



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le jeudi 17 septembre 2015 — Vol. 44 N° 51

Consultations particulières sur le projet de loi n° 492 — Loi
modifiant le Code civil afin de protéger les droits
des locataires aînés (1)

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

QUÉBEC

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

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

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

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

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

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

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

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le jeudi 17 septembre 2015 — Vol. 44 N° 51

Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme Françoise David	1
M. Pierre Moreau	1
Mme Carole Poirier	2
M. Donald Martel	3
Auditions	3
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)	3
Association des propriétaires du Québec (APQ)	9
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL)	17
Documents déposés	26
Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM)	27
Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR)	34
Document déposé	42

Autres intervenants

M. Pierre Michel Auger, président

M. Jean Rousselle

M. Marc Carrière

M. Simon Jolin-Barrette

M. Norbert Morin

* Mme Mylène Forest, CORPIQ

* M. Hans Brouillette, idem

* Mme Claudette Biron, idem

* M. Martin A. Messier, APQ

* M. Jean-Olivier Reed, idem

* Mme Annie Lapointe, RPHL

* M. Robert Soucy, idem

* M. Christian Perron, APAGM

* M. Martin Gauthier, idem

* Mme Judith Gagnon, AQDR

* M. René Bélanger, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 17 septembre 2015 — Vol. 44 N° 51

**Consultations particulières sur le projet de loi n° 492 — Loi modifiant
le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés (1)**

(Onze heures quarante-huit minutes)

Le Président (M. Auger) : À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de procéder aux consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés.

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

Le Secrétaire : Oui, M. le Président. M. Bergeron (Verchères) est remplacé par Mme Poirier (Hochelaga-Maisonneuve) et M. Laframboise (Blainville) est remplacé par M. Jolin-Barrette (Borduas).

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. Nous débiterons, cet avant-midi, par des remarques préliminaires, puis nous entendrons les organismes suivants : la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec et l'Association des propriétaires du Québec.

Remarques préliminaires

Donc, nous allons commencer avec les remarques préliminaires. Je cède maintenant la parole à Mme la députée de Gouin.

Mme Françoise David

Mme David (Gouin) : Merci, M. le Président. Bonjour à tous les collègues. C'est un beau moment, je dois dire, pour moi, en tout cas.

J'aimerais rappeler que le projet de loi n° 492 a une histoire — comme tout le monde la connaît, je vais faire ça court : débat des chefs en 2014, appui des chefs de parti au principe de la protection des locataires âgés. L'objectif du projet de loi, c'est donc la protection devant des évictions pour reprise de logement ou pour agrandissement, subdivision. Ce projet de loi touche très probablement un nombre restreint de locataires âgés, mais les plus vulnérables, et ça, c'est quelque chose que je vais vouloir rappeler souvent.

• (11 h 50) •

Par une sorte de hasard, lundi dernier, on avait la Direction de la santé publique de Montréal qui déposait un rapport qui s'appelle *Pour des logements salubres et abordables*, et ce rapport, en quelque sorte, confirme plusieurs des appréhensions que nous avons, à Québec solidaire, bon, les locataires sont majoritaires sur l'île de Montréal, et, entre 2001 et 2014, la hausse du prix des loyers est de 38 %. Donc, on comprend pourquoi la situation est difficile pour un certain nombre de locataires, et je pense, entre autres, aux locataires âgés. La proportion de la population, toujours à Montréal, vivant sous le seuil de faibles revenus s'élevait à 50 % chez les personnes âgées de 65 ans et plus et à 60 % chez les personnes de 75 ans et plus. Et je voudrais dire aussi que, les ménages dont le principal soutien est âgé de 75 ans ou plus, il y en a 38 % qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus en loyer.

Donc, il y a des raisons économiques, entre autres, qui viennent soutenir le projet de loi n° 492, mais il y en a une autre, raison, et celle-là est très chère à mon cœur depuis le début, c'est que le déménagement d'ânés est toujours vécu par ces personnes-là comme un drame, comme une grande difficulté, c'est un traumatisme — je pense qu'il n'y a pas grand monde qui va le contester — et plus le déménagement s'effectue loin du logement, qui est très souvent occupé par une personne âgée depuis de nombreuses années, plus la situation est difficile; on parle de perte de repères, on parle de perte de réseau, etc.

Alors, est-ce que le projet de loi n° 492 veut chercher à limiter les évictions de locataires âgés? Et on parle ici uniquement de locataires âgés dont le revenu est sous le seuil de faibles revenus, ça, ça va être important de s'en rappeler, donc une proportion qui n'est pas le 100 % des locataires âgés, ou de locataires ayant un handicap. Alors, oui, le projet de loi n° 492, très honnêtement, veut limiter les évictions, mais il ne les empêche pas, il les balise, et nous aurons l'occasion d'y revenir.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup, Mme la députée de Gouin. Je cède maintenant la parole à M. le ministre pour une durée maximale de six minutes.

M. Pierre Moreau

M. Moreau : Merci beaucoup, M. le Président. Très heureux de vous retrouver. Je salue également les membres de la commission, en fait, le personnel de la commission. Je veux saluer de façon particulière la députée de Gouin, le député

de Nicolet-Bécancour, la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, qui sont les porte-parole des oppositions. Je veux aussi souligner la présence de mon adjoint parlementaire en matière d'habitation, le député de Vimont; mon adjoint parlementaire en matière d'affaires municipales, le député de Chapleau. Je veux remercier le député de Saint-François, qui nous accompagne, et vous-même, comme député de Champlain, M. le Président, qui aurez à présider nos travaux. Et je suis accompagné de Me Anne Morin, qui est la nouvelle présidente de la Régie du logement. Je lui souhaite la bienvenue. C'est son baptême de feu en matière de commission parlementaire, à titre de présidente.

Lors de la campagne électorale, à l'occasion du débat des chefs, la députée de Gouin l'a rappelé, elle a interpellé les autres participants pour qu'ils s'engagent à protéger les droits des locataires aînés, une question qui lui tient, je le sais, particulièrement à coeur. Le député de Roberval, ou le candidat pour être député de Roberval, et alors chef du Parti libéral du Québec, a immédiatement relevé le gant et a promis de donner suite à cette demande. Il est aujourd'hui premier ministre du Québec. Donc, à la suite de son élection au printemps 2014, notre gouvernement a exprimé son intention de favoriser l'instauration d'un climat plus serein et respectueux à l'Assemblée nationale et d'amorcer une ère d'ouverture et de collaboration avec tous les parlementaires, quel que soit le parti auquel ils appartiennent.

Nous savons que le cheminement étape par étape de tout projet de loi, M. le Président, est une prérogative du gouvernement. C'est donc en exerçant cette prérogative que le gouvernement a permis que l'Assemblée nationale procède, le 4 juin dernier, à l'adoption de principe du projet de loi n° 492 et que ce projet de loi puisse cheminer jusqu'aux consultations particulières que nous entamons aujourd'hui.

Je souligne qu'il s'agit d'un moment exceptionnel et rarissime dans l'histoire du parlementarisme québécois qu'un projet de loi public de député chemine jusqu'à ce stade. En effet, dans les 10 dernières années, seuls trois projets de loi se sont rendus à l'étape de l'adoption de principe, et un seul a été adopté. Je remercie les députés des oppositions, et plus particulièrement la députée de Gouin et mon adjoint parlementaire responsable des dossiers d'habitation, le député de Vimont, dont l'étroite collaboration a permis d'en arriver où nous sommes aujourd'hui, c'est-à-dire les consultations particulières sur le projet de loi déposé.

Nous entamons une nouvelle étape du processus législatif par lequel seront consultés divers intervenants concernés soit par la condition des aînés au Québec soit par l'État du droit en matière de logement locatif ou par les deux à la fois.

Toute société qui se respecte cherche à assurer une protection effective des personnes les plus vulnérables, ce qui peut notamment inclure, à certains égards, les aînés. D'un autre côté, toute la section du Code civil du Québec qui concerne le louage résidentiel repose sur un principe auquel il convient de ne pas déroger, soit l'équilibre entre les droits et les obligations des parties à un bail de logement : le propriétaire et le locataire.

Il s'agit donc, aujourd'hui, et dans les prochains jours, toujours dans un esprit d'ouverture et d'écoute, de recueillir les points de vue des divers participants à ces auditions particulières afin d'éclairer nos réflexions et ultimement de nous permettre de déterminer le point de rencontre entre les objectifs sous-jacents au projet de loi et les règles de droit justes et proportionnées en matière de louage résidentiel.

Je crois que tous ici s'entendent sur la noblesse des intentions derrière le projet de loi de la députée de Gouin, mais ce qui est primordial, M. le Président, pour nous, à cette étape du processus législatif, c'est de chercher à dégager les implications réelles que seraient celles de la promulgation du projet de loi qui nous occupe s'il devait être adopté. Il nous faut donc retourner chaque pierre afin de nous assurer que le projet de loi fasse effectivement de notre société un endroit où les droits des uns et des autres, et en particulier ceux des aînés, sont protégés et éviter que, par un effet pervers que nous aurions pu sous-estimer, la capacité des personnes les plus vulnérables à avoir accès à un logement de qualité soit affectée. Le souci que nous exprimons à l'étude de ce projet de loi n'est qu'une facette d'un dossier beaucoup plus large dont il ne faut pas négliger les autres aspects.

J'en profite pour vous rappeler que, le 10 octobre dernier, j'ai annoncé que la Régie du logement a mis en place une mesure destinée à traiter en urgence les causes visant les personnes âgées. Le temps de traitement de ces causes est maintenant considérablement réduit. Cette procédure accélérée a été instaurée afin de tenir compte de la précarité des aînés. En ce domaine, la compassion est l'affaire de tous.

J'ai confiance que chacun des membres de cette commission saura faire preuve de l'ouverture nécessaire envers tous les points de vue qui seront exprimés devant nous et je remercie, d'ailleurs, à l'avance, les personnes et les groupes qui, par leurs commentaires, leur présence et leurs mémoires, apporteront une précieuse contribution à l'étude du projet de loi de la députée de Gouin, que je félicite encore une fois. M. le Président, je vous remercie.

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le ministre. J'invite maintenant la porte-parole de l'opposition officielle et députée d'Hochelaga-Maisonneuve à faire ses remarques préliminaires pour un maximum de 3 minutes 30 s.

Mme Carole Poirier

Mme Poirier : Merci, M. le Président. Alors, à mon tour de saluer le ministre, l'ensemble de nos collègues, Mme Morin, la nouvelle présidente de la Régie du logement, ainsi que votre équipe et mes collègues tout particulièrement, mais je voudrais saluer l'initiative de la députée de Gouin, qui a su, lors du débat des chefs, faire d'une situation inadmissible un débat de société.

La reprise du logement est problématique. Elle l'est pour les aînés, mais elle l'est pour tous ceux qui ont à vivre une reprise de logement. Se faire dire juste avant Noël par son propriétaire que l'on va reprendre son logement devient un mauvais Noël pour la majorité des personnes qui ont à vivre cette situation. Les aînés, plus particulièrement, tel que le souligne le projet de loi de ma collègue, viennent mettre en lumière une situation toute particulière d'une clientèle encore plus vulnérable.

Le rapport déposé lundi par le directeur de la santé publique démontre que l'abordabilité des logements n'est pas au rendez-vous. Il y a un problème, particulièrement à Montréal, sur le coût du logement. Déménager presque en catastrophe, malgré un avis de six mois, c'est une catastrophe pour un aîné, mais surtout par un aîné qui occupe un logement pendant 20 ans, parce que le coût de logement n'est probablement pas représentatif du marché et il devra se relocaliser dans un marché pour lequel il n'a pas les moyens. Et ça, c'est la démonstration que le directeur de santé publique a faite en début de semaine.

Alors, le projet de loi de ma collègue s'inscrit dans cette démarche. Deux problématiques : l'abordabilité des loyers, mais aussi la disponibilité des loyers. L'accès à un logement dans un même quartier au même coût est une mission impossible, et je veux saluer le fait que le directeur de la santé publique, en début de semaine, nous a sonné l'alarme pour nous dire que finalement se trouver un logement avec les moyens que l'on a est presque une mission impossible. Il y a un débat plus grand à avoir, qui est l'abordabilité des logements. Il y a un débat à avoir sur le contexte de la reprise du logement. Il y a un débat à avoir sur le fait que la reprise de logement, quand elle est faite, elle est faite, en principe, sur les règles qui sont prescrites pour un membre de la famille. Il n'y a aucun suivi, il n'y a aucune suite de donnée à part que le fardeau de la preuve, qui est imputé au locataire. Alors, un fardeau de la preuve imputé à un locataire qui a 80 ans, dans notre société, c'est inadmissible. Merci, M. le Président.

• (12 heures) •

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup, Mme la députée. J'invite maintenant le député de Nicolet-Bécancour, porte-parole du deuxième groupe d'opposition, à faire ses remarques préliminaires pour un maximum de 2 min 30 s. M. le député.

M. Donald Martel

M. Martel : Merci, M. le Président. J'aimerais d'abord saluer la marraine de ce projet, la députée de Gouin, de même que le ministre des Affaires municipales et responsable de l'habitation, ses collègues de la partie gouvernementale. Je salue également la députée de l'opposition officielle et je tiens tout particulièrement à saluer et à remercier nos invités pour leur apport à nos travaux et à nos réflexions.

Nous avons voté, à l'unanimité, en faveur du principe du projet de loi n° 492 en juin dernier parce que nous avons convenu collectivement de l'importance de protéger les locataires aînés, des gens parfois vulnérables et en besoin de ressources et d'aide.

Cela dit, nous croyons que cette protection ne doit pas se faire au détriment des propriétaires et sans leur imposer de trop lourdes obligations qui ne leur incombent pas forcément. Notre défi est de mieux protéger les aînés pour assurer leur dignité et leur bien-être dans les cas de reprise de logement, pour réduire les risques d'abus, mais on doit aussi trouver un équilibre pour assurer le respect des droits des propriétaires et ceux des locataires de logement. Plusieurs irritants qui se trouvaient dans la première mouture de ce projet de loi l'an dernier, selon nous... toujours présents dans la nouvelle version, c'est pourquoi nous devons travailler en collaboration pour trouver une solution qui nous ralliera tous dans l'intérêt des locataires aînés. La consultation des groupes concernés par la proposition de la députée de Gouin est donc fort importante afin de bien cibler le problème pour bien identifier les outils qui existent déjà à l'heure actuelle et surtout pour trouver la meilleure solution à mettre en oeuvre pour pallier aux potentielles lacunes du processus de reprise du logement. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le député. Avant de débiter les auditions, et parce que la séance a commencé à 11 h 45, et on s'en excuse, j'aurais besoin d'un consentement afin de répartir le temps des échanges des différents groupes parlementaires, ce qui donnerait, donc, pour la députée de Gouin quatre minutes; le gouvernement, 9 min 30 s; l'opposition officielle, 5 min 30 s; et la deuxième opposition, quatre minutes.

Est-ce qu'il y a consentement pour cette répartition de temps?

M. Moreau : ...je comprends que ce consentement-là nous amènerait jusqu'à 13 h 15.

Le Président (M. Auger) : Exactement.

M. Moreau : Oui, oui. Consentement.

Auditions

Le Président (M. Auger) : Consentement. Merci beaucoup. Donc, je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter dans un premier temps et à commencer votre exposé.

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)

Mme Forest (Mylène) : Bonjour, mon nom est Mylène Forest, je suis la présidente du conseil d'administration de la CORPIQ depuis 2011 et, avant de débiter, j'aimerais, en mon nom, au nom de la CORPIQ et les 25 000 propriétaires

et gestionnaires qu'elle représente, vous remercier, M. le Président, Mme la députée de Gouin, M. le ministre, M. le député de Vimont, Mme la présidente de la régie et Mmes et MM. les députés, de nous recevoir et de nous permettre de vous présenter notre position face au projet de loi n° 492.

Aujourd'hui, je suis accompagnée de Hans Brouillette, qui est le directeur des affaires publiques de la CORPIQ, à qui je laisserai la parole et laisserai le soin de vous présenter notre position, et notre invitée, Mme Claudette Biron, une propriétaire immobilière et membre chez nous. Merci.

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans) : Merci. D'abord, on aimerait vous dire que nous ressentons sincèrement, là, à la lecture du projet de loi n° 492, une bonne intention, une intention sincère, on perçoit réellement le désir de vouloir aider les personnes âgées et on sait que cette démarche-là est faite de bon cœur. Pour nous, c'est une évidence. On doit vous dire que les propriétaires de logement québécois partagent cette conviction-là, partagent cet esprit-là de devoir être serviables, être sensibles à l'égard des personnes âgées. C'est important de contribuer au mieux-être de cette clientèle-là et c'est une clientèle extrêmement importante pour les propriétaires, une clientèle qui est appréciée, importante en nombre, mais appréciée aussi sur le plan humain. Donc, il y a plusieurs raisons qui font que les propriétaires souhaitent et aiment louer à des personnes âgées. On salue évidemment les auteurs du projet de loi, et qui l'ont conduit quand même jusqu'ici, donc en commission parlementaire. Ce n'est pas rien.

On a analysé avec soin le projet de loi dans chacun de ses mots, on a étudié toutes les facettes sur... du côté propriétaires, du côté locataires du mieux qu'on a pu. Malheureusement, on ne voit pas de possibilité concrète d'application de ce projet de loi là, et pourtant on a vraiment poussé notre analyse le plus loin possible, toujours dans la meilleure intention. Non seulement les possibilités d'application sont pour les propriétaires d'immeuble inexistantes, mais le projet de loi, tel qu'on le perçoit, aurait des impacts négatifs très importants sur une clientèle qui pour le moment est très appréciée des propriétaires — et on ne veut pas que ça change — on parle ici des personnes âgées.

Le projet de loi. Bon. On sait que la loi, la Charte des droits et libertés, le Code civil prévoient qu'on peut, en tant que propriétaires, jouir de notre bien, et le projet de loi vient s'attaquer à ce droit de propriété là. Le droit de propriété n'est pas absolu, il y a dans la loi certaines exceptions, mais, quand on arrive avec trop d'exceptions, on s'attaque au principe même du droit de propriété, et c'est ce qu'on perçoit, nous, actuellement. Il faut bien comprendre, ici on parle de propriétaires qui ne sont pas des entreprises, on parle de M. et Mme Tout-le-monde qui veulent loger leur famille, se loger eux-mêmes, loger leurs enfants, loger leurs parents, eux-mêmes âgés. C'est ça, la reprise de logement. C'est ça qu'on doit défendre, donc, ce droit de propriété pour loger nos familles, pas pour faire de l'argent, revendre le logement en condo, relouer plus cher à d'autres locataires — ce n'est pas ça, l'objectif, ça, c'est interdit — mais pour concrètement relouer... en fait, pas relouer, mais fournir un logement à sa famille.

Bien sûr, on nous dit : Non, non, non, on ne veut pas abolir le droit de propriété, on ne veut pas vous empêcher de reprendre les logements, d'ailleurs on prévoit... ça, ce sont les auteurs du projet de loi qui nous disent : On prévoit une option qui ferait en sorte que le propriétaire puisse reprendre... à la condition de trouver au locataire un logement équivalent. Bon. Écoutez, cette option-là est, pour nous, irréaliste et elle s'apparente ni plus ni moins à une interdiction de reprendre le logement lorsque le locataire est âgé et à faibles revenus. Bien évidemment, là, il faut comprendre qu'un propriétaire ne peut pas se mettre à téléphoner à d'autres propriétaires et leur demander : Est-ce que vous pourriez nous faire visiter? J'ai un locataire âgé dont je vais reprendre le logement. J'aimerais ça lui trouver un endroit. Concrètement, ce n'est pas quelque chose qui est réaliste. On a également toute la notion de logement équivalent. Vous aurez compris que, la configuration d'un logement, le loyer d'un logement, c'est à peu près impossible de trouver quelque chose qui est équivalent, et surtout, si le locataire considère... en fait, le locataire n'a pas envie de déménager, vous comprendrez que ça va être même difficile de l'amener visiter ce logement-là. Il est à peu près certain que le logement ne sera pas considéré comme étant équivalent. Donc, la conséquence de ça, c'est d'en arriver avec une situation où des locataires pourraient devenir indésirables, et ça, ce n'est certainement pas ce qu'on veut. Alors, il existe déjà des protections pour les locataires si le propriétaire veut reprendre le logement. On pourra en reparler, si vous le désirez.

On doit aussi rappeler que le rôle des propriétaires de logement, hein... pour la plupart, là, on parle de propriétaires de duplex et de triplex, leur rôle n'est pas d'apporter une aide financière au logement. Individuellement, personnellement, on ne peut pas demander à des citoyens de faire plus que leur part, sous le principe qu'ils sont dans le logement, pour fournir des logements à des gens qui sont à faibles revenus et âgés.

Donc, évidemment, il faut rappeler aussi que le Québec est très différent du parc de logements au Canada, il est principalement composé de petits propriétaires, et ce sont ces petits propriétaires qui seraient affectés. D'ailleurs, pour vous en glisser un mot, Mme Biron pourrait vous parler aussi de sa réalité.

Le Président (M. Auger) : Mme Biron.

• (12 h 10) •

Mme Biron (Claudette) : Bonjour. Alors, je suis propriétaire d'un triplex dans le Vieux-Longueuil. J'ai acheté un premier immeuble, j'avais 26 ans. À 29 ans, j'étais divorcée et monoparentale, mère de deux enfants de sept et huit ans, alors je me suis dit : Bon, mon immeuble va peut-être devenir un fonds de pension à plus ou moins long terme. J'étais travailleuse autonome aussi, je l'ai été jusqu'en 2007.

Alors, par ailleurs, j'ai une fille qui a fait l'acquisition d'un «plex» dans Rosemont—La Petite-Patrie il y a trois ans, et on avait projeté et on projette encore que j'aille habiter là dans quelques années, au gré de mon rythme de vie. Alors, moi, ça me rassurerait d'être capable d'aller vivre chez ma fille, de me rapprocher d'elle — je suis très proche d'elle — de

son conjoint et de ses enfants. Maintenant, je ne sais pas, avec le projet de loi qui est là, si je pourrai me le permettre. Mme Poirier semble dire que c'est très difficile de se trouver un logement. Alors, ça va peut-être être moi qui vais être obligée de m'en chercher un, parce que je ne pense pas de gérer cet immeuble-là encore 15 ans. Et j'ai aussi un fils. Alors, peut-être que je pourrais utiliser mon immeuble, habiter en haut, que mon fils habite en bas, enfin, j'aimerais ça avoir un peu d'options suite à l'investissement que j'ai fait. Voilà. Merci beaucoup.

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette, vous voulez continuer?

M. Brouillette (Hans) : Merci. Alors, on pourrait poursuivre avec les questions, si vous le désirez.

Le Président (M. Auger) : Bien, merci beaucoup pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange avec Mme la députée de Gouin, et vous avez... quatre minutes, excusez, à votre disposition.

Mme David (Gouin) : Merci, M. le Président. Non, mais ça va, c'est parce que je pensais que c'était l'ordre habituel. Je n'avais pas...

Une voix : ...

Mme David (Gouin) : Bien, écoutez, je...

Une voix : Vous êtes vraiment privilégiée.

Mme David (Gouin) : Oui. Bien, je ne m'en priverai pas, puis, en plus, vous me donnez une minute de plus, c'est vraiment extraordinaire.

Alors, bonjour, messieurs mesdames, contente de vous revoir. Écoutez, on s'est dit, quand on s'est vus — c'était en juin, je crois — qu'on était capables de se parler mais qu'on aurait sûrement quelques désaccords. Je pense que ça va continuer et on peut le faire tout à fait de bonne foi.

Vous, vous dites : C'est complètement irréaliste de penser qu'un propriétaire peut aider une personne aînée locataire à se reloger. Je vous rappelle que, dans le projet de loi, il n'est pas question de même quartier, il est question d'un rayon de cinq kilomètres quand même; sept kilomètres dans l'ensemble des régions, cinq kilomètres à Montréal et dans les limites de la municipalité de Montréal. Vous soulevez qu'il pourrait y avoir toutes sortes d'embûches — j'ai vraiment bien lu votre mémoire — semblant oublier que, si ce projet de loi était adopté, et j'espère qu'il va l'être, il y aura des règlements, il y aura un processus qui va être adopté et c'est évident que la Régie du logement va devoir intervenir à un moment donné si justement il y a mécontentement entre propriétaire et le ou la locataire aînée. C'est comme si vous oubliez que ce n'est pas seulement dans l'air, là, un projet de loi comme ça, ça doit atterrir avec des mesures concrètes, bien sûr, facilitant la vie et des propriétaires et des locataires.

Contrairement à vous, moi, je crois réaliste de penser que, dans le cas où vraiment le propriétaire veut absolument reprendre son logement pour agrandissement, subdivision ou pour un membre de sa famille... Vous pensez que ça n'est pas réaliste, là, l'idée de s'associer à ce locataire, de vraiment, honnêtement, non pas faire nécessairement des coups de téléphone... on peut juste aller sur Internet de nos jours et regarder qu'est-ce qui peut être disponible dans un rayon de cinq kilomètres. Moi, je trouve ça un peu étonnant. Je pense, au contraire, que c'est possible, c'est réaliste et, si ça devient difficile, c'est la régie qui tranchera comme pour tout autre litige entre propriétaire et locataire. Qu'est-ce que vous pensez de cette idée?

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans) : Alors, qu'un propriétaire veuille absolument reprendre le logement, c'est une chose, mais il va y avoir aussi des locataires qui veulent absolument demeurer dans leur logement. Alors, effectivement, qu'est-ce qui va arriver? Il va arriver... parce que le propriétaire va dire : Bien, j'ai trouvé un logement disponible. Effectivement, on en a, des logements disponibles, dans le marché. Supposons que le nouveau propriétaire, le futur potentiel propriétaire accepte, le locataire, lui, pourrait très bien dire : Bien non, moi, ça ne me convient pas, je veux continuer de rester dans mon même logement. Donc, le propriétaire, lui, qu'est-ce qu'il va devoir faire? Il va devoir faire une démarche judiciaire devant la Régie du logement pour aller prouver que le logement qu'il a trouvé est un logement qui est bel et bien équivalent. Alors là, on demande aux tribunaux d'analyser... puis ce n'est pas des causes simples, là, ça va être avec des preuves documentaires, des témoignages pour valider si ce dit logement-là est réellement équivalent. Alors, imaginons qu'au bout d'un certain nombre de mois la régie rend sa décision; il est à peu près certain que le logement, il ne sera plus disponible, O.K., le propriétaire l'aura reloué à quelqu'un d'autre. Donc, c'est ça qu'on dit. Dans la pratique, ce n'est pas quelque chose qui est réaliste. Pour nous, ça équivaut à une interdiction de reprendre le logement.

Bon, c'est sûr qu'on comprend que la personne a besoin d'aide pour se reloger, et il existe des programmes du gouvernement, notamment avec la Société d'habitation du Québec, des programmes pour aider les gens à faibles revenus, parce qu'on parle de cette catégorie-là, à pouvoir se loger dans le marché privé. Mais ce n'est pas au propriétaire de devoir faire cette démarche-là. Et, n'oublions pas, encore une fois, le propriétaire reprend le logement pour loger sa propre famille. Donc, on ne peut pas dire : Bien, on va privilégier un citoyen...

Le Président (M. Auger) : Juste un instant. Le temps est écoulé, à moins qu'on permette de continuer la réponse.

Une voix : ...

Le Président (M. Auger) : Donc, M. Brouillette, vous pouvez continuer.

M. Brouillette (Hans) : Dernière phrase, pour simplement dire qu'on ne peut pas demander à un propriétaire, dire : Bien, toi, trouve une autre option pour reloger ta famille, reloger tes enfants ou tes parents et laisse le propriétaire dans ton propre logement. Voilà.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons, Mme la députée de Gouin. Nous allons continuer avec le ministre pour à peu près 10 minutes.

M. Moreau : Il va falloir que Mme la députée de Gouin fasse des questions plus courtes. Mais alors, à mon tour...

Une voix : ...

M. Moreau : Oui. À mon tour, je veux saluer Mme Forest, Me Brouillette et Mme Biron, particulièrement Mme Biron. J'apprécie beaucoup votre passage en commission parlementaire et je veux vous resouhaiter la bienvenue à l'Assemblée nationale, parce que nous sommes des législateurs, et tout part de bonnes intentions, et souvent on a une conception théorique des propriétaires comme des locataires, et de voir quelqu'un qui comme propriétaire vient nous livrer un message en disant : Bien, écoutez, moi, je suis propriétaire, mais j'ai aussi un élément d'inquiétude et de fragilité dans mon destin, comme on en a tous, en disant : Bien, un jour, je me retrouverai peut-être dans l'intention ou dans la situation où ma fille devra faire une reprise à mon bénéfice et je m'inquiète de voir si le projet de loi en question sera un obstacle à ce que ce qui est un souhait de bigénération puisse se réaliser ou pas... Alors, je veux vous remercier pour votre témoignage, parce que, sincèrement, je veux vous le dire, ça nous alimente beaucoup.

Mes questions vont s'adresser à Me Brouillette, qui a fait la présentation, mais sentez-vous libres d'intervenir. Je comprends qu'il y a deux éléments dans votre présentation. D'abord, vous craignez un impact négatif important sur les personnes âgées. J'aimerais que vous développiez sur ça, en vous rappelant que nous avons un bloc maximum de 10 minutes, et, deuxièmement, je vais vous poser des questions sur la notion de logement équivalent, et réservons-nous du temps pour ça, parce que je vais vous amener aussi dans des solutions qui ont été mises de l'avant en Europe dans des projets de loi semblables.

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans) : Merci. Alors, quand on parle de l'impact négatif pour les personnes âgées... Bon, écoutez, il y a quand même près de la moitié des propriétaires actuellement qui ont des personnes âgées dans leurs logements, donc c'est quand même très important. On a des statistiques à ce sujet-là. Donc, c'est très important, la clientèle de personnes âgées.

C'est sûr que la majorité des propriétaires ne reprennent pas des logements chaque année, là, c'est quand même une faible minorité. Mais pensez un instant à un propriétaire qui a acheté un immeuble avec comme projet de loger sa famille, ses enfants. Là, il se pose la question, il se dit : Bon, bien, j'ai un logement à louer, et il y a des personnes âgées qui se présentent; pas nécessairement une personne de 65 ans, ça peut être une personne de 60, ça peut être même une personne de 55 ans. Alors, lui, il fait le calcul, il se dit : Si éventuellement cette personne-là bénéficiant d'un droit au maintien, disons-le, à vie dans les lieux et entre dans mon logement, comment je vais faire éventuellement pour le reprendre pour mes enfants, qui vont avoir besoin, bon... qui vont accéder au marché du travail puis ils vont... pas nécessairement un grand revenu... ou mes parents âgés? Donc, la crainte est de ne pas pouvoir réaliser leur projet de vie ou familial, reprendre éventuellement le logement. Donc, le propriétaire pourrait se dire aussi : Bien, moi, je n'ai pas l'intention de reprendre ce logement-là de toute façon, ça fait que je n'ai pas de problème d'avoir une personne âgée, mais, forcément, j'aurai un jour l'intention de revendre cet immeuble-là. Alors, le propriétaire se pose la question : Le jour où je vais le revendre — on ne parle pas d'un 16 logements ou d'un huit logements, là, on parle d'un duplex, d'un triplex — le jour où je vais le revendre, est-ce qu'il est possible que les acheteurs potentiels qui vont se présenter vont se poser la question : Est-ce qu'il y a une personne âgée ici, parce que, nous, notre projet, c'est d'acheter un duplex pour se loger, la famille? Oui, effectivement, il y a une personne de 65 ans ou plus qui habite au deuxième. Ah! O.K. Donc, ça va être un peu embêtant le jour où on voudra reprendre... Bien, on va dire : Écoutez, vous avez la possibilité, mais il faudra lui trouver un autre logement.

Alors, des propriétaires vont s'inquiéter de ce qu'il va advenir de la valeur de leur immeuble, et ce n'est rien à voir avec leurs relations excellentes qu'ils doivent entretenir avec le locataire âgé, mais la perception que ça peut avoir un impact négatif sur le prix de vente de leur immeuble...

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

• (12 h 20) •

M. Moreau : Merci. Et j'apprécie votre réponse. On va appeler les choses par leur nom, c'est de ça dont on parle, là. En fait, l'inquiétude, lorsque vous parlez d'impact négatif, c'est dire : Refus de louer à des personnes qui seraient au seuil d'obtenir le droit qui serait garanti par le projet de loi, s'il était mis en vigueur, ou encore que la situation ait un impact sur la valeur de la propriété.

Alors, je vous pousse un cran plus loin et je vous amène à la situation que décrivait Mme Biron. En droit français, Mme la députée de Gouin nous a dit avoir fait la recherche et que des dispositions semblables s'appliquaient. J'ai noté

cependant qu'il y avait une exception où, en droit français, on indique que le droit de reprise sans qu'un logement correspondant à ses besoins ou à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues, selon les dispositions françaises... mais on dit : «Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond [de] ressources mentionné au premier alinéa.»

En d'autres termes, de dire : Oui, ça s'applique dans la perspective désignée par le projet de loi, mais, lorsque le propriétaire devient lui-même dans une situation où, en raison de l'âge ou de sa situation économique, cette obligation-là représenterait un fardeau trop important, quel que soit celui que l'on fixe, à ce moment-là, les dispositions ne s'appliquent pas. Je vous demanderais de commenter votre confort à ce genre d'approche là.

M. Brouillette (Hans) : ...

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans) : Pardon. Immédiatement, on comprend que, dans d'autres situations, la reprise serait impossible, O.K.? Donc, un propriétaire qui a, je ne sais pas, moi, 50, veut reprendre un logement pour ses enfants; pas possible. Un propriétaire qui veut reprendre pour ses parents, qui ne sont pas nécessairement âgés mais qui approchent un âge avancé; ce ne sera pas possible non plus. La situation familiale évolue. Alors, un couple qui n'a pas d'enfant s'achète un duplex ou un triplex, il y a un locataire en haut, un locataire... ce qu'on appelle le semi-sous-sol, le «bachelor», et, un jour, ils ont des enfants. Les enfants grandissent, ils deviennent des ados, des jeunes adultes, et là il commence à y avoir un manque d'espace, là. Est-ce qu'on dit à ces gens-là : Bien, si vous voulez agrandir, malheureusement, vous ne pouvez pas, parce que c'est une personne âgée qui habite en bas? Donc, si vous voulez... votre famille s'agrandit, vous avez besoin de reloger dans plus grand, bien vendez votre immeuble, trouvez une autre solution, mais, non, vous ne pouvez pas reprendre le semi-sous-sol pour installer vos jeunes, vous ne pouvez pas agrandir votre logement parce qu'une personne âgée habite là.

Alors, pour nous, je comprends très bien l'exception que vous mentionnez, mais ça revient à ce qu'on disait tantôt : On a une loi, on a une charte qui disent qu'il y a un droit de propriété, qu'on peut jouir de notre bien, mais, si on cherche à gruger ce droit-là, on brise le principe même de base qui est de pouvoir jouir de notre bien, donc reloger nos propres familles. Alors, je comprends l'exception, mais ça reste quand même un recul du droit fondamental qui est certainement le plus important pour les propriétaires, le droit de jouir du bien dans lequel ils ont investi, pour lequel ils ont pris des risques, pour lequel ils ont travaillé et qui fait partie de leur projet de vie.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : Merci. Il nous reste deux minutes, Me Brouillette. La députée d'Hochelaga-Maisonneuve disait : Oui, il y a une procédure qui existe, parce qu'on doit, lorsqu'on fait reprise ou éviction, manifester sa bonne foi, c'est l'article 1968 du Code civil. La présidente de la régie m'indique que, depuis un an à peu près, il y a une soixantaine de causes qui sont inscrites à la régie. Donc, le volume, comparé au volume global, n'est pas énorme.

La question que je vous pose, et le problème que soulève la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, c'est dire : Bien, faire le suivi après, il faut que le locataire y aille. S'il introduit la procédure — là, je veux juste faire une correction — ce n'est pas exact de dire que c'est le locataire qui a le fardeau de la preuve, c'est le propriétaire qui doit établir qu'il était de bonne foi, mais le locataire doit quand même prendre des mesures pour établir la procédure en question.

Est-ce que, compte tenu du volume, qui est relativement faible, vous suggérez que la recherche que l'on fasse soit plutôt vers une procédure à la régie ou une procédure à la Société d'habitation plutôt que ce qui est déposé là? Et avez-vous des commentaires là-dessus?

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette, pour une minute, maximum.

M. Brouillette (Hans) : Ce que vous soulevez est un point très important. Là, on ne parle plus des reprises pour loger sa famille, là, là on parle de gens qui, pour des raisons autres, reprennent des logements, donc, pénalisent des locataires mais pas pour les bonnes raisons, donc pour s'enrichir ou pour faire autre chose.

Alors, il existe déjà des sanctions très sévères, des jugements qui sont rendus, qui pénalisent... beaucoup d'argent doit être versé par les propriétaires pour dédommager des locataires qui auraient été évincés pour des mauvais motifs. Et ça, pour nous, là, c'est tolérance zéro. On appuie toute mesure qui viserait à sanctionner sévèrement des propriétaires qui contournent la loi pour des reprises sous de faux motifs.

Alors, si on peut explorer dans cette voie-là, vous aurez certainement tout l'appui de la CORPIQ, et on ne défendra pas des propriétaires qui cherchent à s'enrichir, on va défendre les propriétaires qui veulent loger leur famille.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons pour cet échange. Nous allons poursuivre avec Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour une durée maximale de 6 min 15 s.

Mme Poirier : Merci, M. le Président. Bonjour, M. Brouillette. Mesdames, bonjour. Je veux juste faire un petit peu de pouce sur ce que le ministre vient d'aborder comme sujet. Il est un peu faux, je vais le dire comme ça, de dire que le fardeau n'appartient pas au locataire, puisque, pour introduire la cause et faire la démonstration qu'il y a une cause, il faut faire la démonstration que le logement n'est pas occupé par la bonne personne. Bien oui, parce que, quand tu es rendu dans la procédure, il faut faire la démonstration parce qu'il faut que tu amènes des preuves dans ton argumentation.

Alors, moi, je vous pose la question d'une autre façon : Selon vous, comment pourrions-nous introduire un mécanisme qui ferait en sorte que, lorsqu'il y a reprise — et moi, je vous dis, je ne prétends pas tous les cas de reprise, mais on est dans les 65 ans et plus, moi, je reste dans ce cadre-là, d'accord? — dans le cas d'une reprise d'une personne de 65 ans et plus, il pourrait y avoir un suivi? Je ne sais pas comment il serait fait, je vous laisse l'imagination. Comment on pourrait faire un suivi pour s'assurer que la personne qui prend le logement est la bonne personne et que ça ne soit pas au locataire qui était là de faire cette démonstration-là ou d'aller faire, introduire une cause à la régie? Comment on pourrait faire ça?

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans) : Merci. Écoutez, c'est sûr qu'il peut y avoir des... il y a des propriétaires qui reprennent sous de faux motifs, il pourrait y avoir un contrôle exercé ou une déclaration peut-être au bout d'un an. Alors, oui, il y a un mécanisme qui ferait en sorte que la personne est avisée que le logement, je veux dire, le lendemain, il n'a pas été utilisé à d'autres fins que celles pour lesquelles la reprise a été accordée par la Régie du logement ou négociée, parce que, il ne faut pas l'oublier, hein, propriétaires et locataires négocient souvent, s'entendent sur la reprise, sur le moment, sur les modalités. La plupart des cas se déroulent comme ça. Donc, oui, il pourrait y avoir un mécanisme de validation. Il faut juste faire attention à une chose : il peut arriver aussi que le motif était honnête, sincère, de bonne foi mais qu'en cours de route un changement survient — une perte d'emploi, une séparation — qui fait en sorte que la personne finalement qui a bénéficié du logement n'est plus celle qui habite là. Mais, attention, il y a quand même des règles aussi, le propriétaire doit demander la permission à la Régie du logement pour relouer le logement.

Alors, un mécanisme comme ça ferait... en sorte d'invalider la reprise si la personne qui était bénéficiaire n'est plus celle qui habite le logement, mais le propriétaire aurait à le justifier à ce moment-là, aurait à le justifier, et le locataire serait à même de voir s'il y a matière à poursuite ou non à explorer.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée.

Mme Poirier : Donc, je comprends que vous êtes ouverts à une forme de mécanisme de contrôle, appelons-le comme ça, là, qui donnerait finalement... Moi, je parle pour les 65 ans et plus, ça pourrait s'étendre à tout le monde, mais là on est sur les 65 ans, je me concentre là-dessus. Il pourrait y avoir une forme de mécanisme de contrôle, un an après effectivement, pour démontrer la bonne foi du propriétaire. On s'entend là-dessus. Excellent.

Dans votre mémoire, page 12, vous donnez une phrase qui... et, vous le savez, vous avez toujours l'art de m'étonner — on n'en est pas à la première fois tous les deux. Vous dites : «En revanche, le projet de loi n° 492 aurait pour effet de rendre cette catégorie de locataire indésirables...» Ce n'est quand même pas rien, là, comme mot, «indésirables». Je trouve ça fort un peu, là, je vous avoue, là. Je comprends le dialogue que vous avez eu avec le ministre, mais est-ce que vous êtes en train de nous dire que les propriétaires pourraient décider de ne plus louer à des locataires de 63 ans parce que peut-être qu'ils auraient besoin de leur logement et qu'ils ne pourraient plus, en fonction de cette loi, reprendre le logement? Est-ce que, dans votre tête, quand vous écrivez ça, c'est ce que vous voulez dire?

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette.

• (12 h 30) •

M. Brouillette (Hans) : C'est clair pour nous qu'à partir du moment où un locataire aîné vient figer, disons, les droits des propriétaires qui ne peuvent plus reprendre un logement, oui, cette crainte-là est réelle, et pourtant on ne veut pas va rendre indésirable... La majorité des locataires aînés ne se font pas reprendre leur logement, mais la crainte pour un propriétaire de ne pas être capable de revendre facilement son immeuble ou de ne pas être capable de lui-même réaliser son projet si la situation familiale change, cette crainte-là, oui, peut rendre indésirable... et ça, ce n'est certainement pas ce qu'on veut, en tant que société, avoir... des locataires avec qui il y a une bonne relation, les rendre indésirables. Alors, oui, le mot est peut-être fort, mais cette crainte-là est bien réelle. Mme Biron, si vous...

Le Président (M. Auger) : Oui. Mme Biron, vous vouliez ajouter quelque chose sur...

Mme Biron (Claudette) : Oui. Mme Poirier, moi, j'ai loué, le 1er août dernier, à une dame de 75 ans. Quand j'ai lu ça cette semaine, je me suis dit : Oupelaïe! Est-ce que j'ai pris une bonne décision? Alors, moi, j'ai oublié de le dire tantôt, je vais avoir 65 ans dans deux mois, au mois de novembre, alors je passe du côté des aînés, et je me retrouve avec un projet de loi où je me dis : Oh! peut-être que j'ai couru après les troubles, là, et j'aurais dû peut-être prendre un jeune couple, ou je ne sais pas, là. Ce n'est pas rassurant, en tout cas. Moi, c'est l'impression que j'ai eue, en tant que propriétaire. Je ne serais probablement pas la seule à réagir comme ça.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée, 30 secondes encore.

Mme Poirier : Je vais faire attention à ce que je vais dire, là. Je trouve ça très inquiétant, ce que vous nous dites, très inquiétant. Ça s'appelle de la discrimination en fonction de l'âge. C'est prévu par les chartes, c'est interdit. Et, pour moi, c'est inquiétant, votre propos est inquiétant. Quand vous me dites que, pour vous, madame... que le fait d'avoir loué à quelqu'un de 75 ans, ça devient menaçant, ça m'inquiète profondément, ça m'inquiète...

Une voix : ...

Mme Poirier : Je le sais, mais ça m'inquiète profondément.

Le Président (M. Auger) : Merci, Mme la députée. C'est tout le temps que nous avons. Donc, nous allons poursuivre avec M. le député de Nicolet-Bécancour pour 4 min 15 s.

M. Martel : Merci, M. le Président. Bonjour à vous trois. Moi, je veux vous rassurer, vous avez exprimé tout à l'heure que vous aviez une sensibilité par rapport au sort des personnes âgées, je vous crois à 100 % comme je crois la sensibilité de ma collègue de Gouin, puis je pense que, sincèrement, cette sensibilité-là, cette préoccupation-là n'a pas une couleur politique.

Moi, je vais vous demander de commenter un peu ce que je vais vous dire, parce que ça ne fait pas longtemps que j'ai pris connaissance du dossier et je viens d'un milieu rural, j'ai été presque 20 ans directeur général d'une MRC en milieu rural, et moi, je disais souvent aux maires que c'est beau de prévoir des développements, mais il faut aussi prévoir des places où on peut mettre du multilogement, parce que, si on veut garder les jeunes, c'est important. Ils n'ont pas nécessairement les moyens de s'acheter une maison en commençant, il faut qu'on ait des logements à leur offrir, et, si on veut garder nos personnes âgées aussi qui vendent leur maison, parce que l'attrait des grands centres... par exemple, chez nous, il y a Trois-Rivières, il y a Victoriaville, Sorel : c'est facile pour les gens de quitter, ça fait que moi, je dis : Il faut qu'on ait une offre de logement à faire.

Quand je regarde... puis je suis vraiment préoccupé, là, tu sais, que quelqu'un puisse perdre son logement puis se retrouver un peu démuné, mais, quand je regarde au niveau de l'application, on dit qu'il faut trouver un logement dans les sept kilomètres de l'ancien logement; moi, je regarde la réalité rurale, là, ça se peut qu'il n'y en ait pas, ça se peut que... Je regarde à Aston-Jonction, là, chez nous, là, il y a peut-être un, deux, trois édifices à logements, et la municipalité voisine est à 12 kilomètres. Puis, dans la municipalité voisine, ça se peut qu'il n'y en ait pas, de logement, non plus, parce que c'est Saint-Wenceslas puis il n'y a pas beaucoup de multilogement là. Ça fait que je ne suis pas au niveau de la sensibilité, je peux donner l'assurance à n'importe qui de ça, mais je suis vraiment au niveau de l'application. Est-ce que vous y avez réfléchi? Est-ce qu'il y a des gens dans votre association qui représentent un peu le milieu rural?

Le Président (M. Auger) : M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans) : Alors, aux sens propre et figuré, on n'a pas été aussi loin que d'aborder la question des kilomètres. Vous avez remarqué, dans le mémoire, on n'a pas parlé des distances. C'est sûr que c'est un problème qui se pose. Mais, dès le départ, d'essayer de reloger quelqu'un dans un autre logement qu'on va essayer de faire visiter, pour nous, ça nous apparaît impossible, la question de notion de logement équivalent. Bien sûr que la question se pose encore plus dans des milieux ruraux où, effectivement, on a des membres bien sûr et les logements disponibles, vacants ou équivalents ne sont pas nécessairement à proximité. Ce qui est très important... et vous abordez la question de, en fait, les personnes âgées, les garder dans leur milieu, dans leur logement. Vous savez, les propriétaires souhaitent conserver cette clientèle-là, c'est une clientèle qui est essentielle, qui est importante, mais il y a d'autres difficultés.

Le vieillissement de la population amène des besoins pour des locataires d'avoir des ressources, des soins à domicile, un accompagnement. Les propriétaires de logement du Québec, là, qui ont surtout des duplex et des triplex, sont des intervenants sociaux de premier rang pour ces locataires-là, sont des gens qui accompagnent des personnes âgées qui sont parfois isolées de leur famille, qui n'ont pas de ressource ou qui ont des difficultés de mobilité. Il y a une limite à ce qu'on peut faire, mais, s'il y avait une aide supplémentaire, on permettrait à des locataires âgés de rester plus longtemps dans leur logement du marché privé, parce que les propriétaires, même si ce n'est pas leur rôle, jouent déjà, exercent déjà, là, un rôle actif. Mais, en bonifiant ce rôle-là avec une aide gouvernementale, avec une aide à domicile, on permettrait à des gens de rester plus longtemps dans leur logement.

Bien sûr, là, je déborde du sujet des reprises, mais c'est important de le mentionner.

Le Président (M. Auger) : C'est tout le temps que nous avons à notre disposition. Je tiens, en terminant, à remercier les représentants de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Et je vais suspendre les travaux quelques instants pour permettre à l'Association des propriétaires du Québec de prendre place.

(Suspension de la séance à 12 h 37)

(Reprise à 12 h 39)

Le Président (M. Auger) : Nous allons reprendre nos travaux. Je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants de l'Association des propriétaires du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis par la suite nous allons procéder à la période d'échange avec les membres de la commission.

Je vous invite donc à vous présenter dans un premier temps et à ensuite débiter votre exposé.

Association des propriétaires du Québec (APQ)

M. Messier (Martin A.) : M. le Président, M. le ministre, Mmes et MM. les députés, Mme la présidente de la Régie du logement, mesdames messieurs, bonjour, mon nom est Martin Messier, je suis président de l'Association des

propriétaires du Québec. L'APQ, donc, présente partout au Québec, qui représente 16 000 membres propriétaires et gestionnaires d'immeubles, offre des services concrets à ses membres, donc des services de formation, une publication mensuelle pour leur permettre de briser l'isolement et, évidemment, des services juridiques. Donc, on est dans le quotidien, dans le feu de l'action. Les gens nous appellent, nous font part de leurs problèmes, et on les accompagne, dans toute la mesure du possible, dans ça.

• (12 h 40) •

Évidemment, pour l'ensemble des propriétaires, le principe qui est soulevé par le projet de loi devant nous aujourd'hui est tout à fait souhaitable. Donc, de protéger, M. le Président, les aînés, c'est définitivement une préoccupation qu'on doit avoir, comme société. Et là où on fait la différence... puis vous pourrez le lire dans certains passages de notre mémoire, cette décision-là, comme société, d'aider les aînés, elle est tout à fait louable et elle doit, selon nous, être assumée par la société, donc qu'on vienne en aide, des démarches d'accompagnement, la possibilité de choisir un logement, de connaître nos droits, donc qu'on accompagne financièrement et qu'on sécurise les aînés, mais qu'on le fasse comme société, qu'on évite d'imposer, ce qu'on fait trop souvent, malheureusement, au Québec, le fardeau aux seuls propriétaires d'immeubles. Alors, comme contributeurs de taxes, tout à fait, on est prêts à investir comme société, mais, quand on vient limiter les droits des propriétaires pour faire en sorte que seul le propriétaire doive assumer cette responsabilité-là, ça devient plus difficile.

Je vais vous parler, deux petites secondes, du processus de reprise de possession du logement juste pour vous mettre dans le contexte. D'abord, ce n'est pas évident, la reprise de possession du logement au Québec, et on a déjà des limites importantes au droit de propriété. Reprendre possession, je peux le faire — et ça a été modifié dans une des récentes réformes du Code civil du Québec — seulement pour les ascendants, descendants en ligne directe au premier degré. Ça veut dire quoi? Père, mère, fils, fille, hein? Je ne peux reprendre pour n'importe qui, comme ça, dans ma famille. Il y a d'autres exceptions mais qui ne s'appliquent à peu près jamais. Donc, essentiellement, c'est ce qu'on peut, comme propriétaires, effectuer. Et il y a un contrôle, a priori, de la Régie du logement. Si je vous disais qu'exceptionnellement le propriétaire envoie un avis au cher locataire six mois, s'il s'agit d'un bail de 12 mois, avant la fin du bail : Je désire reprendre possession du logement pour les fins mentionnées dans l'avis, je devrai indiquer pour qui j'entends reprendre possession du logement. Si le locataire ne répond pas, c'est présumé comme un refus et c'est le propriétaire qui doit introduire la demande à la Régie du logement et qui devra faire la preuve. Donc, on renverse... vous savez, on dit que tout le monde est présumé être de bonne foi, normalement, dans le Code civil. Ici, on vient renverser ce fardeau de preuve là, on dit au propriétaire : Vous devrez démontrer, propriétaire, que vous entendez réellement reprendre possession pour les fins mentionnées dans l'avis, hein? Ça veut dire tout un paquet de choses, concrètement : le logement répond à mes besoins; financièrement, j'ai cette capacité-là de ne plus recevoir le revenu du loyer; il est localisé dans un endroit où, oui, à moyen et long terme, je vais me plaire.

Et donc on fait cette démonstration-là, on doit convaincre le tribunal, qui, lui, pourra rendre une ordonnance, en fonction des parties devant lui, donc, tant sur le moment de la reprise, sur le moment de l'indemnité, sur les frais qui sont occasionnés, et on va tenir compte dans ça, évidemment, du fait que la personne est âgée, notamment dans l'indemnité accordée pour le déménagement, et donc il y a déjà ce contrôle, a priori, de la Régie du logement. Ensuite, on suit le propriétaire en donnant un droit au locataire et, si le propriétaire reprend possession pour des fins autres... mentionnées à l'avis — et on se souvient qu'il y a le contrôle, a priori, de la Régie du logement — a posteriori, on vient aussi dire au propriétaire : Vous allez pouvoir être poursuivi, hein, si vous relouez votre logement sans avoir respecté les modalités de la loi qui nous imposent de retourner à la Régie du logement et de demander à la régie de fixer les conditions de location.

M. le Président, je vous soumetts respectueusement que déjà les locataires, âgés ou non, parce que ces dispositions-là s'appliquent à tout le monde, sont extrêmement bien protégés. Et, sur ce, je vais passer la parole — et j'ai oublié de le présenter, je m'en excuse — à mon collègue juste à ma droite, Me Jean-Olivier Reed.

Le Président (M. Auger) : Me Reed.

M. Reed (Jean-Olivier) : Bonjour, tout le monde. Alors, pratico-pratique, la reprise de logement : le propriétaire envoie un avis de reprise, le locataire refuse, on se rend à la Régie du logement, le juge rend son jugement, le locataire et le propriétaire, la même journée, reçoivent dans la poste un jugement, et, après ça, plus rien. Et c'est cette partie-là qui est importante parce que le locataire, les personnes aînées n'ont plus rien. Alors, nous, on pense, l'Association des propriétaires, que c'est à ce moment-là que le locataire a besoin d'aide et non a priori, parce qu'a priori les règles sont déjà suffisamment balisées pour déterminer la bonne foi du propriétaire, si effectivement il ne veut pas ou pas reprendre le logement. Qu'est-ce qu'il considère, le juge? Bien, l'âge, leur mobilité, l'emplacement et le déracinement. C'est déjà dans la loi. C'est déjà ça qu'ils utilisent comme barèmes pour déterminer la compensation que le locataire va avoir, et ils utilisent aussi les témoignages des gens pour déterminer la bonne foi du propriétaire, si effectivement il a le droit ou non de reprendre le logement.

Le juge administratif a aussi une panoplie de moyens pour gérer les problèmes ou les paramètres spécifiques du dossier qu'il a en face de lui, dont les montants à donner et aussi le délai ou le jour de la reprise de logement. Il y a déjà la possibilité, dans certaines circonstances, de reporter cette journée-là. Donc, finalement, l'APQ est d'avis que l'expertise des juges administratifs et le Service de conciliation de la régie a permis, dans le passé, et permettra encore dans le futur de pallier aux problèmes... aux solutions originales des problèmes ponctuels avec les paramètres actuels du Code civil du Québec.

Bon, c'est sûr et certain que les règles de la régie de reprise de logement et l'éviction, c'est la contradiction de deux droits, le droit du locataire du maintien dans les lieux et le droit du propriétaire de faire l'usage... de son propre usage, et

on considère que c'est un compromis actuel acceptable et équitable. La modification, on considère qu'elle débalancera de façon importante ces deux droits en faveur, généralement, du locataire et sans égard à la bonne foi du propriétaire. Donc, je vais terminer par deux... Premièrement, il s'agit aujourd'hui de mettre à la disposition des aînés des outils nécessaires pour traverser cette reprise-là de façon sereine. Alors, moi, je vais finir par une question : Est-ce qu'on doit aujourd'hui entamer le processus de recherche de logement avant de déterminer la bonne foi du propriétaire? C'est une question qui est un peu... parce que, là, on demande dans le projet de loi d'offrir un logement au locataire avant même de déterminer si la bonne foi du propriétaire est là. C'est tout.

Le Président (M. Auger) : Oui, M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Écoutez, peut-être, sans répondre à la question de mon confrère, j'aurais des idées de réponse, M. le Président, mais simplement nous dire que, dans le marché actuellement, il y a plusieurs logements de disponibles mais que c'est extrêmement compliqué, c'est tellement personnel, le choix du logement. Quand on demande, dans le projet de loi sous étude, de demander au propriétaire d'être en quelque sorte l'agent d'immeubles du locataire et, dans les notions de logement équivalent, on va avoir un paquet de facteurs : on va avoir l'emplacement, le prix du loyer, l'ensoleillement, mais, pour un locataire, il préfère un immeuble plus neuf; pour d'autres, certains immeubles plus âgés, plus historiques... Et donc c'est vraiment une question très, très personnelle. Donc, de demander au propriétaire de faire office d'agent d'immeubles, en fait, ça nous semble, à toutes fins pratiques, impossible.

Le Président (M. Auger) : Merci. Donc, ce qui met fin à votre exposé. Nous allons commencer la période d'échange avec Mme la députée de Gouin pour quatre minutes.

Mme David (Gouin) : Merci, M. le Président. Et je vais quand même encore avoir une introduction un petit peu plus longue à ma question. Je voudrais ramener des chiffres que j'ai trouvés qui viennent d'une étude de la SHQ, *Les logements privés au Québec*, 2002. C'est très intéressant de regarder cette étude. On y découvre qu'en fait, là, je vous passe les détails, les gros propriétaires, c'est-à-dire de 10 logements ou plus, forment 5 % du nombre général des propriétaires mais contrôlent 44 % du parc locatif. Autrement dit, on parle beaucoup, ce matin, du petit propriétaire qui habite un duplex, un triplex et qui veut peut-être reprendre un étage pour ceci ou cela, mais, dans les faits, la majorité des locataires québécois habitent des immeubles de six logements ou plus, et nous avons des gros propriétaires. Au Québec, nous n'en avons pas un nombre extraordinaire, mais ceux que nous avons possèdent une grande partie du parc locatif. On peut donc imaginer que ces personnes peuvent relativement facilement trouver un autre logement à un locataire qu'ils veulent évincer.

Ma question, cela dit, va porter sur la notion de logement équivalent. Dans votre mémoire, vous avez une conception du logement équivalent qui n'est pourtant pas du tout celle de... en fait, qui n'est pas du tout la mienne, celle de la personne qui a présenté un projet de loi. Là, vous êtes rendus à me dire qu'un logement équivalent, là, même niveau d'ensoleillement, puis les mêmes comptoirs dans le logement... Écoutez, sincèrement, là, vous avez dû lire comme moi la jurisprudence sur la notion de logement équivalent ou comparable et répondant aux besoins des gens. On ne parle pas des mêmes comptoirs et de la même quantité de fenêtres, on parle d'un certain nombre de critères assez objectifs, du nombre de pièces, de l'étage où, par exemple, le logement est situé, du niveau de tranquillité par rapport au voisinage.

Il y a de la jurisprudence là-dessus, là. Je ne comprends pas comment vous pouvez arriver à dire franchement : La notion d'équivalence, elle est tellement restrictive que ça va être impossible de trouver un logement. Je ne sais pas sur quoi vous vous basez.

• (12 h 50) •

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Merci. D'abord, un premier point, et, en fait, dans les chiffres que vous nous mentionnez — je vous remercie de le mentionner — c'est effectivement une donnée significative, le fait que 44 % des logements soient détenus par de grandes sociétés, il faut tout de suite voir que déjà, pour ces immeubles-là, les grandes sociétés, évidemment, des compagnies n'ont pas accès à la reprise de possession, donc il n'y a pas de reprise de possession déjà pour près de la moitié du parc locatif. Et évidemment, quand il y a des personnes âgées dans ces immeubles-là, il n'y a pas de compagnie qui va reprendre possession. Donc, juste qu'on mette ça en tête dans le marché. Ensuite, qu'on revienne au nombre, parce que c'est intéressant, parce que la même étude, quand on parle du nombre de propriétaires, nous disait qu'il y a près de 280 000 propriétaires au Québec, dont moins de 40 000 détiennent plus de six logements.

Donc, on a effectivement, en termes de nombre de logements, beaucoup d'unités qui sont, en fait, déjà protégées dans le sens où on l'étudie aujourd'hui, parce qu'il n'y a pas de reprise, mais on a énormément de propriétaires de petits immeubles qui, eux, peuvent reprendre possession du logement. Donc, gardons ces chiffres-là en tête parce que c'est tout à fait intéressant et venons-en à votre réponse. En fait, la notion de loyer équivalent, de logement équivalent a été établie par la jurisprudence dans le contexte où on reprend possession du logement, non pas le contexte inverse, où on le présente actuellement, où c'est dans la tête du locataire, le logement équivalent, pour le propriétaire, la distinction qui est soumise. Parce que, dans la loi, en fait, quand j'ai un logement équivalent qui se libère, je dois...

Le Président (M. Auger) : Encore 30 secondes à cet échange.

M. Messier (Martin A.) : Pardonnez-moi?

Le Président (M. Auger) : 30 secondes à l'échange. Si vous aviez encore une intervention, là ce serait peut-être... Non?

M. Messier (Martin A.) : Parfait. Et donc la notion de logement équivalent est utilisée par le propriétaire pour dire : Il ne s'agit pas d'un logement équivalent, donc il faut que je reprenne ce logement-là, même si l'autre se libère. Et on est allé, oui, jusqu'à l'ensoleillement, jusqu'à l'accès à la cour arrière. Et effectivement ces exemples-là, vous avez tout à fait raison, sont tirés de jurisprudence où les propriétaires ont eu gain de cause en disant : Je peux reprendre possession de ce logement-là parce qu'il ne s'agit pas d'un logement équivalent, donc je ne suis pas contraint de reprendre celui qui se libère.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons pour ce premier échange. M. le ministre, pour 10 min 30 s.

M. Moreau : Oui. Merci, M. le Président. Alors, à mon tour, bonjour, M. Messier, Me Reed. Dans votre mémoire, d'abord, je veux revenir sur un élément statistique qui, en tout cas, moi, me frappe. Là, vous dites qu'il y a 50 % du parc immobilier qui, étant détenu par des entreprises, n'a pas recours aux dispositions du Code civil sur la reprise, c'est important, et ce que l'on doit retenir, ce que voulez que les parlementaires retiennent de votre passage, c'est de dire que, dans l'autre 50 % de ce parc-là, c'est majoritairement des petits propriétaires. Donc, de combien de logements environ, en moyenne?

M. Messier (Martin A.) : On parle de moins de huit logements, souvent des duplex, triplex, quintuplex.

M. Moreau : De sorte que l'argument de dire «on se retourne sur sa propre propriété pour trouver un logement équivalent» est un petit peu faible. O.K.

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Si vous permettez, je veux juste préciser ça : Si j'ai un logement équivalent qui se libère dans ma propre propriété, la loi prévoit déjà que je devrai prendre possession de ce logement-là.

M. Moreau : Oui. Ça, c'est 1964, puis vous devez avoir un logement équivalent, et c'est d'ailleurs de là que vous prenez votre jurisprudence.

Une voix : ...M. le ministre.

M. Moreau : Bon. Alors, je veux faire ressortir ça, là, pour les bénéficiaires des gens avec qui on travaille.

Donc, si vous en avez, vous devez aller dans votre parc si jamais vous regardez ça, mais, quand vous allez dans votre parc, vous devez avoir une notion de logement équivalent, et la notion de logement équivalent a fait l'objet de jurisprudence, et moi, c'est là-dessus un peu que je veux vous amener parce que ce que je vois en distinction entre le droit français et celui qui sera introduit par ce projet de loi là, c'est une notion très importante de distinction entre un logement pour les besoins de la personne relocalisée ou un logement équivalent. Là, on est sur deux planètes complètement différentes. Et ce que je comprends, c'est que, dans votre mémoire, vous avez indiqué des extraits de jurisprudence de la Régie du logement sur laquelle est la notion de logement équivalent, donc, on dit : Même niveau d'ensoleillement et d'éclairage; balcon aux mêmes dimensions; au même étage; et souvent avec un mobilier permanent équivalent. C'est vrai que la barre est haute un peu, là, je pense, c'est ça que vous voulez souligner.

Est-ce que vous seriez plus confortables, donc, avec — et là je vous amène à la question, et peut-être que Me Reed va vouloir intervenir — la notion de logement nécessaire pour les besoins? Parce qu'on peut avoir un sept et demie, tous les enfants sont partis, on est tout seul; des fois, dans un trois et demie, ça ferait pareil, ça répond à nos besoins, mais ce n'est pas un logement équivalent. Alors, c'est sur ça que je veux que vous développiez.

Et l'autre élément : vous nous avez posé une question, M. Reed. Le problème, c'est que c'est nous qui les posons ici, puis vous êtes avocat, alors vous allez être obligé de répondre, sinon il y a des cellules ici, en bas.

Des voix : Ha, ha, ha!

M. Moreau : Vous dites que l'aide devrait arriver après que le jugement de la régie est rendu sur la reprise, autorisant la reprise. Quelle est cette forme d'aide là qui devrait exister, selon vous?

Le Président (M. Auger) : Me Reed.

M. Reed (Jean-Olivier) : Écoutez, c'est très pertinent comme... Je pense que la société d'hypothèques et de logement peut sûrement faire une certaine aide pour aider les personnes qui sont visées par le projet de loi au niveau de la priorisation des listes d'attente pour avoir des logements abordables, sûrement au niveau de l'aide psychologique, soutien des travailleurs sociaux. C'est à ce moment-là que la personne a besoin d'aide, je crois.

M. Messier (Martin A.) : Et donc, M. le ministre, si vous le permettez... Ah oui! Je dois avoir la parole de vous avant.

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Merci. M. le ministre, d'abord, si on parle de la France... c'est triste de vouloir avoir au Québec ce qu'ils ont en France actuellement. Il y a un parc immobilier où les propriétaires aujourd'hui cherchent à se départir... puis ils ne trouvent pas de façon de se départir de leurs actifs. Il y a même des gens, nos collègues de l'UNPI, l'Union nationale de la propriété immobilière, avec lesquels on a établi un partenariat. On a été voir en France, ils sont venus voir ici, et laissez-moi vous dire que, si on s'en va sur cette piste-là, c'est grave pour les locataires et c'est grave pour les propriétaires au Québec; un parc immobilier en décroissance, trop de règles, trop d'impacts, compliqué pour eux. Donc, c'est un modèle où, oui, techniquement, au niveau des droits, on va retrouver plusieurs choses qui sont de nature à protéger beaucoup plus les locataires. L'impact est catastrophique sur le parc immobilier, son entretien et sur l'intérêt. Parce qu'il faut se souvenir qu'acheter un logement, c'est une décision, essentiellement. C'est une décision d'investissement. Si j'ai peur d'acheter un logement puis je décide de placer plutôt un certificat d'actions, ce n'est pas une bonne idée, ce n'est pas comme ça qu'on va avoir des logements au Québec.

Sur la notion de besoin, c'est extrêmement délicat, M. le ministre, extrêmement délicat parce que ces besoins-là sont vraiment consentis... ou en fonction de la personne. Donc, de demander au tribunal ou aux propriétaires de déterminer quels sont les besoins réels... Donc, je vous donne des exemples. On en a vu dans des cas de reprise de possession où les gens voulaient reprendre possession de quelque chose d'un peu plus grand pour accueillir de la famille; quelqu'un qui aime faire de la couture qui veut un espace isolé pour en faire. Il y a tellement de besoins comme ceux-là que je crois que ce n'est pas la place du législateur ni non plus de la régie de s'investir répartiteurs de besoins des gens.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : O.K. Je comprends ça. Maintenant, vous comprenez comme moi qu'on a un projet de loi qui est à l'étape de la consultation, c'est parce qu'il y a une réflexion et que quelqu'un, à un moment donné, a soulevé un problème, il y a un problème ou il y a un os en quelque part. L'os en quelque part, sans résumer l'argumentaire de mes collègues d'Hochelega-Maisonnette et de Gouin, c'est de dire : Il y a un problème parce que des fois il y a des reprises qui ne sont pas faites sous les bons motifs et que, malgré le fait que le Code civil prévoit des sanctions à ceux qu'on attrape, bien c'est difficile ou de les attraper ou de s'assurer que ce soit suffisamment dissuasif pour ne pas que quelqu'un ait à essayer de mettre son doigt dans la trappe. Alors, qu'est-ce qu'on fait? Qu'est-ce que vous suggérez?

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : ...d'avoir l'occasion de vous parler sur ça. Pour nous, le respect de la loi et le respect strict de la reprise de possession est un gage de son maintien. Et, quand on a, dans l'occasion de nos conseils juridiques avec les membres, l'occasion de leur expliquer, vous pouvez être certain qu'on le fait de façon très déterminante. On leur explique les conséquences et vraiment la priorité d'appliquer la mesure de la loi vraiment où on doit habiter le logement. Et il n'y a pas beaucoup de recours qui sont effectués, pour moi, en 2015. Et la situation a évolué depuis plusieurs années, mais, en 2015, de savoir si quelqu'un habite réellement le logement... Moi, j'ai vu, M. le ministre, des... qui entreprenaient ce recours-là, aisément, demander la confirmation à l'audience : Sortez votre permis de conduire. C'est quoi, l'adresse sur ça? Ah! c'est drôle, ce n'est pas l'adresse du logement. Oups! Subpoena à Hydro-Québec. Quelle est la consommation dans le logement? Assez facile en 2015. Souvent, on a juste à regarder *Facebook*, en fait, puis les gens vont dire quand ils déménagent dedans, mais ça, c'est autre chose. Et c'est très facile d'aller chercher l'emplacement des gens.

Par contre, est-ce qu'il ne pourrait pas y avoir de la Régie du logement, qui est fort efficace, souvent, on dit, avec le sourire... n'empêche qu'elle applique très bien des dispositions qui ne font pas du tout notre bonheur, d'inclure un rappel, lors d'une décision qui vise la reprise de possession, sur les droits des locataires : Rappelez-vous que, si votre propriétaire agit en... rappelez-vous que vous avez la possibilité de faire 1 800 régie puis on va vous parler, peut-être même d'écrire à des organismes communautaires ou gouvernementaux qui pourraient aider cette personne-là, simplement de l'information pour permettre à la personne âgée de bien connaître ces droits-là, qui sont déjà en place?

• (13 heures) •

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : Mais je comprends que, là, si on dit à la personne : O.K., votre logement, il est repris, puis vous faites 1 800, ça ne va pas bien, c'est peut-être court un peu. Alors, quelle serait la mécanique la plus, je dirais, efficace? Parce que, mettons-nous dans les... personne âgée ou pas personne âgée, là, quelqu'un qui se fait évincer parce qu'il y a une reprise, je comprends que c'est l'exercice d'un droit qui est reconnu par le Code civil, il n'y a pas de problème, puis ça ne fait pas du propriétaire un méchant parce qu'il fait ça, c'est le droit qu'il a, puis il l'exerce. Mais le propriétaire véreux... Moi, j'ai toujours dit d'ailleurs, quand je vous dis ça, là, on n'aime pas plus les propriétaires véreux que les locataires véreux, puis il y en a dans les deux catégories, alors c'est pour ça qu'il y a des équilibres. Mais, le propriétaire véreux, là, qui utilise cette procédure-là de façon incorrecte, est-ce qu'on ne devrait pas pousser ça un cran plus loin et à lui faire des obligations, par exemple d'évincer celui qui, illégalement, a repris le loyer pour le remettre à la disposition de la personne qui a été illégalement évincée?

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Écoutez, d'abord, d'entrée de jeu, tout à fait... puis, quand je discute avec des collègues — je vais les appeler comme ça, eux n'ont peut-être pas le même vocabulaire — d'associations de locataires, je leur dis : On vit souvent sur deux planètes, hein, parce que, nous, les mauvais propriétaires, ils n'ont pas une tendance à nous appeler pour se faire rappeler les lois, et probablement que les mauvais locataires ne vous appellent pas non plus. Donc, oui, d'avoir une vision chez choses où on réalise qu'il y a des propriétaires qui pourraient être tentés de reprendre possession autre que pour des fins mentionnées à l'avis, ça existe, ça existe.

Par contre, je dois vous dire qu'on s'est donné une mesure exceptionnelle au Québec, hein, il faut envoyer l'avis. Le locataire qui ne répond pas, c'est le propriétaire qui fait la démarche à la régie et c'est lui qui devra se déculotter — on me pardonnera l'expression — mais décrire tout le processus, pourquoi il veut ce logement-là, comment il va l'utiliser, est-ce que ça répond également à un besoin. Ce n'est pas simple, là. Les régisseurs à la Régie du logement, là, ils vont très loin dans l'examen de cette décision-là. Et, si on l'évince... d'évincer celui qui est en place, ça m'apparaît difficile, parce que, si le propriétaire effectivement reloue sans respecter la loi, donc sans demander à la Régie du logement de statuer sur les conditions de location, cette personne-là, elle n'est probablement pas au courant. Donc, vous allez l'évincer, mais, bon, c'est peut-être lui-même quelqu'un qui aurait besoin de protection. Et donc ça m'apparaît être une solution qui risque de poser problème, avec respect. Mais qu'on informe les gens de leurs recours, qu'on les assiste dans ce recours-là, tout à fait, là. Le respect de la loi, c'est définitivement une priorité pour nous.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. Nous allons poursuivre avec Mme la députée d'Hochelega-Maisonnette pour un échange de 6 min 15 s.

Mme Poirier : Merci, M. le Président. Bonjour, messieurs, il me fait plaisir de vous revoir. On s'entend que la reprise de logement devrait être une mesure d'exception — je veux bien utiliser ce terme-là — ça devrait être mesure d'exception, parce que finalement reloger sa mère, son père puis ses enfants, ça devient une mesure d'exception en tant que telle, tu sais, dans notre vocabulaire, là, ça devrait être, dans notre société, un moyen qu'on utilise parce qu'on est dans une situation x. Madame le disait tout à l'heure, Mme Bisson, si je me rappelle bien...

Une voix : ...

Mme Poirier : Biron. Excusez-moi. Mme Biron disait : Moi, je veux garder ce privilège-là. Si ma fille a besoin de me loger, ça devrait... À mon avis, on devrait être dans une mesure d'exception.

Alors, reprendre un logement pour loger quelqu'un de sa famille proche devrait être une mesure d'exception et ne pas en faire une règle. Et, quand vous me dites que la moitié du parc de logements appartient à 50 % du monde... bien, il y a aussi la règle, dans la reprise, de l'agrandissement, subdivision, etc., et, si je me rappelle bien, la cause pour un édifice de la rue Deux-Montagnes, c'étaient des grands propriétaires avec un 56 logements, et ils ont vidé l'édifice en voulant justement subdiviser en en faisant des condos indivis. On s'en rappellera, ça a passé devant le juge, mais ils ont perdu, fort heureusement. Mais ça existe. Mais ça existe.

Moi, je veux juste comprendre, là. On cherche une façon de faire. J'ai posé la même question à vos prédécesseurs. On a parlé d'un mécanisme avec vos prédécesseurs. Vous dites : On ne peut pas évincer la personne qui a été mise dans le logement, même si ce n'est pas la bonne personne qui aurait dû y être. Je veux bien. Mais qu'est-ce qu'on prévoit comme dédommagement au locataire évincé? Parce qu'il y a quelque chose là d'odieux : utiliser un pouvoir, parce que c'est un pouvoir du locataire, d'évincer son locataire. Et, comme propriétaire, j'ai le droit de le faire. La loi est claire, j'ai droit de le faire, mais, si je le fais à mauvais escient, il faut que je me fasse taper sur les doigts. Et il est là, là, le principe. Moi, le fardeau d'aller invoquer à la régie, de dire : J'ai pris des photos, j'ai validé sur *Facebook*, ce n'est pas le bon qui est dans le logement, quand tu as 80 ans, je m'excuse, là, c'est compliqué, hein, c'est compliqué.

Alors, quel mécanisme vous proposez pour vous assurer que le propriétaire fasse les choses dans les règles?

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Bien, d'abord, vous avez tout à fait raison, c'est bel et bien une exception, c'est une exception tellement restreinte qu'ascendants, descendants, ligne directe, premier degré il faut démontrer sa bonne foi, et je vous dirais qu'il faut prévoir un budget. Il y a des propriétaires qui sont consternés quand on les rencontre. Ils viennent de passer chez le notaire, puis là on leur dit le processus qu'ils doivent suivre, la possibilité de contestation judiciaire et également le fait qu'ils devront remettre une compensation à leur locataire qui est importante, et déjà ça, je vous dirais que ça fait en sorte que la reprise, pour plusieurs, est vraiment une procédure d'exception et une procédure lourde à suivre.

On parlait d'éviction. Évidemment, l'éviction, ce n'est pas le même processus, mais c'est également un processus très lourd pour le propriétaire, donc on parle d'obtention des permis, étude architecturale, prouver qu'on a le financement pour la faire. Encore une fois, la régie va très loin dans son examen de situation comme celle-là. Il faut garder en tête que c'est une mesure qui est essentielle pour permettre l'adaptation du parc locatif. Les sociétés évoluent. On a des propriétaires qui disent : Maintenant, on se rend compte qu'on a besoin de cinq et demie, de six et demie même puis qu'on loue des deux et demie. Il faut permettre au parc locatif de respirer et de s'adapter à la demande du marché. C'est une disposition qui est essentielle et qui, elle aussi, est facile à contrôler. Les permis, la réalisation de travaux, on conviendra que c'est assez facile de voir si quelqu'un réalise vraiment ce que c'est.

Je suis tout à fait sensible à votre exemple d'une personne âgée de 85 ans qui a besoin, en fait, de recevoir l'accompagnement voulu et je pense que c'est à cette étape-là du processus qu'on doit s'assurer qu'elle a les informations

et qu'elle a la possibilité de recourir à des gens qui pourront l'appuyer. Quand on parle de processus de contrôle a priori et puis... Bien, c'est tout à fait heureux que Mme la présidente de la Régie du logement soit là, ça me permettra de répéter ce qu'on répète souvent à la sortie du rapport du Protecteur du citoyen, ce qui est le cas aujourd'hui, que la régie manque de ressources, hein? Déjà, on a un manque de régisseurs, des délais très, très longs avant d'être entendus, et là, si on vient ajouter un mécanisme de contrôle a posteriori, il faut prévoir qu'il y a un impact financier pour ça et que la capacité d'adaptation doit être au coeur de notre réflexion.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée, une minute.

Mme Poirier : D'accord. On va recevoir les gens de l'APAGM, là, vos collègues, cet après-midi, et eux — parce qu'ils ont sorti un communiqué de presse, donc, on peut en parler — proposent que le gouvernement prévoie des mesures pénales plus coercitives envers les propriétaires de mauvaise foi. Qu'en pensez-vous?

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Merci. C'est déjà coercitif à souhait. Je vous dirais qu'un propriétaire qui reprend possession, de mauvaise foi, là... il reçoit une demande où on le poursuit pour 30 000 \$, 40 000 \$, 50 000 \$ et il a cette demande-là devant lui; je peux vous dire qu'entre le moment de l'introduction de la demande puis les très nombreux mois, malheureusement, pour une question de ressources, il aura des difficultés à dormir. Il y a des condamnations très importantes qui sont données par la Régie du logement.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée, 20 secondes.

Mme Poirier : Écoutez, je suis très surprise d'entendre des montants de 30 000 \$, 40 000 \$, 50 000 \$ quand, dans l'ensemble des mémoires, on nous parle des sommes d'à peu près 4 000 \$.

M. Messier (Martin A.) : Non, mais je vous parle de...

Le Président (M. Auger) : Juste un instant, une personne...

Mme Poirier : Alors, je suis un peu surprise de vos propos, mais je ferais juste une remarque dernière. Dans votre mémoire, vous parlez, et je vous cite, que les «modifications nuisent à la valeur des immeubles où habitent des locataires aînés et ultimement à la qualité des immeubles». Je ne comprends pas que le fait d'avoir des aînés dans son immeuble menace la qualité d'un immeuble. Je suis assez surprise.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup.

M. Messier (Martin A.) : Deux blocs de 15 secondes pour répondre à ça?

Le Président (M. Auger) : C'est terminé pour cet échange.

M. Messier (Martin A.) : Vous me rendez très triste. Est-ce que quelqu'un peut me donner un deux blocs de 15 secondes pour répondre à ça?

Le Président (M. Auger) : Bien, peut-être que ça pourrait être permis éventuellement dans les différents échanges. Donc, je vais céder la parole maintenant au député de Nicolet-Bécancour pour une durée maximale de 4 min 15 s.

M. Martel : Merci. Bien, allez-y si c'est... parce que vous êtes assez verbomoteur, là. 15 secondes, ça, ça va être correct.

Des voix : Ha, ha, ha!

Le Président (M. Auger) : Donc, M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Deux blocs de 15 secondes. D'abord, 30 000 \$, je ne vous parle pas de la condamnation, je vous parle de la réclamation. Et, oui, je pourrai vous présenter ces gens-là qui ont besoin de pilules pour les aider à dormir quand ils reçoivent ces demandes-là et qui, s'ils ont repris de mauvaise foi, ont probablement tout à fait raison de se sentir très mal.

• (13 h 10) •

Le Président (M. Auger) : M. le député de Nicolet-Bécancour.

M. Martel : Je pense les chiffres un petit peu que ma collègue de Gouin a mentionnés tantôt. Tu sais, on est devant une situation où il y a les chefs de parti, il y a les députés, on a dit : Ça serait une bonne idée d'essayer de trouver une solution par rapport à cette situation-là. Vous, vous représentez des membres puis vous regardez le projet de loi tel qu'il est écrit, puis vous dites : Pour nos membres, c'est difficilement... Je peux comprendre ça. Moi, j'essaie de trouver une piste. Tantôt, j'ai fait allusion au milieu rural. Mais, si on disait : Par exemple, à partir d'un certain... un propriétaire... ça ne peut pas

s'appliquer à tout le monde, mais à partir d'un propriétaire qui a un certain nombre d'immeubles puis... pas d'immeubles mais de loyers — là, je ne dis pas «25», je ne dis pas «six» — mais il y a un certain nombre de... et, quand tu as un certain nombre, la loi va te viser parce que... là, moi, je me dis : La journée que tu veux occuper le logement, bien attends que tu en aies un comparable qui soit disponible pour... est-ce que ça pourrait être une piste, selon vous, mais en étant conscient que ça ne peut pas s'appliquer à tout le monde, là?

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Bien, ça peut être une piste, tout à fait, qui mérite d'être étudiée, mais il faut garder en tête que, quand on parle de valeur de ces immeubles-là, en région rurale particulièrement, les gens qui vont vouloir acheter... si je veux vendre mon duplex, là, c'est souvent pour quelqu'un qui va vouloir l'habiter. Si les prix du loyer commandent un revenu tellement faible qu'il n'y a pas personne pour l'acheter, quand je vais essayer de financer pour faire des travaux sur cet immeuble-là, il n'y en aura pas. Et on a des situations comme ça, on appelle ça des immeubles culs-de-sac. Je vais voir la banque, ils me disent : Non. Et ça fait quoi? Ça fait qu'ils se dégradent jusqu'à tant qu'ils finissent par mettre le boulet de démolition à l'intérieur, et c'est une situation qui est préoccupante.

Vous savez, à trop protéger le marché locatif et le locataire, on finit par lui nuire.

Le Président (M. Auger) : M. le député de Nicolet-Bécancour.

M. Martel : Je veux revenir à ce que je vous demande. Est-ce que ça serait applicable, un propriétaire qui a plus que, je vais dire, six logements, là... ça peut être 12, je ne le sais pas, mais dire : Toi, la loi, là, elle s'applique à toi, puis, la journée que tu veux occuper un logement, bien, tu en as d'autres, assure-toi qu'il y en a un autre disponible pour déménager la personne que tu veux déplacer?

Le Président (M. Auger) : M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Bien, écoutez, c'est difficile... on parle de bonne foi, c'est difficile d'attribuer la bonne foi parce que la personne a sept logements, qu'on va lui demander d'avoir des obligations plus importantes qu'une autre, et, il faut se souvenir, Mmes et MM. les membres de la législature, vous protégez déjà les locataires d'une façon exceptionnelle au Québec. Je sais que vous voulez aider, mais il faut faire attention. Ces mesures-là, qui découragent les investisseurs immobiliers, sont parfois de nature à nuire autant aux locataires qu'aux propriétaires. Si on se décourage puis on se dit : C'est trop de travail avoir un immeuble à logements, ce n'est pas une bonne idée pour personne.

Le Président (M. Auger) : Un dernier 30 secondes, M. le député.

M. Martel : Bien, je reviens un petit peu, là, au... Vous avez entendu ma question par rapport au milieu rural, là. À votre avis, est-ce qu'il y a des gens qui représentent le milieu rural dans votre association qui se sont prononcés par rapport à ça?

Le Président (M. Auger) : Rapidement, M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : Il y en a définitivement, puis on voit déjà que ça ne fonctionne pas, puis d'ailleurs, dans plusieurs milieux ruraux, qu'on parle de Trois-Rivières, qu'on parle de la région de Sherbrooke, il y a énormément de logements de disponibles, mais ils sont souvent très loin, et donc de trouver des notions de loyer équivalent... Et, quand on met le prix dans l'équation, on sait qu'il y a un contrôle des loyers, pour nous, trop serré...

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup.

M. Messier (Martin A.) : ...et là d'imposer la notion de loyer équivalent, ça rend impossible l'application de la mesure...

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup, M. Messier.

M. Messier (Martin A.) : ...que ce soit pour les kilomètres ou pour le prix.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup.

M. Messier (Martin A.) : Merci.

Le Président (M. Auger) : C'est tout le temps que nous avons. Donc, je tiens à remercier les représentants de l'Association des propriétaires du Québec, M. Messier et Me Reed.

Je vais suspendre les travaux jusqu'à 15 heures.

(Suspension de la séance à 13 h 14)

(Reprise à 15 h 2)

Le Président (M. Auger) : À l'ordre, s'il vous plaît! La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

Nous poursuivons les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 492, Loi modifiant le Code civil du Québec afin de protéger les droits des locataires âgés. Nous entendrons, cet après-midi, les organismes suivants : premièrement, le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, ensuite l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal et finalement l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées.

Je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé puis nous procéderons à une période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc dans un premier temps à vous présenter. Par la suite, vous pourrez procéder à votre exposé. À vous la parole.

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL)

Mme Lapointe (Annie) : Merci. Bonjour, M. le Président. M. le ministre, Mme la présidente de la Régie du logement, Mmes et MM. les députés, donc, je me présente : Annie Lapointe, directrice adjointe au Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, donc, des propriétaires d'habitations à logements résidentiels principalement en Estrie et en Montérégie. Je suis accompagnée de Me Robert Soucy, avocat, qui est spécialiste dans le domaine.

Donc, pour vous faire un petit portrait, le RPHL a été fondé en 1981 par des propriétaires de la région estrienne qui ont uni leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et des intérêts des propriétaires d'immeubles et des gestionnaires d'immeubles également. Donc, le RPHL soutient la cause des propriétaires depuis près de 35 ans en offrant une panoplie de services et d'avantages, dont les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés dans le domaine locatif, donc c'est dans ce cadre-là qu'on est appelés de façon quotidienne à parler aux propriétaires, à les conseiller concernant les différentes situations difficiles qu'ils vivent.

Donc, on tient à vous remercier de prendre le temps de nous accueillir et de nous entendre sur nos représentations concernant un projet de loi qui nous interpelle tout particulièrement. Donc, c'est important pour nous de vous faire part de notre réalité, malgré le fait qu'on soit très sensibles aux personnes plus vulnérables. Donc, je vais céder la parole à Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Bonjour, M. le Président, M. le ministre, Mmes les députées, MM. les députés. Mesdames messieurs, bonjour. Mon nom, c'est Robert Soucy, je suis un avocat spécialisé en matière de logement. Ça fait 35 ans que j'occupe à représenter des propriétaires d'immeubles devant la Régie du logement, c'est ma spécialité, et je suis présent au tribunal au moins deux à trois fois par semaine depuis les 30 dernières années et je suis conseiller juridique aussi pour le regroupement, le RPHL. Je représente les membres devant les tribunaux, la Régie du logement, la Cour du Québec, la Cour supérieure et la Cour d'appel. En plus de ça, on donne de l'information, on offre un système de gratuité à nos membres, ils peuvent nous demander des conseils juridiques, donc je donne aussi des conseils juridiques, donc je suis assez près des propriétaires d'immeubles, ça fait longtemps que je les représente, j'ai à peu près le pouls, à peu près, des propriétaires d'immeubles.

Ce que je voudrais aussi souligner pour le projet, juste une remarque tout de suite en passant, c'est : lorsqu'on lit le projet tel que rédigé, on dit, à l'article 1967.1 : «Le locateur qui désire reprendre le logement occupé...» À mon avis, il faudrait rajouter que le locateur, «s'il en est le propriétaire...» parce que l'article 1957 prévoit qu'il faut que tu sois locateur et propriétaire pour reprendre un logement. Là, ce qu'on mentionne, on dit : Le locateur qui désire reprendre un logement. Un locateur ne peut pas reprendre un logement, donc il y a un problème au niveau de la rédaction du projet de loi. Donc, le projet de loi vise à protéger les personnes âgées de plus de 65 ans à faibles revenus et/ou handicapées, et on parle aussi d'obliger le propriétaire qui fait une demande de reprise ou une éviction d'offrir un logement équivalent et aussi on parle d'un certain moratoire, qu'entre le 1er décembre et le 31 mars ça soit reporté au 1er avril.

Moi, ce que je voulais faire partager avec vous, c'est ma connaissance que j'ai des décisions de la Régie du logement en matière de reprise de logement et d'éviction. Je vais passer outre, là, la question, là, de la preuve devant le tribunal, là, puis c'est quoi, le fardeau de preuve en matière d'éviction, en matière de reprise de possession, mais on va en venir simplement aux indemnités qui sont données, premièrement, en matière de reprise de possession.

Quand une personne est âgée, une personne est handicapée, la régie, elle a un régime particulier — parce que, on l'a vu tantôt, il y a des gens qui ont fait des représentations, là — qu'ils regardent l'âge, la durée d'occupation, l'état physique de la personne avant de donner des indemnités. Quand une personne est handicapée, qu'elle a des difficultés de motricité... ou des personnes qui sont très âgées, les indemnités sont beaucoup supérieures, disons, que les indemnités accordées aux autres locataires. On peut penser, là... ça varie, là, d'un régisseur à l'autre, chaque régisseur a sa discrétion, mais on peut penser qu'habituellement, ce que la régie va faire, elle va accorder des frais d'emballage, des frais de déballage et va accorder aussi trois mois de loyer aussi puis une indemnité. Ça peut varier. Les indemnités qui sont accordées en matière de reprise de possession, ça varie, disons, de 3 000 \$ pour les personnes âgées et handicapées et ça va aller jusqu'à 15 000 \$.

Donc, la Régie du logement est très sensibilisée aux personnes âgées et handicapées. Et ce que j'ai comme expérience, c'est que, même en matière d'éviction, il y a encore des indemnités, on a trois mois de loyer plus les frais de déménagement. En plus, si le locataire juge que le trois mois d'indemnité puis les frais de déménagement ne sont pas

suffisants, il peut demander également des dommages et intérêts en plus des recours trois mois de loyer, qui sont automatiques, et, les frais de déménagement, il peut demander un recours.

Maintenant, on a parlé aussi de... parce que j'ai assisté aux exposés, là, de ce matin, on parlait qu'en matière de reprise de mauvaise foi la Régie du logement, là aussi, elle fait son devoir. Les jugements contre les propriétaires qui font des reprises de possession de mauvaise foi, ça peut varier entre 8 000 \$ et 30 000 \$, les indemnités que des locataires ont été obligés de payer lorsqu'ils ont fait des reprises de possession de mauvaise foi. Ça varie, là, il y a une fourchette, ça dépend, chaque cas est un cas d'espèce, mais disons, là, qu'habituellement, en moyenne, c'est environ une dizaine de milliers de dollars pour des reprises de possession de mauvaise foi.

Ceci étant dit, la jurisprudence aussi, c'est que le régisseur, il a le pouvoir de fixer les conditions qu'il estime justes et raisonnables. La plupart du temps, lorsque la reprise de possession ou l'éviction arrive durant les mois d'hiver, c'est très facile de demander de reporter la date de reprise ou la date d'éviction. La plupart du temps, il y a une entente qui est faite entre la partie demanderesse, la partie défenderesse, et on s'entend sur une date. À mon avis, ce n'est pas nécessaire de faire un amendement au Code civil, la jurisprudence pourvoit à cette difficulté-là.

• (15 h 10) •

Ceci étant dit, maintenant, je voudrais aborder la question du loyer équivalent et de mon expérience devant les tribunaux. Tout d'abord, la très grande majorité des cas, lorsqu'une personne est à faibles revenus ou handicapée, la plupart des cas, ils sont représentés par des avocats de l'aide juridique, la plupart des cas. La plupart des cas, les avocats de l'aide juridique sont très férus en la matière, connaissent leur domaine, ils plaident, et les personnes âgées sont beaucoup protégées. Moi-même, j'ai eu beaucoup de cas, et l'avocat va insister sur l'indemnité, la date de reprise, puis ainsi de suite, et la Régie du logement a une sensibilité et elle va rendre un jugement selon le cas d'espèce, mais en général on tient bien compte du caractère particulier de la cause, du cas d'espèce.

Maintenant, lorsqu'on parle de notion de loyer équivalent, je devrais faire quelques remarques, c'est que, selon la jurisprudence, «équivalent», c'est d'une racine latine qui dit «égale valeur», donc c'est, quand on parle de «loyer équivalent», d'«égale valeur». Donc, il y a une notion économique attachée à ça. Et, à la Régie du logement, aussi il y a une jurisprudence qui parle de jugement équivalent : on dit que deux logements que tu peux interposer l'un sur l'autre, avec les conditions principales, c'est un logement équivalent avec un même prix. Donc, ça veut dire qu'un quatre et demie, ça rentre dans un quatre et demie, puis les conditions principales, c'est un logement équivalent. Mais la jurisprudence aussi a fait quelques distinctions à un palier différent, d'accord? Donc, est-ce qu'un sous-sol est un équivalent à un rez-de-chaussée? Est-ce qu'un troisième étage est équivalent à un premier palier? C'est tout ça, la jurisprudence distingue déjà ça. Mais, lorsqu'on marque dans la loi «loyer équivalent», il faudrait définir c'est quoi, le terme, la notion, «loyer équivalent», parce que nous autres, en pratique, on va être pris à vivre avec ça à tous les jours, quotidiennement.

Maintenant, on pense souvent que les propriétaires d'immeubles sont tous jeunes, en santé, ils ont des profits plein les poches, mais, les propriétaires d'immeubles que moi, je connais, ce n'est pas nécessairement ce portrait-là. On a, nous autres, des propriétaires d'immeubles qui sont eux-mêmes handicapés, sont eux-mêmes âgés, des fois aussi il y a des gens qui ont des difficultés de langage, on a des gens qui sont des non-voyants, on a des gens qui sont des problèmes de motricité qu'on est obligés d'aller les rencontrer pour signer des documents. On a toutes sortes de propriétaires d'immeubles.

La question que je me posais, c'est que, lorsqu'on dit qu'on demande à un propriétaire d'offrir un logement, donc, on impose un devoir. Prenons un exemple, puis je crois que le ministre Moreau en a parlé, là, avec la législation française : si quelqu'un lui-même est une personne âgée, et elle-même est handicapée, elle va être obligée de faire...

Le Président (M. Auger) : En terminant, Me Soucy. Il reste 15 secondes.

M. Soucy (Robert) : O.K. Tout ça pour vous dire, là, qu'il faut penser, là, que les propriétaires peuvent être des personnes handicapées puis avoir des problèmes.

Il y a la question aussi de loyer de faveur, un loyer de faveur. Si vous avez un grand six et demie, ça fait 30 ans que vous l'habitez puis le loyer est à 400 \$, vous demandez à un propriétaire de trouver un loyer équivalent dans les sept kilomètres ou dans les cinq kilomètres, dans beaucoup de cas, ça va être une impossibilité physique, ça ne se fera pas, il n'y en aura pas, de loyer équivalent. Donc, il faut le prévoir.

Le Président (M. Auger) : Merci, Me Soucy. Vous allez peut-être avoir la chance de continuer tout à l'heure, suite à nos échanges. Nous allons commencer avec la période d'échange, bien sûr, avec Mme la députée de Gouin pour quatre minutes.

Mme David (Gouin) : Merci, M. le Président. Monsieur, madame, bonjour. C'est sûr, moi, je n'ai pas été président de la Régie du logement... présidente, je n'ai donc pas votre expérience, mais j'en ai une quand même, c'est celle d'être députée d'une circonscription dans un quartier central de Montréal où il y a de nombreuses évictions de locataire, la plupart du temps, pas pour reprise de possession pour un membre de la famille, mais évictions pour agrandissement, subdivision et qui assez souvent finissent par être ventes en indivision qui se transforment en copropriétés qui, après ça, vendent ces logements-là à des prix absolument inabornables et, ce faisant, font augmenter la fièvre spéculative, dans les quartiers centraux de Montréal, non seulement pour les locataires, qui paient de plus en plus cher pour avoir des loyers, mais même pour des petits propriétaires qui aimeraient ça acheter et qui commencent à trouver que c'est cher, les immeubles dans mon quartier, et qui auront pas mal de taxes à payer.

Donc, je pense qu'on est dans une situation, puis c'est ce que j'aimerais vous dire puis redire en même temps aux gens qui nous écoutent, là, où il y a une préoccupation qui devrait être centrale ici pour tout le monde, et cette préoccupation-là,

c'est celle des personnes âgées, et pas n'importe lesquelles, 65 ans et plus, à faibles revenus ou handicapées. Ça, c'est la préoccupation. Vous dites : Bon, s'il y a éviction pour diverses raisons, etc., les locataires ont toutes sortes de procédures qui peuvent leur être accordées. Moi, je vous sou mets — et là c'est mon expérience de députée — qu'il est, en fait, très difficile pour les locataires, un, d'être remis dans leur logement et, deux, de recevoir des indemnités convenables.

Alors, la question que je veux vous poser. Je reviens à votre mémoire. Vous dites que ce projet de loi là, là, mettrait en péril l'investissement immobilier au Québec en plus de nuire à la valeur économique des immeubles dans lesquels habitent des gens âgés. Si je comprends bien, les gens âgés vont devenir synonymes de mauvais investissements. J'aimerais vous entendre là-dessus.

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Oui. Mme David, nous, ce qu'on prétend, là, c'est que... Regardez, là, le taux de vacance, là, à Sherbrooke, est 5,4 % en moyenne. Dans le district nord, c'est 6,3 %, puis dans Lennoxville c'est 7,8 %, le taux de vacance. Le taux de vacance équilibré, là, est environ à 2,5 %. Donc, quand on regarde à 7,8 % puis à 6,3 %, là il y a bien des logements vacants qui sont difficiles à louer. Ce n'est pas le même marché immobilier que Montréal, ou Le Plateau, ou des districts... Je connais bien la ville de Montréal, je suis né dans le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve, j'y ai habité très longtemps, je connais les quartiers centraux, je connais la difficulté, mais moi, je regarde le projet, là, tel quel puis je vous dis nos préoccupations. Ce que je dis : On a une sensibilité parce qu'on reçoit des appels de nos membres.

Vous savez, récemment, le Code civil, il a été amendé, là, puis on a passé de deux mois à trois mois pour donner un avis d'une personne dans un HLM, une personne âgée. Il y a des personnes, là, qui sont prises dans des quartiers, là, à 7,8 % puis 6,3 %. La personne âgée qui donne un avis de départ, le propriétaire peut se retrouver avec un logement vacant pendant plus d'un an. Je sais que ce n'est pas la même dynamique que dans vos quartiers, mais, lorsqu'on légifère, on légifère pour la province au complet. Donc, moi, ce que je dis, c'est : Faites attention. Si vous faites une législation, faites attention, il y a des cas marginaux aussi dans d'autres quartiers.

Le Président (M. Auger) : Vous voulez intervenir, Mme la députée? Mme la députée de Gouin, 30 secondes.

Mme David (Gouin) : Merci. Écoutez, je m'excuse de vous interrompre, mais c'est parce que je pense que je comprends très bien cette réalité-là. Et c'est vrai que c'est un projet de loi qui va s'appliquer à la grandeur du Québec. Je sou mets quand même que les principaux cas d'éviction pour toutes les raisons qu'on connaît se font dans les quartiers centraux des grandes villes en ce moment, et particulièrement à Montréal, donc c'est là que ça va toucher le plus. Pourquoi? Parce qu'il y a une fièvre spéculative, parce qu'il y a de la spéculation immobilière.

Alors, si, à Sherbrooke, le problème ne se pose pas tellement, s'il n'y a pas d'éviction de personnes âgées parce qu'il y aurait une fièvre immobilière, bien, tant mieux. À ce moment-là, tout simplement, vous ne serez pas tellement touchés par le projet de loi.

M. Soucy (Robert) : Est-ce que je peux répliquer?

Le Président (M. Auger) : Merci, Mme la députée.

M. Soucy (Robert) : O.K.

Le Président (M. Auger) : Nous sommes rendus maintenant avec la partie ministérielle. Je cède la parole au ministre.

M. Moreau : Merci, M. le Président. Alors, Mme Lapointe, Me Soucy, bienvenue encore une fois à l'Assemblée nationale, merci de venir nous faire part de vos expériences dans ce domaine-là. J'ai noté que, Me Soucy, vous aviez 35 ans de spécialité dans ce domaine-là. Vous avez commencé très jeune, ce n'est pas la couleur de vos cheveux qui indique...

M. Soucy (Robert) : Et j'ai plus de 65 ans.

M. Moreau : Ah! alors, vous seriez visé par le projet de loi...

M. Soucy (Robert) : Bien, exactement.

M. Moreau : ...donc vous êtes en conflit d'intérêts.

Des voix : Ha, ha, ha!

M. Soucy (Robert) : Mais j'aurais des problèmes avec les revenus faibles, peut-être, je ne passerais pas le test, je crois.

M. Moreau : Bon. Alors, je vous pose quelques questions qui touchent les inquiétudes que vous avez soulevées dans votre exposé, notamment sur la question de logement équivalent. Mes deux adjoints parlementaires souhaitent intervenir, alors je vais vous demander de... Vous êtes habitué de plaider devant la régie, donc vous êtes habitué de comprimer un peu votre intervention et d'être concis.

La notion de logement équivalent — vous avez entendu les représentants, ce matin, des groupes qui ont été entendus — c'est véritablement problématique, ça me semble assez clair, là, à l'heure actuelle, avec les interventions que l'on a. Est-ce que la notion de logement répondant aux besoins, indépendamment, là, du fondement, dire : Bien, on devrait faire ça ou on ne devrait pas faire ça, sur la question d'équivalence... est-ce qu'on ne serait pas plus dans un, je dirais, un univers acceptable si on changeait cette notion-là par «répondant aux besoins», parce que les besoins évoluent?

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

• (15 h 20) •

M. Soucy (Robert) : C'est sûr qu'aller dans cette direction-là, c'est dans la bonne voie, là, pour voir équivalent aux besoins de la personne.

Mais, moi, la question que je me pose... parce que, nous autres, ce qu'on concluait, c'est : Pourquoi le régime des offices municipaux ne pourrait pas faire une résolution ou un amendement à son règlement qu'une personne qui est évincée... une personne handicapée âgée qui est évincée d'un logement, pourquoi qu'elle n'aurait pas la priorité sur une liste? Comme n'importe quoi... des fois, il y a des gens qui se font mettre à la rue, puis tout ça, puis il y a des listes de priorités. Moi, je pense que le réseau des HLM, des offices municipaux... il y en a à peu près dans toute la province, ça couvre à peu près toutes les grandes régions, je crois que ça serait une partie de la solution. Je ne dis pas que ça serait l'idéal, mais... de plus de ça, M. le ministre, les propriétaires, ils n'ont pas tous la même sensibilité aux personnes âgées, aux personnes handicapées. C'est des cas généralement particuliers, une certaine lourdeur. Je pense qu'un travailleur social, quelqu'un de l'office municipal d'habitation, il a plus la sensibilité et la compétence pour prendre soin de ces cas-là, et moi, je pense aussi que c'est des cas marginaux. Ce n'est pas des cas... en tout cas, le cas spécifique des personnes âgées et personnes handicapées, là, à faibles revenus, ce n'est pas des cas, disons, qu'on voit souvent dans la pratique.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : Bien, si je regarde les statistiques de la Régie du logement, vous avez parfaitement raison, en 2014-2015, des reprises touchant les personnes âgées — puis, dans les statistiques de la régie, c'est 60 ans et plus, c'est donc plus que 65 ans et plus — pour les reprises pour changement d'affectation, c'est cinq cas en 2014-2015; 11 cas dans les cas d'agrandissement, et, dans les cas de subdivision, si je suis sur la bonne ligne, c'est deux cas. Donc, on est à 60 quelques cas dans une année lorsqu'on parle de personnes de 60 ans et plus, et donc moins si on parlait de 65 ans et plus.

Mais, ce que vous venez de dire, en réalité, vous dites : Faites une modification à l'article 23 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique pour indiquer dans les demandes prioritaires celles des personnes âgées de 65 ans et plus qui seraient évincées. Or, ce n'est peut-être pas la solution unique, mais ça pourrait être une mesure qui irait dans la bonne direction, selon vous. C'est exact?

M. Soucy (Robert) : Oui, à mon avis.

M. Moreau : O.K. Je vais laisser mon collègue le député de Vimont, qui est mon adjoint parlementaire en matière d'habitation, vous poser la prochaine question.

Le Président (M. Auger) : Donc, avec plaisir. M. le député de Vimont.

M. Rousselle : Mme Lapointe, M. Soucy, merci d'être ici. De base, on sait que ce projet de loi là justement est fait vraiment pour aider les personnes âgées à faibles revenus, et je pense que toutes les associations qui vous ont précédés ont parlé comme quoi qu'ils comprennent l'objectif.

Je voulais juste vous entendre... Vous, vous représentez... je réalise, il y a beaucoup de petits propriétaires aussi, donc. Vous, pensez-vous qu'un projet de loi de même pourrait être néfaste, néfaste dans le sens : Les propriétaires, est-ce qu'ils auraient hésitation à louer à des personnes âgées? Parce que j'ai entendu d'autres organismes revenir avec ça, là.

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Écoutez, là, je vais être franc avec vous, là, où est-ce qu'il y a de l'homme, il y a de l'hommerie. C'est ma réponse.

Le Président (M. Auger) : M. le député de Vimont. C'est court.

M. Rousselle : C'est assez court comme réponse et c'est assez clair aussi, là.

Le Président (M. Auger) : En avez-vous une deuxième, M. le député de Vimont?

M. Rousselle : Bien, écoutez...

M. Moreau : Des fois, les réponses courtes sont aussi claires.

Le Président (M. Auger) : Absolument. Il n'y a aucun problème. Donc, M. le député.

M. Rousselle : Dans le nombre de personnes que vous représentez dans votre association... vous avez parlé que vous avez beaucoup de propriétaires qui ont 65 ans et plus. En proportion, est-ce que c'est une grande partie ou...

M. Soucy (Robert) : Disons que, les propriétaires d'immeubles au Québec, il y a beaucoup de personnes âgées qui sont propriétaires d'immeubles au Québec. Souvent, aussi les gens, ils ont payé leurs hypothèques puis ils réussissent à survivre, là, avec les taxes, tout ça, mais un nouvel acheteur qui, lui, achète, il est obligé d'avoir une hypothèque, là, il y a des problèmes de rentabilité de... C'est ça que je peux vous dire, là, comme expérience que j'ai, là, des propriétaires d'immeubles. Les personnes âgées qui sont propriétaires elles-mêmes de logement, souvent elles ont clairé, comme on dit en bon français, là, leurs hypothèques, elles ont un petit peu plus de jeu, mais les nouveaux acquéreurs, eux, n'ont pas cette facilité-là de financement, puis là l'enjeu économique est plus important. Ce qu'on veut dire, c'est qu'avant de s'intéresser à un immeuble il y a peut-être des gens qui vont freiner un petit peu, qui vont se poser des interrogations, là.

On ne prétend pas, là, que demain matin, là, il n'y aura plus un immeuble qui va se vendre parce qu'il y a des personnes âgées dedans, là. Ce n'est pas notre prétention, là, comprenez-vous bien, là? C'est juste qu'il va peut-être y avoir des interrogations des acheteurs potentiels, parce que ça peut rendre plus difficile l'accès au logement. Si tu achètes pour prendre possession toi-même puis il y a une personne âgée, bien ça fait une difficulté de plus. Disons que ça va être un irritant supplémentaire.

Le Président (M. Auger) : M. le député de Vimont.

M. Rousselle : Donc, pensez-vous qu'il peut y avoir, selon vous, un impact sur la valeur de la propriété?

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Bien, disons, indirectement, parce que, si les acheteurs ne sont pas intéressés à acheter un immeuble, à un moment donné, l'immeuble va rester sur le marché un bout de temps, puis sa valeur va dévaluer, là, nécessairement, là. C'est les règles de l'économie générales.

Le Président (M. Auger) : M. le député de Vimont. Non. Avec plaisir. M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Merci beaucoup. Bienvenue, Mme Lapointe et M. Soucy.

Moi, je regarde le projet de loi, il n'est pas très volumineux, il a un article... bien, deux avec l'entrée en vigueur, mais moi, c'est dans l'applicabilité, là, ou... Moi, je viens de l'Outaouais. Tantôt, on parlait de... bien, ce matin, on parlait de Montréal, où les logements ont monté de façon vertigineuse, le coût des logements. En Outaouais, c'est encore pire, avec notre réalité frontalière avec l'Ontario, etc., donc, les coûts des logements, c'est probablement, à qualités égales, les plus élevés au Québec. Et tantôt j'entendais la députée de Gouin, ce matin, parler, là, que les déménagements pour les... et je suis d'accord. Souvent, les déménagements, pour les aînés c'est un traumatisme, c'est un drame pour eux, c'est un déracinement, là, souvent. Et, quand je regarde dans l'application de cet article-là, s'il était appliqué de façon stricte, là, quand on dit : Pour les municipalités de 100 000 habitants et moins, donc, c'est la plupart des municipalités du Québec, il faudrait que le propriétaire relocalise dans la même MRC.

Moi, dans une autre vie, j'ai été maire, j'ai été préfet d'une MRC, la MRC des Collines-de-l'Outaouais, qui, si je prends la municipalité la plus à l'est... puis là je fais un cas qui n'arrivera probablement jamais, mais, la municipalité la plus à l'est, pour un logement identique, s'il relocalisait la personne dans la municipalité la plus à l'ouest, c'est environ 100 kilomètres. Donc, quand on parle de drame et de déracinement, là c'est clair que c'est poussé à l'extrême, mais comment vous voyez l'application? Tu sais, je peux voir cinq kilomètres ou sept kilomètres dans des villes comme Montréal, comme Gatineau, comme Québec, etc., mais, dans des cas de figure que je vous parle, comment vous voyez qu'un propriétaire, et même le locataire... comment on pourrait réaliser ce genre d'opération là?

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Est-ce que vous avez dit, là, que la localité la plus proche est à 100 kilomètres?

M. Carrière : Non, non, je disais : Dans le fond, la MRC, il y a sept municipalités, mais, si je prends la plus à l'est et la plus à l'ouest, il y a 100 kilomètres de distance, 100 kilomètres. Et il y a des MRC que c'est encore pire que ça. Vous avez dit : Quand il y a de l'homme, il y a de l'hommerie. Donc, si on voit un propriétaire : Oui, je vais t'en trouver un, logement équivalent, mais ça va être dans la septième municipalité la plus à l'ouest, comment vous voyez l'application dans des MRC ou des municipalités où il n'y a déjà pas beaucoup de logements?

M. Soucy (Robert) : Bien là, strictement parlant, il faudrait respecter la règle dans la même municipalité, ça veut dire qu'il ne pourrait pas le reloger, là, dans la municipalité voisine, il faudrait qu'il trouve, là...

M. Carrière : Non. Les 100 000 et moins, c'est dans la même MRC.

M. Soucy (Robert) : O.K. Vous vous parlez des 100 000 et moins, oui, oui, la même MRC pour les municipalités de 100 000 et plus. O.K.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : Il y a 10 municipalités au Québec qui ont 100 000 de population et plus. La façon dont le projet de loi est rédigé — c'est ce que nous souligne le député de Chapleau — donc, dans 1 123 municipalités au Québec, on devrait s'en remettre à la règle de la municipalité régionale de comté, et ce qu'il vous dit, c'est que... je ne sais pas si c'est Collines-de-l'Outaouais ou...

M. Carrière : ...

M. Moreau : ...Collines-de-l'Outaouais, on pourrait prendre une personne puis lui dire : L'obligation est rencontrée, mais à 100 kilomètres de distance. Je ne pense pas que c'est l'intention...

M. Soucy (Robert) : Mais ce n'est pas l'intention du projet tel que je l'ai...

M. Moreau : Je ne pense pas que c'est l'intention de Mme la députée de Gouin, mais ça pourrait arriver.

M. Soucy (Robert) : Non, non, mais...

Le Président (M. Auger) : Juste une personne à la fois, s'il vous plaît. Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Bien là, je vois que, tel que c'est rédigé, là, ce n'est pas prévu, ce cas-là, là.

Mme Lapointe (Annie) : Si je peux me permettre?

Le Président (M. Auger) : Oui, Mme Lapointe.

Mme Lapointe (Annie) : Bien, c'est une des raisons pour lesquelles on trouve que l'applicabilité est un petit peu difficile, donc il y aurait des choses à vérifier, mais c'est également une raison pour laquelle ce serait préférable que ce soit le locataire qui ait la possibilité de se choisir un logement, plutôt que le propriétaire, avec les critères qui sont inscrits dans la loi, là.

Le Président (M. Auger) : O.K. Donc...

Une voix : ...

Le Président (M. Auger) : M. le ministre, oui, 2 min 30 s.

• (15 h 30) •

M. Moreau : 2 min 30 s. Alors, je l'ai fait avec vos prédécesseurs, vous avez entendu ça. Mme la députée de Gouin soulève à juste titre une problématique liée aux personnes âgées dans les cas de reprise. Et, même lorsque la reprise est justifiée, et ce n'est pas l'objectif prévu par la loi, ça crée un traumatisme, c'est clair. Moi, je pense que ça doit créer un traumatisme pour des gens qui n'ont pas 65 ans et plus, alors j'imagine qu'à 65 ans et plus, quand ça m'arrivera dans de nombreuses années, ça pourrait aussi me traumatiser.

Mais ce que je veux savoir, c'est dire... Vous dites : Le projet de loi ne répond pas... pour les motifs que vous avez exprimés et pour lesquels on a beaucoup d'égards. Mais ce serait quoi, la solution, pour faire en sorte qu'on ne se retrouve pas avec... Puis, je le dis pour vous comme je l'ai dit pour les précédents, on n'aime pas plus les locataires véreux. Moi, j'ai vu... je pense que c'était une publicité de la CORPIQ sur l'état d'un loyer qui avait été laissé par un locataire. Je vais vous dire, sincèrement, là, quand je vois ça, je trouve ça révoltant. Un locataire véreux, c'est aussi terrible qu'un propriétaire véreux, pour moi. Et mon rôle, moi, c'est de travailler pour ceux qui ne sont pas des véreux mais empêcher qu'il y en ait.

Alors, l'objectif poursuivi par la députée de Gouin est tout à fait louable, de dire : Qu'est-ce qu'on fait pour faire en sorte... C'est lourd pour une personne de dire : Oui, j'ai des recours. Vous êtes avocat depuis 35 ans, j'ai pratiqué le droit pendant 22 ans. Je sais très bien que prendre des recours, même quand on en a, c'est un problème.

Est-ce qu'il y aurait une solution, peut-être, déjudiciarisée qui nous permettrait de contrer ce genre d'attitude, où, de façon mesquine, quelqu'un utilise la reprise ou l'éviction à des fins autres que celles qui sont autorisées par la loi?

Le Président (M. Auger) : Me Soucy, en 45 secondes.

M. Soucy (Robert) : En 45 secondes. Mon expérience, là, les gens qui agissent comme ça, là, c'est des gens ou qui ignorent la loi ou qui s'en foutent carrément, de la loi, ou la personne est tellement argentée que ça lui importe peu, tu lui mets une amende de 20 000 \$, de 10 000 \$, il s'en fout, ou il ne connaît pas la loi puis il se fait attraper après, puis là il le regrette. Est-ce que vous comprenez?

Moi, ce que je pense, là, c'est des campagnes d'information. Les gens, ils ne savent pas leurs recours. Même nous autres, les propriétaires, des fois, quand ils font des demandes de reprise de logement, ils oublient le recours, ils ne respectent pas les délais puis ils perdent leurs droits. C'est une méconnaissance des droits. Donc, c'est de la publicité, à mon avis, qui pourrait rendre les lois plus connues puis les recours plus attrayants, donc engager des régisseurs, réduire les délais d'audience puis rendre l'accès à la justice plus facile.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. Nous allons poursuivre maintenant avec Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour une période de 8 min 30 s.

Mme Poirier : Merci, M. le Président. M. Soucy, ex-résident d'Hochelaga-Maisonneuve, ça fait plaisir.

M. Soucy (Robert) : J'ai encore beaucoup de famille, de racines là-dedans, dans le quartier, oui.

Mme Poirier : Bon, excellent, on va se retrouver en famille. Mme Lapointe, ça fait plaisir. Ma collègue de Gouin a commencé une discussion sur l'indivise, en tant que tel. On va changer de section de votre cahier. Et c'est un des problèmes qui sous-tend ce projet de loi là.

Vous êtes probablement de l'Estrie, mais je profite de votre connaissance du parc immobilier d'Hochelaga-Maisonneuve. Ce qui se passe dans la vraie vie, c'est que moi, je suis propriétaire unique, je vends mon édifice à une entité à plusieurs têtes qui décide de faire de la reprise de logements pour agrandissement, machin, etc., en me donnant, bien des fois, une allocation généreuse pour que justement je n'aie pas à la régie, parce que je ne veux surtout pas que ça se sache, et c'est ce que je vais faire aussi avec des personnes âgées, je vais leur donner une allocation substantielle et je transforme cet édifice, mettons, un trois-logements, en trois condos indivis.

Ça, c'est la réalité de nos quartiers, c'est ce qui se passe présentement. Le ministre nous dit que ça n'existe pas, mais moi, je vais vous dire que ça existe.

Une voix : ...

Mme Poirier : Oui, c'est ce que vous m'avez répondu, M. le ministre, dans une lettre.

Alors, la dynamique que l'on a, c'est celle-là, et ça fait que des personnes âgées, actuellement, sont évincées de leur logement par ce stratagème, parce que c'est un stratagème, qui fait en sorte qu'on reprend des logements et qu'on les remplace par des condos. Ça, c'est la réalité montréalaise actuelle et c'est exactement ce dont parle ma collègue. Peut-être qu'en Estrie ce n'est pas rendu là, ça s'en vient. Je suis persuadée qu'ils vont comprendre la formule puis ils vont l'appliquer ailleurs. C'est commencé à La Petite-Patrie, ça a fait Rosemont, Hochelaga et là ça s'en va dans le Sud-Ouest. On le voit, c'est un phénomène montréalais. Semble-t-il que ça a commencé à Québec. Et ce que ça fait, c'est que ça nous fait perdre des logements au détriment de propriétaires occupants. Pour certains, ça peut être une bonne solution pour avoir plus de propriétaires occupants, c'est effectivement une solution, mais ce que ça fait, de façon insidieuse, c'est faire perdre leur logement à des personnes, entre autres, âgées. Ça, c'est la dynamique actuelle.

Est-ce que le projet de loi ici vient régler cela? Non. Mais le problème, il est aussi celui-là, parce que, par ce stratagème, on fait perdre des logements à des personnes âgées, et ces personnes âgées là, quand elles viennent pour se reloger, ne sont pas capables de se reloger au même coût. Il est bien sûr qu'une personne qui est dans un logement depuis 20 ans, et vous l'avez vous-même dit, ne paie pas le prix du marché. Quelqu'un qui a un cinq et demie à Montréal qui est là depuis 20 ans, il paie peut-être 500 \$. Mais, l'étude qu'on nous a déposée lundi, on nous a dit que des logements en bas de 700 \$ à trois chambres, ça n'existe plus à Montréal. Alors, ça veut dire que, lorsque je déplace cette personne-là, ce qu'on appelle le loyer équivalent ou comparable va être absolument une mission impossible.

Alors, moi, j'aimerais vous entendre, là, sur qu'est-ce qu'il serait possible de faire pour régler le problème, parce qu'il y a un problème.

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Bon. Avec le respect que j'ai pour vous, madame, le projet de loi que vous avez présenté, c'est certain que ça n'apportera pas une solution à ce problème-là. Puis moi, j'ai tendance à vous dire : Quand vous aurez un projet de loi, là, pour endiguer le problème, ça me fera un plaisir de venir en commission parlementaire puis commenter le projet. Mais, dans le moment, ce n'est pas le projet que vous avez présenté.

La question des conversions en condos, je sais que c'est une problématique, là. Ce n'est pas que je n'en suis pas conscient, que je ne suis pas sensible, mais ce n'est pas avec un projet comme celui présenté que vous allez faire obstacle à cette dite problématique là, qui est une dynamique de gentrification des quartiers centraux de Montréal. Je sais que, le quartier Hochelaga-Maisonneuve, il y a une gentrification, il y a des condos puis il y a les gens de la place qui ne sont pas contents par les nouveaux arrivants, les nouveaux arrivants qui font des plaintes, puis ainsi de suite. Des fois, la cohabitation est difficile, j'en conviens, je suis sensible à ça, mais, strictement parlant, le projet de loi ne mettra pas fin au problème que vous soulevez.

C'est un problème, j'en conviens, mais la solution, ce n'est pas un projet comme ça. C'est ma réponse polie à cette question.

M. Moreau : ...

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : Rappel au règlement, l'article 212. La députée d'Hochelaga-Maisonneuve a déformé les propos que j'ai tenus en disant que je lui disais que ce qu'elle décrivait n'existait pas. Ce n'est absolument pas ça. Alors, je voudrais déposer ici la lettre que je lui ai adressée le 23 avril 2015, dans laquelle on doit démêler un peu la réalité de la fiction, là,

où on dit simplement ceci : «Il n'existe donc pas, du point de vue juridique, la "conversion indivise" d'immeubles à logements. Autrement dit, un immeuble n'est jamais "converti" en copropriété indivise, au sens où on l'entend [par] la copropriété divise.»

Je vais déposer la lettre, parce que je n'accepterai pas que la députée d'Hochelaga-Maisonneuve fasse une grosse déclaration ronflante pour laisser penser que le ministre vit sur une autre planète, ce qui n'est pas le cas.

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le ministre.

M. Moreau : Alors, je dépose la lettre et je lui demanderais gentiment de reprendre les paroles qu'elle a prononcées.

Le Président (M. Auger) : Oui. On va en faire des photocopies, s'il vous plaît, pour qu'on puisse les donner à chacun des membres de la commission.

M. Moreau : ...des copies aux membres de la commission, on verra qui est-ce qui...

Le Président (M. Auger) : Nous allons maintenant reprendre l'échange entre Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, représentante de l'opposition officielle, ainsi que nos invités. Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Poirier : Merci. Même si le ministre dépose la lettre, sa réponse faisait en sorte de ne pas rien changer à la situation qu'on lui demandait de changer.

M. Moreau : ...

Le Président (M. Auger) : Juste un instant!

Mme Poirier : Je m'excuse, c'est moi qui ai la parole, là.

M. Moreau : Rappel au règlement, M. le Président.

Le Président (M. Auger) : Oui. Mais juste un instant!

M. Moreau : Oui.

Le Président (M. Auger) : Juste un instant! M. le ministre, question de règlement.

M. Moreau : Oui. Encore une fois, l'article 212. Si la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, plutôt que de faire honneur aux gens qui se présentent ici pour commenter le projet de loi qui est sur la table, veut faire de la politique et essayer de m'imputer des paroles qui sont contraires à ce qui est écrit dans la lettre, je ne l'accepterai pas, et, je regrette, mais son droit de parole va en être largement affecté.

Le Président (M. Auger) : O.K. Donc, nous allons reprendre avec Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, et bien sûr...

M. Moreau : ...

Le Président (M. Auger) : Juste un instant, M. le ministre. M. le ministre, juste un instant. Nous allons reprendre notre échange, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, avec nos invités.

• (15 h 40) •

Mme Poirier : Dans le projet de loi, on mentionne que c'est le niveau de revenus au niveau de l'office municipal qui est visé. Selon vous, avec ce revenu, parce que, dans une des propositions, la proposition nous dit qu'il faut trouver un loyer équivalent, et une des propositions que le ministre vient de faire et qui s'appuie aussi sur une proposition dont vous avez parlé, c'est de donner une préférence à ces gens-là dans l'office municipal... est-ce que vous croyez que cette solution-là fait justement lieu de dire que le marché locatif n'est pas disponible pour ces personnes aînées là?

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Ce n'est pas ce que j'ai dit, madame. Ce que j'ai dit, c'est que, dans certains quartiers, comme nous autres, là, à Sherbrooke, il y a un taux de vacance super élevé, là. Je ne pense pas qu'un locataire qui est évincé de son logement ait de la difficulté à trouver un logement. Ce que j'ai dit, par contre... la dynamique est différente dans des quartiers populeux de Montréal, ça peut être difficile de se trouver un logement équivalent. Moi, j'ai dit : À ce moment-là, si c'est une personne de bas revenus et, en plus, handicapée, ça devient comme des cas exceptionnels d'urgence, et, à ce moment-là, le réseau des offices municipaux pourrait prendre en charge ces cas-là, parce que ce n'est pas des cas nombreux. Et, moi, ce que j'ai dit... je crois que le réseau des offices municipaux, avec leur personnel, ils ont beaucoup plus de sensibilité, ils sont habitués à faire affaire avec une clientèle particulière... que de demander ça à un propriétaire privé qui n'a pas la compétence et qui ne va peut-être pas faire son travail comme il faut. C'est ça que j'ai voulu dire, de distinguer, là.

Moi, je pense que le réseau des offices municipaux, il est assez compétent, il y a des personnes compétentes. J'ai déjà eu l'office municipal de Montréal comme client, je connais pas mal le système. Je crois qu'il pourrait y avoir des modifications, là, au Règlement d'attribution des logements, là, des choses comme ça, des modalités, et, à mon humble avis, ça pourrait régler en partie... peut-être pas totalement, mais en partie la problématique qu'on a devant nous autres. Parce que c'est vrai qu'une personne âgée, surtout si elle est handicapée... Il faut penser, Mme Poirier, que le propriétaire, il va aller faire des visites dans un logement, il va demander à une personne handicapée d'aller faire la visite du logement, il va y avoir les questions du transport adapté, les horaires. Vous savez comment c'est, un transport adapté, ce n'est pas...

Écoutez, demander ça à un privé, là, tu sais, qui n'a aucune connaissance, aucune sensibilité de gérer ce cas lourd là, je crois que c'est un peu être irréaliste, à mon humble avis. Je crois que les offices municipaux sont mieux articulés pour ça.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée, 30 secondes.

Mme Poirier : Vous mentionnez, vous aussi, que ça vient affecter la valeur de l'immeuble.

M. Soucy (Robert) : J'ai dit tantôt...

Le Président (M. Auger) : Me Soucy, rapidement.

M. Soucy (Robert) : ... — oui — à court terme, non, mais il va y avoir des interrogations pour l'acheteur. C'est ça que j'ai dit. C'est qu'on craint qu'il y ait des appréhensions. Mais on ne dit pas, là, que, demain matin, les immeubles, les valeurs vont s'effondrer. Non, ce n'est pas vrai.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. Nous allons poursuivre maintenant avec la deuxième opposition avec le député... en lui souhaitant la bienvenue, je crois, M. le député de Borduas, pour 5 min 30 s.

M. Jolin-Barrette : Merci, M. le Président. Mme Lapointe, Me Soucy, bonjour. Merci pour votre contribution aux travaux. Dans un premier temps, j'aimerais qu'on revienne à votre mémoire. À la page 7 de votre mémoire, vous invoquez la bonne foi des propriétaires. Et puis on sait tous, là, que, dans notre système, bien, la bonne foi est présumée, mais, je voudrais savoir, selon votre expérience de plaideur à la Régie, tout ça, au niveau de la jurisprudence, est-ce qu'il y a beaucoup de condamnations annuellement pour malversation, fraude ou... de la part des propriétaires.

M. Soucy (Robert) : ...je n'ai pas les statistiques, les dernières statistiques...

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : ...mais peut-être que la Régie du logement a ces statistiques-là, là. Ce n'est pas des cas... il n'y a pas de nombreux cas, là. Vous voulez dire des dommages-intérêts suite à une reprise de possession de mauvaise foi?

M. Jolin-Barrette : Des dommages-intérêts, oui.

M. Soucy (Robert) : Je n'ai aucune idée, là, des statistiques de la province là-dessus, là, mais ça existe dans le rapport annuel de la Régie du logement. Vous pouvez trouver votre information dans ledit rapport annuel de la Régie du logement, qu'ils vont vous dire le nombre... mais je ne les ai pas en tête, malheureusement, là, les statistiques précises. Je m'excuse, là.

M. Moreau : ...

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : ...si ça vous intéresse, on a les statistiques — on peut les déposer — sur le nombre de demandes introduites à la Régie du logement, ce qui ne donne pas... Le nombre de demandes introduites depuis 2007, c'est 547. En 2014-2015, c'est 44, mais cette statistique-là ne vous dit pas, à la fin de l'exercice, les 547, il y en avait combien qui étaient effectivement des cas de mauvaise foi. Alors, je ne prends pas plus de temps, je vais déposer...

Le Président (M. Auger) : ...du document.

M. Moreau : ...

M. Jolin-Barrette : S'il vous plaît, si vous voulez le déposer.

Le Président (M. Auger) : Oui. Merci. Faire des copies, s'il vous plaît. M. le député de Borduas.

M. Jolin-Barrette : Le projet de loi déposé par la collègue députée de Gouin est légitime dans le sens où il vise la protection des personnes âgées qui souffrent d'un handicap qui sont à faibles revenus. Dans votre mémoire, vous

opposez la réalité de la responsabilité sociale des individus versus celle de l'État. J'aimerais vous entendre davantage. Vous avez parlé des offices municipaux d'habitation, vous faites référence également aux CLSC.

C'est quoi, l'impact pour les membres de votre organisation, versus ce que la société devrait avoir à faire?

Le Président (M. Auger) : Me Soucy.

M. Soucy (Robert) : Regardez bien, là, lorsqu'on parle de droits, on parle des droits des deux parties, d'accord, les droits des locataires, les droits des propriétaires.

La question que vous allez imposer un devoir à un propriétaire de trouver un logement à une personne handicapée; la première question qu'il va se poser, ce propriétaire-là, c'est de dire : Pourquoi moi, je suis obligé de faire cette job-là, alors que ses propres enfants ne font pas le travail qui devrait être fait? Ça, c'est un exemple que je vous dis d'une réaction qu'on peut entendre des fois au téléphone. Est-ce que vous comprenez? Je vous dis ça, là, mais disons qu'on entend pas mal de choses. Moi, je vis dans les tranchées, j'entends les balles qui sifflent. Est-ce que tu comprends? Aujourd'hui, j'ai l'air de tirer sur les ambulances, là, mais, écoutez, on a des membres qui ont des préoccupations. Les droits sont universels; les propriétaires ont des droits, les locataires ont des droits. Mais, en enlevant des droits aux propriétaires, on en donne aux locataires, j'en conviens, mais, à un moment donné, il faut voir qu'est-ce qu'on impose comme devoir à un citoyen : de gérer un cas lourd. Quand je dis «un cas lourd», c'est une personne à faibles revenus assez âgée qui peut être en perte d'autonomie ou une personne, en plus, qui est handicapée... un handicap physique ou un handicap mental. Là, vous allez chercher un logement pour cette personne-là. La personne, là, la personne qui est propriétaire, là, est-ce qu'elle a la compétence pour gérer un cas comme ça?

Moi, je pense que cette charge sociale là revient plus à l'État qu'à un individu privé — c'est ça un peu, moi, mon approche que je dis — parce qu'ils ne vont pas être bien servis si le projet de loi s'appliquait, à mon humble avis. Est-ce que vous comprenez? Donnez ça aux propriétaires, vous allez vivre avec les conséquences, je vous le dis, là, mais...

Le Président (M. Auger) : M. le député de Borduas.

M. Jolin-Barrette : Oui. Merci. À la page 11 de votre mémoire, vous faites référence à la marchandisation du bail.

M. Soucy (Robert) : Notre mémoire, il a huit pages, là. La page 11, là, ce n'est pas dans mon mémoire.

Le Président (M. Auger) : ...de Borduas.

M. Soucy (Robert) : Vous êtes dans le mémoire de la CORPIQ ou...

M. Jolin-Barrette : J'en suis désolé.

M. Soucy (Robert) : Oui, il n'y a pas de quoi. C'est parce que vous m'inquiétez.

Des voix : Ha, ha, ha!

M. Jolin-Barrette : Mes excuses. J'ai consulté le mémoire qui était devant moi. Mes excuses. Concrètement, pour...

Une voix : ...

M. Jolin-Barrette : J'avais préparé ma série de questions.

M. Soucy (Robert) : ...une pause, si vous voulez.

Documents déposés

Le Président (M. Auger) : Vous allez me permettre de déposer la lettre du ministre décernée à Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve ainsi que le tableau du ministre tel que spéculé.

M. Martel : J'en aurais peut-être une, question.

Le Président (M. Auger) : Oui, M. le député de Nicolet-Bécancour, allez-y.

M. Martel : Ce matin, je faisais une suggestion de... Je n'ai pas le nombre, O.K., mais les partis politiques, les chefs de parti, on a convenu que c'était une problématique. Peut-être que ça, c'est difficile d'appliquer, mais est-ce qu'on pourrait viser un type de propriétaire qui a, par exemple, six unités de logement, neuf unités, 12, je ne sais pas combien, pour que la personne qui est propriétaire, quand elle veut faire ce type de changement là, bien elle peut attendre qu'il y en ait un qui va être libre?

M. Soucy (Robert) : Pour répondre, si vous permettez...

Le Président (M. Auger) : Me Soucy, très rapidement.

M. Soucy (Robert) : ...très brièvement, là. Admettons, moi, j'ai un huit-logements, là, mes locataires, ils ne déménagent pas, là, mes locataires, j'ai des... je suis un bon propriétaire, ils sont heureux dans leur logement, ils ne déménagent pas. Imaginons, là, que, dans les 10, 15 prochaines années, il n'y a aucun mouvement de locataire.

Une voix : ...

M. Soucy (Robert) : Hein?

Une voix : ...

M. Soucy (Robert) : Mais imaginons. Écoutez, il y a des gens, des fois, qui n'ont pas de «vacation», là, ils n'ont pas de logement libre, là. Ce que je peux vous dire : ça peut arriver à une impossibilité aussi. En tout cas, c'est ma réponse.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup; ce qui met fin à cette période d'échange. Donc, je vous remercie pour votre présentation.

Je vais suspendre les travaux quelques instants pour permettre au prochain groupe de prendre place.

(Suspension de la séance à 15 h 49)

(Reprise à 15 h 52)

Le Président (M. Auger) : Nous reprenons nos travaux. Je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis par la suite nous allons procéder à la période d'échange avec les membres. Donc, premièrement, vous présenter. Par la suite, bien, procédez à votre exposé. À vous la parole.

Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM)

M. Perron (Christian) : Alors, bonjour à tous. Je me présente : Christian Perron, président de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, l'APAGM. Je suis propriétaire, à Montréal, de plus ou moins 100 logements. À ma gauche : Martin Gauthier est également membre du conseil d'administration de l'APAGM et le directeur général du Southwest One, environ 700 logements dans l'Ouest de Montréal, directement lié... Vous entendez bien, oui?

Une voix : Vous pouvez continuer.

M. Perron (Christian) : O.K. Alors, directement situé en face de l'hôpital du Lakeshore. Alors, ça fait 10 minutes qu'on parle de notre mémoire, là. Juste pour être sûr que tout le monde l'a bien, là, ça, c'est...

Des voix : Ha, ha, ha!

M. Perron (Christian) : Les deux dernières questions, là, c'était sur notre mémoire, ça fait que ça...

Alors, ceci étant dit, un aspect important de nous aujourd'hui, c'est que nous sommes deux bénévoles praticiens à Montréal. Nous vous remercions, M. le ministre, et tous les membres de l'opposition, de nous recevoir aujourd'hui dans le cadre du projet de loi n° 492.

Nous voulions vous parler de principes de reprise et cession, mais, compte tenu que les autres associations avant nous l'ont fait, permettez-nous de passer rapidement aux solutions que vous trouverez en pages 12 et 13 de notre mémoire. On comprend que l'objectif du projet de loi est double : protéger les personnes âgées contre les abus et empêcher la spéculation et autres mesures affectant le parc locatif disponible. Là-dessus, nous avons une réflexion... (panne de son) ...quelques spéculateurs malintentionnés et pour quelle raison on adopte une mesure sociale aux dépens d'une catégorie de citoyens que sont les petits propriétaires d'immeubles locatifs.

Concrètement, nous croyons que le projet de loi est complètement inapplicable sur le terrain. Comment un propriétaire peut-il prendre l'engagement de trouver un logement semblable dans le même quartier et au même coût, et ce, surtout si le locataire demeure dans le logement depuis plusieurs années? Il faut comprendre ici que les augmentations de loyer édictées par la Régie du logement sont constamment en deçà de l'inflation. Ce projet de loi va complexifier l'achat ou la vente d'un «plex» par la classe moyenne. C'est un projet de loi dont l'objectif est de nuire aux spéculateurs et qui portera préjudice à tous ceux qui sont honnêtes, car, dans l'exemple où je veux prendre un logement pour mon enfant et que mon locataire demeure chez moi depuis longtemps, juste la différence de mensualité du loyer va faire de mon projet une mission impossible.

Par contre, nous sommes d'accord avec la volonté de s'occuper de nos personnes âgées. On s'associe à la députée de Gouin sur ce point. Nos propositions sont fort simples, et je pense que nos solutions feront consensus. Considérant toute la procédure imputable aux reprises de possession et aux évictions, surtout le délai préalable de six mois, nous

proposons que tous les aînés qui répondent aux normes inscrites au projet de loi reçoivent en priorité un logement social. C'est simple, il suffit de modifier l'article 23 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, cet article qui prévoit justement des exceptions pour l'accès à ce genre de logement, notamment pour les victimes de violence conjugale, dont l'association avait donné son accord pour les violences... la violence conjugale. Alors, vous avez l'annexe 1 de notre mémoire, page 14, qui parle de l'article n° 23. De par cette mesure, c'est l'ensemble de la société qui s'occupera de nos aînés et non pas une catégorie de citoyens qui sont nos propriétaires. Avec un délai préalable de six mois, nous sommes convaincus que les offices municipaux seront en mesure de répondre à cette demande compte tenu qu'il n'y a pas beaucoup de cas. On en a fait la preuve avant.

Nous avons également une autre recommandation : donner un pouvoir coercitif à la Régie du logement concernant les fausses reprises de possession en établissant des amendes salées, en plus des dommages et intérêts. Si un propriétaire est sujet à une amende en plus des dommages et intérêts, le rapport coût-bénéfice le fera réfléchir. Alors, dans un exemple, si je pense prendre un logement et en faire un bénéfice de 30 000 \$, si j'ai des dommages et intérêts plus une amende de 10 000 \$, 15 000 \$, peut-être que le bénéfice n'en vaut pas le coût. Également, pour encourager les locataires à se plaindre, le gouvernement devrait modifier l'article 1961 du Code civil du Québec pour que l'avis de reprise ou d'éviction indique en intégralité l'article 1968 du Code civil du Québec, qui rappelle le droit du locataire de recouvrer des dommages-intérêts résultant d'une reprise du logement, d'éviction de mauvaise foi.

Alors, je vais vous lire l'article 1968 : «Le locataire peut recouvrer les dommages [et] intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction. Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages [et] intérêts punitifs.» Cet article de loi devrait faire partie de l'avis lorsqu'on demande une reprise ou une éviction.

Une autre proposition que nous désirons vous présenter et qui répondra au questionnement de Mme la députée d'Hochelega-Maisonneuve : l'ouverture obligatoire, à la Régie du logement, d'un dossier de reprise et y déposer les preuves de résidence pour les deux années subséquentes. Autrement dit, peu importe, que ce soient des personnes âgées, peu importe l'âge, on ouvre automatiquement une demande à la régie et, dans les deux années suivantes, on dépose les preuves dans le dossier comme quoi la personne à qui on a mis le logement... une fille, un parent, on prouve que c'est bien habité par cette personne-là. Ce sera un outil facilement consultable pour la personne dont a repris le logement.

Ce que l'on reproche au système actuel, c'est que la preuve pour une reprise illégale est difficile à faire. La personne âgée n'a pas la ressource ni même les énergies pour en faire la preuve. Il sera facile de consulter à la Régie du logement les documents qui y seront mis. Alors, en un coup de téléphone à la régie, on saura si les documents ont été déposés. Et la même chose peut s'appliquer pour l'éviction, avec au final un certificat d'occupation. On fait des changements, les villes demandent à ce qu'un inspecteur visite les lieux avant. Or, on a un certificat d'occupation. On pourra le mettre au dossier dans les cas d'éviction.

Un dernier point que nous voulons vous entretenir : la problématique des loyers qui ne sont pas au prix du marché. La position de notre association est très claire, on s'associe ouvertement à toute mesure encourageant et protégeant le droit au maintien dans les lieux. Nos règles touchant le concept du maintien dans les lieux ont fait leurs preuves, mais pouvons-nous concevoir aujourd'hui, en 2015, que, lorsque le logement se libère, la notion de liberté contractuelle puisse s'appliquer au prix du marché? Moi, en tant que propriétaire, je ne force personne à signer un bail, c'est du gré à gré, et ce sont des adultes consentants. Également, le concept de cession de bail devrait contenir un droit de résiliation de bail pour le propriétaire, et ce, sans pénalité pour le locataire. Ceci empêchera le commerce immoral des baux. On a soulevé la question au préalable, à savoir : Est-ce que ça va avoir une incidence sur le prix des immeubles? En changeant juste le concept de cession de bail, on vient de sécuriser les locataires qu'un bail qui est en deçà du marché ne pourra pas être cédé, donc vous aurez toujours le choix de le reprendre. Sur ce, merci de m'avoir entendu.

• (16 heures) •

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup pour votre exposé. Nous allons débiter la période d'échange. Mme la députée de Gouin, pour quatre minutes.

Mme David (Gouin) : Merci, M. le Président. Messieurs, bonjour. Je remarque dans votre mémoire — j'ai le bon mémoire — que vous regroupez quelque 400 membres pour un parc locatif — et on parle de la région du Grand Montréal — de 100 000 logements. C'est quand même considérable. Donc, vous avez certainement, parmi vos membres, des propriétaires qui ont plusieurs immeubles.

M. Perron (Christian) : Effectivement.

Mme David (Gouin) : Effectivement.

M. Perron (Christian) : On parle de grosses compagnies et de petits propriétaires.

Mme David (Gouin) : D'accord. Je veux vous dire d'entrée de jeu qu'à la page 5 de votre mémoire vous dites que le projet de loi n° 492 propose que la personne aînée doit être relogée dans le même quartier. Non; à Montréal en particulier, c'est à cinq kilomètres du lieu de résidence; ailleurs, sept kilomètres; et puis ensuite, pour les régions plus rurales, dans la même MRC. Donc, ça n'est pas tout à fait exact, ce que vous avez mentionné.

Il y a quelque chose qui m'interpelle aussi, c'est que dans votre mémoire, déjà, d'emblée, là, vous dites : Écoutez, vraiment, «la reprise de possession et l'éviction — je cite, là — sont des mesures d'exception extrêmement restreintes comportant des règles précises et contraignantes». Et vous réitérez ça en page 7. Pourtant, ce que nous, nous voyons sur le

terrain, c'est que de très nombreux locataires, et particulièrement chez les personnes âgées, ne vont même pas à la Régie du logement, et voilà pourquoi, d'ailleurs, il y a si peu de cas recensés. En fait, ces personnes-là acceptent le dédommagement qui est donné par le propriétaire, se font évincer et finalement se retrouvent dans des loyers plus chers qu'auparavant. Puis moi, je vous parle de personnes âgées, très souvent des femmes seules et pauvres.

Donc, ce que j'ai à vous demander, c'est la chose suivante : Votre recommandation n° 3, bien entendu, on est d'accord, mais de penser que ce qui va résoudre le problème du déménagement d'un ou une âgée, là, c'est de dire : Bien, la personne va être prioritaire sur les allocations de loyer modique... est-ce que vous savez qu'à Montréal il y a 28 000 personnes en attente d'un HLM, 28 000 personnes, et toutes des personnes avec de grandes difficultés? Alors, j'ai de la difficulté à voir comment votre proposition peut être applicable et je me demande sérieusement pourquoi, compte tenu d'un relatif petit nombre de personnes âgées que l'on décrit dans le projet de loi, âgées, pauvres et/ou ayant un handicap... vraiment, là, on circonscrit la question, mais pourquoi les propriétaires n'accepteraient-ils pas de prendre, oui, une responsabilité sociale, c'est-à-dire ou bien de les garder dans leur immeuble ou bien, s'ils tiennent à tout prix à ce qu'ils déménagent, les aider à trouver un logement? Et, s'il n'y a pas entente entre locataire et propriétaire, ce sera à la régie de trancher. Il y a moyen de rendre ce processus-là simple, clair et applicable.

M. Perron (Christian) : Bien, premièrement...

Le Président (M. Auger) : M. Perron, il reste une minute.

M. Perron (Christian) : Alors, premièrement, je pense que les offices municipaux sont plus outillés que nous pour trouver un logement qu'un propriétaire. S'il y a une liste d'attente aussi longue pour recevoir un HLM, l'office municipal pourra toujours aller sur le marché privé et donner une aide à la personne s'il y a une différence de loyer. Ça réglerait le problème. Si l'office municipal ne trouve pas sur le marché privé, pourquoi est-ce qu'un propriétaire privé trouverait, lui?

Mme David (Gouin) : D'accord. Et, si, effectivement, le... voyons, l'office municipal d'habitation ne trouve pas de logement dans un rayon de cinq kilomètres, alors, on fait quoi, là? La personne âgée se retrouve devant quoi? Vous le dites dans votre mémoire, son loyer est souvent un peu en bas du prix du marché, c'est vrai. N'est-ce pas une bonne chose pour les personnes âgées pauvres que de pouvoir payer un prix décent pour leur logement? On ne parle pas ici d'être... comment je dirais ça, on ne parle pas de biens de consommation, on parle de se loger.

Le Président (M. Auger) : Donc, c'est tout le temps que nous avons pour cet échange. M. le ministre, vous voulez que M. Perron...

M. Moreau : Bien, peut-être que, M. Perron, qui avait l'air de se lancer dans une respiration — ça devait être pour répondre — on pourrait lui laisser prendre son air.

Le Président (M. Auger) : Avec plaisir. M. Perron.

M. Perron (Christian) : J'ai répondu à la question, je me répète. C'est que, si l'office municipal ne trouve pas sur le marché privé un logement convenable, pourquoi est-ce qu'un propriétaire en trouverait un; d'une chose? Si le logement est plus cher, ce que je vous dis, c'est une aide à la personne pour combler la différence. Alors, ça ne changera rien pour la personne âgée. Alors, c'est un petit peu ça, la réponse en question. Et, si j'ai besoin du logement en haut, c'est peut-être parce que j'ai moi-même une nécessité, j'ai peut-être un parent handicapé qui aurait besoin de rester au-dessus de moi, un enfant handicapé au-dessus de moi. Personnellement, à 19 ans, je suis tombé handicapé, mon père m'a trouvé le logement au-dessus de chez nous, d'accord? Alors, je pense que, oui, il y a le problème de la personne âgée, mais, si je reprends un logement pour moi-même, il y a une raison probablement sérieuse.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre. 11 min 30 s, à peu près.

M. Moreau : Bien, merci, M. le Président, vous êtes généreux. Alors, M. Perron, M. Gauthier, à mon tour de vous souhaiter la bienvenue. J'allais dire en blague : Je vais poser toutes mes questions à M. Gauthier, il n'a pas fait son encore, puis c'est tout M. Perron qui travaille pour l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal. Mais c'est une blague. Sentez-vous bien à l'aise de répondre, l'un ou l'autre.

Alors, d'abord, un, M. Perron, vous avez suggéré de modifier l'article 23. Moi, je suis à la page 13 de votre mémoire. Vous suggérez de modifier l'article 23, ça rejoint un peu ce que Me Soucy nous disait juste avant vous. Donc, un, ça, ça crée une priorité sur la liste des logements disponibles à l'office municipal d'habitation ou dans les habitations à loyer modique, ça ne règle pas tous les problèmes. Moi, la façon dont je vois le débat se dessiner — aujourd'hui, là, vous êtes le quatrième groupe entendu — il y a deux courants : alors, il y a celui qui dit : Il faut avoir des mesures pour le maintien dans les lieux — c'est un peu ce que vise le projet de loi qui est sur la table; puis vous, vous dites, puis je ne veux pas être réducteur dans les propos — quand on résume la pensée de quelqu'un d'autre, on peut souvent avoir l'air réducteur, ce n'est pas mon intention — vous dites : Regardez, ces cas-là ne sont pas légion — ce que conteste la députée de Gouin. Elle dit : Moi, je vois que la statistique que vous avez à la régie ne reflète pas la réalité sur le terrain. J'ai beaucoup de respect pour l'opinion qu'elle émet, mais là vous, vous dites : Néanmoins, ce qu'il faut faire, c'est taper sur la tête des

mécéants qui, de façon détournée, essaieraient d'utiliser la loi pour une reprise, en ayant des amendes ou des conséquences plus salées que ce qui existe à l'heure actuelle plutôt que privilégier le maintien dans les lieux.

Je vais vous poser une question — je sais qu'elle est difficile, parce que c'est celle à laquelle on va avoir à répondre, nous : Est-ce qu'il n'y pas un équilibre entre les deux, c'est-à-dire, oui, taper sur la tête des méchants propriétaires, parce qu'il y en a, et manifestement vous n'en faites pas partie — en fait, vous n'avez pas l'air de ça — et en même temps essayer d'avoir une mesure qui sécuriserait le maintien dans les lieux, lorsqu'on est dans une situation de fragilité, là, sans la définir plus précisément? On fera le travail, les légistes pourront nous suggérer des définitions, et tout ça. Mais ce que Mme la députée de Gouin dit, elle dit : Moi, je constate qu'un jour — puis je pense que notre collègue de la CAQ dit la même chose — les chefs de parti politique au Québec en viennent à la conclusion qu'il y a une situation de fragilité, à un moment donné dans la vie, qui fait que la protection pour le maintien dans les lieux devrait être améliorée par rapport à ce qu'elle est. Moi, je vous suis quand vous dites : Quand vous en accrochez un, là, faites un exemple, ça fait que, comme ça, les autres vont le regarder deux, trois fois sécher au soleil, ils vont peut-être avoir moins le goût d'essayer ça. Mais il n'y a pas quelque chose auquel vous avez pu réfléchir — vous êtes propriétaires d'un grand nombre de logements à Montréal — il n'y a pas quelque chose, là, vous, là, pour le maintien dans les lieux qui vous a accroché en disant : Oui, dans certains cas, il faudrait peut-être en faire un peu plus qu'on en fait là?

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

• (16 h 10) •

M. Perron (Christian) : Bien, écoutez, je pense que le règlement, il est déjà bien balisé. Quand je fais une reprise de logement pour loger mes proches, le maintien dans les lieux, je ne peux pas faire grand-chose. C'est parce que moi, je n'aurai jamais à utiliser ça. J'ai plusieurs immeubles. Je n'aurai jamais besoin d'évincer quelqu'un ou de reprendre un logement.

On parle ici surtout de petits propriétaires qui n'ont pas 50 unités, qui n'en ont pas 25, qui n'en ont habituellement que deux : le leur et celui d'en haut. Or, s'ils en ont besoin, le maintien dans les lieux est impossible pour cette personne-là. Je pense que les propositions qu'on a mises de l'avant répondent très bien à l'objectif, c'est qu'on relogé la personne, que ce soit dans un HLM ou dans un logement privé, avec de l'aide à la personne, de ce côté-là. Côté du mécréant, quelqu'un qui veut arriver à faire quelque chose de tout croche, il va toujours y arriver, mais il faut que ça lui coûte plus cher, tout simplement. Ce n'est pas parce qu'on a mis des limites de vitesse sur les autoroutes que le monde les respecte, nécessairement. Ça fait que c'est un petit pareil dans le logement. C'est sûr que, si on met 15 000 \$, 20 000 \$ d'amende plus les dommages-intérêts, ça se peut que ça n'empêchera pas la personne, mais il va lui en rester moins dans les poches, par exemple.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : O.K. Je vais vous poser une question — vous êtes propriétaires de plusieurs logements : À combien pourrait se chiffrer le bénéfice qu'une personne qui outrepassé les obligations que lui fait la loi pourrait empocher et qui l'inciterait à aller outre au droit de la personne au maintien dans les lieux? Ça varie entre quoi et quoi, d'après vous?

Le Président (M. Auger) : M. Gauthier.

M. Gauthier (Martin) : Il y a deux situations possibles. Dans le cas d'une reprise qui est une fausse reprise, c'est un ajustement de loyer au loyer de marché. Donc, dans un cas comme ça, on peut possiblement penser à un bénéfice de l'ordre de... possiblement jusqu'à 20 % de loyer de différence...

M. Moreau : De plus.

M. Gauthier (Martin) : ...de normal, O.K.? Bon. Si vous êtes dans l'immobilier puis vous investissez dans l'immobilier, vous savez qu'un immeuble, ça vaut 20 fois les bénéfices. Donc, si vous avez ajouté 20 % à votre loyer, qui était de 400 \$, puis c'est rendu 500 \$, bien vous venez de faire 100 \$ du mois fois 12, puis multipliez ça par 20, puis voici la valeur de votre immeuble qui vient d'augmenter pas mal. Ça, c'est dans le cas d'une reprise.

M. Moreau : Donc, vous suggéreriez qu'une pénalité, si je suis votre collègue, soit égale ou supérieure à cet ordre de grandeur là.

M. Gauthier (Martin) : Largement supérieure dans ce cas-ci pour empêcher...

M. Moreau : À 20 %. Mettons, on dit : 35 %, là, on commence à pincer.

M. Gauthier (Martin) : Oui, oui, ça pince. Dans le cas d'un changement de vocation d'un immeuble — mais là on parle de gros argent, là — les pénalités doivent l'être encore plus, parce que, lorsqu'on change de vocation d'un immeuble, bien c'est possiblement parce qu'on peut faire 20 \$ du pied carré avec un immeuble multirésidentiel puis 35 \$ du pied carré avec un immeuble commercial s'il est bien localisé. Dans ce cas-là, on est allé chercher beaucoup de valeur. Ça fait que, là, bien, ça dépend du pied carré que vous avez.

M. Moreau : À quoi devrait servir l'amende, à votre avis? Si on suit votre suggestion puis on dit : Très bien, il y aura une amende à 35 %, plus les dommages punitifs, à qui devrait servir l'amende, à quoi devrait servir l'amende? Est-ce qu'on la verse à la victime, ainsi que les dommages punitifs, ou on crée un fonds d'indemnisation? On fait quoi avec ça?

Le Président (M. Auger) : M. Gauthier.

M. Gauthier (Martin) : J'avais une idée — peut-être que Christian en avait une autre. On avait discuté, en équipe, de démarrer un fonds éventuellement qui pourrait permettre d'éduquer et aussi d'assister les personnes âgées dans la démarche et de les éduquer de leurs droits et de quelles démarches ils doivent prendre et faire un suivi sur ces dossiers-là à leur place.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : Maintenant, vous dites, bon, très clairement : On ne peut pas aller vers des mesures de maintien dans les lieux, parce que — particulièrement, ce que vous évoquez, là — c'est-à-dire, le propriétaire d'un duplex, lui, il veut le reprendre pour sa famille. Alors, c'est un peu le jeu de la chaise musicale : il y a une chaise, mais il y a deux personnes à asseoir dessus. Vous dites : L'État devrait favoriser l'exercice du droit de propriété, et donc que la destination soit prioritairement choisie par le propriétaire dans le cadre de l'exercice de son droit de propriété, mais faites en sorte que, deux choses, un, on mette prioritairement à l'usage des personnes âgées ou en situation de vulnérabilité la liste des logements disponibles dans les HLM, ou dans le réseau public, ou dans les réseaux d'accueil, et, deux, prenez des mesures coercitives extrêmement sévères à l'égard de ceux qui viendraient enfreindre l'exercice correct du droit de reprise ou d'éviction. C'est ça?

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

M. Perron (Christian) : Effectivement. En mettant des moyens coercitifs, on va réduire le nombre de cas, premièrement. Et, déjà qu'on sait qu'il y a, quoi, une soixantaine de cas par année, bien, si vous réduisez tous ceux qui sont frauduleux, on va couper la liste énormément. De ce côté-là, je pense que les offices municipaux vont être capables de répondre à la demande. Et, je l'ai dit tantôt, s'il n'y a pas de place dans leurs immeubles, qu'ils viennent dans le privé et qu'ils donnent une aide à la personne. C'est sûr qu'ils vont trouver, tôt ou tard, un logement pour cette personne-là.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : Merci, M. le Président. Dans les cas de changement de vocation, là, ça peut être beaucoup plus payant que 35 % d'écart entre le revenu. Est-ce que, dans un cas comme celui-là... Vous avez une mesure très intéressante pour le suivi, là, qui est le paragraphe 3 de la page 13, là, en disant : L'obligation pour les nouveaux locataires ayant obtenu... de faire parvenir à la Régie, pour une période de deux ans, une preuve de résidence.

Dans les cas de changement de vocation, on pourrait adopter ça et adapter cette recommandation-là. Et est-ce que vous seriez favorables à une mesure où l'évaluation du bénéfice frauduleux soit évaluée par la Régie du logement et qu'il y ait une compensation à 100 % du bénéfice? Est-ce que vous seriez favorables à une mesure semblable?

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

M. Perron (Christian) : Écoutez, à partir du moment où est-ce qu'on parle de fraude, c'est tolérance zéro. Ça nous fait mal à nous, c'est à la personne de payer. Comme j'ai dit tantôt, que ce soit une éviction ou une reprise, on ouvre automatiquement... et c'est obligatoire pour tout le monde d'ouvrir un dossier à la Régie du logement dans lequel on va mettre les papiers, preuves de résidence. Dans le cas d'une éviction, ça va être le permis de la ville, ça va être les plans d'architecte et, nécessairement, à la fin des travaux, ça devra être le certificat d'occupation.

Le Président (M. Auger) : Un dernier 30 secondes, M. le ministre.

M. Moreau : Non, ça va. Je vais laisser mon temps aux représentants de l'association s'ils souhaitent ajouter quoi que ce soit.

Le Président (M. Auger) : M. Perron, M. Gauthier, ça vous va? Donc, nous allons poursuivre maintenant avec Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour une période de 7 min 30 s.

Mme Poirier : Merci, M. le Président. Bonjour à vous deux. Je pense que ce qui est intéressant, c'est que vous arrivez avec des solutions, des solutions pratico-pratiques. On voit que le ministre a même cheminé avec vous sur des propositions que vous faites, et je pense qu'il y a quelque chose là qui donne des solutions.

Moi, je voudrais venir à votre article 6 — on n'en a pas parlé — qui est «de modifier l'article 1870 du Code civil du Québec pour permettre un droit de résiliation du bail par le propriétaire sans pénalité pour le locataire cédant». Donc, ce que je comprends, c'est que, lorsque je veux... dans le fond, c'est qu'un locataire peut actuellement sous-louer son logement et, à ce moment-là, il a juste à... il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention. Moi, j'aimerais que vous m'expliquiez qu'est-ce que vous voulez exactement par cet article 6 là.

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

M. Perron (Christian) : Alors, présentement... vous avez parlé de sous-location, mais on parle de cession ici, hein, c'est deux choses différentes. La cession, présentement, ce qui arrive, c'est qu'une personne qui veut déménager... alors c'était l'idée du législateur de pouvoir... qu'un locataire puisse se départir de son bail. Il déménage, il change d'emploi, on veut se départir de son bail facilement. Alors, le législateur a prévu que la personne pouvait céder son bail à quelqu'un qui va le remplacer. Nous, ce que l'on demande, c'est que, quelqu'un qui me demande une cession, je puisse immédiatement lui dire : Ne cherche pas de cessionnaire, je reprends le bail, et sans pénalité. Alors, c'est un petit peu ça, l'idée en arrière de ça.

Mme Poirier : O.K. Dans le fond — pour être pratico-pratique, là — on est en plein milieu du bail, donc, on est peut-être en janvier, par exemple, la personne doit quitter son logement le mois prochain, parce qu'elle change d'emploi — dans votre exemple — et, en principe, pour assurer le paiement de son obligation, qui est son bail, devrait sous-louer son logement pour être capable d'assumer son bail jusqu'à la fin ou demander un mois pour quitter, dans toutes sortes de moyens, faire un arrangement avec son propriétaire.

Ce que vous, vous dites, c'est qu'au lieu de lui donner l'obligation de sous-louer ou du moins la possibilité de sous-louer, si la personne est volontaire, vous êtes prêts à mettre fin au bail au moment demandé, sans pénalité, parce qu'en principe il devrait vous payer au moins jusqu'à la fin du bail ou au moins trois mois, là, dans les modalités prévues. Est-ce que c'est de ça dont on parle? Parce que je veux juste qu'on soit clair pour savoir de quoi on parle.

• (16 h 20) •

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

M. Perron (Christian) : Alors là, il faut différencier sous-location et cession de bail, qui sont deux choses différentes. La sous-location, c'est parce que la personne pense revenir dans son logement, donc, elle sous-loue le logement et tente de revenir plus tard. La cession de bail, c'est autre chose, c'est : justement, la personne doit quitter pour une raison x et elle trouve quelqu'un pour la remplacer. Nous, ce qu'on demande, c'est que la personne qui veut céder son bail nous avise en disant : Je désire céder mon bail, voulez-vous le casser immédiatement ou je dois trouver un cessionnaire? Alors, à ce moment-là, le locataire aura deux choix, et le propriétaire également. Il pourra dire : Je reprends ton bail, même si on est au mois de janvier, je reprends ton bail, tu n'as pas de pénalité. Merci, bonjour. Ou bien : Non, trouve un cessionnaire comme la loi le stipule présentement.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée.

Mme Poirier : Pourquoi des gens devraient être contre ça?

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

M. Perron (Christian) : Bien, je ne vois pas pourquoi le législateur serait contre — je pense que c'est assez facile — et d'autant plus qu'on a parlé tantôt, l'association avant moi, qu'il y a du monde qui aurait peur de louer à des personnes âgées parce qu'ils seraient pris avec à un moment donné. Eh bien, en instaurant cette règle-là, on dissiperait tout problème. Alors, si j'ai une personne âgée que ça fait 20 ans qu'elle est chez nous... Parce que ça arrive aujourd'hui, la vente des baux. On marchandise les baux présentement. Alors, si j'ai 300 \$ en bas du loyer marchand, si vous allez sur Internet, vous allez trouver quelqu'un qui va dire : Écoute, moi, pour 2 000 \$, je te cède mon bail. Alors, on aimerait ça éviter ça également.

Mme Poirier : Si on fait référence, parce qu'on y a fait référence tout à l'heure, au projet de loi qu'on avait adopté avec l'ex-ministre des Aînés, Mme Blais, ça avait été toute une bataille de la part des propriétaires de céder le bail finalement au propriétaire avec deux mois de pénalité. Vous, vous dites : Moi, sans pénalité, je suis prêt à le prendre. J'aimerais ça vous suivre, là, comme association de propriétaires, peut-être pas vous autres, mais l'ensemble de l'oeuvre.

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

M. Perron (Christian) : Alors, effectivement, l'APAGM n'a pas lancé des cris d'alarme à ce niveau-là. Peut-être d'autres, mais pas nous. Par contre, dans un cas pratique, ce qui pourrait arriver au mois de janvier... Parce que vous savez que, quand une personne âgée reçoit un logement d'un office municipal, ou peu importe, ils décident : C'est le 1^{er} janvier que tu déménages, il n'y a pas de période de grâce, là, on ne dit pas : Du 1^{er} décembre au 30 mars, tu ne peux pas déménager. Non, non, c'est le 1^{er} janvier que tu déménages. Que tu aies 70, 75 ans, ce n'est pas grave, c'est là que tu déménages.

Donc, ce que vous me parlez là, la personne aurait quand même un choix de plus, elle pourrait dire : Écoute, je te paie deux mois, je casse mon bail, salut, bonjour, si le propriétaire ne reprend pas le bail. Elle ne sera pas obligée... ou elle pourrait trouver un cessionnaire. Alors, elle aurait ces trois choix-là, ce qui est avantageux.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée.

Mme Poirier : Je veux juste faire un petit peu de pouce sur ce que vous avez dit. Je trouve intéressant ce que vous proposez à l'article 23, mais vous ajoutez aussi, dans le fond, ce qu'on appelle les suppléments au loyer. Dans le fond,

ce que vous dites, c'est qu'on pourrait aussi donner à l'intérieur de ça une possibilité que l'office municipal puisse aller sur le marché locatif privé avec un supplément du loyer si on manque de logements sociaux. C'est ce que vous nous dites.

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

M. Perron (Christian) : Voilà. À moins que je me trompe, c'est l'intention du ministre d'aider à la personne, plutôt qu'une aide à la pierre. Et ce seraient des cas idéaux pour faire ça, effectivement. On trouverait nécessairement un logement facile à nos personnes âgées.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée, il y a encore 45 secondes à votre disposition. Ça va?

Mme Poirier : Merci. C'est beau.

Le Président (M. Auger) : Donc, nous allons poursuivre avec la deuxième opposition, M. le député de Borduas, bien sûr, en vous rappelant que nous sommes avec l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal.

Une voix : ...

Le Président (M. Auger) : C'est une blague.

M. Perron (Christian) : J'en ai une copie si...

M. Jolin-Barrette : Merci, M. le Président, c'est ce que je voulais valider. J'ai le bon mémoire cette fois-ci.

Le Président (M. Auger) : M. le député, c'est à vous la parole.

M. Jolin-Barrette : Merci. Bonjour, messieurs. À la page 13 de votre mémoire, au point 5, vous indiquez que vous souhaitez davantage de liberté contractuelle entre les parties, donc, vous voulez qu'on supprime certaines règles qu'il y a dans le Code civil du Québec. C'est quand même un mécanisme de protection qu'il y a pour les locataires de savoir, le prix du bail, à l'époque, quel montant était-il. Je comprends que pour les propriétaires ça devient un avantage, selon le marché, de hausser le loyer. Vous ne voyez pas une certaine problématique à ça? Supposons qu'on se retrouve dans un marché où il n'y a pas beaucoup de logements disponibles.

Le Président (M. Auger) : M. Perron.

M. Perron (Christian) : Écoutez, présentement, si on regarde le marché, l'offre et la demande est toujours à l'avantage du locataire. Un propriétaire peut baisser le prix de son loyer. Si on se rappelle, début des années 90 — je ne suis pas vieux, mais j'étais déjà dans le marché — en 1990, on baissait les loyers, on donnait des poêles, des frigidaire, Brault & Martineau nous aimait beaucoup, on baissait les prix. Mais, quand vient le temps où est-ce qu'il y a un manque de logements, on n'est pas capables de reprendre ce retard-là, O.K.? Alors, la liberté contractuelle, ce que ça fait... On est d'accord avec le maintien dans les lieux, on est clairs là-dessus, mais, quand un logement se libère, que je veux le mettre aux normes, ce sont des grosses sommes que j'investis dans mes logements. Et, si je me fie à ce que la Régie du logement me donne en fixation de loyer, c'est non rentable. Aussi bien laisser mon logement dépérir que de le rénover si je suis pour garder l'ancien loyer.

Si vous êtes au courant, aujourd'hui, la Régie du logement, si je fais des travaux majeurs, je... ça prend 35 ans avant de me faire rembourser, et ce, sans intérêt, d'accord? Et on ne parle même pas d'inflation là-dessus. Donc, ça, il faut changer ça. J'aimerais ça rencontrer le ministre à ce niveau-là, mais c'est ça. Ça fait que la liberté contractuelle... je pense que, quand un logement se libère, ce sont des adultes consentants. Probablement que nous, quand on a un logement que ça fait 20 ans que la personne est là, on va le rénover, on va le mettre beau, on va le mettre aux normes. Ça va être bon pour le monde d'avoir un bel environnement de vie. Sûrement qu'il y a un coût à ça.

Le Président (M. Auger) : M. le député de Borduas.

M. Jolin-Barrette : Donc, vous ne voudriez plus que la personne, le futur locataire, puisse contester le nouveau prix devant les tribunaux, devant la Régie du logement?

M. Perron (Christian) : Ah! effectivement. C'est ça, la liberté contractuelle.

M. Jolin-Barrette : O.K. Au niveau de vos demandes, vous souhaitez... et puis là on va parler davantage de la Régie du logement, vous souhaitez que ça soit maintenant les greffiers qui puissent gérer les dossiers, certains dossiers. Pouvez-vous nous parler de cette demande-là — à l'annexe 2, la page 15 — dans le cadre de non-paiement de loyer?

Le Président (M. Auger) : M. Gauthier? M. Perron.

M. Perron (Christian) : Pouvez-vous préciser votre question?

M. Jolin-Barrette : Oui. Bien, en fait, concrètement, à la page 15, vous souhaitez l'élargissement des pouvoirs des greffiers spéciaux.

M. Perron (Christian) : O.K. Oui. C'est surtout en ce qui a trait au non-paiement de loyer. Alors, aujourd'hui, on a un régisseur qui est payé aux alentours de 120 000 \$ pour faire une cause de non-paiement de loyer qui prend habituellement cinq minutes parce que la partie adverse ne se présente pas. Alors, ce qu'on voudrait, ce sont des greffiers spéciaux avec un salaire moindre qui vont pouvoir passer plus de causes. La Régie du logement va économiser sur les salaires et ils vont peut-être pouvoir engager plus de monde pour passer les causes plus rapidement.

Le Président (M. Auger) : M. le député de Borduas, 1 min 30 s.

M. Jolin-Barrette : Donc, ce que vous souhaitez, c'est davantage de ressources à la Régie du logement, mais pas nécessairement... en ayant un coût moindre.

M. Perron (Christian) : Bien, je pense que... bien oui, ça va être un coût moindre. Si on prend les régisseurs et qu'on les met dans des causes civiles, ça va raccourcir la durée avant d'être entendus. J'ai présentement une cause de toilette que ça fait 24 mois que j'attends après, parce que la madame avait bouché sa toilette. C'est inconcevable. Donc, je pense que, si on prenait les ressources qu'on a présentement et qu'on les mettait à la bonne place, on augmenterait l'efficacité de la Régie du logement.

Le Président (M. Auger) : M. le député, une minute.

M. Jolin-Barrette : Sur la question de la preuve d'assurance habitation. Vous souhaitez qu'on oblige les locataires à fournir une preuve d'assurance habitation?

M. Perron (Christian) : Ce serait une bonne chose, parce qu'en hiver on voit souvent des cas dramatiques de personnes où est-ce qu'il y a un feu qui perdent tout. Moi, mon assurance... ce qu'il faut comprendre, si c'est un autre locataire qui met le feu à la bâtisse, mon assurance va juste dédommager la bâtisse, et la personne qui n'est pas assurée va faire face à des accusations pour tous les dégâts qui ont été causés aux autres locataires. Donc, ils n'ont pas nécessairement les moyens de payer, donc ça tombe à l'eau, mais ça préviendrait plusieurs catastrophes pour les personnes d'avoir une assurance.

Si tout le monde adhéraient à ça, nous, comme propriétaires, nos assurances, probablement, au lieu d'augmenter de façon exponentielle à chaque année, elles seraient plus stables.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons. Donc, je tiens à vous remercier, MM. Perron et Gauthier, pour votre participation aux travaux de l'Assemblée. Je vais suspendre les travaux quelques instants pour faire place au prochain groupe.

(Suspension de la séance à 16 h 30)

(Reprise à 16 h 35)

Le Président (M. Auger) : Nous reprenons nos travaux, et je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants de l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé puis par la suite nous allons procéder à une période d'échange. Dans un premier temps, bien sûr, vous présenter, par la suite débiter votre présentation.

Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR)

Mme Gagnon (Judith) : Alors, merci de nous avoir accueillis ici pour parler de ce projet de loi là. Je me nomme, je suis Judith Gagnon, je suis présidente de l'AQDR nationale et aussi coordonnatrice d'un projet qui s'appelle Coup de pouce aux aînés, dans la capitale nationale, d'une de nos AQDR, l'AQDR-Québec, qui accompagne les aînés vulnérables. Je suis accompagnée par M. René Bélanger, qui est aussi membre de l'AQDR nationale et qui est président de l'AQDR du Bas-Saint-Laurent.

Alors, à prime abord, on accueille favorablement le projet de loi n° 492 et on salue l'initiative de Québec solidaire qui vise à protéger les droits des locataires aînés. Pourquoi on fait ça? D'abord, vous connaissez l'AQDR, je vais dire quelques mots. Nous sommes des bénévoles qui faisons partie d'une association de défense collective des droits des personnes aînées. On a 45 sections à travers le Québec, 27 000 membres, et notre but ultime, c'est la défense des droits des aînés, et on a une vision dynamique aussi de cette défense des droits là parce qu'on la fait nous-mêmes. On est aînés, mais on participe collectivement à cette défense des droits là, et ce qu'on veut s'assurer, c'est la protection des personnes aînées et qu'il y ait des milieux de vie sécuritaires aussi.

Alors, je n'aborderai pas les questions qui ont été abordées par la première personne de l'après-midi, là, qui a parlé beaucoup de droits, moi, je vais y aller plus sur l'aspect social. L'habitat, pour nous, c'est important, c'est important pour

tout le monde, pas juste pour les aînés, et particulièrement la notion d'habitat, le logement pour les personnes aînées, c'est extrêmement important parce que plus tu vieillis, plus tu passes ton temps dans ton logement et plus... si tu déménages ou si... tu te crées aussi des liens tout autour, des liens pour te faire aider, parce que souvent tu as des petites incapacités, et c'est très important, le domicile, les lieux. Alors, on a vu dans les données que le déménagement des personnes aînées, c'est très peu par rapport... de 75 ans et plus et même de 55 à 64 ans, c'est très peu comparativement aux autres, et ça s'explique pour cette raison-là. Alors, les personnes aînées, la plupart du temps, qui sont en logement et qui rencontrent les critères visés par le projet de loi sont des personnes aînées qui sont pauvres, évidemment, et qui ne sont pas très en forme, qui présentent un handicap. Ces gens-là, quand on les déloge, ça a un impact majeur sur leur vie, et, je vous dirais, comme impact, ça peut même... à un moment donné, c'est un fil mince entre l'autonomie et la non-autonomie, ça peut même les faire basculer dans la non-autonomie. Et souvent ces gens-là sont seuls, ils sont isolés et ils n'ont pas de famille pour leur trouver de logement. Alors, c'est très important de le souligner.

C'est important aussi de soulever qu'en 2015 il y a 17 % de la population qui a 65 ans et plus puis on va avoir un boom, hein, en 2061, on va en avoir 28 %. Alors, c'est une problématique. C'est une problématique, le vieillissement de la population, puis il faut tenir compte des aînés plus vulnérables.

Alors, nous, quand on a vu le projet de loi... Je ne parlerai pas, ce qui est dans notre mémoire, de la reprise du logement, de l'éviction. Mes prédécesseurs en ont parlé amplement. On a vu que l'article 1967.1, avec la modification qui nous est proposée, vient compléter l'article 1967. C'est la première fois qu'on voit apparaître cette notion de locataire aîné vulnérable, et on considère que c'est drôlement important parce que ça existe, ces aînés vulnérables là, et c'est aussi ces aînés vulnérables là qui ne vont pas à la Régie du logement, parce qu'ils ne peuvent pas, ils ont de la misère, ils ne savent pas comment se défendre puis ça les stresse aussi, et qui ont besoin de règles pour les protéger.

• (16 h 40) •

Alors, c'est important. Nous, ce qu'on a vu... quand on a vu la modification qui est proposée, on s'est dit : Bon, O.K., on rentre dans la loi la question d'aînés vulnérables, on codifie ça, on pense à eux, on fait une section spéciale pour eux pour essayer de leur aider et aussi d'éviter, des fois, que le fil mince entre l'autonomie et la non-autonomie soit brisé. Alors, on est conscients de ça. C'est une problématique sociale qui va aller de plus en plus loin.

Par ailleurs, aussi, on a un certain questionnement, parce qu'on regarde les choses. Il ne faudrait surtout pas que ça discrimine, le projet de loi, les personnes âgées de 65 ans et plus, que, quand un propriétaire les voit venir, il dise : Ah mon Dieu! pas dans ma cour, on n'en veut pas qui nous causent des problèmes. Et, tu sais, on est conscients de ça, là, on est conscients, on sait que ça peut être une voie de discrimination. Puis on veut aussi avoir des précisions sur l'application, parce que, si moi, je loue un logement à 64 ans et puis je le loue pour deux ans, dans le cours de mon bail, j'arrive à 65 ans, il m'arrive toutes sortes de mauvais désagréments puis je m'en viens... je rentre dans les critères, est-ce que ça va s'appliquer à moi? Alors, ça, c'est quand même quelque chose d'important.

L'autre aspect qu'on a évoqué... qui ont été précédemment évoqués, les propriétaires de logement qui sont des aînés de 65 ans et plus. On est allés voir dans la loi française, et ceux-là ne sont pas... En France, la présente mesure s'applique, ils ne sont pas visés par la mesure. Alors, nous, on se questionnait là-dessus. On se questionnait aussi sur le parc locatif de logements locatifs, parce que, si on doit trouver un logement équivalent, il faut qu'il soit là, le logement équivalent, puis il faut regarder le parc de logements locatifs. Puis l'autre question, c'est qu'on se dit : Il y a beaucoup de lois, il y a beaucoup de choses, mais, la question des personnes âgées, la plupart ne veulent pas judiciariser leur problématique. C'est difficile pour eux. Ils ne sont pas capables, ils sont souvent seuls puis ils acceptent souvent un peu n'importe quoi de leur propriétaire.

Alors, je passe la parole à M. Bélanger pour nos constats et recommandations.

Le Président (M. Auger) : ...M. Bélanger, et je vous rappelle que vous avez encore 2 min 30 s à votre disposition.

M. Bélanger (René) : Parfait. Alors, le premier constat que l'on regarde, c'est que les locataires ne sont pas toujours sensibilisés à la réalité des aînés vulnérables. Alors, notre recommandation dans ce sens, ce serait que l'absence de connaissance ou de compassion pourrait, à tout le moins, être particulièrement corrigée par l'inclusion d'une norme qui tient compte des caractéristiques des aînés vulnérables.

Le deuxième constat, c'est qu'on dit que les nouvelles dispositions de l'article pourraient avoir comme conséquence que moins de locataires souhaiteraient louer un logement aux personnes de 65 ans et plus, accentuant ainsi la discrimination à leur égard. On recommande donc qu'il faudrait s'assurer que l'article ne vienne pas accentuer la discrimination à l'égard des personnes aînées. On constate aussi qu'il n'y a aucune information sur les baux concernés par les nouvelles dispositions de la loi. Est-ce que l'article serait uniquement pour les nouveaux baux locaux ou ceux ayant signé avant l'entrée en vigueur de l'article? Alors, on recommande que l'article devrait mentionner les baux concernés ainsi que ceux qui ne le sont pas.

On en a parlé tout à l'heure, de l'utilisation de l'expression «logement équivalent». Alors, on aimerait que l'expression soit définie selon des critères précis, parce que c'est large. Un autre constat, c'est que l'article ne révèle aucune disposition concernant les propriétaires âgés de 65 ans et plus. On recommande donc de faire un portrait de la situation des locataires propriétaires âgés de 65 ans et plus et il devrait être réalisé avant l'adoption de l'article.

Enfin, on constate le manque de logements sociaux. C'est aussi un obstacle pour les personnes âgées en recherche de logement ainsi que pour les locataires qui désireront relocaliser ces personnes. On recommande donc : L'obligation d'offrir un logement équivalent doit pouvoir s'appuyer sur des données probantes, notamment celles sur le temps d'attente relatif à l'octroi d'un logement à loyer modique, ou encore la capacité des parcs immobiliers à répondre réalistement aux exigences du nouvel article. Enfin, un changement de disposition législative ne peut être efficace que si les personnes

concernées en sont informées, donc on recommande que la Commission de l'aménagement du territoire assure cette responsabilité d'informer le public de ces changements.

En conclusion...

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. Il reste 15 secondes, Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : Alors, écoutez, ce n'est pas une mesure qu'on doit voir d'une façon unique, en silo, c'est une mesure qui est importante parce qu'on parle des aînés vulnérables dans le Code civil, mais on doit l'avoir dans l'ensemble des mesures qui doivent être prises pour aider et protéger les aînés vulnérables.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup, Mme Gagnon et M. Bélanger, pour votre exposé. Nous allons commencer les échanges avec Mme la députée de Gouin pour quatre minutes.

Mme David (Gouin) : Oui. Merci, M. le Président. Bien, d'abord, j'aimerais répondre à une couple d'interrogations. Dans mon esprit, en tout cas — et, si ça n'est pas clair, bien il faudra le clarifier, ça sert à ça aussi, les auditions — il est évident que, si une personne signe un bail et qu'elle atteint l'âge de 65 ans en cours de route et que, je répète toujours, c'est une personne à faibles revenus et/ou handicapée, dans mon esprit, c'est évident que la loi s'applique. Mais, si ça n'est pas suffisamment clair, bien il faudra le mettre vraiment par écrit.

Vous soulevez la question des propriétaires âgés de 65 ans et plus, le ministre l'a déjà soulevée ce matin en faisant référence à la loi française. Pour être tout à fait précis, là, il faut dire : Propriétaires de 65 ans — dans le cas de la France, c'est 70 ans, d'ailleurs — et à faibles revenus. C'est ça que dit la loi française. Et est-ce que là-dessus il y aurait possibilité d'avoir un regard sur le projet de loi que j'ai déposé? La réponse, c'est : Oui, il y a possibilité d'en discuter. Troisièmement, «logement équivalent» — je pourrai peut-être vous faire part d'une recherche qu'on a fait faire et dans laquelle il y a au moins une vingtaine de cas recensés dans toute une jurisprudence de la Régie du logement où on définit assez bien ce qu'est un logement équivalent — alors, ce n'est pas un logement pareil, semblable en tous points, mais équivalent à partir d'un certain nombre de critères. Donc, ça pourra évidemment être clarifié aussi.

Je suis heureuse de voir que, dans l'ensemble, vous avez des questions très légitimes, mais vous accueillez, comme vous l'avez dit, favorablement le projet de loi. J'aimerais, pour le temps qu'il nous reste, vous entendre un peu sur la question de la discrimination. Je trouve ça assez terrible, en fait, qu'on soit obligés — je sais qu'on l'est, là — de parler de discrimination possible à l'égard des aînés à cause d'une loi qui viendrait baliser les évictions. Personnellement, je pends un peu pour acquis que la majorité des propriétaires sont des gens qui ont du coeur et donc qui vont, oui, louer à une personne aînée et qui, non, ne voudront pas l'évincer. Pourtant, vous craignez la discrimination.

Une voix : Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : ...on la craint, la discrimination, parce qu'on l'a vue, dans le sens... Je vous ai dit qu'on a traité plusieurs cas à Québec. Ce n'est pas Montréal, mais quand même on accompagne les aînés vulnérables. Et, à quelques reprises, on accompagnait des aînés âgés qui avaient un peu des critères similaires au projet de loi qui voulaient se chercher un logement, et ils avaient de la difficulté. Sans rien. Il y avait quand même une certaine discrimination. Je vous le dis, on en a accompagné beaucoup, on le fait, on travaille avec des psychoéducateurs, avec des gens en droit, on le fait. On craint ça, mais on est quand même pour la mesure. Il peut être possible que cette discrimination-là joue, mais elle joue encore, elle joue à l'heure actuelle aussi.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée de Gouin, 45 secondes.

Mme David (Gouin) : Merci, M. le Président. Est-ce que, dans ce cas-là, vous parlez d'information, hein, aux aînés pour leur dire que, mettons, il y aurait un projet de loi... il y aurait une loi, en fait, qui, bon, leur serait favorable, et tout? Peut-être qu'on devrait imaginer que cette campagne d'information rappelle aussi aux propriétaires qu'ils ont l'obligation légale de répondre à la Charte des droits et libertés, qui interdit la discrimination selon l'âge. Ça pourrait peut-être faire partie de la campagne d'information.

Le Président (M. Auger) : Mme Gagnon, très rapidement, 15 secondes.

Mme Gagnon (Judith) : Tout à fait. On considère qu'une campagne d'information puis de sensibilisation grand public serait très importante.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. Nous allons poursuivre avec M. le ministre. Vous avez 13 minutes à votre disposition.

• (16 h 50) •

M. Moreau : Merci beaucoup, M. le Président. D'abord, je veux saluer Mme Gagnon, M. Bélanger et leur dire qu'on est heureux de les retrouver, ce sont des habitués des commissions parlementaires. Je me souviens notamment du passage de Mme Gagnon lors de l'étude article par article ou... en fait, pas de l'étude article par article, mais de la consultation sur le projet de loi n° 3 qui est devenu la loi n° 15 et je sais que l'association vise toujours à être le plus constructive possible dans ses représentations.

D'ailleurs, je vous remercie parce que votre passage nous permet d'aller vers un autre aspect ou un autre angle d'éclairage sur le projet de loi qui est proposé. Vous dites dans un premier temps... puis je ne veux pas faire affront à la présentation que vous faites, mais vous dites dans un premier temps : On a une vision assez favorable à l'idée que sous-tend le projet de loi. Moi, je pense que je vous dirais que ça doit être partagé par tous les parlementaires qui sont ici. Mais vous avez aussi des craintes comme celles qui ont été exprimées par plusieurs membres de la commission, sur les effets pervers d'une disposition semblable, puis, quand je dis «les effets pervers», ce n'est pas des effets calculés au moment de la présentation d'un projet de loi, mais c'est souvent des effets qui, dans le contexte des consultations, ressortent, et vous en avez mentionné deux.

La première, c'est... et j'ai même pris en note les mots que vous avez prononcés, là, vous dites : Ça peut être une source de discrimination. Puis Mme la députée de Gouin dit, avec raison — je suis pas mal sûr que sa statistique doit être bonne : La très grande majorité des propriétaires ne sont pas des gens mesquins, comme la très grande proportion des locataires ne doivent pas être des locataires mesquins. Mais la loi est là pour réprimer les abus, et, dans ce contexte-là, c'est à ceux qui véritablement pourraient faire de la mesquinerie avec une loi semblable que l'on doit s'attarder, parce qu'à partir du moment où une loi est adoptée elle est un peu comme un navire qui est construit : lorsqu'il quitte le port, il n'appartient à personne d'autre qu'à la mer, et donc il est soumis aux intempéries selon le bon vouloir de la nature. Donc, ici, on pourrait bien légiférer puis dire : Voici quel est le projet de loi, mais arriver et voir que dans son application ça pourrait avoir un effet extrêmement négatif.

Les membres de la commission ont été étonnés d'entendre des associations de propriétaires venir dire : Écoutez, moi, je ne vous garantis pas que chez certains propriétaires ça n'aura pas l'effet d'un frein. Et vous avez même eu une dame qui est elle-même âgée de 65 ans qui est propriétaire, qui bientôt pense à s'établir avec sa fille puis qui dit : Moi, là... Puis ce n'est pas une personne méchante qu'on a vue là, là, c'est une personne comme vous et moi, là, qui dit : Moi, je regarde ça, là, puis je me demande si j'ai fait une bonne chose compte tenu de la possibilité que le législateur aurait d'intervenir dans ce sens-là.

Moi, j'aimerais, Mme Gagnon, que vous m'indiquiez... Vous dites : On s'est questionnés sur la possibilité d'un effet parallèle discriminatoire. Est-ce que votre interrogation vous a amenés à vous convaincre qu'une mesure semblable pouvait effectivement avoir aussi un effet discriminatoire?

Le Président (M. Auger) : Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : Vous me posez une bonne question, M. le ministre, comme d'habitude. Écoutez, je veux dire, on est pour quand même la mesure parce qu'on est heureux de retrouver dans le Code civil la question des aînés vulnérables, parce que c'est important, c'est une clientèle fragilisée puis c'est une clientèle importante. C'est sûr qu'on craint un peu la discrimination, mais cette discrimination-là, là, elle se passe même à l'heure actuelle. S'il y a des campagnes d'information, s'il y a de la sensibilisation, s'il y en a beaucoup, beaucoup, beaucoup, et si tout ça se passe, elle va être amoindrie, parce que c'est certain qu'il peut y en avoir. On ne pouvait pas ne pas le soulever. Mais ça peut être amoindri par des campagnes de sensibilisation puis en faisant bien comprendre que socialement les personnes aînées vulnérables font partie de la société québécoise au même titre que les autres et qu'on ne doit pas les mettre dans une réserve — on n'en a pas assez, de logements sociaux — et qu'on doit en faire attention. C'est sûr qu'on l'a invoqué, mais, écoutez, ça ne nous a pas arrêtés pour dire : On n'est pas pour le projet de loi. Bien au contraire, on soulève la possibilité, on la soulève.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre.

M. Moreau : Merci, M. le Président. Je sais qu'il nous reste peu de temps et que le député de Côte-du-Sud veut intervenir, je vais donc faire une courte intervention additionnelle. Alors, vous nous dites : Soyez attentifs, Mmes, MM. les législateurs, au caractère discriminatoire possible de la mesure, bien que nous la soutenions. C'est ce que je retiens de votre...

Mme Gagnon (Judith) : À l'impact.

M. Moreau : À l'impact. Je voulais très aimablement corriger une remarque de la députée de Gouin, qui dit qu'en France c'est pour les gens de 70 ans et plus. J'ai l'air très intelligent en vous faisant cette remarque-là, mais c'est la présidente de la régie qui me la fait, que, depuis le 27 mars 2014, c'est 65 ans et plus, même en France. Alors, je vous le dis en toute amitié, je ne le savais pas, moi non plus. Alors, maintenant, on le sait tous.

Dites-moi, la notion de logement équivalent, Mme Gagnon, pour vous, est-ce que c'est une notion qui est suffisamment précise ou si vous avez fait une réflexion sur cet élément-là? Parce que, vous avez entendu les intervenants avant vous, ils vous disent : Écoutez, «logement équivalent», dans les critères jurisprudentiels de la régie, c'est très exigeant, on parle de l'ensoleillement, on parle du balcon, on parle finalement d'un clone de l'appartement que l'on quitte, alors qu'on a pu être dans les lieux pendant de nombreuses années, être dans un six et demie ou, même ici, à Québec, des grands sept et demie — ça existe moins dans les quartiers centraux maintenant — alors qu'un trois et demie pourrait très bien répondre à nos besoins.

Est-ce qu'on doit s'attarder plus à la notion d'équivalence dans la reproduction du logement offert ou si on doit plus s'attarder aux besoins, selon vous?

Le Président (M. Auger) : Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : Une autre bonne question. La question d'équivalence, de logement équivalent, pour nous, elle est difficile, parce que qu'est-ce que c'est, un logement équivalent? Est-ce qu'on peut le retrouver? Est-ce que c'est possible, potentiellement? Est-ce qu'un autre logement qui serait convenable pourrait faire l'affaire aussi? Mais il ne faudrait surtout pas... j'ai une réserve, il ne faudrait surtout pas, mettons, à titre d'exemple, que, un aîné de 70 ans qui a de la misère à marcher, qui a sa marchette, tout ça, qui est rez-de-chaussée, on lui dise : Tu as un logement qui te convient au troisième étage d'un autre appartement.

M. Moreau : Dans ce contexte-là, il ne répondrait pas à ses besoins?

Mme Gagnon (Judith) : Exactement.

M. Moreau : C'est pour ça que je vous dis : La notion de répondre aux besoins, c'est dire : Bien, c'est sûr, si j'ai une marchette, je ne me mettrai pas au cinquième étage, pas d'ascenseur, ça va être compliqué. Mais ça peut être quelque chose qui n'est pas en tous points conforme à l'appartement qu'il quitte. C'est ça, la question.

Mme Gagnon (Judith) : C'est ça, on se questionnait là-dessus, on s'est vraiment questionnés là-dessus, puis nous, on en arrive à penser : Quelque chose qui conviendrait à ses besoins.

M. Moreau : Je vais laisser, M. le Président, avec votre permission, à mon collègue de Côte-du-Sud notre droit de parole.

Le Président (M. Auger) : Ça me fera plaisir. Donc, M. le député de Côte-du-Sud, vous avez à votre disposition presque cinq minutes juste pour vous.

M. Morin : Oui. Merci. Bon, comme député de région, je suis très sensible à la problématique que la députée de Gouin nous amène pour discussion en cette commission, mais ce n'est pas tout à fait la même problématique chez nous en région. Puis j'ai cru comprendre que, M. Bélanger, vous êtes responsable du Bas-Saint-Laurent. J'aimerais vous entendre sur : «le logement équivalent doit être situé dans la même municipalité régionale de comté». Croyez-vous que ça avantage, avec cette phrase-là, le projet de loi, chez nous en région quand on sait que Saint-Marcel est dans la municipalité régionale de comté de L'Islet et Sainte-Apolline et il y a une distance de quatre, cinq, six, sept kilomètres? Et chez vous aussi, Bas-Saint-Laurent, c'est la même chose. Et je... Kamouraska, du Bas-Saint-Laurent, et c'est la même problématique. Comment vous vivez avec cette phrase-là, là?

Le Président (M. Auger) : M. Bélanger.

M. Bélanger (René) : Je voulais justement, tout à l'heure, compléter Mme Gagnon lorsqu'elle parlait de logement équivalent puis je voulais justement aborder cette question-là.

En région, trouver un logement équivalent dans un rayon x, mettons, sept kilomètres... souvent, à sept kilomètres et plus, la personne est déjà déracinée. Quand on parle, là, de garder les gens dans leur environnement puis qu'ils aient toujours leur contexte, parce que c'est les personnes âgées qui vivent dans des choses comme ça, qui ont 65 ans et plus, qui sont vulnérables... souvent, ils ont un réseau autour d'eux autres, hein, ils connaissent peut-être un voisin qui va aller faire ses commissions, son épicerie, puis tout le kit. Si on veut chercher un logement... Si la personne est évincée puis on veut lui donner un logement équivalent à 10, 12, 15 kilomètres, bien, c'est bien de valeur, mais cette personne-là, elle est déracinée. C'est ma vision.

Et, si, par exemple, on donne un exemple... on est voisins, finalement, moi, je suis dans le comté de Rivière-du-Loup puis vous, vous êtes à Kamouraska, mais, si on regarde les petites municipalités... Prenons juste Rivière-du-Loup. Si je suis une personne âgée et vulnérable dans le centre-ville de Rivière-du-Loup, que j'ai longtemps vécu là puis, pour raison x, je me fais évincer puis qu'on dit : Bien là, on va essayer de t'en trouver un dans un rayon de sept kilomètres et plus, c'est bien de valeur, mais je suis rendu en dehors de Rivière-du-Loup, je vais vers Saint-Antonin, je m'en vais vers Cacouna ou je m'en vais vers le Portage, bien là je ne suis plus dans mon milieu que je suis habitué de vivre. Alors, c'est un peu cette question-là que nous, à l'AQDR, on veut soulever.

• (17 heures) •

Le Président (M. Auger) : M. le député de Côte-du-Sud.

M. Morin : Oui. Je veux juste vous préciser que ma question est qu'il faut que la recherche de logements soit dans la même municipalité régionale de comté. Pour moi, c'est une difficulté, parce que les gens de Saint-Marcel, c'est des gens qui se connaissent avec Sainte-Apolline, et, s'ils trouvent un logement à Sainte-Apolline, là il va être hors-la-loi. Donc, c'est ce petit bout là qui m'intrigue, que vous acceptiez que ce soit dans la même municipalité régionale de comté, la problématique que moi, je ressens, parce que les gens chez nous se connaissent d'une municipalité régionale de comté. Saint-Roch-des-Aulnaies, La Pocatière, c'est deux MRC, puis ils sont collés, puis c'est du même monde.

Mme Gagnon (Judith) : ...

Le Président (M. Auger) : Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : Je pense que nous, là, on est d'accord avec le principe qui a été énoncé avec le projet de loi, on est d'accord avec le principe puis on le salue, parce que, pour la première fois, il y a quelque chose, dans le Code civil, qui parle des aînés vulnérables, on les prend en soin, puis il y a une responsabilité sociale, puis on le définit. On est d'accord avec le principe. Les modalités, ça, il peut y avoir des modifications dans les modalités, parce que nous-mêmes, on a des questionnements. C'est le principe fondamentalement, et on est très heureux du projet de loi et on l'accueille favorablement parce qu'il y en a, des... Les aînés vulnérables visés sont vraiment très vulnérables, il faut faire attention à eux autres, il faut les protéger, il faut en prendre soin, parce que c'est nous, dans quelque temps, peut-être plus moi que vous, plus vite...

M. Morin : Attention à vous.

Des voix : Ha, ha, ha!

Mme Gagnon (Judith) : ...mais c'est dans quelque temps, alors c'est pour ça. Mais, quant aux modalités, nous, on n'est pas des légistes, on n'a pas tout regardé ça. On est venus pour mentionner nos préoccupations mais donner aussi notre aval à l'idée d'une meilleure protection des aînés vulnérables, et c'est essentiel.

Le Président (M. Auger) : M. le ministre, 30 secondes.

M. Moreau : Oui. Simplement, donc, je ne veux pas enlever rien à ce que vous avez dit, mais, ce que je comprends bien, vous dites : Oui, mais, les modalités, vous verrez ça parce qu'on a des questionnements. Tout est dans les modalités. Alors, vous êtes, en principe, d'accord avec le fait que législateur reconnaisse le caractère de vulnérabilité de certaines personnes notamment en raison de leur âge ou de leur handicap et vous dites : Ça, c'est ce avec quoi on est d'accord. Pour le reste, dans les modalités, on voit bien qu'il y a une route un peu plus chaotique dans le projet de loi tel qu'il est déposé, comme votre collègue l'exprimait, notamment en milieu rural, mais on peut voir aussi la même chose en milieu urbain. Donc, vous dites : Oui, on appuie le principe...

Le Président (M. Auger) : En terminant.

M. Moreau : ...mais on a des inquiétudes sur les effets collatéraux de l'application dans ses détails. C'est exact?

Le Président (M. Auger) : Merci. Rapidement.

Mme Gagnon (Judith) : Je pense que, rapidement, ensemble... ou l'ensemble des parties pourraient voir à la construction de modalités peut-être un peu plus ancrées à la réalité.

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. Donc, nous allons poursuivre avec Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour 7 min 45 s.

Mme Poirier : Merci, M. le Président. Bonjour, madame, monsieur. Je voudrais revenir à votre recommandation 5, qui dit qu'«un portrait de la situation des locateurs propriétaires âgés de 65 ans et plus devrait être réalisé avant l'adoption». Je veux juste comprendre qu'est-ce que vous voulez dire par ça.

Mme Gagnon (Judith) : Bien, alors, écoutez — je suis assez transparente, là, pour les gens qui me connaissent — on n'a pas fait de grandes recherches, on est allés voir la loi française, parce qu'on a vu que c'était ça, et on a vu qu'il y avait une exception pour ces locateurs propriétaires âgés de 65 ans. Mais nous, on n'a pas recherché il y en a combien ici, c'est quoi, les problématiques, tout ça. Alors, on se questionnait : C'est quoi? Est-ce qu'il y en a beaucoup ici? Qu'est-ce que c'est, cette situation-là? Alors, c'est pour ça qu'on l'a soulevée.

Mme Poirier : Mais, dans le projet français, effectivement, on prévoit des modalités. On ne les a pas dans le nôtre. Est-ce que vous pensez que ce qu'il y a dans le projet français devrait être dans celui de la députée de Gouin?

Mme Gagnon (Judith) : Bien, écoutez, on ne sait même pas il y en a combien, de locateurs propriétaires de 65 ans et plus, puis c'est quoi, leurs caractéristiques, mais ce qu'on sait, c'est que ces gens-là de 65 ans et plus, des fois, ils peuvent être pas si riches que ça, ils peuvent avoir des difficultés, eux autres aussi, puis il ne faudrait pas non plus leur mettre trop de fil à la patte parce qu'ils sont déjà dans la clientèle ciblée de vulnérabilité, même s'ils n'ont pas toutes les caractéristiques.

Mme Poirier : Mais je veux juste comprendre. Qu'est-ce que vous souhaiteriez avoir pour ces personnes-là?

Mme Gagnon (Judith) : Écoutez, il faudrait voir le portrait, il faudrait voir un peu qu'est-ce que c'est, les problématiques qu'ils vivent, puis tout ça. Mais, dans la loi française, je crois qu'on les exclut. Je ne sais pas si je suis exacte, mais je crois qu'on les exclut.

M. Moreau : Les propriétaires.

Mme Gagnon (Judith) : Les propriétaires.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée.

Mme Poirier : Donc, votre recommandation, c'est de faire, en tout cas, référence à l'exclusion qui existe dans la loi française.

Mme Gagnon (Judith) : En regardant vraiment c'est quoi, le portrait, ici. Parce que moi, je ne suis pas pour faire des copier-coller de toutes les choses. Il faudrait regarder ici qu'est-ce qui se passe dans notre réalité.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée de...

Mme Poirier : Merci. Dans la recommandation 7, vous nous parlez, entre autres, d'une campagne d'information en lien avec les modifications, vous dites : La commission. La commission ne peut pas faire ça, là, on s'entend. Nous, ça serait le gouvernement, là, qui ferait ça. Mais quel type de campagne vous verriez, vous, pour vraiment bien rejoindre la clientèle visée, quel type de campagne?

Le Président (M. Auger) : Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : Écoutez, je pense que le gouvernement du Québec a été assez loin au niveau de la certification des résidences privées puis il a vraiment pris le taureau par les cornes, puis il a vraiment fait des belles choses, parce qu'il y a eu des campagnes de publicité, il y a eu toutes sortes de choses qui éveillaient puis qui parlaient de la nécessité de faire une certification. Vous l'avez fait, on l'a fait collectivement, on s'est occupés de faire que nos aînés soient plus sécurisés, puis tout ça, puis ça a été bien fait.

Alors, dans ce cas-ci, la question est aussi qu'on pourrait faire une campagne d'information pour dire : Les aînés de 65 ans et plus, si c'était notre mère ou notre père, c'est de notre société, c'est des nôtres, il faut faire attention à eux, ça fait partie de notre collectivité, parce qu'on se soucie peu de la collectivité, et on considère que ça serait important que tout le monde... pas juste avoir la question pécuniaire. Mais la question sociale aussi, c'est très important, parce qu'on finit tous par faire le tour : on naît et on vieillit, alors... Mais on l'a réussi, le gouvernement du Québec, pour bien des choses, dans l'abus, la maltraitance aux aînés, il y a eu de la publicité. On est quand même bons là-dedans, là. Alors, pour cette question-là, il y aurait quelque chose à faire de sensibilisation parce qu'il y a aussi de l'abus des propriétaires. Nous, on en a vu à Québec. Savez-vous qu'est-ce qu'ils font? Ils arrivent à dire : Il n'est pas bien, il a baissé de facultés, on va l'expulser. Puis ils disent à un aîné : Tu n'es plus capable, tu déranges les autres, tu n'es pas bien, tu n'es plus capable de descendre les escaliers. Il y a des propriétaires qui font ça. Là, les travailleurs sociaux s'en mêlent, ils font passer toutes sortes de tests pour voir le degré d'autonomie des personnes. Puis là ils sont là puis ils n'acceptent pas ça. Mais, autrement, ces gens-là seraient dans la rue, parce que, quand tu es vulnérable, tu te fais dire ça par ton propriétaire, tu as peur, tu t'écrases puis là tu quittes. Mais, je veux dire, c'est... tu sais, ça n'a pas d'allure, d'une certaine façon.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée.

Mme Poirier : Vous parlez, justement, des caractéristiques des aînés vulnérables. Est-ce que vous avez en quelque part c'est quoi, ces caractéristiques-là? Est-ce que vous avez un document pour lequel on pourrait avoir c'est quoi? Parce que vous dites : On vient introduire, dans le Code civil, le libellé, là, «aîné vulnérable». Qu'est-ce que c'est, pour vous, un aîné vulnérable?

Le Président (M. Auger) : Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : Bien, bonne question aussi. À l'AQDR-Québec, une de nos sections de l'AQDR, on a défini... j'aurais dû apporter ma feuille avec moi, on a défini par l'accompagnement qu'on faisait aux aînés c'est quoi, les caractéristiques d'un aîné vulnérable. Il y a une question de revenus aussi dans la vulnérabilité. Si tu es raide pauvre, tu es très vulnérable. Il y a une question de santé physique et mentale. Il y a une question aussi de réseau social, parce que l'appauvrissement, c'est aussi dans le réseau social. Les gens qui sont très isolés, ils sont démunis, ils sont vulnérables. C'est un ensemble de facteurs.

Le Président (M. Auger) : Mme la députée, une minute.

Mme Poirier : Bien, peut-être que, si c'était possible de transmettre ce document-là à la commission pour le bénéfice de tous ici, ça pourrait nourrir notre réflexion justement sur ce que vous, vous croyez comme caractéristiques d'un aîné vulnérable. Moi, je l'apprécierais, en tout cas.

• (17 h 10) •

Le Président (M. Auger) : Est-ce que c'est possible, Mme Gagnon, de le faire parvenir à la commission...

Mme Gagnon (Judith) : Certainement que c'est possible.

Le Président (M. Auger) : ...faire parvenir au secrétaire de la commission ledit document, s'il vous plaît?

Mme Gagnon (Judith) : Au secrétaire de la commission, oui. Très bien.

Le Président (M. Auger) : Merci.

Mme Poirier : Merci. M. le Président, le ministre a déposé la réponse tout à l'heure. Là, j'aimerais ça vous déposer la lettre que je lui ai envoyée, pour le bénéfice de mes collègues.

Le Président (M. Auger) : Donc, nous allons faire des copies ou simplement un dépôt? Faire des copies?

Mme Poirier : La copie à tout le monde.

Le Président (M. Auger) : O.K., des copies à tout le monde.

Mme Poirier : Ils ont eu la réponse. Ce serait bien qu'ils aient la question.

Le Président (M. Auger) : Merci. Donc, nous allons faire des copies. Il vous reste encore 30 secondes, Mme la députée.

Mme Poirier : Il me reste 30 secondes. D'accord. Vous nous parlez des critères nécessaires à définir pour le logement social. Moi, je vous dirais, au-delà de la jurisprudence — parce que depuis tout à l'heure on nous dit «la jurisprudence, la jurisprudence» — il y a une jurisprudence qui définit le logement équivalent. Est-ce que vous, vous avez réfléchi à quels devraient être ces critères-là?

Mme Gagnon (Judith) : Réellement, madame — je pourrais vous inviter n'importe quoi, mais je ne suis pas comme ça — non, on n'a pas réfléchi réellement là-dessus.

Le Président (M. Auger) : Merci. Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons pour ce bloc d'échange. Là, nous allons poursuivre avec M. le député de Borduas pour un bloc d'échange de 5 min 15 s. M. le député.

M. Jolin-Barrette : Merci, M. le Président. Bonjour, Mme Gagnon. Bonjour, M. Bélanger. Merci pour votre contribution aux travaux de la commission.

Dans votre conclusion, à la page 14, vous indiquez trois points au bas complètement de la page. Donc, vous souhaitez certaines mesures, soit l'élargissement de l'offre de logement social pour répondre aux besoins des locataires aînés, la concertation des milieux — communautaire, municipal, psychosocial — autour de l'enjeu collectif du logement et l'augmentation du financement à la mission des groupes de défense collective des droits. Donc, c'est trois mesures qui nécessitent le financement de l'État, un rôle social de l'État. Puis, dans le cadre du projet de loi déposé par la députée de Gouin, on met la responsabilité un peu sur les propriétaires de logement. Il va falloir réconcilier tout ça dans le cadre de ce projet de loi là. Les propriétaires, tout à l'heure, nous ont dit : Écoutez, ce n'est pas nécessairement de la responsabilité de nos membres d'avoir cette responsabilité, là, de relocaliser les locataires aînés ou vulnérables qui souffrent d'un handicap.

Est-ce que la solution ne passe pas peut-être par un plus grand investissement de l'État à travers les logements sociaux, par un plus grand accompagnement plutôt que de mettre le fardeau sur les propriétaires?

Le Président (M. Auger) : Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : Oui. Je vais vous répondre : C'est aussi la responsabilité des propriétaires, c'est une responsabilité. C'est aussi la responsabilité des propriétaires, mais pas seulement la responsabilité des propriétaires.

Il faut regarder la notion de protection et de sécurité des aînés vulnérables d'une façon globale. L'amendement, la proposition, avec le projet de loi, ça touche un angle, mais nous, on a essayé de visionner plus large, parce que collectivement, comme société, on doit faire quelque chose pour ce groupe de population là. C'est sûr qu'il manque des logements sociaux, c'est clair. J'espère que vous êtes d'accord. Il en manque. La concertation des milieux, c'est important, parce que les gens qui sont mal pris, les aînés vulnérables, ils ne vont pas cogner aux portes du gouvernement du Québec, ils restent dans leurs milieux puis ils font affaire avec des groupes communautaires qui les accompagnent, qui leur aident. Donc, il faut absolument essayer qu'il y ait plus de concertation du milieu pour leur aider, parce que souvent ces gens-là sont isolés puis ils ont des problématiques. Puis, quand j'ai parlé — ça a l'air un peu drôle, là, mais c'est réel — de l'augmentation du financement à la mission des groupes de défense collective... Parce que, je vous dis, on en a fait 1 600, cas d'accompagnement, à l'AQDR-Québec, depuis juillet 2010, on a fait de la médiation avec les gens, on a accompagné les gens partout, et c'est important. On a même déjudiciarisé des situations, parce qu'on les aidait, puis ils se sentaient supportés.

Alors, il faut voir la mesure présentée dans un ensemble. Puis on ne veut pas dire que ce n'est pas une bonne mesure, parce que les propriétaires, comme tous les gens de notre société, sont aussi responsables.

Le Président (M. Auger) : M. le député de Borduas, 1 min 45 s.

M. Jolin-Barrette : Oui. Merci. Le groupe qui vous a précédés faisait état de la nécessité, peut-être, de sanctions plus importantes pour les propriétaires qui contreviendraient aux règles. Comment vous envisagez ça?

Le Président (M. Auger) : Mme Gagnon.

Mme Gagnon (Judith) : Ça pourrait être une solution intéressante. Mais, écoutez, on ne se le cache pas, là, M. Moreau au début a donné les statistiques de la Régie du logement et puis il donnait les statistiques qu'ils étaient très peu, hein, les aînés de 65 ans et plus. La plupart des situations ne sont pas judiciairisées parce que les aînés ont peur. J'en connais, j'en côtoie depuis 2010, ils ne veulent pas y aller, ils endurent, et, tu sais, ça ne marche pas. Ça fait que comment est-ce qu'on mettrait des amendes plus... Il y a beaucoup de cas qui se passent puis qu'on ne voit pas, hein? Alors, ça, ça se règle par un accompagnement, des mesures sociales pour aider ces personnes-là. Mais les amendes, ça pourrait être une option dans le cas où les gens se présentent à la Régie du logement, ça pourrait être une option.

Le Président (M. Auger) : 30 secondes, M. le député.

M. Jolin-Barrette : Parce que, concrètement, dans ce qui est proposé actuellement dans le projet de loi, on vient ajouter des droits et des obligations, mais, si jamais ce n'est pas respecté, les locataires aînés vont devoir aussi s'adresser aux tribunaux. Donc, c'est le chien qui court un peu après sa queue aussi.

Le Président (M. Auger) : Très rapidement.

Mme Gagnon (Judith) : Ah! ce n'est pas une problématique facile, là, c'est une problématique juridique et sociale. C'est une problématique difficile à laquelle on va faire face encore plus dans les prochaines années.

Document déposé

Le Président (M. Auger) : Merci beaucoup. C'était tout le temps que nous avions. Je vais déposer la lettre de Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve en réponse à la lettre du ministre déposée un peu plus tôt.

Donc, je tiens à vous remercier, Mme Gagnon et M. Bélanger, et la commission ajourne ses travaux au mardi 22 septembre 2015, à 10 h 30, où elle poursuivra son mandat.

(Fin de la séance à 17 h 17)