soudain, vraiment, on se rend compte que, la personne, c'est dangereux pour elle de monter ou descendre les marches, que ça devient dangereux pour elle d'être seule dans son logement parce qu'elle perd la mémoire, ou autre chose, alors là, évidemment, il y a une décision qui doit être prise rapidement. Et c'est ça, pour nous, qui est la notion d'urgence. Et là-dedans je vous dirais que les propriétaires comprennent, comprennent très bien. Eux-mêmes ont des proches, voient très bien, là, qu'il y a une situation qui est problématique, donc peuvent composer avec un préavis de trois mois.

Mme Blais: Vous aimeriez avoir des définitions, des catégorisations à l'intérieur de «foyer d'hébergement»?

● (15 h 30) ●

M. Brouillette (Hans): C'est sûr que le «foyer d'hébergement» actuellement crée une confusion. Il y a des gens qui ne sont pas de mauvaise foi, qui sont confus par rapport à ça, mais il y a des gens aussi qui utilisent ça à leur avantage. Et, juste en clarifiant ça dans la loi, bien, on évite des débats devant un tribunal, un débat qui est coûteux, un débat qui est long, un débat qui engorge inutilement le tribunal. Donc, on évite ce débat-là.

Il y aura peut-être des gens qui vont chercher par des moyens ou d'autres de justifier un départ précipité, mais plus on resserre les règles, plus l'information aussi, l'information diffusée par la Régie du logement, est claire, bien, moins on aura de cas qui vont déroger de l'objectif, l'esprit de la loi.

Et il ne faut pas oublier non plus que, pour les locataires, il ne doit pas y avoir d'ambiguïté non plus. Hé, imaginez un locataire qui est de bonne foi, là, mais qui... il pense pouvoir résilier son bail, mais il a signé un bail avec quelqu'un d'autre ailleurs, en fait dans un autre établissement ailleurs, sans savoir qu'il n'avait pas le droit de le faire parce qu'il ne comprenait pas très bien l'interprétation. Alors, lui, il peut se retrouver avec une poursuite soit du nouveau propriétaire, s'il ne paie pas son loyer, ou de l'ancien. Alors, c'est même une protection pour les locataires que de clarifier cet article-là.

La Présidente (Mme Malavoy): Rapidement, M. Dubé, parce que, là, je serais rendue à l'autre groupe. Mais terminez là-dessus.

M. Dubé (Louis): Juste pour rajouter que, dans la loi, déjà, de la Régie du logement, il existe une façon pour un locataire de quitter en cours de bail qui s'appelle la cession de bail ou la sous-location. Et souvent celui, la personne ou le couple, qui veut partir peut invoquer ça et trouver lui-même un candidat à proposer au propriétaire pour continuer le bail à son nom: s'appelle la cession de bail. Donc, les personnes qui n'ont pas de problème particulier de santé ou autres, qui peuvent invoquer la loi, cet article de loi, bien pourraient utiliser tout simplement la cession de bail pour être libérées.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Donc, je passe à la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour un premier bloc de 10, 11 minutes.

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. Alors, votre propos sur le foyer d'hébergement est tout à fait juste. Et depuis deux semaines on entend le projet de loi n° 22 qui est pour la reconnaissance et la certification des résidences privées de personnes âgées...

Une voix: ...

Mme Poirier: Excusez-moi, 16. Celui-là, 22.

La Présidente (Mme Malavoy): 22, c'est ici.

Mme Poirier: C'est ça. Alors, le projet de loi n° 16. Et c'est pourquoi... C'est bon que je me mélange parce qu'effectivement ça aurait dû probablement être fait en même temps.

Et là c'est incroyable: dans le projet de loi n° 22, on nous parle encore de foyer d'hébergement quand, dans le projet de loi n° 16, on essaie d'interpréter qu'est-ce qu'une résidence pour personnes âgées. Alors, ça, c'est assez incroyable que le même gouvernement, dans deux projets de loi, essaie de nous expliquer la même chose avec deux noms.

Et je peux vous dire qu'on a fini le projet de loi n° 16 la semaine passée avec la ministre déléguée des Services sociaux avec tellement de points d'interrogation qu'on n'en a pas, de réponse, à vous donner, probablement, sur le foyer d'hébergement, parce qu'on ne sait pas actuellement c'est quoi, une résidence de personnes âgées; aussi clair que ça.

Parce que ce n'est pas clair: une résidence de personnes âgées, ça peut être autonome, semi-autonome, préretraités, retraités, perte d'autonomie légère, ou en grande perte d'autonomie, et là on pourrait mettre des qualificatifs aussi grands que ça. Alors, quand vous dites qu'on peut utiliser le terme «foyer d'hébergement» à toutes saucées, vous avez tout à fait raison. Vous avez tout à fait raison. Puis c'est rare qu'on est d'accord, moi puis vous, M. Brouillette, vous le savez, mais là on est d'accord.

Alors, il y a effectivement un besoin d'éclaircir c'est quoi, un foyer d'hébergement, et malheureusement je ne sais pas où on va le faire. Parce que, dans l'autre projet de loi, ce qu'on vient faire, c'est définir c'est quoi, une résidence privée, et la seule chose qu'on a à côté, c'est un CHSLD, une ressource intermédiaire, et le reste, c'est dans un flou artistique parce que c'est tout nouveau. Parce qu'il s'en est développé 25 000 depuis 2004. Et il y a une explosion de la demande, parce qu'il y a une demande, parce que notre population vieillit.

Alors, je n'ai pas vraiment... je n'aurai pas de question à vous poser là-dessus, mais je vous fais la réflexion que vous êtes dedans. Vous êtes dedans en posant la question. Et on aura, et je suis persuadée, on aura la discussion avec la ministre lors de l'article par article à savoir qu'est-ce qu'on écrit là-dedans. Parce qu'on ne peut plus écrire «foyer d'hébergement»; on est en retard avec cette expression-là. Alors, il va falloir trouver et s'arrimer avec l'autre projet de loi pour savoir comment ça s'appelle, un endroit où restent des personnes âgées. Et selon leur condition.

Parce que, et vous avez raison, est-ce qu'une résidence, et là je vais prendre des cas de figure, est-ce qu'une résidence de luxe, par exemple, où il n'y a pas vraiment de service, de... Et la semaine passée on a fini par trouver une expression commune, là, ça s'est appelé des soins d'assistance personnelle: le bain, les médicaments, etc. On a fini, avec la ministre déléguée... parce qu'on est dans du vocabulaire qu'on ne connaît pas, là. Alors, quand il n'y a pas de service d'assistance personnelle, est-ce que ce doit être une résidence certifiée? Puis est-ce que ça devrait être visé, exemple, par ces modalités-là? Est-ce que, moi, quand je quitte mon logement parce que je veux être dans un logement plus collectif où il y a un ascenseur parce que j'ai des problèmes de mobilité, est-ce que ça me donne la possibilité de me prévaloir des modalités que prévoit le Code civil, de dire: Trois mois? Je vais vous dire, je n'ai pas de réponse, et vous nous interpellez là-dessus, et je trouve que c'est une bonne réflexion.

D'un autre côté, je vous entends nous dire qu'il y a un taux de vacance important, etc., mais je ne vous ai pas entendu, votre corporation, sortir dans les journaux pour venir protéger la Résidence Monaco, par exemple. Ah non! Ça, je ne vous ai pas entendu. Ça, je vais vous dire, je ne vous ai pas vraiment entendu. Et ça, je ne sais pas s'il était membre chez vous ou pas, mais, lui, il s'est prévalu, il a utilisé faussement la loi, il a mis du monde, après trois mois, dehors au lieu d'utiliser le six mois pour une reprise de logement. C'est là que j'ai de la misère. Et, s'il faut resserrer les lois pour s'assurer que les gens puissent avoir le respect de leurs droits, moi, je vais être là.

Je suis certaine que le trois mois, en étant maintenu, malgré la promesse que la ministre avait faite de descendre ça à un mois, ça fait votre affaire, ça fait l'affaire des membres de votre association; ils ne perdront pas une cenne. Parfait, j'y suis.

Mais ce matin j'ai demandé aux gens des résidences privées: Le 650 \$ de déduction, est-ce que vos membres... au lieu que ce soit la personne qui le reçoive, pourquoi ce ne serait pas votre membre directement et qu'il assume à ce moment-là? Au moins, il aurait 650 \$ dans un premier temps. Parce que la personne, là, qui doit payer à deux endroits en même temps, le trois mois, là, c'est très, très lourd. Et vous, vous... Puis je le sais, moi aussi, j'en ai des locataires... des propriétaires dans mon comté qui me disent: Ça n'a pas de bon sens, on perd de l'argent quand ils s'en vont dans un HLM. Puis, moi, je l'ai le comté, là, à HLM, là, j'ai un des plus gros parcs de HLM. Alors, moi, du monde, des propriétaires qui perdent leurs locataires qui s'en vont dans un HLM et qui perdent des sous, j'en ai. Alors, cette déduction-là, au lieu d'être donnée à la personne, si elle était donnée à votre propriétaire, qu'il en fasse la demande directement. Au bout de son trois mois, il n'a pas loué? Il demande son 650 \$, là, selon les modalités. Est-ce que ça ne pourrait pas être une porte de sortie, au lieu que ce soit le citoyen qui, lui, doit payer aux deux endroits, là? Et, lui, il ne l'a pas, la capacité financière de faire ça. Je vous écoute.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans): Oui. Je vous dirais, par rapport au premier volet de votre intervention, il faut faire attention entre le lieu, la question du lieu, définir un lieu qui a des services, et vraiment la condition de la personne. Parce qu'une personne peut être en très bonne condition, mais être acceptée dans un lieu où il y a des services ou peut-être, dans ce même lieu, il y a des gens qui ont beaucoup plus de soins et d'autres en ont moins, donc, des semi-autonomes, des autonomes. Donc, nous, quand on parle de clarifier, le lieu est quand même relativement facile à définir quand on parle d'un CHSLD, mais, quand on parle d'une résidence, un foyer d'hébergement, pour nous, c'est vraiment de regarder la condition de la personne. Est-ce qu'il y a une condition qui s'est détériorée rapidement qui rend nécessaire... et la condition est telle que ça rend nécessaire la résiliation du bail dans un court délai? Alors, c'est là qu'on devrait rechercher la réponse et la définition.

Pour ce qui est des gens qui contreviennent à la loi, il y en a de tous les côtés, propriétaires et locataires. Ce sont des exceptions, et c'est souvent et généralement pour eux qu'on doit faire des lois, le problème étant évidemment que d'exercer ses droits, quand la loi nous protège, ça ne veut pas dire qu'on est nécessairement protégés, parce qu'il faut encore aller au tribunal plaider la cause. La gagner, c'est relativement facile quand les choses sont claires, mais, ensuite, exécuter

le jugement, donc, envers quelqu'un qui est solvable, quelqu'un qui ne va pas étirer les délais ou qui ne va pas changer de nom de corporation pour éviter de faire face à ces obligations-là...

Nous, on a toujours dénoncé ces gens-là. On n'appuie pas du tout, là, des mesures qui visent à contourner, à faire indirectement ce que la loi ne permet pas de faire directement. C'est sûr qu'on est vigilants au sein de notre association. Il y a déjà eu des propriétaires qui ont été écartés de l'association.

Il faut faire très attention avec aussi le rôle de la Corporation des propriétaires immobiliers, on n'est pas un ordre professionnel. On est une association à but non lucratif à adhésion volontaire, mais c'est clair que des gens qui enfreignent la loi de façon aussi claire et aussi inacceptable n'ont pas leur place chez nous.

Mme Poirier: Et la proposition que vous recevez directement?

● (15 h 40) ●

M. Brouillette (Hans): C'est une proposition qui pourrait être étudiée, mais évidemment le problème est toujours le même: ce sont les délais. Donc, à partir du moment où il faut faire une demande pour récupérer de l'argent, donc en bout de ligne, c'est un peu comme les ajustements de loyer qui se font toujours un an après que les dépenses aient été engagées, bien, c'est ça qui est la difficulté, c'est qu'on a un délai encore une fois. Mais c'est une chose qui pourrait être regardée sans vous dire qu'on irait dans cette voie-là mais, oui, on pourrait regarder ça. Et d'ailleurs on apprécie le fait que ce montant-là a été bonifié cette année, donc passé de 325 \$ à 650 \$. C'est une mesure, là, qui... avec laquelle on est... dont on se réjouit évidemment.

Mme Poirier: On a parlé, ce matin, de la traçabilité, là, on a nommé comme ça du... dans le fond, du suivi de l'occupation d'un logement. Si le propriétaire — là, j'essaie d'éviter le mot «locateur», «locataire» parce qu'on se mélange tous là-dedans — si le propriétaire... Parce que, comment faire, parce que, quand vous donnez des exemples, j'ai souvent l'impression que vous oubliez que la clientèle qu'on vise ici, c'est des aînés vulnérables, et c'est pour eux qu'on fait ces mesures-là, pour s'assurer que leurs droits sont protégés.

La personne qui a 85 ans qui s'en va dans un CHSLD, là, elle ne se mettra pas appeler ses anciens voisins, là, puis elle n'est peut-être même plus consciente quand elle arrive dans le CHSLD, là, ce n'est pas elle qui va se mettre à rechercher dans son ancien logement... il y a quelqu'un dans le logement dans les mois qui suivent. Oubliez ça, là, je n'y crois pas du tout. Alors, ce matin, on a posé la question à la Régie du logement, à savoir: Est-ce qu'il n'y aurait pas une... on ne pourrait pas avoir une obligation au propriétaire d'aviser son ex-locataire à partir du moment où il loue son logement, mais qu'il y ait une obligation dans la loi? Qu'est-ce que vous en pensez?

M. Brouillette (Hans): Évidemment, à partir du moment où on parle d'une obligation, on parle de... une obligation, par exemple, de signifier au locataire, donc on va devoir payer des frais pour signifier ça. Vous savez, on le voit dans toutes les situations de non-paiement de loyer: quand on signifie quelque chose, souvent, le locataire n'en prend pas connaissance. Il aurait intérêt à le faire, on comprend. Mais la signification entraîne des coûts, entraîne une démarche. Puis, je ne dis pas que ce n'est pas une solution qui pourrait être intéressante pour nous; ce serait une possibilité effectivement de considérer, là, qu'on puisse aviser par écrit le locataire.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Dubé.

M. Dubé (Louis): Merci, oui. J'aimerais juste rajouter la difficulté de faire du dépistage. Parce que, la plupart du temps, les locataires, ils veulent... ils savent où nous rejoindre facilement et ils ne veulent pas donner leur adresse ou, si on insiste, ils vont souvent donner une adresse bidon. Ça, c'est l'expérience sur le terrain. Alors, de là la difficulté de signifier à un locataire suite à la relocation. Mais je ne vois pas... il n'y a pas tellement de problèmes à ce niveau-là parce que le locataire qui... qu'on va toujours de toute façon... aussitôt qu'on aura loué, on veut donc procéder pour essayer de récupérer les pertes, et puis, nécessairement, on va faire un dépistage dans le but éventuellement de poursuivre à la Régie du logement. Mais il y a beaucoup de propriétaires qui, un peu écrasés par toute la procédure, ils savent que, s'ils vont faire une réclamation de recouvrement à la Régie du logement, présentement, les délais, et puis depuis longtemps, c'est au moins deux ans pour du recouvrement, de 18 mois à deux ans...

La Présidente (Mme Malavoy): Merci.

M. Dubé (Louis): ...sans compter...

La Présidente (Mme Malavoy): On a pris un peu plus de temps pour les premiers blocs, là, vous reviendrez sur ces questions-là si vous souhaitez, mais je vais revenir à Mme la ministre, et les blocs seront un peu plus courts, mais vous avez quand même le temps de poser vos questions. Allez-y.

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. J'aimerais donner des explications à ma collègue d'Hochelaga-Maisonneuve, entre autres, concernant le 650 \$: c'est la Régie d'assurance maladie du Québec. Lorsque la personne est hébergée dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, on évalue quels sont les revenus de la personne, pour être en mesure de prendre le montant qu'elle doit verser, et on déduit avec un 650 \$. Donc, si, par exemple, il lui reste 200 \$, les trois premiers mois ou les deux premiers mois, ou le premier mois, si le logement est reloué, c'est ce qu'elle va payer, et ça se fait immédiatement le premier mois de son entrée dans un CHSLD. Alors, on n'est pas pour commencer à transférer ça à des propriétaires, ce serait très complexe. Ça se fait directement par le biais du CHSLD et de la RAMQ.

Deuxièmement, concernant la notion de foyer d'hébergement, c'est dans le Code civil. On ne parle pas du projet de loi n° 16, Mme la députée — je vous comprends, je vous comprends — on parle du projet de loi n° 22 qui vient toucher le Code civil, à l'article 1974 où, en 1991, on a statué, pour différentes catégories, où on parlait de «foyer d'hébergement». C'est vrai qu'aujourd'hui on ne dit plus «foyer d'hébergement», mais à l'époque on disait des «foyers d'hébergement». Aujourd'hui, on parle de toutes sortes de résidences pour personnes âgées, on parle de ressources intermédiaires, on parle de résidences pour les personnes qui sont en pleine forme, qui ont des loisirs, on parle de centres d'hébergement et de soins de longue durée, on parle de résidences de type familial. C'est vrai qu'on va devoir statuer.

Moi, ce n'est pas le terme «foyer d'hébergement» qui, vraiment, là, je trouve, fait tant problème pour ce projet de loi là, comme le fait qu'il faut absolument s'occuper des personnes vulnérables qui sont malades, qui quittent leur logement pour obtenir des soins de santé, d'assistance, parce qu'elles sont devenues fragiles. Comme vous avez dit, par exemple, quelqu'un qui vit seul dans son logement, et qu'elle est atteinte de maladie d'Alzheimer et qu'elle doit quitter rapidement, il y a là une notion d'urgence. Une personne qui habite dans un deuxième étage, qui vient de se fracturer, comme ma belle-maman, la rotule, bien, là, qu'est-ce qu'elle fait quand elle habite au deuxième étage et qu'elle ne peut plus vivre dans son logement, parce qu'elle ne peut plus monter ses marches? Donc, elle devient dépendante. C'est dans ces situations-là, je pense, qu'on doit réellement adresser la question du trois mois de la résiliation de bail.

Autre chose, autre explication. Moi, je pense, en tant que ministre responsable des Aînés, M. Brouillette et M. Dubé, que c'est un problème pour moi, la question du suivi. Et je pense que dans le projet de loi... parce qu'un projet de loi, ça a quand même une certaine force. Il faut qu'il y ait une certaine force, sinon, on ne change pas les lois, on ne les modifie pas. Alors, il va falloir que le propriétaire soit en mesure de donner un avis au locataire si le logement, à l'intérieur du trois mois, est reloué. Moi, ça m'apparaît important. Il y a aussi des responsabilités qui s'accompagnent des propriétaires, puis il y a des responsabilités qui s'accompagnent de la part des locataires. Alors, je pense que ça va de pair, parce qu'une personne qui entre en CHSLD, elle ne peut pas faire le suivi de ces choses. Et elle a peut-être une famille pour s'occuper d'elle, mais peut-être qu'elle est seule dans la vie et que personne ne peut s'occuper d'elle. Et c'est la raison pour laquelle il faut protéger ces personnes vulnérables, et je vous laisse un peu de temps de parole.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, je sens que M. Brouillette a des choses à dire, effectivement.

M. Brouillette (Hans): Bien, très simplement, si, moi, j'étais locataire et je devais quitter, je donne un préavis de trois mois, mais je continue de payer le loyer, officiellement, je suis encore titulaire du bail. C'est encore moi qui a les clés de cet appartement-là et j'ai le droit même d'avoir des effets personnels qui continuent d'être là, dans le logement. Alors, le jour où le propriétaire me dirait: Bien là, j'ai besoin que le logement soit vacant parce que j'ai quelqu'un qui rentre le 1er octobre, ça devient assez clair que le logement, il est reloué. Mais, tant et aussi longtemps que je paie un loyer, je suis titulaire du bail et j'ai accès à ce logement-là. Je comprends qu'on n'ira pas à tous les jours, là, mais je peux avoir des effets personnels, j'ai les clés et j'ai l'usage exclusif du logement en question. Et le propriétaire qui voudrait le louer ou qui serait prêt à le louer, parce qu'une nouvelle personne rentre, devrait ou aurait à demander au locataire de remettre les clés et de vider le logement. Alors, c'est un moyen très facile de savoir qui a l'usage réel du logement.

La Présidente (Mme Malavoy): Avez-vous d'autres questions, de votre côté? Ça va. Mme la ministre, ça va?

Mme Blais: Oui, bien, je vais seulement terminer, Mme la Présidente, en disant que je pense quand même que c'est important qu'on soit en mesure, en tout cas, durant cette consultation particulière, avec les différents intervenants, qu'on essaie de trouver une... on s'entend là-dessus, la députée d'Hochelaga-Maisonneuve et moi, sur le fait d'assurer un bon suivi. Ce matin, on a parlé avec la Régie du logement: Comment ajouter au bail les modifications qui seront apportées au projet n° 22, pour que ce soit écrit noir sur blanc? Et pouvons-nous aussi apporter une autre modification pour faire en sorte que le propriétaire puisse aviser le locateur... on ne le sait pas encore comment, là, c'est pour ça qu'on fait des consultations particulières, justement, pour écouter, se renseigner, aller plus loin, bonifier des projets de loi, mais pour faire en sorte de protéger davantage... pas seulement nos aînés, parce que ça touche aussi les personnes qui deviennent handicapées, ça touche d'autres personnes aussi, là, on touche différentes catégories avec ce projet de loi là. Je comprends qu'on parle de nos aînés vulnérables, parce qu'on est ici particulièrement pour ça. Mais ça modifie aussi l'ensemble de l'article 1974.

● (15 h 50) ●

M. Brouillette (Hans): Comptez sur notre collaboration pour qu'on puisse trouver cette voie-là qui puisse convenir à tout le monde, les protéger, parce que c'est l'objectif du projet de loi n° 22, protéger les locataires qui quittent prématurément.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci. Alors, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, c'est à vous pour la suite.

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. La ministre, là, vient de le dire, et je pense que, ça, il y a ça en commun qu'on a: pour nous, là, si on est ici, c'est qu'on a vu, on a entendu, on s'est fait raconter des histoires d'horreur sur des personnes qui vivent des situations d'horreur, et on veut que ça arrête. Alors, on va se donner tous les moyens possibles pour que ça arrête. Et ça, je pense que, ça, on a ça en commun, là, ça, c'est un objectif commun.

Mais là je reviens avec mon foyer d'hébergement parce que, Mme la ministre, comme vous venez de nous le dire, l'application du 650 \$, là, le 650 \$, si je comprends bien, et ça vous interpelle, M. Brouillette, il n'est applicable que dans les CHSLD. Donc, ça veut dire que quelqu'un qui s'en va dans une résidence de personnes âgées privée n'y a pas droit,

même si cette personne-là a peut-être droit à deux heures-soins. Alors, encore plus... la notion de foyer d'hébergement à définir est encore plus importante. Parce que, si la notion n'est pas claire, les RI aussi, donc CHSLD-RI. Donc, ce...

Non, mais, ça vient confirmer ma pensée: quand c'est le gouvernement qui offre les services publics, il se paie; mais, quand c'est le privé, il ne paie pas. C'est ça que ça dit. C'est bien plate, mais c'est ça que ça dit. Alors, ça veut dire qu'une personne qui s'en va en résidence privée, elle n'a pas le droit au 650 \$. C'est 110 000 personnes qui sont en résidences privées présentement. Eux, ils n'ont pas le droit. Donc, ça veut dire que les gens qui ont à payer leur loyer chez vous et qui s'en vont en résidence privée... et particulièrement ceux dont on a parlé avec les gens de l'association qui s'en vont en semi-autonomes...

Et, moi, je vais vous dire, quand on me parle des personnes âgées, oui, il y en a qui choisissent de partir de leur logement avec leur auto pour aller la stationner dans un garage de luxe d'une tour de luxe pour y vivre d'une autre façon, de façon collective, on est d'accord. Mais il y en a une grosse majorité qui s'en vont là pour la sécurité, parce qu'effectivement ils se sont cassé une hanche puis ils ne sont plus capables de monter au troisième étage chez eux, parce qu'ils ont besoin des soins de... une offre de repas parce qu'ils n'ont plus l'énergie... ou ils ont perdu un conjoint, puis c'est la conjointe qui faisait les repas, et que le monsieur se ramasse à la maison... Puis je ne fais pas... je ne fais pas du sexisme là-dedans, je fais de la réalité... C'est votre cas? Bon, d'accord. Alors, on s'en va dans une résidence où on va se faire offrir des repas parce que... où on va payer d'ailleurs pour des repas. Et ça, c'est la réalité.

Alors, l'attestation dont on parle, parce que je comprends que c'est de ça qu'on parle, elle devient encore plus importante. Et la ligne, là, elle va être fine. et je ne sais pas comment on va s'en sortir, je ne le sais pas, je n'ai pas la solution, là, je réfléchis. Parce que, actuellement, quand je m'en vais dans un CHSLD, c'est clair, j'ai passé le... pas le PRISMA-7, le...

Une voix: Le SMAF.

Mme Poirier: ...le SMAF, le SMAF, pour aller... pour avoir justement le PRISMA, mais j'ai surtout passé le SMAF pour m'en aller en CHSLD.

La Présidente (Mme Malavoy): Pourriez-vous, juste pour le bénéfice de nos auditeurs dire...

Mme Poirier: ...c'est quoi le PRISMA-7?

La Présidente (Mme Malavoy): Oui?

Mme Poirier: Je ne pourrais pas vous le dire au long, c'est quoi...

La Présidente (Mme Malavoy): Non, mais, ça parle de quoi?

Mme Poirier: Alors, c'est le test d'évaluation que l'on passe pour définir... évaluer la personne et ses capacités.

La Présidente (Mme Malavoy): D'accord, d'accord.

Mme Poirier: Alors, par exemple, est-ce que vous marchez avec une marchette, est-ce que vous mangez seul, est-ce que vous vous lavez seul, etc. Alors, c'est un test qui nous permet d'évaluer. Et ce test-là nous permet, justement, de définir le nombre d'heures-soins qu'une personne a besoin par exemple en CHSLD, 3,5 minimal.

Mais là on comprend que, dans le CHSLD, c'est clair. Dans la RI, un petit peu moins. En tout cas, on aurait au moins l'autre évaluation de cet élément. Mais, lorsqu'on part dans une résidence privée, là, il n'y en a pas nécessairement. On a demandé que, dans le projet de loi n° 16, il y en ait un. On l'a demandé, on a demandé qu'il y en ait un. Mais ça non plus, ce n'est pas clair, parce que, dans le projet de loi n° 16, on ne peut pas le passer à tout le monde, et c'est volontaire. Donc, ça, non plus, je vous le dis, c'est un dossier, là, on mélange... les deux projets de loi, là, sont très, très, très liés parce que la définition du foyer d'hébergement, je ne le sais pas où elle va se faire. Et, à mon avis, on va avoir besoin d'une grande réflexion à savoir c'est quoi, un foyer d'hébergement. Parce que, s'il faut une attestation pour bénéficier de quitter le logement, pour bénéficier du trois mois, je ne sais pas d'où on va la prendre. Je vous le dis, là, franchement, je ne le sais pas.

Et je comprends que ce que vous dites, c'est, pour vous, l'attestation est nécessaire pour pouvoir bénéficier du trois mois. C'est bien ça que j'entends, c'est bien ça?

La Présidente (Mme Malavoy): M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans): Oui. En fait, l'attestation que la personne a besoin de soins, que sa condition est telle que rapidement une action doit être prise, à savoir emménager dans un endroit où il y a des services. Donc, pour nous, c'est différent: il faut bien regarder la condition de la personne et non les services offerts du lieu. Je comprends que, dans le cas d'un CHSLD, c'est relativement clair, quelle est la condition de la personne si elle rentre dans un CHSLD. Mais, dans d'autres types d'établissement, la notion est beaucoup plus vague et ça peut porter préjudice. Et ce sur quoi on s'interroge, c'est comment les propriétaires pourront se protéger quant à l'utilisation fallacieuse ou autre, ou même si ce n'est pas volontaire, des articles qui prévoient des résiliations de bail prématurées.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

M. Lemay: Merci, Mme la Présidente. À mon tour de vous saluer, messieurs. Une simple question parce que je suis intéressé de voir... depuis ce matin, il n'y a pas beaucoup de chiffres qui nous amènent à débattre, à voter... bien, manque de chiffres, habituellement... en tout cas, il y a des faits. C'est sûr qu'il y a des articles de journaux quelquefois. Même si ces articles-là peuvent être attristants, touchants, je ne crois pas qu'il faille légiférer au fur et à mesure des articles de journaux.

Et je me dis: Quand le législateur, quel qu'il soit, s'avance avec des amendements, surtout au Code civil, il y a un dossier, il y a des faits, il y a des chiffres, il y a des analyses. Et je présume... je ne blâme pas les gens qui se présentent... Je ne blâme personne, d'abord, et je ne blâme pas les gens qui viennent ici, devant nous, aujourd'hui de ne pas en avoir. Mais il reste que c'est quand même important, si on prend... si on débat de propositions d'amendement telles que l'on a actuellement. Et même la régie, là, ils ne sont pas en mesure de nous dire, par rapport aux quatre articles concernés, c'est combien de cas par année.

Donc, vous, à la page 10, votre recommandation 3... Et d'ailleurs je prends l'occasion pour dire merci pour la copie du jugement, là, c'est fort intéressant, effectivement, c'est clair, là. Les gens ne peuvent pas prendre l'article 1974 et décider de déménager dans un immeuble qui n'est pas reconnu. Mais, effectivement, quand on parle d'attestation, c'est ça qui fait foi, là, de votre droit ou pas de vous prévaloir des articles concernés qu'on étudie aujourd'hui. Toujours est-il...

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, parce que le temps file. Toujours est-il... Oui.

M. Lemay: Toujours est-il, en terminant, Mme la Présidente, je sens que vous avez le...

Une voix: Le contrôle.

M. Lemay: Alors, vous dites pouvoir être fallacieux. On se comprend, quelqu'un peut dire: Voici, j'ai un papier de... Bon. Est-ce que vous avez des données, des échos de vos membres, qui fait en sorte que cet article-là, 1974, est utilisé, peut être utilisé de façon — comme vous le disiez, là, je reprends vos termes — de façon, disons, fallacieuse? Avez-vous des données là-dessus?

● (16 heures) ●

M. Brouillette (Hans): Je pourrais laisser la parole à mon collègue Louis dans un instant. Mais juste simplement mentionner que, dans la majorité des cas, ce que, nous, on pense, c'est que les gens s'entendent. Donc, c'est la raison pour laquelle ils ne vont pas appeler un conseiller pour avoir de l'aide, des conseils. Ils ne vont pas non plus introduire une demande à la Régie du logement, qui ne sera donc jamais répertoriée dans les chiffres. Alors, quelle est l'ampleur de ça? On pense, nous, que la très grande majorité des cas, les gens s'entendent.

Maintenant, des données, on pourrait en avoir. On a des outils de sondage auprès de nos membres qui sont très efficaces. Et, avec un peu de temps, on est capables, nous, d'aller chercher de l'information du côté des propriétaires, à tout le moins, assez rapidement et assez précisément, je pourrais vous dire. Peut-être, dans le cas des appels que reçoit mon collègue... Louis aurait peut-être quelque chose à ajouter.

M. Dubé (Louis): Les collègues aux consultations et moi-même, au bureau, effectivement, on s'en parle régulièrement, donc c'est quelque chose qui revient régulièrement. Mais on n'a pas de chiffres à l'appui, scientifiques, mais c'est quelque chose effectivement qui est une frustration importante pour beaucoup de propriétaires.

M. Lemay: Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Bien, c'est moi qui vous remercie. M. Brouillette, M. Dubé, merci beaucoup, cela met un terme à nos échanges de l'après-midi.

Et, compte tenu de l'heure, je déclare que la commission ajourne ses travaux au mardi, 27 septembre, à 10 heures, et nous poursuivrons le présent mandat. Bonne fin de journée.

(Fin de la séance à 16 h 1)