



---

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

---

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-SIXIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

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

**Le jeudi 22 novembre 2001 — Vol. 37 N° 22**

Consultations particulières sur le projet de loi  
n° 26 — Loi modifiant la Loi sur la Régie  
du logement et le Code civil (3)

**Président de l'Assemblée nationale:  
M. Jean-Pierre Charbonneau**

---

**QUÉBEC**

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats des commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission en particulier:	
Commission de l'administration publique	75,00 \$
Commission des affaires sociales	75,00 \$
Commission de l'agriculture, des pêcheries et de l'alimentation	25,00 \$
Commission de l'aménagement du territoire	100,00 \$
Commission de l'Assemblée nationale	5,00 \$
Commission de la culture	25,00 \$
Commission de l'économie et du travail	100,00 \$
Commission de l'éducation	75,00 \$
Commission des finances publiques	75,00 \$
Commission des institutions	100,00 \$
Commission des transports et de l'environnement	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	15,00 \$

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

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

Assemblée nationale du Québec  
Distribution des documents parlementaires  
880, avenue Honoré-Mercier, bureau 195  
Québec, Qc  
G1R 5P3

Téléphone: (418) 643-2754  
Télécopieur: (418) 528-0381

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires sur Internet à l'adresse suivante:  
[www.assnat.qc.ca](http://www.assnat.qc.ca)

Société canadienne des postes — Envoi de publications canadiennes  
Numéro de convention: 0592269

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

# Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le jeudi 22 novembre 2001

## Table des matières

Auditions	1
Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM)	1
Barreau du Québec	13
Documents déposés	23
Remarques finales	23
Mme Fatima Houda-Pepin	23
Mme Louise Harel	25

## Autres intervenants

M. Benoît Laprise, président suppléant  
Mme Danielle Doyer, vice-présidente

M. Mario Dumont

- \* M. Adrien Leduc, APAGM
- \* M. Pierre Ayotte, idem
- \* M. Richard Gianchetti, idem
- \* M. Marc Sauvé, Barreau du Québec
- \* M. Serge Laflamme, idem
  
- \* Témoins interrogés par les membres de la commission



**Le jeudi 22 novembre 2001**

**Consultations particulières sur le projet de loi n° 26**

*(Neuf heures trente-sept minutes)*

**Le Président (M. Laprise):** Mesdames et messieurs, Mme la ministre, je déclare la séance de la commission de l'aménagement du territoire ouverte ce matin. Je rappelle que le mandat de la commission est de poursuivre les consultations particulières sur le projet de loi n° 26, Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil.

M. le secrétaire, est-ce qu'il y a des remplacements ce matin?

**Le Secrétaire:** Oui, M. le Président. M. Cholette (Hull) est remplacé par Mme Bélanger (Mégantic-Compton) et M. Ouimet (Marquette) est remplacé par Mme Houda-Pepin (La Pinière).

**Le Président (M. Laprise):** Alors, je demanderais aux gens de la salle de bien vouloir fermer tout téléphone cellulaire, s'il y en a, et de garder l'attention à l'audition.

Alors, la journée se présente comme ceci. Les premiers, c'est que nous avons l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, représentée par M. Adrien Leduc, président, M. Pierre Ayotte, vice-président aux communications, M. Claude Paradis, secrétaire, M. Richard Gianchetti, administrateur, et M. Jean-Pierre Laverdure, membre de l'Association. Alors, je vous souhaite la bienvenue.

Nous aurons également, à 10 h 30, le Barreau du Québec et, à 11 h 30, les remarques finales de l'opposition officielle.

Alors, messieurs...

**Une voix: ...**

**Le Président (M. Laprise):** Oui, madame.

**Une voix: ...**et du gouvernement, et de Mme la ministre aussi.

**Le Président (M. Laprise):** Et de Mme la ministre, bien sûr. Alors, messieurs, je vous demande...

**Mme Houda-Pepin:** ...de son droit de parole, voyez-vous.

**Mme Harel:** Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Laprise):** Je m'excuse.

**Mme Houda-Pepin:** Ça va.

**Auditions**

**Le Président (M. Laprise):** Je ne veux pas priver personne de droit de parole, c'est tellement important. Alors, messieurs... je laisse la parole au

représentant du groupe qui est en place présentement.

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

**M. Leduc (Adrien):** Merci. M. le Président, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés de l'Assemblée nationale, Mme la présidente de la Régie du logement, bonjour à vous tous. Mon nom est Adrien Leduc. Je suis notaire à ville Saint-Laurent depuis 30 ans et propriétaire d'immeubles également. À ma gauche, M. Ayotte, vice-président de notre conseil d'administration et gestionnaire pour une firme à ville Saint-Laurent, et il est également propriétaire lui-même; M. Claude Paradis, à ma deuxième gauche, secrétaire de notre Association, gestionnaire pour la firme FDL qui possède de nombreux immeubles sur l'île de Montréal; à ma droite, M. Richard Gianchetti, membre du conseil, promoteur, contracteur et propriétaire, ancien président de l'APCHQ; à ma troisième gauche, M. Jean-Pierre Laverdure, membre de l'Association, propriétaire privé et maire de l'Estérel jusqu'au 2 décembre 2001.

● (9 h 40) ●

Vous avez devant vous des personnes qui gèrent et possèdent plus de 6 500 logements. La relation locateur-locataire fait donc partie de leur vécu quotidien. Cependant, pour quatre d'entre nous, se présenter à une commission parlementaire est une première expérience. Je veux remercier les membres de la commission, la ministre responsable de l'habitation ainsi que la critique officielle de l'opposition en matière d'habitation pour l'opportunité qui nous est donnée d'exprimer notre point de vue sur le projet de loi n° 26.

Notre Association est un organisme sans but lucratif qui a pour objectif de défendre et promouvoir les intérêts politiques, économiques et sociaux des propriétaires d'appartements de la grande région de Montréal auprès des autorités publiques. La spécificité du Grand Montréal est à la base de notre Association. En date des présentes, nous représentons des membres qui gèrent et possèdent plus de 30 000 logements. Nous publions un journal par lequel nous rejoignons plus de 15 000 propriétaires.

Parmi nos revendications, je vous en énumère quelques-unes: liberté contractuelle des parties lors de la signature d'un bail, droit pour le propriétaire d'exiger un dépôt de garantie à la signature du bail, adoption de mesures fiscales pour encourager l'investissement immobilier. Nous reconnaissons les droits du locataire tels que le maintien dans les lieux loués. Cependant, nous cherchons à améliorer la relation locateur-locataire. Nous voulons faire entendre notre voix, car nous prétendons opérer une industrie mal aimée des autorités publiques. Nous privilégions la voie de la négociation et nous souhaitons que vous nous en offriez l'opportunité.

Finalement, je vous souligne que ce mémoire est une première activité publique pour notre Association. Il

est le reflet de nombreuses rencontres et consultations. Plus de 40 personnes ont participé à l'élaboration du document.

À la lecture du projet de loi n° 26 et suite aux nombreuses interventions publiques récemment, à l'effet qu'il y a une crise du logement, notre Association est d'opinion que ce projet de loi ne règle en rien la crise du logement. Pour nous, il ne fait qu'accorder d'autres prérogatives à la Régie du logement tout en accentuant l'iniquité envers les propriétaires. Derrière chaque projet de loi, le législateur recherche un but. Quel peut bien être l'esprit du législateur derrière ce projet de loi? Nous vous demandons respectueusement, Mme la ministre, de nous exposer vos motifs d'introduire pareille législation, car nous ne voyons pas en quoi la relation locateur-locataire sera améliorée.

Je laisse maintenant la parole à M. Ayotte qui vous entretiendra sur chacune des dispositions du projet de loi et vous dira pourquoi nous croyons que vous devriez surseoir à l'adoption dudit projet de loi.

**Le Président (M. Laprise):** Allez, M. Ayotte.

**M. Ayotte (Pierre):** Merci, M. le Président, Mme la ministre, Mme la critique en matière d'habitation pour l'opposition officielle, députés de l'Assemblée nationale et membres de cette commission, je voudrais vous remercier de me donner l'opportunité de m'exprimer sur le projet de loi n° 26.

D'abord, je dois vous mentionner que j'ai eu le privilège d'assister à toutes les audiences depuis deux jours, ce qui m'a procuré certains avantages et désavantages. Les désavantages tout d'abord, c'est que tout ou à peu près tout a été dit depuis deux jours, ce qui laisse bien peu de place pour les nouvelles idées. L'avantage, par contre, c'est d'avoir l'opportunité de corriger le tir et peut-être de vous exposer un nouvel angle et d'apporter des réponses à certaines questions qui sont demeurées sans réponse.

Depuis deux jours, nous avons parlé de problèmes d'abus, de visites collectives, de sélection et de discrimination, de cueillette de renseignements personnels, et j'en passe. Mais, si ce n'était du redressement du marché, nous ne serions pas ici à parler du projet de loi n° 26. En effet, jusqu'à ce que le taux d'inoccupation tombe sous la barre des 2 %, les loix actuelles suffisaient amplement et les débats d'aujourd'hui ne faisaient pas régulièrement les manchettes. Depuis quelques mois maintenant, on en parle à toutes les semaines. Lorsque le taux d'inoccupation était à 6, 7, 8 %, et là on parle des taux officiels publiés par la SCHL et non pas des taux réels vécus par certains propriétaires, les groupes de locataires se contentaient des lois actuelles. Pendant cette période, qu'a-t-on fait pour aider les propriétaires qui perdaient de l'argent, pour ne pas dire leur investissement et leurs immeubles? Le livre blanc du ministre Guy Tardif, de 1977, reconnaissait la notion de rentabilité pour les propriétaires. Le projet de loi n° 26 vise à régler une partie des problèmes qui surgissent donc suite au faible taux d'inoccupation, ou crise du logement, comme certains l'ont qualifié depuis quelques jours.

Les propriétaires, eux, de leur côté, vivent une crise de confiance à deux niveaux, et je m'explique.

Quand je parle de crise de confiance, je parle de questionnement. Nous sommes en droit de nous poser de sérieuses questions sur ce qui se passe présentement: cette crise de confiance, d'abord au niveau de la rentabilité de ce véhicule d'investissement et, deuxièmement, une crise de confiance par rapport à la Régie du logement.

Depuis nos débuts, à l'APAGM, nous nous questionnons sur le double rôle de la Régie du logement, à savoir, d'une part, un comptoir d'information et, d'autre part, un tribunal: tantôt un régisseur informe les clients, tantôt un commis du comptoir émet des opinions. Plus spécifiquement, notre confiance est mise à l'épreuve lorsque nous lisons le préambule de la partie I du rapport annuel de la Régie du logement, et là je vous réfère au document *Rapport annuel de la Régie du logement pour l'année 2000-2001*, page 11. Ça se lit comme suit: «La Régie est un tribunal spécialisé exerçant compétence en matière de bail résidentiel. Son rôle consiste à informer les citoyens sur leurs droits et obligations, à promouvoir l'entente entre les parties à un bail et à trancher les litiges dont elle est saisie. La Régie est chargée, en vertu de sa loi constitutive, de veiller, dans certaines circonstances, à la conservation des logements et à la protection des droits des locataires.» Alors, on spécifie dans le préambule qu'on va se préoccuper des droits des locataires, mais rien n'est mentionné concernant les droits des propriétaires.

Nous avons un problème de confiance, M. le Président, aussi parce que, suite à un incident survenu en février 1999 où quelques représentants d'associations de propriétaires représentant quelques milliers de membres et de propriétaires dans la province se sont retirés d'une table de négociation pour faire respecter un de leurs droits... et que Mme Harel veut imposer à des centaines de milliers de propriétaires dans la province un projet de loi qui risque de bouleverser la gestion quotidienne de ces propriétaires.

Crise de confiance également parce que certains propos tenus par la ministre et rapportés par des journalistes, hier, dans certains articles qu'on a eus dans *Le Devoir* et *La Presse*, entre autres, nous laissent croire que, pour elle, le projet de loi n° 26, c'est un acquis, c'est chose réglée et adoptée, tel quel, alors qu'elle ne nous avait pas encore entendus et que les travaux de cette commission ne sont même pas terminés.

En général, nous sommes d'accord avec les grands principes élaborés dans le livre blanc du ministre Tardif, de 1977, à savoir le droit au maintien dans les lieux, livrer un logement en bon état d'habitabilité, contrôle souple des loyers. Mais c'est plutôt avec la façon dont procèdent le gouvernement et la Régie du logement que nous sommes moins d'accord et perdons confiance.

Revenons maintenant aux modifications proposées par le projet de loi n° 26. Le rapport annuel de la Régie du logement, encore, à la page 17, nous mentionne que 88 % des causes sont introduites par les propriétaires, ce qui laisse 12 % des causes introduites par les locataires. Toujours à la page 17, la Régie nous informe que les trois principales raisons de plainte des locataires constituent les demandes en diminution du loyer, 3,5 %, rétractation de décisions, 2,3 %, résiliation du bail, 1,7 %. Ce qui nous reste, 4,5 %.

J'ai beau chercher, M. le Président, à la page 18, où est-ce qu'on nous parle de statistiques ou de nombre de causes qui concernent la discrimination, les dépôts perçus, et, à cet effet, il n'y a pas de statistique significative qui est là, et ce qui nous laisse croire que c'est certainement en deçà de 1 %. Normal, me direz-vous, puisque la Régie du logement n'a pas encore de pouvoir de légiférer ou de réglementer la prélocation. Eh bien, à cet effet, nous avons eu la chance d'entendre cette semaine tous les autres organismes qui, eux, se préoccupent de cette situation et qui ont le droit d'intervenir.

Nous avons eu la Commission des droits de la personne qui est venue ici nous dire qu'il y avait, en 1999, 111 plaintes, 121 en l'an 2000 et 160 pour les 10 premiers mois de l'année 2001. Nous voyons déjà là que l'effet de rareté est déjà inclus et composé dans l'augmentation du nombre de ces plaintes. Si on annualise le chiffre de 160 pour 10 mois, on peut conclure autour de 192 ou 200 plaintes par année.

● (9 h 50) ●

Nous avons également eu la Commission d'accès à l'information qui nous a parlé de 12 plaintes officielles, mais nous sommes bons princes, les contacts, les demandes d'information, les appels téléphoniques, tout cela constitue environ 200 demandes. Donc, nous sommes autour de 400 plaintes.

Les différents groupes à la défense des droits des locataires diront: La plupart ne se plaignent pas faute de renseignements, faute d'information, faute de direction. Eh bien, à ce sujet, le représentant de ROMEL est venu nous informer, lui. Mme la critique en matière d'habitation, de l'opposition officielle, a posé la question au représentant de ROMEL: Combien de plaintes de plus, selon lui, ne sont pas rapportées spécifiquement dans les statistiques? Et sa réponse a été: Le double ou le triple peut-être. Eh bien, 400 fois trois, ça fait 1 200. Sur 1,2 million d'appartements au Québec, ce serait vous tricher que de prétendre qu'on va faire le rapport de... 1 200 par rapport à 1,2 million, parce que, bien entendu, il n'y a pas 1,2 million de locataires qui transfèrent ou qui changent de logement à chaque année, mais on serait en droit de croire qu'il y en a peut-être autour de 3 à 400 000, mouvements par année, et c'est sur ce nombre-là que l'on doit comparer le 1 200. Alors, écoutez, 1 200 sur 400 000, faites le calcul, nous sommes encore dans les dixièmes de 1 %.

Donc, on a devant nous un projet de loi avec des modifications proposées aux articles 6 et 21, l'article 6 concernant les nouveaux pouvoirs en matière de prélocation attribués à la Régie du logement et l'article 21 concernant la cueillette de renseignements personnels et les dépôts demandés avant signature du bail. Donc, un projet de loi qui suggère des modifications pour régler quelques dixièmes de 1 % de problèmes. Alors, pour corriger moins de 1 % de tous les problèmes reliés au transfert annuel de logement, nous allons imposer de nouvelles restrictions aux autres 99 %.

Le but de l'exercice aujourd'hui, M. le Président, ce n'est pas de banaliser ces types de problèmes. Les cas de discrimination ou d'abus des propriétaires sont inacceptables, et un cas, ce sera toujours un cas de trop. Mais ce que je voulais faire ici, c'était plutôt de remettre en perspective l'impact du nombre de plaintes possible. Les lois existent déjà pour régler ces problèmes. On a

reproché aux associations de propriétaires de faire du sensationnalisme pour se regrouper et se mobiliser autour d'une cause, on pourrait supposer que les regroupements de locataires ont fait la même chose, et que ce qu'on voit dans les médias depuis l'été dernier, ce sont des cas d'exception, des cas isolés. Ce que nous suggérons au gouvernement, plutôt que d'imposer à 99 % de la clientèle des restrictions pour tenter de régler 1 % des problèmes, c'est d'identifier les mauvais propriétaires, de les identifier, de les poursuivre en justice et de les punir, mais laisser les autres 99 % conduire leurs affaires normalement.

Nous sommes également en désaccord avec l'article 20, pour modifier l'article 1883 du Code civil, puisqu'il s'agit simplement de donner plus de temps au locataire pour nous remettre notre dû, c'est-à-dire le loyer. Vous proposez, d'une main, pour réduire les délais de décision de non-paiement de une à deux semaines, et, de l'autre main, vous nous retirez de 10 à 30 jours de plus pour payer, au locataire.

Nous sommes en désaccord avec l'article 22 pour réduire le délai d'avis de renouvellement de trois à six mois à trois à cinq mois avant la fin du bail, parce que nous avons besoin, pour bien gérer, bien planifier, annoncer, relouer les logements, de ce mois additionnel. Parce que le système ne fonctionne pas, parce que le gouvernement ou la Régie du logement est incapable de produire ses taux d'ajustement avant la fin janvier ou début février, encore une fois on va pénaliser les propriétaires en leur enlevant un mois de plus de saine gestion.

Nous sommes en désaccord avec l'article 24 du projet de loi n° 26 pour modifier l'article 1947 du Code civil du Québec accordant la possibilité au locataire de demander des baisses de loyer au locateur lorsqu'il y a une baisse de taxes et/ou des frais d'énergie. Nos motifs sont les mêmes que ceux rapportés par Me Robert Soucy, de l'APQ, hier après-midi. Souvent, nous avons vu des propriétaires qui, pour acheter la paix, pour éviter des problèmes de gestion, pour maintenir de bonnes relations avec des locataires, pour garder de bons locataires... on a vu ces propriétaires ne pas augmenter les loyers ou accepter des augmentations de loyer inférieures à ce à quoi ils avaient droit. Maintenant, d'attribuer ou de donner le droit au locataire d'obtenir une baisse de loyer avec des baisses de frais de taxes et d'énergie, ce serait ouvrir une porte à une réduction de loyer sur lequel le propriétaire n'aurait pas bénéficié des hausses, ce qui m'amène à parler de notre crise de confiance au deuxième niveau, la rentabilité de l'immobilier locatif.

Le livre blanc du ministre Tardif, de 1977, à la page 24, nous reconnaissait le droit à la rentabilité, et je cite, et là je suis dans la section qui parle de contrôle de loyer, et on parle de la méthode choisie de fixation des hausses de loyer: «La méthode choisie assure aux propriétaires des hausses de loyer telles qu'elles n'abaissent pas leur rentabilité.» Ça, ce que ça veut dire, M. le Président, c'est qu'en principe, dans le temps, les ajustements accordés par la Régie du logement pour augmenter le loyer devraient maintenir le même niveau de rentabilité. Comment pouvons-nous avoir confiance que la Régie du logement protège nos droits à cet égard et nous assure une rentabilité adéquate lorsque aucune

mesure n'a été prise pour aider les propriétaires avec les taux d'occupation élevés et les loyers gratuits au milieu des années soixante-dix? On a vu des propriétaires qui, non seulement n'avaient pas d'augmentation de loyer, mais remettaient un, deux, voire trois mois de loyer gratuits. Combien de temps croyez-vous que ça va prendre aux propriétaires pour récupérer ces pertes avec des augmentations de loyer de 1, 2 ou 3 %? Comment voulez-vous que les propriétaires aient confiance quant à la rentabilité de l'investissement immobilier locatif lorsque le taux pour les dépenses, le taux d'augmentation de loyer attribué pour les dépenses en immobilisation correspond à la moyenne des taux d'intérêt des certificats de placement garanti pour cinq ans plus 1 %? Et ça, M. le Président, on retrouve ça dans le feuillet *Critères de fixation pour 2001 de la Régie du logement*, à la page 25. Donc, ce que ça veut dire, c'est qu'on accorde aux investisseurs immobiliers dans le locatif une prime de risque correspondant...

**Le Président (M. Laprise):** Je vous informe qu'il vous reste deux minutes.

**M. Ayotte (Pierre):** Merci, une prime de risque correspondant à 1 %, M. le Président. C'est impensable d'accorder une prime de risque de 1 % par rapport à des placements garantis.

M. le Président, Mme Harel parle d'une étude, que nous n'avons pas encore vue, de l'INRS où 34 % des propriétaires, selon ses mots, affirment que la situation s'est améliorée depuis cinq ans. Améliorer ne veut pas dire que ça va bien. Ça veut dire que ça va mieux.

M. le Président, même s'il est vrai que le projet de loi n° 26 ne nous enlève pas de droits, tel que le prétend Mme Harel, il n'en demeure pas moins qu'il vient réduire considérablement les moyens dont nous disposons pour respecter les obligations de résultat que cette loi même nous impose. Problème de confiance encore ici. Nous croyons que le faible taux d'occupation causé par la faible construction dans le locatif est le principal problème. Nous croyons que le projet de loi n° 26 ne règle en rien cette crise. Il s'adresse à 1 % des problèmes et risque d'en provoquer d'autres.

Nous proposons le rejet de ce projet de loi tel que rédigé et nous sommes d'accord pour une consultation élargie, des états généraux — appelez ça comme vous voulez — pour une réforme globale et la production d'un livre blanc.

Nous sommes également sceptique quant aux mesures annoncées par la ministre des Finances, Pauline Marois, pour tenter de régler la crise du logement et, à ce sujet, nous avons, à notre table, deux développeurs, promoteurs, constructeurs qui pourront répondre à vos questions à ce sujet.

**Le Président (M. Laprise):** Alors, c'est terminé.

**M. Ayotte (Pierre):** Je vous remercie, M. le Président.

**Le Président (M. Laprise):** Alors, je vous remercie de votre dépôt de rapport de même que le code d'éthique que vous avez ajouté à l'annexe I de votre

rapport. C'est la première fois qu'on a ça dans un mémoire.

Alors, je cède la parole maintenant à Mme la ministre en réponse au mémoire présenté.

**Mme Harel:** Merci. Alors, bienvenue, M. Leduc. C'est votre première parution à une commission parlementaire, mais j'imagine que votre vice-président, M. Ayotte, est un habitué, ou si c'est la première fois?

**M. Leduc (Adrien):** Celui qui a de l'expérience, c'est M. Gianchetti.

**Mme Harel:** Ah! Ah! Vous étiez venu dans les commissions parlementaires sur la construction.

**M. Gianchetti (Richard):** Sur la construction, il y a quelques années, quand j'étais président de l'APCHQ.

**Mme Harel:** Et quand j'étais ministre du Travail.

**M. Gianchetti (Richard):** ...

● (10 heures) ●

**Mme Harel:** C'est ça. Bon. Alors, écoutez, vous nous parlez de crise de confiance, d'une part, à l'égard de la Régie du logement et, d'autre part, à l'égard de la capacité de faire de l'argent dans le logement, si je simplifie les choses. Bon. À l'égard de la Régie, 88 % des dossiers introduits devant la Régie du logement le sont par des propriétaires. Donc, 88 %, si vous voulez, de tout ce qu'examine la Régie l'est parce que des propriétaires font appel à la Régie, dont 53 % pour, dans le fond, recouvrer, pour recouvrement de loyers non payés ou résiliation de bail en cas de loyer non payé.

Alors, cette crise de confiance à la Régie du logement, vous l'avez exprimée dans le fait que la Régie a à la fois, en vertu de sa loi constitutive, un mandat d'information et une mission quasi judiciaire, n'est-ce pas? Un mandat d'information qui lui aura permis, je pense, bon an, mal an, de répondre à des demandes d'information auprès de presque un million de personnes par année qui téléphonent à la Régie, un million de personnes qui appellent pour avoir de l'information sur les relations locateur-locataire.

Alors, on retire la Régie du logement? Est-ce que c'est ça que vous souhaitez? C'est la question que je vous pose, M. Leduc... M. Leduc, c'est ça. On retire la Régie du logement; vous vous retrouvez devant la Cour des petites créances à ce moment-là. Devant la Régie du logement, la loi prévoit qu'après trois semaines vous pouvez faire une demande de recouvrement. Souvent, les associations de locataires qui vous ont précédées nous ont dit: La Régie, c'est devenu l'agence de recouvrement des propriétaires. Alors, est-ce que, à ce moment-là, c'est préférable que vous alliez devant la Cour des petites créances pour recouvrer vos loyers non payés? C'est peut-être un scénario.

À ce moment-là, ce scénario, par ailleurs, ferait en sorte que, si ça prend 46 jours une fois votre dossier introduit de recouvrement, je pense qu'à la Cour des petites créances ce serait plusieurs mois. Je ne sais pas si c'est ça que vous souhaitez. Mais c'est bien évident que, pour tout de suite, c'est beaucoup plus les

propriétaires qui utilisent les services de la Régie du logement que les locataires, à 88 %. C'était sans doute.... C'est cyclique. Quand on regarde l'histoire de la Régie du logement, on se rend compte que, dans les périodes où le taux d'occupation est très... le taux d'occupation des loyers... Ou prenons-le à l'envers, parce qu'on utilise surtout le taux d'inoccupation. Quand le taux d'inoccupation est très élevé, c'est les propriétaires qui viennent plus devant la Régie du logement. Et puis, quand le taux d'inoccupation est bas, ce sont les locataires. Mais, quand on reporte ça sur 50 ans, c'est cyclique, et les uns et les autres y trouvent finalement... y trouvent leur compte.

Alors, j'ai ici les taux d'occupation dans les immeubles locatifs de six logements et plus dans l'ensemble des régions métropolitaines du Québec, de 1974 à 2000. Voyez, en 1974, le taux était de 1,3; en 1975, de 0,8; en 1976, 1,4. Ensuite, ça a monté en 1992, c'était là où il était le plus élevé, l'inoccupation a monté à 8,1 et puis ça a redescendu. Là, actuellement, en 2000, il est 2,3 en moyenne dans les régions métropolitaines.

Alors, ce n'est pas des situations... Voyez, on l'avait aussi en 1984; en 1985, 1,7; 1986, 2,2. Ça suit les cycles économiques, hein? On s'entend là-dessus. Quand ça va bien, on n'augmente pas nécessairement de population. Voyez, dans la grande région métropolitaine de Montréal, avec 3,5 millions d'habitants, l'augmentation nette, nette de population l'an passé, c'était 21 000 personnes. Alors, si on n'avait pas l'immigration, là, on piquerait du nez, c'est bien évident.

Donc, c'est le nombre de ménages qui augmente, puisque les jeunes adultes vont quitter le foyer familial plus facilement ou des colocataires vont chacun se prendre un logement, ce qui fait que la majorité des logements actuellement occupés à Montréal le sont par une seule personne, 60 % par deux et moins. Bon. Alors là vous nous dites... Vous nous présentez une situation, là... quand j'écoutais M. Ayotte, là, ça avait l'air tellement catastrophique, je me suis dit: Mon Dieu! est-ce qu'on a une situation qui est unique? Eh bien, non. Et bien, non, je dois vous dire qu'au cours des dernières années évidemment, avec le gouvernement précédent, la situation était assez catastrophique pour le taux d'inoccupation très élevé que vous connaissiez, mais, avec la reprise économique, on voit que la situation se remet à l'ordre du jour.

Alors, la question, c'est: S'il y a une crise de confiance telle que vous la décrivez à l'égard de la Régie du logement, à ce moment-là, faut-il envisager que vos recours se fassent devant la Cour des petites créances dorénavant?

**M. Leduc (Adrien):** Mme la ministre, dans nos revendications, on ne demande jamais l'abolition de la Régie du logement. Comme on l'a dit, moi-même et M. Ayotte, on vit très bien, on vit avec la Régie. On reconnaît des droits aux locataires tels que le maintien dans les lieux. On est d'accord avec ça. On n'a pas de problème à vivre avec ça.

Où on s'en prend, puis les revendications essentielles des propriétaires, c'est l'iniquité qui existe dans les lois de la Régie du logement et ainsi que dans le projet de loi que vous voulez présenter; c'est que le fardeau est toujours imposé aux propriétaires. Ici, on

pourrait vous montrer bien des cas que, à un moment donné, c'est toujours... Vous vous en prenez toujours au propriétaire. C'est à lui à faire les démarches; c'est lui qui a le fardeau.

Alors, ce qu'on demande finalement, ce qu'on demande, on veut des discussions, on veut entreprendre un dialogue pour balancer tout ça. Mais, disons... Puis, à part de ça, vivre avec les cycles économiques, on vit avec ça. Dans les années quatre-vingt-dix, comme vous le dites, les logements, il fallait faire des concessions aux locataires, on a, dans certains cas, accordé des réductions de loyer. Je l'ai fait. Maintenant, depuis cinq ans, quand vous citiez également votre étude, hier... Oui, je suis content de mes logements. Oui, ça va bien. Ils se louent comme cela. Ça prend deux jours, tout est loué. Je n'ai pas de problème. Mais il reste une chose: la loi est là, la Régie du logement est là. Vous voulez modifier la Régie du logement. Hier, vous le disiez également: Ça fait 20 ans que la loi est adoptée et il y a un livre blanc comme projet.

À tous les trois, quatre ans, on entend parler de réforme de la santé, réforme de l'éducation. Ça, ça va. Le logement, quand est-ce qu'on entend parler de réforme? Quand est-ce qu'on entend parler d'états généraux, de sommets sur l'habitation. Je pense que les propriétaires ont leur mot à dire là-dedans. Puis, en fait, c'est toujours parmi nos revendications.

Vous profitez peut-être du fait que les propriétaires sont isolés chacun dans sa maison, mais que, à un moment donné, quand arrivent les regroupements, c'est sûr que, là, vous nous rencontrez, on représente des propriétaires. Mais, pour répondre encore à votre question: Oui, on vit avec la Régie du logement, on ne demande pas son abolition, mais on demande plus de considération, si vous voulez, moins d'iniquité dans la loi. Pierre, si tu veux rajouter.

**Le Président (M. Laprise):** Un instant.

**Mme Harel:** Alors, parlons de la loi...

**Le Président (M. Laprise):** Madame va répondre.

**Mme Harel:** Oui, je vais donc profiter de cet échange que j'ai avec vous, M. Leduc, pour qu'on en parle, du projet de loi. Alors, les locataires contestent ce qui, dans le projet de loi, permet une procédure de décision sur dossier, c'est-à-dire que 53 % des dossiers introduits par les propriétaires... Sur 70 000, les propriétaires introduisent 61 000 dossiers, hein, à peu près, grosso modo, bon an, mal an, là, dépendamment des années, en moyenne. Et, sur les 60 000 dossiers, il y en a 35 000 environ qui le sont pour recouvrement de loyers ou résiliation de bail. Et 75 % le sont en l'absence du locataire, 75 % quand le locataire ne conteste pas.

Alors, ce qui est dans le projet de loi consiste à introduire une procédure de contestation plus simple sur dossier devant un greffier. Un greffier spécial, hein?

**Une voix: ...**

**Mme Harel:** Un greffier. Bon, à ce que je comprends, les locataires, les associations qui les

représentent s'opposent à ce qu'on retrouve dans le projet de loi. Ils s'opposent parce qu'ils considèrent que le locataire doit avoir toutes les procédures possibles, là, telles quelles existent présentement, pour pouvoir, devant un régisseur, contester le recouvrement ou la résiliation qui est demandée. Est-ce que je comprends que vous-même, par exemple, considérez que l'on ne doit pas adopter cette procédure sur dossier?

**M. Leduc (Adrien):** Là, vous vous posez sur un point bien précis. Oui, vous devez l'adopter, mais comme M. Ayotte vous l'a dit tantôt, vous donnez d'une main et vous enlevez de l'autre parce que, à ce moment-là, jusqu'avant l'exécution du jugement, le locataire pourra surseoir. Alors, ce qu'on imagine, c'est qu'à un moment donné il y a une décision de rendue et puis, avant que la décision soit exécutée, bien, il pourra venir payer son dû. Alors, comme M. Ayotte vous l'a dit, vous donnez d'une main, vous l'enlevez de l'autre.

**Mme Harel:** Est-ce que vous préféreriez qu'on donne des deux mains juste au même?

**M. Leduc (Adrien):** Non, madame. Non, Mme la ministre. On ne demande jamais ça, on ne demande jamais ça. Par contre, ce qu'on vous invite... on vous invite, puis c'est ça qu'on souhaite, on souhaite qu'il y ait un dialogue qui s'engage sur toutes les dispositions de la Loi de la Régie du logement, que votre livre blanc que vous soumettez, qu'on ait notre mot à dire, qu'on participe.

● (10 h 10) ●

En fait, disons, je vous le dis et je vous le répète: On ne souhaite pas que la Régie du logement disparaisse puis on ne veut pas avoir des deux mains puis on ne demande pas tout. On est ouvert. Écoutez, tous les propriétaires ici vivent avec la Régie du logement. On vit avec.

**Le Président (M. Laprise):** M. Ayotte a demandé la parole, s'il vous plaît.

**Mme Harel:** Bien sûr que non seulement vous le vivez certainement, M. Leduc, mais vous êtes, dans le fond, les propriétaires, ceux qui l'utilisent et c'est cyclique, peut-être que, dans un autre contexte économique, ce sera les locataires. Les choses en sont ainsi.

Cependant, ce que la loi fait, c'est qu'elle cherche un équilibre. Alors, dans ce projet de loi n° 26, il y a des choses que n'aiment pas les locataires ou leur association qui les représente, mais il y a des choses que n'aiment pas les propriétaires puis les associations qui les représentent. Mais il y a une recherche d'équilibre et cette recherche d'équilibre fait en sorte que, nécessairement, dans ce genre de rapport où les uns et les autres prennent des positions presque irréconciliables — c'est ce qu'on entend depuis deux jours, des positions presque irréconciliables — il est évident qu'il faut chercher, un peu comme un funambule, un équilibre qui n'est pas facile, qui est instable. Parce que les gens voudraient nous faire pencher entièrement d'un côté ou entièrement de l'autre.

Alors, il est évident qu'actuellement c'est une situation qui ne joue pas en faveur du locataire: un taux

d'inoccupation qui est plus faible. Vous contestiez les investissements majeurs que le gouvernement du Québec... D'ailleurs, on est les seuls. Vous savez que, de toutes les provinces canadiennes, il n'y a encore qu'au Québec où le gouvernement a choisi d'investir dans le logement coopératif, communautaire, social; aucune autre province.

La semaine prochaine, je vais recevoir ici, à Québec, la Conférence fédérale-provinciale des ministres de l'Habitation et je dois vous dire que tous envient notre situation parce que ça fait depuis le Sommet sur l'économie et l'emploi que nous avons recommencé à investir, alors que le fédéral s'est retiré unilatéralement, complètement.

Nous allons poursuivre cette... Vous voyez, c'est 486 millions que nous avons annoncé dans le budget pour la construction et la rénovation, et la rénovation dont plusieurs propriétaires que vous représentez profitent d'ailleurs, n'est-ce pas. Vingt-six mille logements seront rénovés grâce à ces investissements. Bon, alors, moi, ce qui m'est apparu depuis ces deux jours, c'est un peu ce qu'on entend parfois du côté des agriculteurs, c'est-à-dire que la vision qu'ils ont de leur industrie ou de leur secteur, c'est toujours noir.

J'ai parlé à bon droit de cette étude qui sera rendue publique avant Noël, qui a été réalisée par l'INRS-Urbanisation à la demande de la Société d'habitation du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de la Régie du logement et de la Régie du bâtiment. Et c'est un sondage auprès de 10 000 locataires et des entrevues auprès de 1 200 propriétaires. Et ce que nous apprend cette étude, c'est que les revenus annuels moyens par logement locatif se situent à 4 926 \$ par logement et que, lorsque les immeubles constituent des immeubles de 50 logements ou plus, le revenu annuel moyen est de plus de 7 900 \$ par logement, donc pas loin de 8 000 pour les immeubles de 50 logements et plus et pas de loin de 5 000 pour la moyenne de l'ensemble, si vous voulez, du logement locatif sur tout le territoire québécois.

Et on regarde plus attentivement la perception des propriétaires bailleurs quant à l'évolution du marché et ça ne ressemble pas à ce que... le tableau complètement catastrophique que vous décrivez. D'abord, parce que eux considèrent que les taux d'inoccupation ayant beaucoup diminué grâce à la croissance économique, leur situation, pour eux, s'est améliorée trois fois plus que ceux qui croient le contraire. Il y en a trois fois plus qui pensent que ça s'est amélioré qu'il y en a qui pensent que ça s'est détérioré.

Et, quand on regarde la facilité de percevoir le loyer, pour eux, ça s'est beaucoup amélioré aussi, d'autant plus que les statistiques nous démontrent qu'en regard des pertes la perte pour loyer impayé est de 1,2 pour la moyenne du Québec, alors que la perte pour loyer inoccupé est encore de 2,4. Donc, il y a encore, pour bon nombre de propriétaires, une impression qui est bien différente de celle que vous avez manifestée ce matin, qui est l'impression que les choses peuvent encore s'améliorer, mais qu'elles ne se sont pas aggravées et qu'au contraire ça va mieux que ça n'a jamais été.

**M. Leduc (Adrien):** Mme la ministre, sur ce point-là...

**Le Président (M. Laprise):** M. Ayotte a demandé la parole, s'il vous plaît.

**M. Ayotte (Pierre):** Merci, M. le Président. Écoutez. À ce sujet-là, j'aimerais rappeler que Mme la ministre nous lance des chiffres d'une étude qu'on n'a pas eu l'occasion de lire, depuis deux jours. Et, à cet effet, nous n'avons jamais prétendu que la situation n'allait pas mieux qu'il y a quelques années. Mais, comme je l'ai mentionné dans mon interlocution, «mieux» ne veut pas dire «bien».

D'autre part, lorsque la ministre nous parle de revenus annuels moyens de 4 926 et 7 900, il faudrait faire ici la distinction, M. le Président, entre des revenus bruts, des revenus nets et du profit. Il me semble que ça, c'est élémentaire. Et là on n'est pas en mesure, nous, de commenter les chiffres que la ministre avance sans savoir si on parle de revenus bruts, de revenus nets ou de profits.

D'autre part, je veux revenir sur la mention de la ministre à l'effet que les propriétaires, malgré leur crise de confiance, utilisent majoritairement la Régie du logement, bien entendu, puisque elle-même nous rapporte qu'il s'agit, dans 53 % des cas, du recouvrement du loyer dû, et là il s'agit de la première obligation du locataire, M. le Président. Alors, il va de soi que ce serait épouvantable si, dans le cas du non-paiement, là, on n'aurait pas au moins justice, d'une part.

D'autre part, elle rapporte également les taux de vacance depuis les années soixante-dix. Et, à cet effet, je l'en remercie parce que ça me permet de souligner que, lorsque le ministre Tardif a fait le livre blanc, en 1977, nous étions dans une période où les taux d'inoccupation étaient déjà très faibles, donc une position dite favorable aux propriétaires et défavorable aux locataires. Donc, toutes les dispositions du livre blanc qu'on retrouve dans la Régie du logement aujourd'hui protègent déjà tous ces droits-là des locataires. Inutile de légiférer davantage.

**Le Président (M. Laprise):** Alors, vous permettez à Mme la ministre encore quelques minutes. Trois minutes puis on revient...

**Mme Harel:** Non. Ils n'ont pas à permettre, M. le Président. Je m'excuse, hein! C'est vous qui décidez qui prend la parole. Ha, ha, ha! Excusez.

**Le Président (M. Laprise):** Non, non. C'est moi qui décide, là, remarque bien. S'il vous plaît!

**Mme Houda-Pepin:** C'est parce qu'il est poli.

**Le Président (M. Laprise):** N'interprétons pas mes paroles, là.

**Mme Harel:** Oui, il est tellement gentil, tellement gentil. Bon. Alors, écoutez. Il me reste trois minutes. Trois minutes pour également vous signaler qu'il y a dans ce projet de loi un aspect important qui est celui de la collecte des renseignements personnels. Alors, à cet effet, bon nombre d'associations de propriétaires ont prétendu qu'ils n'auraient plus le droit de vérifier le crédit des locataires qui sont demandeurs, alors que le

projet de loi... Et, si c'est nécessaire, je l'ai répété aussi, nous allons resserrer la rédaction des textes pour nous assurer que ce que nous faisons, c'est d'encadrer une collecte abusive et non... Jamais il n'a été question d'empêcher la collecte de renseignements personnels.

Les locataires — leur association, en fait — contestent que nous introduisions la date de naissance dans ces renseignements personnels qui pourraient être collectés avec leur consentement. Vous savez bien que la loi sur la collecte des renseignements dans le secteur privé prévoit toujours le consentement du locataire pour qu'on s'adresse à un tiers.

Alors, il n'est pas question de changer le droit à cet égard, mais il est simplement question de bien circonscrire les renseignements qui vont permettre une enquête de crédit. La date de naissance vous apparaît-elle nécessaire ou bien... ou vous semble-t-il qu'il faudrait mieux laisser les choses dans l'état où elles sont présentement?

**M Leduc (Adrien):** Oui. La date de naissance nous apparaît nécessaire, puis je vais juste rappeler une chose ici. En 1994, il y a eu la réforme du Code civil du Québec, puis il y a un registre des droits réels, personnels, mobiliers qui a été institué, établi. Puis, quand on veut publier un document, un droit d'un particulier, il nous faut absolument la date de naissance du débiteur ou du créancier.

Alors, quand on arrive en matière de logement, on pose la question, est-ce que la date de naissance est nécessaire? Si, c'est bon pour les affaires commerciales, les banques, alors, j'imagine que, pour nous autres aussi, c'est bon.

Alors, c'est ça, la réponse que je vous fais. Oui, on la veut. Oui, il faut faire des enquêtes de crédit. Parce que, hier, on a beaucoup parlé de l'obligation de payer un loyer, mais il y a aussi une autre obligation pour un locataire, c'est de garder le logement en bon état. C'est que le propriétaire lui donne un bien d'une valeur de 40, 50, 60, 70 000 \$.

**Le Président (M. Laprise):** Alors, Monsieur, on vous remercie beaucoup. Je donnerais la parole maintenant à la députée de La Pinière, critique de l'opposition en cette matière.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, M. le Président. Alors, Me Leduc et M. Ayotte, M. Paradis, M. Gianchetti et M. Laverdure de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, soyez les bienvenus à notre commission. Merci pour l'effort que vous avez fait pour préparer un mémoire et de venir le présenter. Je vous ai écoutés avec grand intérêt, je vous ai lus avec grand intérêt.

● (10 h 20) ●

Et, comme vous avez peut-être appris, parce qu'il y a des gens qui ont suivi nos travaux depuis le début, depuis les trois jours, comme critique de l'opposition, j'essaie de trouver un équilibre, un véritable équilibre, parce que le projet de loi tel que libellé, malheureusement, n'atteint pas cet objectif. Et je suis à l'écoute à la fois des arguments des représentants des locataires et aussi par rapport aux représentants des propriétaires, qui sont des partenaires importants.

Et je vous comprends très bien lorsque vous dites que votre industrie est une industrie mal aimée des autorités publiques. Moi, je l'ai réalisé beaucoup en écoutant la ministre, durant ces trois journées d'audiences, où j'ai constaté effectivement que, lorsqu'on dit des choses qu'elle ne veut pas entendre, sa réaction, au lieu d'être conciliante, c'est...

**Mme Harel:** M. le Président, nous sommes ici en commission parlementaire pour entendre des groupes...

**Mme Houda-Pepin:** O.K. D'accord.

**Mme Harel:** ...et non pas pour commenter la réaction. Parce que, M. le Président, je vais être obligée de commenter les commentaires de madame.

**Le Président (M. Laprise):** S'il vous plaît!

**Mme Houda-Pepin:** M. le Président, je suis désolée, M. le Président, M. le Président, j'ai écouté la ministre avec tout respect, et je lui demanderais de m'écouter avec tout respect.

**Mme Harel:** Vous n'avez pas à interpréter ce que je dis.

**Le Président (M. Laprise):** Mme la ministre, s'il vous plaît!

**Mme Houda-Pepin:** D'accord, d'accord. Merci beaucoup, M. le Président. Donc...

**Le Président (M. Laprise):** J'inviterais Mme la députée de La Pinière quand même de s'en tenir au sujet concerné.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord, M. le Président, je m'en tiens au sujet, et je n'en suis pas sortie. Et d'ailleurs, je l'ai fait durant ces trois jours, M. le Président.

Donc, je comprends vos préoccupations, je comprends aussi que vous soyez inquiets, puis vous exprimez aussi le sentiment d'une crise de confiance. Et ce que j'ose espérer, et ce que je souhaite aussi — c'est un message que j'envoie à la ministre — c'est que, à l'issue de ces débats, que vous puissiez retrouver un peu la confiance dans ce que vous faites et que vous puissiez sentir qu'on a besoin de vous, d'ailleurs, pour résoudre cette crise de logement. Et il est du devoir des autorités publiques que vous avez interpellées ce matin d'être à l'écoute aussi de vos préoccupations.

Dans votre mémoire, vous avez effectivement articulé votre présentation écrite sur cinq points. Vous contestez la juridiction exclusive accordée à la Régie du logement pour le processus de location d'un logement, et vous avez eu la chance de répondre en partie à cette question en disant que vous ne contestez pas l'existence même de la Régie, mais vous contestez le fait qu'on élargisse ses compétences au champ de la prélocation finalement.

Vous avez aussi... Vous vous êtes exprimé sur la question de l'utilisation des formulaires de prélocation et

certaines règles s'y appliquant. Entre autres, vous avez rappelé, dans votre mémoire, qu'il y a eu une rencontre avec la Régie dans laquelle il y a eu une sorte d'arbitrage pour trouver un formulaire uniforme, et, finalement, ça ne faisait pas votre affaire.

Mais le plat de résistance dans votre mémoire, comme celui qu'on a écouté aussi des associations avant vous, c'est essentiellement l'article 21. Et nous avons eu la chance de discuter avec les autres groupes pour savoir quels sont les éléments d'information dont vous aurez réellement besoin, pour revenir à la question du fameux «nécessaire», un «renseignement nécessaire», et ça achoppe beaucoup sur la question de la date de naissance.

Et ce que je voudrais avoir de vous comme avis, ce matin, c'est par rapport à la Commission d'accès à l'information. Parce que la Commission d'accès à l'information vous donne... quand même, elle fait un bon bout de chemin vers les propriétaires. Et je voudrais que vous m'expliquiez pourquoi, finalement, la position de la Commission d'accès à l'information ne vous satisfait pas.

**M. Ayotte (Pierre):** Mme la députée de La Pinière, la position de la Commission d'accès à l'information ne nous satisfait pas parce que, d'une part, bien que nous soyons d'avis et convaincus que la date de naissance soit essentielle pour l'obtention d'une enquête de crédit, dans bien des cas, cela est insuffisant. Et je vais tout simplement vous donner un exemple de la vie courante dans lequel ce genre de renseignement là ne suffirait pas aux propriétaires pour prendre une bonne décision éclairée.

Prenez la situation d'un jeune ou d'une jeune dans la vingtaine qui vient de quitter les études, trouve un emploi et décide de prendre logement. Cette personne-là loue un logement auprès d'un propriétaire et remet les renseignements de base: nom, adresse, date de naissance. Le propriétaire vérifie avec la date de naissance, procède à une enquête de crédit, mais c'est un jeune qui quitte le foyer et qui finit les études. Donc, enquête de crédit, à peu près rien, donc pas d'historique. D'autre part, ce jeune-là quitte le foyer familial, alors pas de références de propriétaire.

On se retrouve là dans une situation où le propriétaire est incapable de vérifier la capacité de payer, les habitudes de paiement et le comportement de locataire. Qu'est-ce qu'il reste à ce moment-là au propriétaire pour garantir qu'il pourra respecter, lui, ses obligations de résultat vis-à-vis ses autres locataires et ses créanciers? La source de revenu. Quelle qu'elle soit, la source de revenu constitue à ce moment-là, dans cet exemple précis, un renseignement nécessaire et essentiel pour prendre une décision éclairée.

**Mme Houda-Pepin:** Sur ce point-là, c'est un peu la démarche que propose la Commission d'accès à l'information, c'est-à-dire: Allez-y d'abord avec le nom, le prénom et l'adresse complète et, si ce n'est pas suffisant, vous pouvez, par consentement, obtenir des informations, notamment les noms et les adresses des anciens propriétaires, et, le cas échéant, demander au candidat locateur de faire lui-même la preuve de sa capacité financière, notamment de vous apporter une

attestation de son employeur qui vous dit qu'il travaille à tel emploi et qu'il a un salaire de tant. Est-ce que la Commission d'accès à l'information n'a pas finalement fait un bon bout de chemin pour aller vers ce que vous souhaitez?

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Ayotte.

**M. Ayotte (Pierre):** Mme la Présidente, je crois que la députée de La Pinière avance un très bon point. Et, s'il était rédigé dans les différents textes de loi qui s'appliqueraient à notre domaine tel que mentionné par la députée de La Pinière, je pense que les propriétaires pourraient, sous toute réserve, y trouver satisfaction.

**Mme Houda-Pepin:** Alors donc, l'idée est là. L'idée, c'est de savoir que, d'abord et avant tout, on a une base qui fait consensus et ça pourrait même rejoindre les représentants des associations de locataires qui, eux, réduisent la liste au minimum. On va dire: Bien, on part de là. Si, avec cette information, on n'est pas capable d'avoir les données qui nous permettent de faire le portrait de la capacité financière du locateur, bon, on peut demander, par consentement toujours, d'autres informations qui pourraient éventuellement... et puis responsabiliser le candidat locataire à ce que ce soit lui-même qui fournisse les informations au lieu de s'engager nécessairement dans une enquête de crédit qui soit laborieuse avec tous les risques — et les risques sont réels — de créer des banques de données.

On ne sait pas vraiment où vont ces données-là puis on est dans une société assez avancée au niveau des technologies de l'information. Et, même si les législateurs, avec ce que nous avons déjà comme dispositif législatif et ce que nous pouvons avoir comme encadrement législatif pour les technologies de l'information... Moi, je peux vous dire, je ne suis une spécialiste des technologies, mais de ce que j'en sais, les technologies de l'information sont rendues bien plus loin que ce que les législateurs peuvent faire.

Donc, essayons de fermer les portes qui pourraient nous amener sur les abus. Et ça pourrait aussi, d'une certaine manière, crédibiliser davantage l'industrie. J'ai vu que, dans votre mémoire, vous avez un code d'éthique. C'est formidable de savoir que vous donnez vous-mêmes... En fait, vous vous policez vous-mêmes, c'est intéressant. Mais on cherche le point d'équilibre, puis, à l'issue de ces trois jours, là, je sens qu'il y a quelque chose sur lequel on veut aboutir.

● (10 h 30) ●

Maintenant, j'aimerais vous entendre sur un point que vous avez soulevé. Vous êtes le premier groupe à nous avoir chiffré ce que représente finalement l'espace problématique dans les relations entre propriétaires et locataires; vous avez parlé de 1 % de cas problèmes. Et vous avez dit: Le projet de loi n° 26 veut régler l'exception par une règle générale. Est-ce que vous pouvez élaborer là-dessus et nous expliquer un peu le fameux 1 %, comment vous y arrivez pour dire que, finalement, c'est juste ça, là? Vous avez parlé de la Commission des droits de la personne, du ROMEL, etc. Est-ce que c'est parce que vous avez compilé tout ça puis vous êtes arrivé au 1 %, ou est-ce que vous avez d'autres données qui vous permettent de camper votre donnée quantitative?

**M. Ayotte (Pierre):** Mme la Présidente...

**La Présidente (Mme Doyer):** Oui.

**M. Ayotte (Pierre):** ...je suis d'accord avec les propos de la députée de La Pinière quant à la cueillette de renseignements et je crois que nous sommes dans la bonne direction, sous toutes réserves, si ces propos pouvaient se retrouver bien libellés, rédigés dans les textes de lois.

Maintenant, en ce qui concerne les statistiques et les données sur les cas problématiques, il faut bien comprendre que, dans mon exposé, je parlais principalement de ce que visaient l'article 6 et l'article 21 du projet de loi, c'est-à-dire l'offre prélocation avec aussi la cueillette de dépôt et la cueillette de renseignements, et, à cet égard, évidemment, nous ne retrouvons pas dans le rapport annuel de la Régie du logement des statistiques qui nous permettaient de dénombrer le nombre de plaintes qui étaient déposées devant la Régie du logement sur ces sujets, bien entendu puisqu'ils n'ont pas juridiction avant qu'un bail soit signé. Et, avant d'arriver en commission, je ne connaissais pas tellement les chiffres, mais j'ai utilisé les chiffres que les intervenants ont mentionnés devant cette commission depuis deux jours, et j'ai additionné le nombre de plaintes qu'il y avait à la Commission des droits de la personne avec le nombre de plaintes qu'il y avait à la Commission d'accès à l'information, j'ai multiplié tout cela par trois, parce que le représentant de ROMEL nous a lui-même indiqué qu'il s'agissait du double ou du triple probablement, et c'est comme ça que je suis arrivé, Mme la députée de La Pinière, à une statistique qui est dans les dixièmes de 1 %.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. C'est bien pour la clarification. Dans votre mémoire, à la page 26, lorsque vous parlez de l'enquête prélocation, vous dites que vous désirez informer le législateur que l'enquête prélocation constitue un outil idéal afin de contrer la discrimination dans le logement. Pourriez-vous élaborer là-dessus, parce que l'avis général qu'on a entendu va dans le sens contraire? C'est que cette enquête prélocation aboutit à de l'arbitraire, aboutit à de l'exclusion, aboutit à la discrimination. Alors, pourriez-vous développer ce point-là?

**M. Ayotte (Pierre):** Volontiers. Écoutez, lorsque le propriétaire doit prendre une décision, moins il aura d'informations objectives sur les habitudes de paiement, les habitudes de comportement du proposant locataire, plus sa décision risque d'être empreinte de subjectivité, ou voire de discrimination. Mais, lorsque les propriétaires, qui conduisent leurs affaires et gèrent leurs immeubles en bons pères de famille, possèdent une quantité suffisante d'informations pour s'assurer que le locataire sera en mesure de respecter ses obligations, à savoir, non seulement le paiement du loyer, qui est une chose, mais aussi le comportement, parce que la jouissance paisible des lieux, c'est un point sensible dans la problématique à laquelle on fait face... donc, la cueillette de renseignements objective, et plus on a de renseignements et d'information concernant le proposant, plus on sera en mesure de prendre une décision concernant le respect de ses obligations, peu importe le

statut social de l'individu qui est devant nous et son origine ethnique.

**Mme Houda-Pepin:** Qu'est-ce que vous pensez de l'idée qui avait été lancée, je pense que c'est le Regroupement des associations de locataires qui disait que, en principe, le propriétaire devrait fonctionner selon le principe du premier arrivé, premier servi? Donc, si vous recevez des appels, que quelqu'un cherche un logement, même s'il y a 10 personnes qui sont au bout, vous devez donner la priorité à la première personne qui a téléphoné pour avoir le logement.

**M. Ayotte (Pierre):** Je pense que c'est normal de procéder de cette façon dans la conduite normale des affaires, à savoir que le premier applicant sera le premier dossier qui sera vérifié. Et, si toutes les informations sont pertinentes et permettent au locateur de prendre une décision éclairée et d'accepter le proposant locataire, à ce moment-là, il n'y a pas lieu de continuer à ramasser des applications pour faire une sélection.

**La Présidente (Mme Doyer):** Oui, c'est parce que, à ce moment-ci — excusez-moi, Mme la députée — je voudrais préciser que je vais allouer deux minutes à Mme la députée de La Pinière, du temps qu'il lui reste, et ensuite je vais permettre à M. le député de Rivière-du-Loup trois minutes d'intervention, et je vais revenir à Mme la députée en conclusion succincte, d'une couple de minutes.

**Mme Houda-Pepin:** Mme la Présidente, je donnerais mon consentement pour qu'un député prenne la parole sur le temps de l'opposition s'il le souhaite. Par contre...

**La Présidente (Mme Doyer):** ...

**Mme Houda-Pepin:** D'accord, madame. Alors, moi, je vais vous proposer quelque chose de plus intéressant que ça, parce que j'estime que le député de Rivière-du-Loup a probablement un intérêt pour le dossier, et je voudrais qu'on lui accorde cinq minutes en dehors du temps de l'opposition, avec le consentement de la ministre.

**Mme Harel:** Moitié, moitié.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

**La Présidente (Mme Doyer):** Moitié, moitié?

**Mme Houda-Pepin:** Voilà.

**La Présidente (Mme Doyer):** Moitié, moitié.

**Mme Houda-Pepin:** Donc, je prends mon temps et je donnerai cinq minutes...

**La Présidente (Mme Doyer):** D'accord.

**Mme Houda-Pepin:** ...pour que le député de Rivière-du-Loup, qui s'est joint à nous, puisse prendre la parole. Voilà, Mme la Présidente.

Donc, j'ai soulevé, dans une de mes interventions, la question des maisons... pas des maisons d'hébergement, mais de la violence faite aux femmes, la violence conjugale. Vous savez que les groupes de femmes, et les maisons d'hébergement, entre autres, et les groupes de femmes réclament que les femmes qui sont victimes de violence conjugale puissent être libérées de leur engagement, finalement, par rapport au bail en donnant un préavis d'un mois. Je voudrais savoir... peut-être que vous n'avez pas la réponse immédiatement, mais ce que je veux savoir de vous, comme représentants d'une association de propriétaires: Est-ce que vous êtes sensibles à cette problématique? Est-ce que vous y avez déjà réfléchi? Est-ce que vous vous êtes fait une tête? Est-ce que vous trouvez que c'est légitime? Et dans la pratique, dans la pratique, s'il fallait appliquer une telle disposition, c'est quoi, les problèmes que ça peut vous poser?

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Ayotte.

**M. Ayotte (Pierre):** Mme la Présidente, je remercie la députée de La Pinière d'aborder ce sujet-là parce que, d'une part, nous y sommes non seulement très sensibles, mais que, d'autre part, je suis convaincu que les membres de notre Association n'auraient aucune objection à ce qu'il y ait législation en ce sens. Non seulement nous n'aurions pas d'objection à une législation dans ce sens, mais, en plus, je peux vous affirmer que, dans la pratique, pour l'avoir fait personnellement, il nous est arrivé de libérer des femmes dans des situations difficiles pour beaucoup moins qu'un mois d'avis.

● (10 h 40) ●

Et évidemment, si le législateur devait insérer des conditions à ce sujet-là dans un texte de loi, il faudra tout de même permettre aux propriétaires d'avoir un minimum d'informations pour s'assurer ici qu'on n'a pas des gens qui pourraient abuser de cette procédure. Mais, bien entendu, nous sommes tout à fait d'accord avec cela.

**La Présidente (Mme Doyer):** Mme la députée, il vous reste trois minutes pour conclure.

**Mme Houda-Pepin:** Trois minutes, merci beaucoup. C'est une question qui est très importante, parce que j'ai travaillé par le passé avec des groupes de femmes et je travaille toujours mais avec moins d'implication personnelle, sauf que, lorsqu'on connaît un peu ces problèmes et la difficulté et la détresse dans lesquelles les femmes victimes de violence se retrouvent, surtout qu'il y a l'exigence de la cosignation du bail... lorsque la relation va bien, tant mieux, mais on ne présume pas de l'avenir. Est-ce que cette question d'exigence de cosigner le bail, pour vous, dans les cas d'un couple marié, des conjoints, est-ce que c'est une exigence qui est non négociable?

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Ayotte.

**M. Ayotte (Pierre):** Non, pas du tout. Écoutez, nous avons déjà réglé ce genre de problème là avec des

intervenants sociaux dans le milieu ainsi que les personnes concernées. Dans la mesure où le gouvernement légifère et permet à ce moment-là à une des parties, ou à la partie concernée, ou à la femme en difficulté de sortir de ses obligations, à titre de cosignataire, sans le consentement du conjoint, par exemple... évidemment, ce n'est pas au propriétaire à légiférer ou à attribuer des droits de sortie en ce sens-là, c'est au législateur de le faire. Mais, puisque nous sommes d'accord avec le principe, la cosignature du document que constitue le bail ne pose en rien un problème pour nous pour décider de libérer les personnes en difficulté.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Alors, ça, ça me rassure beaucoup parce que je trouve votre point de vue intéressant et j'espère qu'il est partagé aussi parce que je n'ai pas eu la chance de poser cette même question aux groupes représentant les propriétaires avant vous. Mais j'espère que vous allez vous concerter avec les autres associations pour essayer de dégager un consensus là-dessus et trouver peut-être le moyen que l'on puisse accommoder les femmes qui sont dans cette situation, puisque vous êtes déjà forts d'une pratique, et vous savez que ça se fait, que vous pouvez le faire, de bonne foi bien entendu, vous savez très bien que c'est faisable. Ça, c'est très encourageant.

Vous êtes contre l'article 20 du projet de loi n° 26. Vous avez dit: Ça donne plus de temps aux locataires pour payer le loyer. Quels types de problèmes que cela vous pose?

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Ayotte, et ça va être la dernière intervention, ensuite je passe la parole à M. le député de Rivière-du-Loup.

**M. Ayotte (Pierre):** Oui. Eh bien, écoutez, déjà que les délais, lorsqu'on additionne le délai d'introduction de demande, le délai d'attente pour l'audience, le délai d'attente pour la décision et le délai accordé pour l'exécution de la décision, déjà que ces délais, en général dans la pratique, nous amènent à des créances de deux à trois mois de loyer. Nous croyons que l'extension de délai additionnel pour surseoir à l'exécution provisoire ou permettre le paiement jusqu'à la date d'exécution désresponsabilisera davantage les locataires face à leur obligation de payer le loyer.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup. Merci.

**La Présidente (Mme Doyer):** M. le député de Rivière-du-Loup.

**M. Dumont:** Alors, merci, Mme la Présidente. Je souhaite la bienvenue à l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal. Je pense que vous assistez aujourd'hui à quelque chose qui est assez habituel avec la ministre, c'est-à-dire qu'on endort la situation, on vous dit qu'on est à la recherche d'un équilibre, que tout va bien, pendant qu'on est quand même, à mon avis, dans un glissement. Et la situation, je vais vous dire comment je la vois, et vous réagirez. Parce que, quand on est dans des situations où les taux d'inoccupation sont bas, où la recherche peut devenir plus difficile, donc le locataire cherche des solutions,

une des choses qui peut être facile pour le gouvernement, c'est de jouer dans les lois puis avoir l'air de faire quelque chose en s'amusant dans la Régie, pour avoir l'air de faire quelque chose pour les locataires, plutôt que d'être dans la recherche de solutions réelles au niveau de la construction. Et ce qui se produit dans un cas comme celui-là, c'est que, si on cherche un équilibre à chaque fois qu'on est dans une situation contextuelle, où on veut faire plaisir aux locataires, on se retrouve... je veux dire, le taux d'inoccupation, il ne restera peut-être pas toujours bas. Là, c'est cyclique, cette affaire-là. Mais la loi, une fois qu'elle est votée, elle, la loi, elle n'est pas cyclique. Quand le taux d'inoccupation va redevenir élevé, vous allez être pris avec les mêmes règles. Et, je veux dire, quand le taux d'inoccupation est élevé, on ne fait pas des législations spéciales ou du moment pour faire plaisir aux propriétaires. Alors, l'accumulation sur plusieurs années à chaque cycle... si on veut faire plaisir aux locataires à chaque cycle, je veux dire, l'accumulation de ça vous donne une loi qui devient inquiétante.

Et, dans le fond, ma première question est très, très simple. On vit à l'heure actuelle une crise du logement. Ce qu'on a besoin, c'est plus de logements. Est-ce que le projet de loi n° 26... la question peut avoir l'air naïve, mais, pour moi, c'est la seule question qui compte: Est-ce que le projet de loi n° 26 risque d'améliorer la situation ou risque davantage de la détériorer par rapport aux propriétaires que vous représentez?

**M. Leduc (Adrien):** Pour moi, nous autres, notre décision, notre conclusion, c'est que, non, ça n'aidera pas à résoudre la crise du logement. Et je suis content que vous me donniez l'opportunité de passer la parole à M. Gianchetti qui a connu les années quatre-vingt, qui a connu la construction d'immeubles à logements, puis je lui laisse tout de suite la parole parce qu'il a quelque chose à vous dire.

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Gianchetti.

**M. Gianchetti (Richard):** Merci. Merci, Mme la Présidente. Je dois vous dire que ça ne date pas d'hier, ça date d'un peu avant les années quatre-vingt-dix. Les investisseurs, c'est des gens qui placent de l'argent pour en faire, et on leur a enlevé à peu près toutes les ailes qu'ils avaient sur le dos pour qu'ils ne puissent plus voler. Ce que je veux dire par là, on a détruit l'avantage qu'on avait d'un investissement et, à force de faire ça dans les 10, 12, 13 dernières années, c'est devenu que ce n'était plus intéressant. On a enlevé l'amortissement, qui était à 10 %, qu'on pouvait créer une perte, on l'a ramené à 4 %. Quand vous avez un bloc-appartements, vous avez seulement droit à 2 %, la première année, d'amortissement. Vous ne pouvez plus créer de perte avec votre amortissement. Vous êtes obligé juste d'annuler les profits que vous faites avec votre bloc-appartements. On vous a enlevé les «soft costs», on vous a enlevé... On a augmenté à petites grenailles la taxe sur le capital pour ceux qui ont une hypothèque. En fin de compte, on est arrivé à gruger tout le pouvoir, toutes les places qu'il pouvait y avoir, toutes les «loopholes» qu'on avait dans la construction, dans l'achat d'une bâtisse,

dans l'investissement d'un montant d'argent dans le bloc-appartements. On a tout enlevé ça.

Et là, ce qui est arrivé, l'investisseur est là, il a un bloc-appartements et il se tanne de se battre avec ses locataires. On est obligé d'aller à la Régie. On passe notre temps à se tirailler avec ça. Ça fait que les gens, ils sont arrivés à un certain moment où ce n'était plus intéressant. Les coûts, en 1990, en 1987, 1988, 1989, quand la construction a monté, les coûts sont arrivés, ils ont été exorbitants. Qu'est-ce qui est arrivé? Les coûts de construction ne sont plus les mêmes. Avant ça, on bâtissait un logement, bois et brique, pour 39 000; en 1996, on le bâtissait pour 55 000; et, aujourd'hui, on le bâtit pour 64 000, du logement. Quand vous arrivez, là, que vous bâtissez un huit logements que vous êtes obligé de vendre au-delà de 560 000 \$ avec le terrain, dites-moi où ça peut être, l'investissement, la rentabilité? Les gars qui bâtissent des logements aujourd'hui sont obligés de les louer minimum, minimum 650 \$. S'il y a un gars, un constructeur ou un investisseur qui est encore intéressé à bâtir un logement aujourd'hui à Montréal quand le taux est même à 1,2, 1,4, qui va être annoncé bientôt par la Société centrale, ce n'est pas intéressant pour une personne qui va arriver puis qui va se ramasser avec un rendement sur son argent moins que de placer son argent en certificat de dépôt à la banque.

**La Présidente (Mme Doyer):** C'est terminé.

**M. Gianchetti (Richard):** Merci.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, M. Gianchetti. C'est terminé, M. Dumont, pour vous. Je vais permettre à Mme la députée de La Pinière de faire des remarques finales. Ensuite, je vais passer la parole à Mme la ministre pour des remarques finales.

**Une voix:** Il reste un autre groupe...

**Mme Houda-Pepin:** Qu'est-ce qui arrive avec le Barreau du Québec? Est-ce qu'ils se sont désistés?

**Une voix:** Ce n'est pas les remarques finales.

**La Présidente (Mme Doyer):** Ah! ce n'est pas les remarques finales, excusez-moi. C'est pour des courts commentaires de fin de séance.

**Mme Houda-Pepin:** Bon. D'accord. Alors, je voudrais tout simplement remercier l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal. Je ne voudrais surtout pas nous empêcher d'entendre le Barreau du Québec, c'est bien important. Alors, vous voyez que je suis de près les travaux. Et je vous remercie de votre collaboration et je remercie la ministre de tenter de s'ouvrir un petit peu pour être à l'écoute un peu de toutes les préoccupations. Je vous remercie aussi de votre collaboration, de vouloir trouver à notre proposition, un peu trouver le point de rencontre. Je vais essayer de voir si on ne peut pas convaincre les représentants des locataires. Hier, le FRAPRU s'est dit non intéressé parce qu'il était sceptique. Mais, vous savez, on peut toujours convaincre même les sceptiques des fois quand il s'agit de mettre chacun de sa bonne

volonté pour l'intérêt commun. Merci beaucoup de votre participation, et on va continuer nos travaux, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, Mme la députée. Mme la ministre des Affaires municipales et de la Métropole.

**Mme Harel:** Alors, j'ai trouvé ça extrêmement intéressant, la présentation que vous avez faite. Ça a, disons, mal commencé; il me semble que ça a bien fini.

**Des voix:** Ha, ha, ha!

● (10 h 50) ●

**Mme Harel:** C'était très intéressant, M. Gianchetti. Vraiment, je pense que la connaissance que vous avez de tout ce dossier-là est importante. Depuis le Sommet sur l'économie et l'emploi, donc depuis cinq ans bientôt, déjà, il y a le Fonds québécois de l'habitation communautaire qui a été mis en place, avec un conseil d'administration élargi à 19 personnes de tous les secteurs, et je ne sache pas que l'APCHQ soit membre, à moins que je me trompe. Mais tous les secteurs financiers, les caisses populaires, la Banque Nationale et tous les autres, les municipalités en fait, y sont représentés. Je vais le vérifier pour ce qui est des constructeurs. Je pense que ça peut être un aspect important. Parce qu'il y a deux éléments. Il y a les relations locateur-locataire, qui est un élément en tant que tel. Donc, je comprends que, pour vous, la Régie du logement — vous l'avez bien dit, M. Leduc — c'est un outil aussi dont vous vous servez et que vous voulez conserver. Ça, c'est une chose. L'autre chose, c'est la Société d'habitation du Québec. Vous savez qu'il y a le projet de loi qui est actuellement déposé ici, devant l'Assemblée nationale. Et puis il y a toute la question de l'habitation qui est plus, si vous voulez, du ressort de la Société d'habitation du Québec que de la Régie du logement. La Société d'habitation, d'ailleurs, organise un colloque très important; j'espère que vous y serez. C'est un colloque de très haut niveau sur toute la question du logement. Ça se déroule d'ici deux semaines, je pense.

**Une voix:** Le 7 décembre.

**Mme Harel:** Le 7 décembre. Le 7 décembre. Alors, je pense que l'APCHQ, notamment, y est certainement impliquée, l'Association de la construction en habitation. Alors, je pense que c'est un aspect important. Ça, ce n'est pas l'aspect relation locateur-locataire; ça, c'est l'aspect politique d'habitation.

J'ai trouvé ça vraiment intéressant aussi les propos que vous avez tenus, M. Ayotte, sur les locataires qui sont des personnes victimes de violence. Je pense qu'on pourrait certainement continuer d'aborder cette question-là. Et votre ouverture aussi au fait que ce soit premier arrivé, premier servi. Parce que d'autres associations de propriétaires nous ont dit le contraire, si vous voulez, hier notamment, c'est-à-dire qu'il fallait avoir un bassin puis pouvoir choisir à l'intérieur de ce bassin de demandeurs plutôt que d'y aller dans l'ordre de ceux qui se présentent.

Alors, on voit bien que les points de vue peuvent différer. Comme je l'ai mentionné, ça évolue

beaucoup. Je le mentionnais, la Commission des droits de la personne m'avait écrit au mois de mai dernier disant que le 10 jours de délai serait suffisant, et là son représentant est venu dire que ce n'était pas assez, comme la Commission d'accès à l'information trouvait que la date de naissance, c'était une bonne chose à demander, puis est venue s'inquiéter du fait que ça puisse constituer des banques de données. On voit qu'il y a beaucoup d'effervescence et d'évolution, même dans des positions qui pourraient être considérées comme des positions stables, mais qui évoluent aussi dans le temps.

**La Présidente (Mme Doyer):** Je vous remercie.

**Mme Harel:** Alors, je vous remercie.

**La Présidente (Mme Doyer):** Je vous remercie, Mme la ministre. Me Leduc, M. Ayotte, MM. Paradis, Gianchetti et Laverdure, je vous remercie de votre participation.

J'inviterais les membres du Barreau du Québec — sans vouloir vous bousculer, comme on a un autre groupe à entendre — à prendre place à la table.

(Changement d'organisme)

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, bonjour, Me Laflamme et Me Sauvé. Je vais vous rappeler que vous avez 20 minutes pour faire votre présentation, et ensuite on va avoir 40 minutes d'échange avec les parlementaires.

#### Barreau du Québec

**M. Sauvé (Marc):** Mme la Présidente, je vous remercie. Mmes, MM. les députés, Mme la ministre. Mon nom est Marc Sauvé, je suis avocat au service de législation au Barreau du Québec. Je suis accompagné aujourd'hui de Me Serge Laflamme, qui est avocat, qui exerce à Montréal dans le domaine du louage et du droit immobilier depuis au moins 25 ans.

Alors, le Barreau du Québec vous a fait part de ses commentaires au sujet du projet de loi n° 26 dans le cadre d'une lettre du 17 octobre qui était adressée à la ministre responsable, Mme Louise Harel, ministre responsable dans ce dossier.

Alors, nos commentaires et observations gravitent essentiellement autour des thèmes suivants: d'abord, la question de la conciliation à la Régie du logement, l'article 2 du projet de loi; la juridiction du greffier et du greffier spécial et les contestations écrites, ce sont les articles 8, 10, 13 et 17; le témoignage et les rapports d'inspecteurs, l'article 16; le paiement du loyer avant jugement, l'article 20; évidemment, toutes les dispositions concernant la protection des renseignements personnels, l'article 21; le dépôt des sommes d'argent préalablement à la signature de baux, l'article 21 aussi, in fine; et la réouverture des baux en cas de réduction de taxes. Je vais aussi céder la parole pendant quelques minutes à Me Laflamme qui va vous entretenir de la notion de contrôle des loyers.

Alors, le premier point, conciliation à la Régie du logement. Évidemment, le Barreau appuie depuis de nombreuses années les modes alternatifs de résolution

de conflits et considère que l'accès à la justice passe de plus en plus par ces nouvelles approches sans pour autant, évidemment, diminuer l'importance et la nécessité du recours aux tribunaux dans une société comme la nôtre. Le Barreau appuie donc sans réserve les dispositions qui visent à encadrer davantage la conciliation à la Régie du logement comme mécanisme volontaire de résolution de conflits entre locataires et locataires.

Cependant, il nous apparaît que tous les membres de la Régie du logement n'offrent pas nécessairement les garanties nécessaires de formation, d'expérience et de déontologie pour agir de façon efficace et crédible à titre de conciliateurs. Aussi, le Barreau du Québec considère que cette tâche devrait être attribuée soit à des régisseurs ou à tout le moins à des personnes qui offrent les garanties nécessaires ou requises. Nous croyons que les membres du Barreau qui possèdent une expérience dans le domaine seraient des candidats tout désignés pour agir à titre de conciliateurs à la Régie du logement. Ceux-ci pourraient être à l'emploi de la Régie ou agir sur une base contractuelle. En conséquence, nous demandons que les modifications soient apportées à l'article 5.2 proposé afin que les conciliateurs soient désignés parmi les régisseurs ou choisis parmi les membres du Barreau.

Le deuxième point qu'on aborde est la question de la juridiction du greffier et du greffier spécial et les contestations écrites. Alors, ce sont essentiellement les articles 8, 10, 13 et 17. Alors, de l'avis du Barreau, il n'y a pas lieu de réserver les demandes de réduction de délai prévues à l'article 30.2, paragraphe 6°, à la juridiction exclusive du greffier spécial. En effet, on doit tenir compte de la juridiction que possède déjà le greffier selon l'article 30.5 proposé et qui est compatible avec les demandes portant sur la réduction du délai de signification d'une citation à comparaître. En conséquence, la juridiction du greffier spécial prévue à l'article 30.2, paragraphe 6°, doit aussi être partagée avec le greffier à l'article 30.5.

Plus important, par contre, ça touche nos commentaires concernant les articles 13 et 17. Les articles 60.1 et 60.2 de la loi prévoient que les demandes ayant pour objet le seul recouvrement du loyer ou la seule résiliation du bail, ou les deux à la fois, pour le motif que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer doivent faire l'objet d'une contestation écrite. Or, ce que l'on se pose comme question, c'est: Pourquoi ces dispositions-là? Nos spécialistes, en comité, se disaient que, dans le cadre d'un contexte d'allègement procédural, de déjudiciarisation... qu'est-ce que ça vient faire là exactement? Alors, ces règles de procédure écrites cadrent mal avec l'objectif général d'accessibilité à la justice dans le contexte du secteur résidentiel où une majorité de propriétaires et de locataires se représentent seuls. Alors, nous étions d'avis et nous sommes toujours d'avis que cette approche n'a pas sa place dans ce contexte. En conséquence, ces articles devraient être retirés.

● (11 heures) ●

Un autre point concerne le témoignage et le rapport d'inspecteur. Alors, c'est l'article 16. Alors, l'article 16 du projet de loi abroge l'article 78 de la Loi sur la Régie du logement qui traite des rapports d'inspecteurs et de l'audition des inspecteurs. La

question qu'on s'est posée, c'est: Pourquoi abroger cette disposition qui facilite la preuve de l'inspecteur par le dépôt de son rapport? Et ne risque-t-on pas alors d'engorger les services d'inspection dans les municipalités en forçant les inspecteurs à venir systématiquement témoigner à la Régie? Si on visait spécifiquement les inspecteurs de la Régie qui sont peu souvent utilisés, il faudrait le mentionner dans la loi. Alors ça, c'étaient nos commentaires concernant les témoignages et rapports d'inspecteurs.

Maintenant, pour ce qui est du paiement du loyer avant jugement, les commentaires que l'on faisait, c'est que l'article 20 vient modifier l'article 1883 du Code civil qui prévoit que le locataire poursuivi en résiliation de bail pour défaut de paiement de loyer peut éviter la résiliation avant jugement en payant, là, avant le jugement, le loyer, les frais et les intérêts selon les taux fixés par la Loi sur le ministère du Revenu. La philosophie sous-jacente à 1883, nous semble-t-il, peut s'appliquer ou est compatible avec l'esprit des dispositions concernant les règles particulières du bail de logement, mais, en matière commerciale, les gens se demandaient... ils trouvaient cette disposition plus ou moins pertinente.

On aborde maintenant la question fort délicate de la protection des renseignements personnels, c'est l'article 21. Et je voudrais simplement attirer votre attention, et d'autres personnes l'ont probablement fait avant nous, sur l'expression qui est utilisée à savoir, à l'article 21, «sont seuls considérés comme étant nécessaires». Alors, ce n'est pas une expression, là, banale parce que cette expression-là doit être reliée à l'article 5 de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

Et cet article 5 qui porte sur les renseignements personnels nous dit ceci: «La personne qui recueille des renseignements personnels afin de constituer un dossier sur autrui ou d'y consigner de tels renseignements ne doit recueillir que les renseignements nécessaires à l'objet du dossier.» Alors, ici, il n'est pas question du consentement. Le consentement paraît à l'article 6. Alors, c'est très clair que, si ce ne sont pas des renseignements qui sont nécessaires, on ne peut pas utiliser l'article 6 et puis dire: Bien, finalement, il peut demander n'importe quels renseignements, même ceux qui ne sont pas nécessaires. Alors, nos commentaires tiennent compte, là, de ce rapport avec l'article 5 de la Loi sur la protection des renseignements personnels.

Alors donc, le libellé de l'article 21 soulève des interrogations effectivement, parce que, bon, on prévoit qu'on peut demander les noms, la date de naissance, l'adresse et le numéro de téléphone du candidat locataire. Par contre, à quoi sert-il d'autoriser le locateur à recueillir ces renseignements, le numéro de téléphone du locateur antérieur d'un candidat, s'il ne lui est pas permis d'obtenir de ce locateur antérieur des renseignements au sujet du candidat concernant notamment le paiement du loyer ou le respect des biens du propriétaire? Alors, je pense qu'il y a peut-être une question, là, de rédaction. Pour mieux traduire l'intention du législateur, il y aura peut-être des retouches qui seront nécessaires.

Aussi, on suggérerait que, pour faire contrepoids au risque de discriminations économiques et sociales

qui découleraient peut-être ou potentiellement de l'élargissement de la liste des renseignements, on pourrait prévoir une disposition qui va dans le sens, là, de l'article 10 de la Charte québécoise à savoir que nul ne peut refuser de signer un bail avec un candidat locataire pour le seul motif de sa condition sociale.

Nous sommes aussi favorables à une approche de liste, à savoir que, s'il y avait quelque part une liste de renseignements qui peuvent être demandés, ceci faciliterait les choses, apporterait une sécurité aussi et aurait un effet de prévention.

Il y avait au moins un membre qui nous a souligné une cause pendante concernant l'utilisation de renseignements personnels et l'application de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le contexte des relations locateur-locataire. Alors, traditionnellement, évidemment, on demande au législateur à tout le moins de respecter les causes pendantes. On ne sait pas: est-ce qu'il y en a d'autres? On ne sait pas. On peut se poser la question. On se posait la question aussi de savoir qui aura juridiction concernant les renseignements personnels. Est-ce que c'est la Commission d'accès à l'information ou la Régie du logement?

En ce qui concerne le dépôt préalable à la signature d'un bail, l'article 1893.2 proposé prévoit que le locateur ne peut exiger d'un candidat locataire le versement d'une somme d'argent à quelque titre que ce soit. Alors, on comprend, nous, que c'est quand même une pratique répandue. Est-ce que cette pratique a occasionné des abus qui justifient son interdiction? Est-ce que d'autres aménagements aux limites législatives sont possibles?

Alors, on peut se demander, là, si c'est absolument nécessaire d'abolir ou si on ne peut pas encadrer ça ou limiter cette pratique-là. Et, finalement, il y a la question de la rouverture des baux en cas de réduction de taxes et, à ce sujet, je vais céder la parole à Me Laflamme.

**La Présidente (Mme Doyer):** Me Laflamme.

**M. Laflamme (Serge):** Oui. Mme la Présidente, Mme la ministre. Alors, sur cette question, naturellement, les membres du comité du Barreau étaient un petit peu divisés. La position du Barreau, c'est de dire: Jusqu'où veut aller le gouvernement en matière de contrôle des loyers?

Parce que ça a l'air anodin de dire: S'il y a une réduction de taxes ou une réduction des coûts de chauffage, on va permettre aux locataires de faire une demande de fixation de loyer, il ne faut pas oublier que... L'aspect historique du contrôle des loyers, je pense qu'on l'oublie souvent. Et, en 1973, la loi était d'abord une loi pour empêcher des hausses abusives de loyer. Par la suite, à cause du contrôle des loyers qui existait, on dit: On ne peut pas avoir de contrôle efficace de loyer sans droit au maintien dans les lieux. La position des gouvernements, ça a été de dire, bien: Pour permettre le droit au maintien dans des lieux, on doit contrôler les loyers. Mais on ne s'est jamais posé la question de fond, à savoir: Est-ce qu'on peut assurer le droit au maintien dans les lieux sans contrôler les loyers ou est-ce que ce n'est pas plutôt le contrôle des loyers...

c'est-à-dire le maintien dans les lieux n'est pas le corollaire du contrôle des loyers et non pas l'inverse?

Dans le rapport Castonguay, qui a été publié en 1976, on disait... une des conclusions: «Hors le contexte d'une inflation élevée et de mesures restrictives générales visant à la contrôler, nous ne voyons pas de fonction utile dans le contrôle du prix des loyers.» Dans ce contexte-là, on se demande quelle est la justification, qu'est-ce qui justifie le gouvernement d'adopter un pareil amendement pour permettre à des locataires, dans un cas où il y aurait des réductions de taxes qui proviendraient d'une contestation d'évaluation foncière, de permettre aux locataires de faire des recours pour faire modifier le prix du loyer.

Est-ce que ça a pour but de décourager les propriétaires de faire des demandes de contestation d'évaluation foncière? Si c'est le but recherché... Ça pourrait peut-être l'être, parce que le propriétaire, quelle est, à ce moment-là, la motivation de contester l'évaluation foncière de son immeuble s'il doit en résulter automatiquement une diminution de taxes?

Est-ce que, éventuellement, on sera obligé de légiférer pour donner aux locataires le droit de contester eux-mêmes les évaluations foncières sous prétexte qu'ils pourraient en bénéficier? Est-ce que, éventuellement, s'il résultait une diminution de loyer suite à une diminution de taxes... quel pourrait en être l'effet vis-à-vis les remboursements du prêt hypothécaire, par exemple, si les revenus de l'immeuble venaient à baisser, d'autant plus que souvent ces contestations prennent des années? Est-ce qu'on va permettre à des locataires qui ne sont plus locataires éventuellement de récupérer des baux si ça prend trois ans, cinq ans, une réduction de taxes pour laquelle ils n'ont pas d'intérêt? Alors, est-ce qu'on va permettre à ceux qui ont déjà quitté, si le remboursement de taxes vient ultérieurement, à demander la réouverture de baux qui sont terminés?

● (11 h 10) ●

Alors, il y a énormément de questions qui peuvent être soulevées à la suite de dispositions comme celles-là. Comment vont réagir les propriétaires? Est-ce qu'ils vont essayer de prévoir dans des baux des mécanismes qui vont avoir pour effet d'éviter cette contestation?

Alors, il y a un effet pernicieux souvent qui fait qu'on amende une loi et on est obligé de la réamender par la suite et de la réamender, réamender, et il y a une... Et, là-dessus, il y a des auteurs célèbres, parce qu'on sait que le contrôle des loyers a existé en France pendant de nombreuses années.

Et on pourrait citer Georges Ripert, juste pour donner un petit exemple, parce que ça ouvre souvent des horizons. En 1936 que ça a été écrit, il disait: «Dès le début de la guerre, le gouvernement établit par décret...» Et on se rappelle que le contrôle des loyers provient... c'est une mesure d'après-guerre, mais, ici, on n'en a pas vraiment besoin, mais on l'a quand même adoptée en 1956. On dit: «Dès le début de la guerre, le gouvernement établit par décret le moratoire des loyers, puis le législateur intervient chaque année. En 1922, pris d'une sorte de honte pour ces changements constants, il vote une loi qu'il qualifie de définitive.» On se souviendra qu'en... avant 1977, la loi sur le contrôle des loyers pour empêcher les hausses abusives de loyers était une loi

annuelle. Et, en 1977, on a dit: On va en faire une loi permanente. Et aujourd'hui, on ne se réinterroge plus sur le contrôle des loyers, on prend ça pour acquis.

«L'année suivante, il l'a modifiée. Trois ans après, il établit un nouveau régime considéré également comme définitif et qui, lui aussi, subira des modifications successives.» Alors, je pourrais... C'est en 1936 que ça a été écrit.

«Plus tard, en 1935, un décret-loi réduit de 10 % le montant des loyers stipulé. Mais les propriétaires qui sont débiteurs d'emprunts hypothécaires et comptaient payer les intérêts de leurs dettes sur les revenus de leurs immeubles, comment feront-ils? Un autre décret décide, dans un but d'équité, que tout propriétaire d'un immeuble dont les loyers auront été réduits par l'application du décret précédent bénéficiera, à titre exceptionnel et temporaire, d'une réduction de 10 % sur le montant des intérêts de sa dette. Où s'arrêter? Le créancier hypothécaire peut lui-même être débiteur. Il en est tout au moins qu'il l'est à raison des prêts consentis. C'est le Crédit foncier de France qui émet des obligations pour consentir des prêts. Un décret-loi du 25 juillet 1935 décide que le Crédit foncier aura le droit de faire subir à ses obligations une réduction de 10 %.»

Tout s'enchaîne. Alors, dans le fond, la question qu'on pose, c'est de dire: Où va s'arrêter ce genre de contrôle? Et quelle sorte d'effets va-t-il avoir dans le futur? Et c'est pour ça que je pense qu'on doit profiter de cette occasion-là pour se réinterroger.

Mme la ministre parlait tantôt du sommet qui aura peut-être lieu bientôt, qui va avoir lieu bientôt sur l'habitation, sur le logement. Alors, je pense que c'est une opportunité. Et, si le gouvernement en vient à la conclusion qu'effectivement cet aspect-là du projet de loi devrait être remis en question, je pense que c'est lors d'un sommet sur l'habitation. Lorsqu'on s'interroge sur l'habitation, nécessairement, on va s'interroger sur les effets du contrôle des loyers, etc. Et, lorsqu'on aura fait cette étude, lorsqu'on se sera interrogé là-dessus, à ce moment-là, on pourra revenir avec des dispositions de la sorte. Mais, en attendant, je pense que ce serait sage de s'abstenir, parce qu'il y a des conséquences pernicieuses que peuvent engendrer ce genre d'amendements.

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, vous avez terminé votre présentation?

**M. Laflamme (Serge):** Oui, madame.

**M. Sauvé (Marc):** Oui.

**La Présidente (Mme Doyer):** Je vous remercie, messieurs, et je passe la parole à Mme la ministre des Affaires municipales et de la Métropole.

**Mme Harel:** Merci, Mme la Présidente. Alors, bienvenue et merci de votre contribution à nos travaux. Vous savez avec quel soin les recommandations du Barreau sont étudiées. Alors, merci, Me Sauvé et Me Laflamme, de votre présence.

J'aimerais avec vous peut-être reprendre divers aspects, là, de votre mémoire. Alors donc, vous nous dites en première page... en fait, il s'agit de ce que j'ai reçu de la part du bâtonnier, Me Gervais, et qui m'a été

adressé le 17 octobre dernier. Alors: «Le Barreau appuie donc sans réserve les dispositions qui visent à encadrer davantage la conciliation à la Régie du logement comme mécanisme volontaire de résolution de conflits entre locateur et locataire.» Donc, cet aspect, dont on a peu parlé, là, mais qui est important, qui se retrouve dans le projet de loi n° 26 est donc souligné par le Barreau comme étant un aspect important du projet de loi.

D'autre part, j'aimerais tout de suite vous rassurer quant à l'approche procédurale et quant au dépôt de rapport comme preuve. Ce sera dorénavant fait à l'intérieur du règlement procédural, donc publié dans la *Gazette officielle*, et non plus dans la loi. Mais il sera au même effet, ce qui permettra à un régisseur d'accepter comme déclaration prévue au livre de la preuve au Code civil du Québec un rapport médical, un rapport d'un membre de la Sûreté, d'un policier municipal, d'un constable spécial tel que défini par la Loi sur la police, un rapport émis par le service des incendies, un rapport d'inspection fait sous la signature d'un inspecteur municipal, etc.

Et ce sera donc publié dans la *Gazette officielle*, dès que ce sera adopté par le Conseil des ministres, évidemment. Mais je veux vous rassurer sur le fait qu'il y aura un règlement de procédure qui permettra de mettre en preuve, là, les rapports dont vous nous parlez dans votre mémoire. Alors, il ne s'agit pas d'engorger les services d'inspection en forçant les inspecteurs à venir témoigner, mais nous adopterons en fait une procédure à cet effet qui se retrouvera dans le règlement.

D'autre part, vous nous soulignez — enfin, c'était dans la lettre de Me Gervais — à l'article 20, quant à la capacité, pour défaut de paiement de loyer, d'éviter «la résiliation en payant, avant jugement, outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application [...] de la Loi sur le ministère du Revenu», le Barreau est d'avis que cette disposition devrait s'appliquer au bail de logement uniquement et non pas en matière commerciale. C'est bien ça que vous nous dites aujourd'hui, hein? Cette disposition-là doit s'appliquer au bail de logement. Donc, dans le Code civil, à l'article 1883, être particulièrement rédigée pour être circonscrite au bail de logement et non pas en matière commerciale. J'aimerais ça tantôt vous entendre là-dessus.

D'autre part aussi, j'aimerais vous signifier que c'est une excellente suggestion d'introduire comme amendement dans le projet de loi la non-application aux causes pendantes. Cependant, la seule cause qui est en litige, là, présentement, ce ne sont pas les questions posées à la cour qui sont celles concernant la collecte des renseignements personnels. Les questions posées devant la cour sont celles concernant la cession, la cession d'un bail, donc un bail... un locataire qui voudrait le céder à un sous-locataire. C'est ça, la question posée. Alors donc, indirectement, peut-être que le juge pourra regarder cette question-là, mais la cause comme telle que vous citez, l'affaire Carignan c. Dubé, ça porte sur la cession de bail. Alors, ceci dit, je pense qu'on va regarder attentivement cette question de non-application aux causes pendantes.

Et je souligne aussi le fait que vous confirmez que, en vertu de l'article 1904 du Code civil du Québec, le locateur pourra continuer de demander d'avance le

paiement du premier mois de loyer. C'était une source d'inquiétude et il y a des procureurs qui sont venus ici dire le contraire. Mais le Barreau est clair là-dessus: en vertu des dispositions qui existent déjà dans le Code civil et qui ne sont pas modifiées, il sera toujours possible au locateur de demander d'avance le paiement du premier mois.

● (11 h 20) ●

D'autre part, j'aimerais signaler à Me Laflamme que le projet de loi est assez clair sur le fait qu'il n'y a pas de rétroactivité, que c'est dans la mesure où seulement si le locateur, le propriétaire ne fait pas une demande de fixation que le locataire pourra le faire. Donc, il n'y a pas, tel que rédigé, de rétroactivité qui permettrait à un locataire antérieur à venir faire cette demande de fixation. Et, s'il y a lieu de le resserrer, cela se fera. Mais je vous rappellerai qu'il y a une certaine équité dans le fait de demander une fixation de loyer à la hausse, parce qu'il y a une hausse, par exemple, du combustible ou hausse des taxes, mais il y a aussi une certaine équité à demander une baisse de loyer quand on sait d'avance, par exemple, notamment, je pense, sur l'île de Montréal, que l'objectif, c'est de diminuer, dans l'actuelle ville de Montréal, le taux de taxation de 1,99 \$ à 1,42 \$. Donc, c'est 0,57 \$ de moins. Et on sait que l'étalement doit se faire sur 10 ans.

Je sais, par exemple, sur la Rive-Sud de Montréal, à la nouvelle ville de Longueuil, les élus ont l'intention, dans la charte, d'introduire dans la charte de la nouvelle ville — ils en ont d'ailleurs le pouvoir, on les a habilités en ce sens au moment où le Conseil a adopté le décret constituant la charte de la nouvelle ville de Longueuil — les élus pourront, dans la charte, établir le taux de taxation sur 10 ans. Alors, c'est connu d'avance. Il n'y a pas de contestation à ce sujet-là. C'est année après année. Donc, le taux de fixation, le taux de taxes plutôt sera fixé d'avance.

Je pense que vous êtes les premiers à en parler, puis vous terminez avec nous les travaux de cette commission. Vous êtes les premiers à nous alerter sur cette question-là. Mais, en même temps, s'il y a lieu de resserrer pour que ce soit évidemment la fixation en cours d'année et non pas pour les années antérieures, on le fera. Mais il est évident que ça semble, a priori en tout cas, très raisonnable qu'il y ait une sorte d'équilibre dans la capacité de demander une fixation de loyer, dépendamment des facteurs examinés.

Et je termine avec les renseignements personnels. Bon. Sur la question des renseignements personnels, il me semble que, en toute déférence, ça, vous n'êtes pas bien clairs. Qu'est-ce que vous voulez puis qu'est-ce que vous ne voulez pas? Bon. À part le fait que vous voudriez qu'on mette dans la loi, à la mention... En fait, dans le Code civil, vous voudriez qu'on mette dans le Code civil, c'est ce que je comprends, la mention «nul ne peut refuser de signer un bail avec un candidat locataire pour le seul motif de sa condition sociale». C'est la seule chose, il me semble, qui est claire dans ce que vous nous recommandez. Alors, pour le reste, je n'arrive pas, il me semble, à comprendre si vous nous recommandez d'introduire une collecte... encadrer la collecte ou de ne pas l'encadrer.

**La Présidente (Mme Doyer):** Me Sauvé.

**M. Sauvé (Marc):** Oui. Bon. En ce qui concerne d'abord la protection des renseignements personnels, ce qui était clair aux yeux des membres du comité à tout le moins, c'est qu'au point de vue de la rédaction il y a un problème de rédaction. De la façon que l'article 21 est rédigé, il ne permettait pas aux propriétaires d'aller chercher l'information nécessaire pour finalement conclure le bail. Et donc il faudra trouver une façon de rédiger ces dispositions de façon donc à permettre aux propriétaires, par exemple, de pouvoir s'enquérir de la capacité financière du candidat locataire à assumer le coût du loyer. Ça, c'est comme un incontournable.

Et de la façon que les articles sont rédigés, puisqu'on nous dit que sont seuls considérés comme étant nécessaires les renseignements qui sont là, eh bien, à la lecture même du projet de loi, on ne pourrait pas donc... Le propriétaire ne pourrait pas aller chercher ces renseignements qui lui sont nécessaires. Alors, il y a une question de rédaction ici, là, je pense, qui devra être abordée.

**Mme Harel:** Me Sauvé, je ne voudrais pas rentrer dans des querelles d'école, parce que ce que j'ai compris, c'est que les juristes du ministère de la Justice, eux, considéraient que, tel que rédigé, c'était suffisant pour aller chercher l'information nécessaire, mais que les juristes de la Commission d'accès à l'information et en plus vous-mêmes qui êtes responsable de la recherche et de la législation au Barreau considérez que, tel que rédigé, ça ne permet pas d'aller chercher l'information nécessaire. C'est bien ça? Bon. Alors, écoutez, moi, ce que je veux, c'est que ça le permette. Donc, on va faire ce qu'il faut pour que ça le permette.

La question, c'est: Qu'est-ce qu'on doit permettre, comme vous le mentionnez, pour... Qu'est-ce qu'on doit permettre pour que le locateur puisse s'enquérir de la capacité financière du candidat locataire? C'est ça, l'idée: Qu'est-ce qu'on doit permettre? Est-ce qu'on doit aller plus loin que la date de naissance? J'imagine que ce qu'on doit permettre, c'est toujours avec le consentement du demandeur. Est-ce que, selon vous, le consentement du demandeur doit toujours être requis ou pas? Première question. Et, deuxième question, quels sont ces... cette information nécessaire — je reprends vos propres mots, là — que l'on doit permettre? Est-ce qu'on peut permettre le numéro d'assurance sociale, par exemple, ou l'accès aux livres de crédit de caisse ou de banque?

**La Présidente (Mme Doyer):** Me Laflamme.

**M. Laflamme (Serge):** Bien, moi, j'essaie de comprendre qu'est-ce qui fait qu'on a besoin de mettre dans la loi des renseignements nécessaires que le propriétaire ou que les parties doivent... Il me semble... Est-ce que l'expérience révèle qu'il y a des problèmes fondamentaux, là, actuellement ou est-ce que c'est marginal? Il y a eu un cas ou deux cas où il y a eu de l'abus de la part d'un propriétaire ou... Moi, je me dis que ça dépend des...

Voyez-vous, les gros propriétaires, les grands propriétaires fonciers qui ont des grandes conciergeries

ont déjà des formules toutes faites où on demande à des locataires applicants — ils ont des bureaux de location — ils disent: Bon, remplissez cette formule. Normalement, dans ces formules-là, il y a les références bancaires, il y a l'employeur, il y a les cartes de crédit parfois, il y a le numéro d'assurance sociale. C'est important de bien identifier. Il va y avoir aussi le nombre de personnes qui vont... Il va s'enquérir du nombre de personnes qui vont occuper le logement. Si, par exemple, on est marié puis on a trois enfants puis on veut louer un trois et demi, on va dire: Bien, je pense que le nombre de personnes qui vont occuper le logement ne permet pas de vous louer parce que l'espace ne sera pas suffisant. Alors, ça dépend des cas, ça dépend des quartiers. Alors...

**Mme Harel:** M. Laflamme, vous êtes un professeur. Vous enseignez à l'université, non?

**M. Laflamme (Serge):** Non, non, non. Je suis avocat.

**Mme Harel:** Ha! Mais vous représentez les propriétaires devant la Régie.

**M. Laflamme (Serge):** Je représente beaucoup de propriétaires. J'ai toujours représenté les propriétaires devant la Régie du logement. Mais ce que je peux vous dire, c'est que, dans toute mon expérience de 25 ans, on n'a jamais eu de problème à ce niveau-là. Je ne sais pas d'où ça vient, cette histoire-là, que, subitement, on soit obligé d'encadrer les renseignements.

Je peux vous donner des expériences récentes où, par exemple, des gens qui refusent de donner des renseignements, par exemple dans un cas de cession de bail, où on a dit: On voudrait avoir les renseignements sur le cessionnaire, celui qui va venir occuper, on a dit: Non, on n'a pas le droit de donner des renseignements. Alors là il y a eu une querelle qui s'est soulevée pour dire: Donnez-nous au moins des renseignements autres que votre nom puis votre numéro de... votre nom. Il voulait seulement donner son nom pour qu'on puisse... Et, finalement, pour éviter une querelle, ma cliente a loué, a cédé le bail parce que c'était...

D'ailleurs, souvent, les locataires se font justice eux-mêmes dans ce sens-là, c'est-à-dire, au niveau d'une cession, ils vont prendre la cession; ça se fait de façon très courante. Et, justement, il y a deux jours, on m'appelait pour me dire que c'est justement ce monsieur-là qu'il faut aller devant la Régie pour non-paiement de loyer dans son cas parce qu'il refuse, il ne paie pas son loyer.

Je veux dire, moi, je ne comprends pas. L'Hydro-Québec, par exemple, demande le numéro d'assurance sociale. On a des cas où il y a des gens, de nombreux propriétaires qui ont des décisions de la Régie du logement pour des non-paiements de loyer. C'est impossible pour eux d'exécuter ces jugements-là parce que les noms donnés lors de la conclusion du bail ne correspondent pas à leur nom qui est enregistré, dûment enregistré.

**Mme Harel:** Me Laflamme, vous représentez aujourd'hui le Barreau.

**M. Laflamme (Serge):** Oui, je représente le Barreau, mais vous me demandez...

**Mme Harel:** Bon. Regardez. Le Barreau demande deux choses, deux choses. Le Barreau demande qu'on mette dans le Code civil que nul ne peut refuser de signer un bail avec un candidat locataire pour le seul motif de sa condition sociale.

**M. Laflamme (Serge):** Voilà!

**Mme Harel:** Bon. Et il demande aussi que la liste des renseignements personnels qui peuvent être recueillis ou demandés par des propriétaires devrait être prévue dans le formulaire du bail type.

**M. Laflamme (Serge):** Mais c'est-à-dire dans le formulaire du bail type, c'est un peu parce que, là, si c'est au niveau du bail type, ce serait plutôt dans un autre genre de formulaire avant qu'on signe le bail naturellement.

● (11 h 30) ●

**Mme Harel:** Oui, mais, ici, ce que je veux... Vous nous faites deux recommandations. Or, vous nous dites ici: «Pour favoriser le respect de la loi, la liste des renseignements personnels qui peuvent être recueillis ou demandés par les propriétaires devrait être prévue dans le formulaire d'un bail type.» Bon. D'accord. Mettons, moi, je veux bien, là, on va étudier ça, on va regarder ça attentivement. Mais ce que je veux savoir, c'est: Quels sont les renseignements personnels que l'on doit prévoir dans le bail type ou dans le bail prélocation?

**M. Laflamme (Serge):** Ou dans un formulaire, vous voulez dire.

**Mme Harel:** Oui, oui. Quels sont-ils, ces renseignements personnels?

**M. Laflamme (Serge):** Bien, ce qui arrive, c'est que les renseignements personnels, je ne sais pas, moi... Il y a des associations de locataires ou de locataires qui vont vous dire: Bien, on n'a pas le droit d'exiger... Le locateur va dire: On n'a pas le droit d'exiger d'autre chose que le nom et l'ancienne adresse — comme vous le suggérez peut-être dans le projet de loi. Des représentants des propriétaires vont dire: Bien, on veut avoir d'autres renseignements — ils vont mettre une liste plus exhaustive de renseignements.

**Mme Harel:** Mais le Barreau? Le Barreau, qu'est-ce qu'il dit qu'on devrait...

**M. Laflamme (Serge):** Le Barreau ne le sait pas.

**Mme Harel:** Il nous dit: Vous devriez le mettre dans le bail type. Bon. Alors, je veux bien qu'on regarde ça, de le mettre dans le bail type. Mais la liste des renseignements personnels qui peuvent être recueillis ou demandés devrait être prévue dans le formulaire, d'accord, mais lesquels?

**M. Sauvé (Marc):** Bien, nous n'avons pas de liste. Si c'est la question que vous posez...

**Mme Harel:** Ah! vous ne l'avez pas.

**M. Sauvé (Marc):** ...nous n'avons pas de liste toute faite, là, qu'on pourrait vous soumettre. Si on l'avait, évidemment...

**Mme Harel:** Vous nous laissez l'arbitrage.

**M. Sauvé (Marc):** Vous faites l'arbitrage effectivement, le difficile arbitrage.

**Mme Harel:** Mais vous dites que ça devrait l'être dans le bail type ou dans le formulaire.

**M. Sauvé (Marc):** Effectivement, je pense que ça aurait un effet préventif et ça apporterait un élément de sécurité.

**Mme Harel:** Merci.

**M. Laflamme (Serge):** ...aussi, souvent, le fait de vouloir... Il faut se demander aussi quel effet, souvent, ces renseignements-là... On veut protéger des locataires ou des gens qui donnent le renseignement, mais il faut s'assurer aussi parfois et s'interroger sur: Est-ce que ça n'aura pas l'effet contraire de celui recherché? Et souvent, on adopte des lois puis on recherche des effets bénéfiques pour certaines personnes et on s'aperçoit que ça a l'effet contraire. Dans ce cas-là, est-ce qu'à ce moment-là le... Voyez-vous, il ne faut jamais oublier qu'il y a une très grande partie — si ce n'est pas 50 %, c'est proche — des logements qui sont la propriété de petits locataires de duplex ou triplex. Dans ce cas-là, c'est un autre genre de négociation, là. Quand on s'assoit pour savoir à qui on va louer, à qui on fait affaire, on jase, on parle, et souvent, le locataire lui-même veut avoir des renseignements sur le propriétaire: Quelle sorte de propriétaire ça va être? je m'engage, etc. Est-ce qu'il va venir me harceler? Vous parliez tantôt des femmes seules. Est-ce qu'il va venir fouiller dans mes affaires? Est-ce qu'il va... Bon. Alors, c'est pour ça que c'est difficile d'arriver avec des formules toutes faites d'avance. Et, dans ces cas-là, si, par exemple, on faisait une liste de renseignements types, est-ce qu'on va éviter ce genre de rencontre amicale entre locataire potentiel et...

**Mme Harel:** Vous savez, c'est difficile, hein.

**M. Laflamme (Serge):** ...on va lui remettre une formule puis on va dire: Remplis-la maintenant?

**Mme Harel:** Mais, Me Laflamme, savez-vous ce qui est difficile? C'est que vos propos remettent en question le fait qu'il y ait une formule puis, en même temps, vous la recommandez dans ce que vous nous présentez. Alors...

**M. Laflamme (Serge):** Non, ce que je dis...

**Mme Harel:** Bien oui, mais c'est dans le mé-moire.

**M. Laflamme (Serge):** On est d'accord...

**Mme Harel:** Ça a été comme ça durant trois jours de temps, c'est-à-dire, à peu près tous les groupes qui venaient nous recommandaient quelque chose, puis, après, changeaient d'idée, nous recommandaient d'autre chose, et puis ça évoluait comme ça continuellement. Parce que, vous-même, vous le dites: Si on s'assoit, on parle, on jase, etc., on va pouvoir remettre une formule. Mais, dans le fond, vous nous dites: Dans le bail type, il faut qu'il y ait la liste des renseignements personnels qui peuvent être recueillis ou demandés, puis, en même temps, vous dites: C'est difficile d'établir cette liste-là, mais faites-la. Eh! c'est dur, ça, là.

**M. Laflamme (Serge):** Ce n'est pas ça, Mme la ministre. Ce que, moi, je dis puis ce que je vous dis, c'est que, souvent, le gouvernement... on sent une manifestation que le gouvernement veut intervenir. Parfois, le gouvernement intervient à la demande de certaines personnes, de certains groupes. Mais on dit, et c'est le but probablement de la commission parlementaire d'aujourd'hui, le Barreau, eux vont faire des recommandations sur un plan légal, sur un plan... pour dire ça. Naturellement, vous nous demandez qu'est-ce qu'on devrait mettre dans cette formule-là. Moi, je vais un petit peu plus loin puis je vous dis: Est-ce qu'on a vraiment besoin d'une formule? Faites donc attention, il y a peut-être des effets pervers à avoir une formule. On peut s'interroger là-dessus. C'est un message peut-être plus... Ce n'est peut-être pas le message que le Barreau... nécessairement, mais, moi, en tant que membre du Barreau ou de membre de la Commission et...

**Mme Harel:** Le bâtonnier, lui, nous dit d'autre chose. Vous voyez comment c'est...

**M. Laflamme (Serge):** Non, mais il dit: Prenez... Il dit: Si vous aviez une formule, au moins les gens sauraient sur quel pied danser.

**Mme Harel:** Il nous dit: «Pour favoriser le respect de la loi, la liste des renseignements qui peuvent être recueillis ou demandés devrait être prévue dans le formulaire d'un bail type.» Puis, vous, vous représentez le Barreau ce matin puis vous nous dites: Ah! ce n'est peut-être pas ce qu'il faudrait faire. Ah! ce n'est pas simple, hein. Ha, ha, ha!

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, on va continuer les discussions, mais je vais passer la parole à Mme la députée de La Pinière pour 20 minutes.

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, Me Laflamme et Me Sauvé, soyez les bienvenus. Votre mémoire est très intéressant. Il y a des points, des articles du projet de loi sur lesquels vous vous êtes prononcés clairement, et ça nous aide effectivement à comprendre.

Mais je vais poursuivre sur le débat que vous avez entamé avec la ministre sur l'article 21. Et ce que je comprends aussi des explications que vous nous avez données, Me Laflamme en particulier... quand vous avez dit qu'en fait le gouvernement, il veut légiférer dans un domaine où l'ampleur des problèmes ne justifie

pas une intervention de cette nature, bon, si j'ai bien compris, parce que je cherche effectivement à vous comprendre... Et, à la page 4 de votre mémoire, vous expliquez très bien votre malaise par rapport à l'article 21. Vous dites: «Le libellé de cette disposition soulève des interrogations. À quoi sert-il d'autoriser le locateur à cueillir les nom, adresse et numéro de téléphone du locateur antérieur d'un candidat s'il n'est pas permis d'obtenir de ce locateur antérieur des renseignements au sujet du candidat concernant notamment le paiement du loyer ou le respect des biens du propriétaire? Dans la même veine, on peut se demander comment le locateur peut, avec les seuls nom, adresse, date de naissance et numéro de téléphone d'un candidat qui n'est pas déjà lié par un bail, s'enquérir de la capacité financière de ce dernier à assumer le coût du loyer?»

Vous n'êtes pas le seul groupe à avoir exprimé ces inquiétudes. Notamment, la Commission d'accès à l'information, qui s'est présentée avant vous, la Commission d'accès à l'information, dans son document, que vous savez certainement... dont vous avez pris connaissance, *CONTACT*, nous dit qu'il est légitime pour un propriétaire de recueillir des données pour établir la solvabilité d'un candidat locataire. Mais, en même temps, elle attire notre attention sur les risques d'abus. Est-ce que vous pouvez vous prononcer sur la proposition de la Commission d'accès à l'information? Si vous en avez pris connaissance, vous savez qu'elle est en trois étapes. Dans un premier temps, ce que la Commission d'accès à l'information suggère, c'est qu'on puisse, avec le nom, le prénom et l'adresse complète, établir l'identité du candidat au loyer, que, avec son consentement, on puisse obtenir les coordonnées des propriétaires antérieurs pour justement faire cette enquête de crédit. D'ailleurs, dans ses propres termes, la Commission dit: «Pour démontrer son comportement, le candidat locataire peut aussi fournir au propriétaire un document témoignant du respect de ses obligations par un propriétaire précédent.» Et, dans une troisième étape, si on n'est pas capable d'avoir les informations qu'on recherche, là, à ce moment-là, toujours par consentement, on va demander au candidat locataire d'aller chercher des preuves de sa solvabilité auprès d'une banque, etc. On a parlé aussi d'avoir une lettre de l'employeur qui indique le salaire, et tout le reste, et tout le reste.

Alors, c'est un peu tout ça. Par rapport à la Commission d'accès à l'information, est-ce que vous êtes à l'aise, vous êtes plus à l'aise avec la position de la Commission d'accès à l'information qu'avec le libellé de l'article 21? C'est ma première question.

**La Présidente (Mme Doyer):** Me Sauvé.

**M. Sauvé (Marc):** Oui. Alors, écoutez, dans le cadre des discussions qu'on a eues au sein du comité, il est certain que la question la plus importante qui est revenue souvent sur le tapis, c'était la question de l'identité. Je pense que, s'il y a quelque chose d'absolument incontournable, c'est de fournir au propriétaire des renseignements nécessaires pour vraiment identifier la personne sans qu'il y ait de risque qu'on se trompe de personne avec qui on signe. Alors, ça, je pense que... sans vous spécifier exactement quelles sont précisément

toutes les informations, mais l'élément identité nous apparaît un incontournable.

● (11 h 40) ●

Pour la question de la capacité de payer ou d'assumer le coût du loyer, là encore — et on le dit dans la lettre — il faut que les renseignements permettent au propriétaire d'en arriver à déterminer si, oui ou non, le candidat locataire a la capacité financière. Par contre, en ce qui concerne le crédit, là il y a eu des discussions, et on s'est interrogé: Est-ce que c'est absolument nécessaire pour un propriétaire de savoir qu'un candidat locataire, par exemple, est en retard sur son paiement de carte de crédit ou est en retard sur le paiement de sa voiture? Parce qu'une enquête de crédit peut aller très, très loin. Sur le plan financier, là, vous avez un portrait complet et total. Et là la question se pose, c'est: Est-ce que ce genre de portrait là est absolument nécessaire pour un propriétaire pour lui permettre de louer le logement? On peut s'interroger là-dessus et on a des inquiétudes à ce niveau-là, à tout le moins.

**Mme Houda-Pepin:** Je voudrais aussi revenir sur un commentaire de la ministre concernant les causes pendantes. Vous avez signalé un cas effectivement et la ministre a dit: Bien, ce n'est pas du même ordre parce que la cause qui est devant les tribunaux actuellement, ça porte sur la cessation du bail.

**Une voix:** La cession.

**Mme Houda-Pepin:** La cession du bail. Mais il me semble que la question qui est posée dans cette cause-là, c'est celle à laquelle on essaie de répondre aujourd'hui: Quelles sont les informations nécessaires qu'un propriétaire peut demander à un candidat locataire? Est-ce que c'est exact?

**M. Sauvé (Marc):** C'est certainement une des questions. Ce n'est peut-être pas le fond de la question, mais c'est une des questions qui devront être traitées par le tribunal.

**Mme Houda-Pepin:** O.K. En matière de renseignements personnels, nous avons la Commission d'accès à l'information qui a une expertise et qui a un mandat aussi, puis nous avons le projet de loi n° 26 qui donne des pouvoirs à la Régie. Selon vous, en vertu de l'article 21, si cet article-là devait s'appliquer, c'est qui qui va avoir la compétence pour traiter de cette question de renseignements personnels? C'est la Régie ou la Commission d'accès à l'information?

**M. Sauvé (Marc):** Nous soulevons nous-mêmes la question dans notre mémoire, et je pense que, pour éviter peut-être des difficultés ou des litiges inutiles ou faire perdre des droits, peut-être qu'il y aurait lieu de préciser exactement qui a juridiction sur ces questions-là. Est-ce que c'est la Régie du logement ou la Commission? Mais, à tout le moins, la question avait été soulevée.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. Mais où est-ce qu'on doit le préciser, selon vous? Est-ce que le projet de loi n° 26 est le lieu pour le préciser ou il faut le préciser dans d'autres dispositions législatives?

**M. Sauvé (Marc):** Probablement, s'il y a déjà une loi-cadre...

**Mme Houda-Pepin:** O.K., d'accord.

**M. Sauvé (Marc):** ...qui, effectivement, touche ces questions-là, c'est là-dedans qu'il faudrait le mettre.

**Mme Houda-Pepin:** Dans votre mémoire, toujours à la page 4, vous proposez d'ajouter en tout cas une modification au Code civil: «Nul ne peut refuser de signer un bail avec un candidat locataire pour le seul motif de sa condition sociale.» Qu'est-ce que vous faites des autres motifs de discrimination?

**M. Sauvé (Marc):** Ce sont certainement ces cas-là qui apparaissent les plus fréquents et les plus susceptibles d'arriver, en particulier les cas de personnes qui sont bénéficiaires de la sécurité du revenu.

**Mme Houda-Pepin:** Nous avons entendu hier le ROMEL, le Regroupement des organismes multiethnique pour le logement à Montréal, qui nous disait qu'il y a des cas assez importants dans la discrimination en vertu de race, couleur, ethnique, etc. Donc, comment est-ce qu'on peut limiter à la condition sociale et ignorer les autres motifs de discrimination, d'une part? Et, d'autre part, est-ce que vous ne trouvez pas que, dans la Charte des droits, cette disposition de la non-discrimination est déjà encadrée et prise en charge?

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Sauvé.

**M. Sauvé (Marc):** Effectivement, on retrouve cette disposition-là dans la Charte, mais, dans les discussions qu'on a eues au sein du comité, en particulier d'avocats qui pratiquent en droit social et des gens qui étaient en contact avec les milieux de droit social, d'aide juridique et autres, on se sentait davantage sécurisé par cette mesure de contrepoids. Si la loi, effectivement, ouvre la porte à l'accessibilité à certains renseignements qui seraient additionnels ou qui iraient plus loin que la situation actuelle, les gens disaient: Bien, en contrepartie, il faudrait prévoir quelque chose pour assurer un équilibre. Maintenant, est-ce qu'il y a d'autres motifs de discrimination? Évidemment, on ne peut pas avoir d'objection à ce qu'on en prévoie d'autres. Mais les plus sensibles, je dirais, là, sur le plan économique, c'est la question évidemment de la sécurité du revenu et du bien-être social.

**Mme Houda-Pepin:** C'est ça. C'est pour ça que, moi, je trouve que... à quoi ça sert de venir ajouter une disposition si on a déjà une charte des droits qui stipule tous les motifs de discrimination. Dans le logement, on parle aussi de la discrimination envers des familles avec enfants. Comment est-ce qu'on va tenir compte de cette réalité avec les familles monoparentales, etc., etc.? Donc, en voulant bien faire, parce que, vous, vous avez travaillé avec des gens qui ont des sensibilités, je ne suis pas contre le principe qu'on puisse interdire évidemment la discrimination en fonction de la condition sociale, sauf que cette limitation me pose beaucoup de problèmes, là, de savoir

qu'on s'intéresse à résoudre un problème au lieu de... et laisser dans le champ les autres.

À la page 2 de votre mémoire, vous abordez la juridiction du greffier spécial. À votre avis, il n'y a pas lieu de réserver les demandes de réduction de délais à la juridiction exclusive d'un greffier spécial. Est-ce que vous pouvez élaborer là-dessus?

**M. Sauvé (Marc):** Un petit instant, l'article 8...

**Mme Houda-Pepin:** Nous sommes à l'article 2. L'article 2...

(Consultation)

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Sauvé.

**M. Sauvé (Marc):** Oui. Effectivement, on dit... c'est à l'article 8. On a une liste, là, de juridictions qui sont attribuées de façon exclusive au greffier spécial. Donc, c'est à l'article 30.2, paragraphe 6<sup>e</sup>, proposé dans le projet de loi. Alors que, quand on regarde l'article 30.5, on se rend compte finalement qu'il y a des compatibilités dans la juridiction et on ne comprenait pas finalement pourquoi on devait réserver certaines juridictions au greffier spécial alors que le greffier pouvait faire la même chose. Alors, c'était une interrogation qu'on avait et on cherchait à savoir pourquoi assurer la juridiction exclusive au greffier spécial sur ces points-là.

**Mme Houda-Pepin:** Mais, en vous posant la question... c'est parce que vous avez probablement à l'esprit les problèmes potentiels que ça peut poser. Qu'est-ce que ça vous inspire comme réflexion? Ça pourrait nous éclairer parce qu'on se pose les mêmes questions que vous.

**M. Sauvé (Marc):** M. Laflamme va compléter.

**M. Laflamme (Serge):** Je pense que la préoccupation du Barreau, c'était de dire: On ne veut pas les limiter au greffier spécial, que les régisseurs pourront exercer aussi ces juridictions-là, si ma mémoire est bonne.

**Mme Houda-Pepin:** O.K. L'article 5.2 sur la conciliation. Là encore, vous exprimez, bien que vous soyez d'accord avec le principe, un certain nombre de réserves en ce qui a trait à la capacité ou les aptitudes des membres du personnel de la Régie d'agir comme conciliateurs. On parle ici d'une conciliation sur une base volontaire, il va sans dire. Et puis, vous avez soulevé trois problèmes: la formation, l'expérience et la déontologie des personnes qui peuvent être impliquées dans cette démarche de conciliation. Et vous suggérez que ça soit fait par des régisseurs. Je voudrais vous lire parce que c'est là-dessus que je veux avoir un éclairage: «Nous demandons que des modifications soient apportées à l'article 5.2 proposé afin que les conciliateurs soient désignés parmi les régisseurs ou choisis parmi les membres du Barreau, par contrat.» Pourquoi vous voulez limiter ça aux régisseurs et aux membres du Barreau?

**La Présidente (Mme Doyer):** Mc Laflamme.

• (11 h 50) •

**M. Laflamme (Serge):** Parce que, si vous me permettez, on considère que les régisseurs ont l'expérience voulue pour permettre la conciliation, parce que la conciliation, naturellement, ça prend quelqu'un d'expérience. Ça prend aussi... Il ne faut pas oublier que la conciliation n'a pas lieu seulement en matière... parce que, si vous voulez, la Régie du logement... il ne faut pas oublier que, à la Régie du logement, il y a une juridiction qui est purement administrative, dans le sens où on fixe des loyers, et il y a un aspect qui est légal, qui est très important, donc qui agit comme tribunal, il y a des considérations légales. Il y a un aspect, à ce moment-là, qui doit être... il y a l'application de dispositions du Code civil, on doit interpréter des lois. Donc, le régisseur est habilité, à cause de sa formation, à pouvoir orienter et faire en sorte que la conciliation puisse résulter dans un règlement hors cour. Et c'est pour ça qu'on dit que ça prend des gens d'expérience. L'autre raison également, c'est que... Et ça prend des membres du Barreau, parce qu'il y a tout l'aspect légal qui est excessivement important dans ce domaine de conciliation.

Il y a également le fait que... il ne faut pas oublier, Mme la ministre tantôt mentionnait qu'il y a beaucoup de demandes qui sont faites par les propriétaires, mais les demandes qui sont faites, elles sont faites par les propriétaires pour une raison, c'est parce que la loi les oblige à faire des demandes en matière de fixation de loyer. Mais, pour ce qui est des autres demandes qui sont faites par les locataires, il ne faut pas oublier que la plupart du temps, c'est le personnel de la Régie qui rédige les demandes pour les gens. Les gens vont et expliquent leur problème, et là le personnel de la Régie rédige la demande. Alors, on ne voudrait pas que le personnel de la Régie qui a rédigé la demande, qui a rencontré ni plus ni moins la cliente, se retrouve à être conciliateur et, à ce moment-là, les opinions qu'il aurait données lors de l'entrevue initiale, ce serait à lui de les défendre.

Alors, moi, je pense que c'est important de distinguer entre le personnel de la Régie qui aide les justiciables à accéder, si vous voulez, à préparer les demandes — d'ailleurs, c'est prévu dans la loi, etc... alors, que ce soient ces mêmes personnes là qui agissent comme conciliateurs. Je pense qu'à ce moment-là, c'est là-dessus qu'on s'interroge.

**Mme Houda-Pepin:** Le fait de recommander qu'il y ait des avocats, des membres du Barreau qui s'impliquent dans la conciliation... On sait que peut-être un des effets de cette consultation, c'est de pouvoir procéder rapidement, parce que la Régie du logement est engorgée par les causes qu'elle a devant elle. Mettre des avocats systématiquement dans des cas de conciliation quand on sait les délais que ça prend des fois avec les avocats, est-ce que ça ne viendrait pas entraver l'objectif qu'on recherche, qui est celui de procéder rapidement?

**M. Laflamme (Serge):** Au contraire, parce que ce sont des avocats qui jugent actuellement, qui sont régisseurs. Il faut être avocat pour être régisseur, ou

avocate. Alors, nous, on dit: Ceux qui vont faire et qui vont être en charge de la conciliation, qui vont présider des séances de conciliation, doivent assurer d'avoir la même formation juridique afin d'assurer le respect des principes et de pouvoir renseigner... des principes de droit, etc., et des aspects légaux de la loi, pour pouvoir renseigner adéquatement les gens sur leurs droits respectifs.

D'ailleurs, la conciliation, ce n'est pas quelque chose de nouveau, c'était déjà prévu dans la loi depuis 1977, et les régisseurs, souvent, en font, de la conciliation. Ils en font souvent, de la conciliation, les régisseurs. Alors là on veut l'instaurer plus en système avec le consentement des parties. Alors, nous, on n'a pas d'objection à ça. Et même, à titre, si vous voulez, personnel, comme représentant souvent des propriétaires, je n'ai pas d'objection. Souvent, je le suggère aux jeunes membres.

**Mme Houda-Pepin:** D'accord. En ce qui a trait aux résiliations sur dossier, est-ce que vous trouvez que le dispositif respecte les règles de justice naturelle, notamment en ce qui a trait au délai de 10 jours?

**M. Laflamme (Serge):** ...résiliation sur dossier. Qu'est-ce que c'est, ça, la résiliation?

**Mme Houda-Pepin:** Dans le projet de loi, est-ce qu'on a un article? Les recours sur dossier, les recours, les décisions?

**M. Laflamme (Serge):** C'est quel article du projet de loi? Parce que, moi, je ne l'ai pas lu dans ce sens-là?

**Mme Houda-Pepin:** En attendant qu'on trouve l'article, je vais vous poser une question, parce que le temps file. Est-ce que vous êtes satisfait, inquiet ou préoccupé par l'arrivée des nouvelles technologies, puisqu'il y aura évidemment dans le projet de loi n° 26 l'utilisation des technologies de l'information, la vidéo, etc.?

**M. Laflamme (Serge):** Pas du tout.

**Mme Houda-Pepin:** Est-ce que ça change quelque chose pour vous...

**M. Laflamme (Serge):** Non.

**Mme Houda-Pepin:** ...au niveau de la qualité des décisions ou des interactions avec les justiciables, ou c'est quelque chose qui est automatique?

**M. Laflamme (Serge):** Non, personnellement, je...

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Laflamme, allez en conclusion parce qu'il ne restera plus de temps.

**Mme Houda-Pepin:** O.K. Voilà.

**M. Laflamme (Serge):** Alors, personnellement, moi, je n'ai rien contre ça; au contraire, souvent, ça peut éviter des déplacements.

J'aurais aimé peut-être juste faire une demande à... c'est-à-dire réagir à ce que Mme la ministre disait au sujet de l'article 21, je pense, du projet de loi... sur la question de l'article 24 du projet de loi. Sur la question, vous me disiez: Ce n'est pas une question de réouverture de bail ou des baux. Je suis conscient que, si le propriétaire ne demande pas d'augmentation de loyer et qu'il y a renouvellement automatique du bail, après un certain délai le locataire pourrait, dans le cas de diminution... Moi, ce que j'essayais tout simplement... c'est que le Barreau disait: Jusqu'où veut-on aller au contrôle des loyers? Moi, j'ajoutais à ça, en parlant de l'expérience et des conséquences que ça pourrait avoir et où ça peut nous amener, mais il ne faut pas penser... parce que, par expérience, je peux vous dire que, souvent, le jugement qui va réduire les taxes va être... ça peut prendre cinq ans, six ans, 10 ans parfois, si on va jusqu'à la Cour d'appel, et, après ça, le locataire n'est plus nécessairement là, dans les lieux. C'est ce que je voulais dire. Et ça peut amener... et ce que je vous disais, soumettais, c'est que ça pourrait amener le gouvernement à réagir ultérieurement et demander encore une législation additionnelle.

D'autre part, ce que je voulais vous souligner, Mme la ministre, là-dessus, c'est que souvent...

**La Présidente (Mme Doyer):** M. Laflamme, je vous ferai remarquer que c'est terminé.

**M. Laflamme (Serge):** Ah bon! Malheureusement, j'aurais eu quelque chose...

**La Présidente (Mme Doyer):** C'est très intéressant, mais c'est quand même terminé, et il y a les remarques à faire...

**Mme Houda-Pepin:** Est-ce que vous me permettez, Mme la Présidente, d'avoir une réponse à la question que j'ai posée, très rapidement?

**La Présidente (Mme Doyer):** Sur les technologies?

**Mme Houda-Pepin:** Non, c'est sur l'article 60.2 qui se lit comme suit:

«La contestation écrite doit être produite à la Régie dans les dix jours de la signification de la demande.

«Lorsque, à l'expiration de ce délai, la contestation n'a pas été produite, la décision peut, sur preuve de la signification de la demande, être rendue sur le seul vu des pièces au dossier et de la déclaration sous serment qui y est produite.»

**M. Laflamme (Serge):** Le Barreau est contre la contestation écrite, puis on pourrait dire, pour les mêmes motifs que je vous ai exprimés tantôt au sujet de... les membres vont être obligés... souvent, la Régie va avoir, bien souvent, à faire cette contestation écrite. Alors donc, nous, on veut maintenir le système actuel si jamais le gouvernement décidait de... Naturellement, s'il n'y a pas de contestation écrite qui est faite durant le délai, c'est sûr que, comme à la Cour supérieure ou dans les autres instances, on va procéder sur la preuve qui est au dossier, par défaut.

**La Présidente (Mme Doyer):** Je vous remercie, MM. Sauvé et Laflamme.

● (12 heures) ●

**Une voix:** Merci.

### Documents déposés

**La Présidente (Mme Doyer):** Alors, merci, Mme la ministre, d'être à l'écoute de mes petits sons sur le verre. Et, avant de passer aux remarques finales, j'aimerais déposer officiellement trois mémoires d'organismes n'ayant pas participé aux auditions: le mémoire de la Chambre des huissiers de justice du Québec, celui du Comité logement pour les droits des victimes de violence conjugale et, finalement, le mémoire du POPIR, comité logement. Ces mémoires sont donc officiellement déposés, ils sont ici.

### Remarques finales

Et j'invite maintenant la porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation, Mme la députée de La Pinière, à formuler ses remarques finales. Mme la députée, vous disposez de 15 minutes.

### Mme Fatima Houda-Pepin

**Mme Houda-Pepin:** Merci beaucoup, Mme la Présidente. Je vais essayer de faire ça en moins de 15 minutes; c'est un exploit. Juste vous dire que j'ai été très heureuse de participer à cette consultation particulière sur le projet de loi n° 26. Cette consultation, nous l'avons demandée, l'opposition officielle, parce qu'on estimait nécessaire d'écouter les groupes qui sont directement concernés par la problématique qui est ici adressée dans ce projet de loi n° 26. Et je ne regrette pas d'y avoir participé malgré que les positions qui nous ont été présentées ont été bien campées de part et d'autre. Mais je suis quand même satisfaite de voir qu'il y a un cheminement qui a été fait.

J'ai commencé mes remarques préliminaires en disant qu'on recherchait un équilibre. C'est exactement le message que j'ai présenté à l'étude de principe du projet de loi n° 26. Aujourd'hui, après avoir entendu une douzaine de groupes, je constate que, finalement, les représentants des associations de locataires sont venues nous dire des choses qui ont été aussi corroborées par les représentants des associations de propriétaires. Qu'est-ce qu'ils nous ont dit qui était en fait consensuel?

D'abord, on nous a dit que la crise du logement est une réalité. C'est une réalité, puis j'invite la ministre à considérer une bonne fois pour toutes cette réalité comme étant une urgence. Tout le monde sait que la crise est réelle. Elle est réelle parce qu'il y a plusieurs indicateurs qui en témoignent. Elle est réelle aussi parce qu'il y a des milliers de familles et de ménages au Québec, et particulièrement dans le Grand Montréal, Québec, l'Outaouais, qui vivent cette crise-là, et ils la vivent au quotidien.

Le FRAPRU est venu nous rappeler que le recensement canadien de 1996 — et je cite ici, Mme la Présidente, le mémoire qui nous a été présenté par M. François Saillant hier: «Le recensement canadien de 1996 dénombre plus de 518 700 ménages locataires

consacrant plus de 30 % de leurs revenus bruts pour se loger, soit une augmentation de 28 % par rapport à 1991.» En l'espace de cinq ans, une augmentation de 28 % de gens qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Ça, c'est le seuil maximal à partir duquel une personne est considérée comme étant dans une situation où elle a besoin d'aide. «De ce nombre, 273 825 ménages locataires engloutissent plus de la moitié de leur revenu dans le loyer, ce qui constitue une augmentation de 41 % par rapport à 1991.»

Donc, encore une fois, en l'espace de cinq ans, 41 % de plus de ménages qui paient 50 % de leurs revenus et plus au loyer. Qu'est-ce qu'il va leur rester, à ces familles-là, pour vivre? On peut se poser la question. Et poser la question, c'est y répondre. Et moi, j'affirme à nouveau que, tant et aussi longtemps qu'on n'a pas reconnu la crise du logement au Québec, on ne peut pas nécessairement s'entendre sur les solutions à y apporter. On peut toujours chercher des raccourcis, on peut toujours chercher à dire: Bon, bien, c'est juste une pénurie, bien oui, c'est juste ponctuel, bien oui, mais c'est juste à Montréal, mais ça ne règlera pas la crise, parce que le problème est en train de se vivre ailleurs dans différentes régions du Québec, même au Saguenay, même à Granby et même dans différentes régions éloignées au Québec.

Donc, la première chose qu'on doit faire, c'est de reconnaître qu'il y a une crise, faire un bon diagnostic et, à partir de là, dire quelles sont les solutions. Si on ne fait pas le bon diagnostic, on va trouver toutes sortes de solutions, ça va être des échappatoires et le projet de loi n° 26, c'en est un, échappatoire parce que la cause du problème, elle est ailleurs.

Alors, on essaie de faire porter le fardeau tantôt aux propriétaires, tantôt aux locataires, et c'est assez étonnant de voir qu'autour de ce projet de loi non seulement il n'y a pas d'unanimité, mais il n'y a même pas de consensus. Et on pourrait dire, dans un premier temps: Peut-être que les locataires seraient satisfaits. Non, ils ne sont pas satisfaits par le projet de loi n° 26 et ils sont venus nous le dire ici aujourd'hui. *Les locataires sans le sou seraient menacés par le projet de loi n° 26*, c'est la manchette d'aujourd'hui. Et ça, ce n'est pas la députée de La Pinière qui parle, c'est le FRAPRU, c'est M. François Saillant qu'on a entendu hier.

Nous avons également entendu les représentants des propriétaires qui, eux, sont des opérateurs économiques et qui vivent la situation de la crise aussi au quotidien. Et on peut encore là chercher des échappatoires en disant que les propriétaires sont des spéculateurs, que les propriétaires abusent des locataires, et ainsi de suite, ça ne règlera pas le problème parce qu'on sait que la très grande majorité des propriétaires au Québec sont des petits propriétaires, des petits propriétaires qui ont mis dans l'immobilier les économies de leur vie. Et, dans bien des cas, ils habitent eux-mêmes dans les logements, en tout cas, ils occupent un appartement dans les unités de logement qu'ils mettent en location.

Et on ne peut pas tout simplement tenter de les discréditer en disant qu'ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble des propriétaires, qu'ils prétendent avoir des problèmes, mais, dans la réalité, les chiffres sont là. La ministre nous a déposé une étude, je la remercie

d'ailleurs. Elle m'en a donné copie, mais je ne suis pas autorisée à la distribuer. Mais je suis certainement autorisée à la lire et je vais la lire avec grand intérêt. Et, même si je ne l'ai pas lue, je me dis: Mettons en relation des données collectées de façon fiable, des données crédibles qui viennent d'une institution que je respecte, l'INRS-Urbanisation. Mais, lorsqu'on a des gens qui viennent devant nous témoigner de leur vécu, des problèmes qu'eux-mêmes gèrent au quotidien, je pense que le minimum qu'on leur doit, c'est le respect au niveau de l'écoute de ce qu'ils viennent nous dire.

Alors, Mme la Présidente, il y a aussi un phénomène qui nous a été signalé et sur lequel aussi il y a consensus au Québec. C'est toute la question du phénomène de la pauvreté. On est en train de pelleter en avant des problèmes. On est en train de s'adresser aux symptômes, alors qu'il faut s'adresser aux causes. Et là encore je viens de vous citer des chiffres concernant les ménages qui consacrent plus de 30 % ou plus de 50 % de leurs revenus au loyer.

Je voudrais me baser sur une étude qui a été mentionnée dans le mémoire du FRAPRU et qui a été faite par un professeur de l'Université de Toronto qui révèle, et je cite: «À Montréal le revenu médian des ménages locataires a chuté de 23 389 \$ en 1984 à 19 605 \$ en 1999, pour une baisse de 16 %. Pendant ce temps, le revenu des ménages propriétaires, lui, ne diminuait que de 1 %.»

Alors, qu'on se situe du côté des locataires ou qu'on se situe du côté des propriétaires, le constat est le même sur les causes du problème. On diverge sur peut-être les moyens pour solutionner ce problème, mais, moi, la divergence ne m'a jamais fait peur. La divergence, c'est logique qu'on ne puisse pas nécessairement être du même point de vue. Mais, à partir de cette divergence, pouvons-nous construire? Pouvons-nous bâtir des solutions qui pourraient nous amener à nous retrouver autour d'un consensus minimum? Et le plus loin que l'on puisse aller, c'est un consensus minimum dans le contexte actuel, sachant que les positions sont diamétralement opposées.

● (12 h 10) ●

Nous avons aussi entendu et le représentant des locataires et le représentant des propriétaires nous dire qu'en règle générale les relations propriétaire-locataire sont des bonnes relations et que, finalement — et ça nous a été dit aussi par un groupe, ce matin — c'est 1 % de ces cas problématiques qui aboutissent, soit devant la Régie, soit devant la Commission des droits de la personne, soit devant la Commission d'accès à l'information. Et que la Commission des droits de la personne nous a dit que, dans la plupart des cas, ces dossiers-là sont réglés par voie de médiation.

Donc, c'est quoi, le problème? Là encore, je reviens au diagnostic. Si on ne fait pas un bon diagnostic, on va essayer de tuer une mouche avec marteau. Mais, s'il y a un problème dans 1 % des dossiers, pourquoi ne pas essayer de régler ce problème en particulier au lieu de généraliser à toutes les relations propriétaire-locataire? Ça, c'est peut-être une ligne directrice qui est sortie des débats que nous avons entendus aujourd'hui.

La ministre aussi nous rappelle à juste titre que le gouvernement fédéral s'est retiré du logement social.

Et, sur ce point-là, la ministre a été rassurée à plusieurs reprises par l'opposition officielle, notamment la députée de La Pinière, que nous appuyons le gouvernement du Québec pour aller chercher notre quote-part du gouvernement fédéral. Elle est forte d'un consensus, puis on va l'appuyer pour aller chercher l'argent dont on a besoin. Parce que, moi, comme porte-parole, je ne suis pas intéressée, pas du tout, à faire de la partisanerie politique sur le dos des citoyens les plus démunis.

Ce problème-là a assez duré. On est dans une situation d'urgence. On l'a vu, au mois de juillet dernier, des familles dans la rue, à Montréal, à Hull et un peu partout. On l'a vu avec la crise des squatters qu'on a balayée en dessous du tapis. Quand on est rendu à occuper des propriétés qui ne nous appartiennent pas pour alerter les autorités publiques, il y a une situation grave qu'il faut reconnaître.

Donc, allons chercher, forts de nos consensus, ce qu'on peut aller chercher à Ottawa. Le gouvernement fédéral a mis sur la table, pour le logement abordable, 160 millions de dollars pour le Québec. Moi, j'espère que, dans les plus brefs délais, aussitôt que la Conférence des ministres de l'Habitation aura eu lieu à Québec, que l'on puisse aboutir à une entente et qu'on puisse aller chercher l'argent, et qu'on se mette à construire.

Parce que le problème, de quelque côté qu'on le tourne et qu'on le retourne, c'est qu'il y a une pénurie de logements. Il manque des unités de logement. Et on ne peut pas les inventer par magie; il faut les construire. Et, pour les construire, ça prend de l'argent. Et, cet argent, il va venir du gouvernement, certes, mais il va aussi venir de l'entreprise privée et des propriétaires investisseurs. Et, moi, j'utilise ce forum-là pour les interpellier, pour leur dire: Ayez confiance dans votre industrie parce qu'on a besoin de vous comme partenaires majeurs. Parce que, sans le logement privé, le gouvernement ne peut pas seul suffire à la tâche.

Il y a également d'autres partenaires, notamment les groupes communautaires, que je salue d'ailleurs pour le travail qu'ils font. Je souligne en passant que, au-delà du financement du logement social duquel le gouvernement fédéral s'est retiré, le fédéral continue à contribuer dans l'habitation à hauteur de 340 millions de dollars par année.

Alors, ceci étant dit, Mme la Présidente, je me réjouis de constater que, à l'issue de nos travaux, cette consultation nous a permis d'entendre les différents points de vue. Il y a des choses sur lesquelles on se rencontre; il y en a d'autres sur lesquelles il y a des divergences qui demeurent maintenues. J'ai proposé, d'entrée de jeu, que l'on puisse trouver un terrain d'entente. J'ai invité les représentants des propriétaires et les représentants des locataires...

**La Présidente (Mme Doyer):** C'est terminé, Mme la députée. Terminé.

**Mme Houda-Pepin:** ...de se rencontrer, Mme la Présidente, et je me réjouis de constater que les propriétaires en tout cas ont accepté et je ne désespère pas, Mme la Présidente, pour amener les représentants des locataires à trouver ce consensus autour du projet de loi n° 26. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Doyer):** Merci, Mme la députée. Alors, je vais passer la parole à Mme la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole pour formuler ses remarques finales. Mme la ministre, vous disposez de 15 minutes.

### Mme Louise Harel

**Mme Harel:** Alors, merci, Mme la Présidente. Dans un premier temps, je voudrais remercier la présidente, les membres de la commission parlementaire, y compris Mme la députée de La Pinière, sauf quand elle se met à vouloir interpréter ce que je pense, ne pense pas. Alors, mais pour le reste, ça va bien.

Je voudrais remercier surtout beaucoup Me Desjardins, présidente de la Régie du logement, ainsi que les personnes qui l'accompagnent et vous rappeler, Mme la Présidente, qu'il avait été de tout temps convenu que nous menions une telle consultation. Je l'avais d'ailleurs écrit. Nous en avions convenu ainsi dès le 12 septembre dernier, il y a déjà presque deux mois et demi de cela, à l'ensemble des intervenants qui s'inquiétaient que nous n'ayons pas cette occasion d'échanger entre nous.

Alors, j'avais écrit qu'ils pouvaient être assurés qu'avant l'adoption du projet de loi les parties intéressées seraient invitées à faire valoir leur point de vue en commission parlementaire. Habituellement, cette consultation particulière se fait après l'adoption de principe, avant l'étude article par article, au moment où nous envisageons les amendements qui pourraient être présentés suite aux travaux qui sont faits en commission parlementaire. Bon. C'est ainsi que cela se fait habituellement, adoption de principe, consultation particulière et puis étude article par article à l'occasion de laquelle étude nous introduisons ce qu'on appelle les papillons. Les papillons, ce sont les amendements qui résultent des échanges qui se sont tenus au cours des travaux de la commission parlementaire. Bon. L'opposition a formulé le souhait que nous devancions cette consultation particulière qui avait été prévue et que nous la faisons... nous la terminions avant même l'adoption de principe. Et nous avons acquiescé à cela, d'une part.

D'autre part, je constate, en écoutant Mme la députée de La Pinière, qu'elle se cantonne dans un rôle qui consiste à énumérer les problèmes. Bon, peut-être est-ce le rôle qu'elle peut jouer comme porte-parole de l'opposition, mais, moi, je dois m'occuper des solutions. Alors, je comprends que tous les constats qu'elle fait n'ont été, à la clôture des travaux de nos deux journées et demie, là, n'ont été que des constats de problèmes qui sont énumérés les uns après les autres. Alors, moi, je vais tenter d'énumérer quelques solutions qui sont à notre portée. Vous comprendrez que je peux comprendre que, dans l'opposition, on s'occupe des problèmes, mais, au gouvernement, il faut s'occuper des solutions.

Alors, une des premières solutions mises de l'avant, l'été dernier, pour remédier à ce que Mme la députée de La Pinière appelle la crise de logement, une des premières solutions aura été l'ajout de 500 suppléments au loyer qui auront permis à des ménages en recherche de logement de pouvoir obtenir un logement en s'assurant qu'ils ne consacrent pas plus de 25 % de

son revenu pour se loger. Alors, nous avons donc, je pense, à la satisfaction certainement générale... nous sommes intervenus au moment où il nous semblait important de le faire parce qu'il y avait une situation d'urgence ici pour des familles qui étaient en difficulté.

D'autre part, je voudrais rappeler que la situation de réelle pénurie de logement que nous connaissons l'est pour les ménages à faibles revenus et pour les familles nombreuses à la recherche de grands logements, alors qu'il y a encore, comme vous le savez, pour d'autres types de recherche de logement, il y a encore une accessibilité. Mais le fait est qu'il y a une réelle pénurie, comme je vous le signale, pour les familles nombreuses à la recherche de grands logements et pour les ménages à faibles revenus.

### ● (12 h 20) ●

Alors, c'est donc parce que nous pensons qu'il y a une réelle pénurie que le discours du budget de la ministre d'État à l'Économie et aux Finances fait état donc de la construction de 13 500 nouveaux logements et d'un investissement de presque 500 millions, 486 millions au total.

J'ai annoncé la semaine dernière une programmation de 1 425 nouveaux logements pour l'année 2002, des logements dans le cadre du programme AccèsLogis. J'ai également annoncé, pour mars prochain, une autre programmation pour 2002 toujours de 1 425 autres logements, donc 2 850 logements en 2002, dans le cadre du programme AccèsLogis qui est financé par Québec entièrement et qui assure à 50 % des ménages qui habitent ces logements un supplément au loyer en vertu duquel ils ne paient pas plus que 25 % de leurs revenus quels qu'ils soient pour se loger.

Mais, en plus de ça, nous mettons la main aux discussions du programme à frais partagés de logements abordables avec le gouvernement fédéral. Alors, ce programme à frais partagés nous permettra, l'an prochain, d'ajouter à ces 2 850 logements 1 600 autres nouveaux logements abordables. Et, l'année suivante — nous voulons concentrer sur deux ans — et donc en 2003, nous pensons pouvoir réaliser près de 5 000 logements en plus d'AccèsLogis. là, dans le cadre du logement abordable, 5 000 logements, et en maintenant la programmation régulière d'AccèsLogis, 1 350 autres logements.

C'est un effort sans précédent et c'est surtout un effort qui honore le Québec parce que nous sommes à date la seule province à continuer d'investir dans le logement coopératif, social, communautaire. Toutes les provinces ont cessé de le faire suite au retrait unilatéral du gouvernement fédéral dans le logement social à la fin des années 1993.

Alors, c'est donc d'autres solutions apportées. Et ce que nous avons mis en chantier, c'est à la fois un projet de loi concernant les relations locateur-locataire, un projet de loi aussi qui est déjà déposé, qui est soumis à l'adoption à l'Assemblée nationale pour modifier la Loi de la Société d'habitation du Québec en permettant aux offices municipaux d'habitation de recommencer à construire dans le cadre du logement abordable.

Et ce que nous avons prévu, le 7 décembre prochain, c'est un colloque sur les politiques d'habitation. Alors, c'est à l'INRS, l'Institut national de la recherche scientifique en urbanisation. Ce colloque va recevoir la

secrétaire d'État au ministère de l'Équipement, la secrétaire d'État française, mais va se pencher sur toute la question de la rénovation résidentielle, de la rénovation urbaine et de l'habitation, puisque, en plus de ces ajouts budgétaires importants pour la construction de nouveaux logements dans le cadre d'AccèsLogis et ce programme à frais partagés dans le cadre du logement abordable, nous avons aussi annoncé un effort sans précédent en matière de rénovation urbaine, puisque, durant les deux prochaines années, nous allons, Québec seul, là, consacrer 115 millions de dollars, donc hausser le programme de Revitalisation des vieux quartiers, l'élargir à l'ensemble des municipalités de moyenne, grande et petite taille et l'élargir de manière à pouvoir relancer la rénovation. Il s'en est fait dans les villes de centralité, mais là nous allons l'étendre à l'ensemble du territoire québécois et consacrer 115 millions de dollars dans la perspective de rénover 26 000 nouveaux logements, en plus donc de la construction neuve, 13 500 sur cinq ans, plus la rénovation de 26 000 logements.

Nous avons annoncé également un programme de revitalisation des quartiers dévitalisés. Ce sont souvent des ex-quartiers ouvriers qui ont été oubliés, mais dont le mobilier urbain est très, très, très désuet. Alors, nous annonçons un programme de 150 millions de dollars, dont 100 millions dans la région métropolitaine de Montréal et 50 millions dans les régions-ressources du Québec. Plus le programme d'embellissement des villages, qui est un autre programme pour lequel nous allons consacrer, à frais partagés, 18 millions, Québec et 18 millions, les municipalités, donc un total de 36 millions.

Alors, c'est vraiment, nous, comme je l'indiquais tantôt, nous avons beaucoup investi dans justement une relance de la construction, de la rénovation, du cadre bâti des villes et villages. Et nous souhaitons, durant les deux prochaines années, qui vont être des années troublantes parce que les événements du 11 septembre ont laissé fragiles toutes les économies... Et nous voulons relancer des travaux majeurs. On dit souvent que, quand le bâtiment va, tout va. Alors, nous voulons relancer les travaux majeurs, mettre en chantier à la fois de la rénovation et de la construction neuve. Ceci dit, nous aurons l'occasion, le 7 décembre prochain, d'en discuter avec tous nos partenaires.

Mais, cette fois, nous sommes réunis pour étudier les rapports entre locataires et locateurs, et, à cet effet, je vous signalerais, Mme la Présidente, que notre objectif était, demeure la recherche d'un équilibre. Et nous avons pu constater que, souvent, les intérêts sont divergents et que les recommandations sont opposées. Alors, ce n'est pas surprenant, il en a toujours été ainsi, mais, en même temps, je pense que tout est dans cette recherche pas de consensus, mais d'équilibre, ce n'est pas la même chose. Mme la députée de La Pinière était à la recherche d'un consensus qui ne s'est pas réalisé; moi, je suis à la recherche d'un équilibre que, j'espère, qu'on pourra atteindre.

Et le fait est que ce n'est pas simple, hein? Pensez simplement qu'en matière de renseignements personnels cette collecte n'est tellement pas évidente que la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse qui, pourtant, s'est dite favorable à

un encadrement par voie législative des renseignements personnels... Il faut quand même se rappeler que la Commission des droits de la personne, la Commission d'accès à l'information et le Barreau se sont prononcés favorablement en faveur d'un encadrement par voie législative des renseignements personnels qui peuvent être collectés avant la conclusion d'un bail et lors de sa signature.

Alors, mais à partir du moment où on dit: En principe, c'est oui; après, en pratique, là, c'est autre chose, hein? Alors là la Commission des droits a eu une certaine évolution de son discours, puisque, lors des présentations qui nous ont été faites, elle s'est interrogée sur la date de naissance et s'est questionnée sur le fait que la date de naissance pouvait donner ouverture à de la discrimination, alors, et s'est également questionnée sur le consentement éclairé qui doit être donné par le candidat locataire.

Mais il faut juste constater que, même dans les regroupements représentant les locataires ou les regroupements représentant les propriétaires, il y a aussi des points de vue qui diffèrent. Je pense, par exemple, à la CORPIQ qui est venue nous présenter un mémoire dans lequel elle a finalement indiqué un avis favorable à la constitution d'une liste de renseignements personnels qui pourraient être recueillis et salué la proposition de constituer un guichet unique des causes en matière de logement locatif, autant après la signature d'un bail que tout ce qui touchait la prélocation.

Je comprends que ce point de vue n'est pas partagé par l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal qui ne s'est pas dite favorable à cette juridiction de la Régie à l'égard de la prélocation. Et, évidemment, les points de vue ont même évolué pendant nos travaux, puisque les représentants de la CORPIQ ont dit ne pas être en accord avec le retrait pur et simple d'un projet de loi, mais souhaitaient des amendements, et, par la suite, ils se sont associés à un autre organisme représentant les propriétaires qui ont demandé le retrait.

● (12 h 30) ●

Alors, vous voyez, on est dans un terrain qui est en évolution. Il faut juste le constater pour conclure que, s'il y avait des évidences évidentes, elles se seraient imposées autant à l'opposition, qui n'a pas apporté de suggestions encore. Mais on le verra au moment de l'étude article par article. On va revenir ici, en commission, on va faire l'étude article par article, et là il va falloir se prononcer à chaque fois sur des dispositions concrètes. Il faut quitter le terrain du principe pour atterrir sur le terrain de la vie concrète et des rapports concrets entre locataire et locateur.

**La Présidente (Mme Doyer):** En conclusion.

**Mme Harel:** Alors, à ce niveau-là, je réitère que l'objectif n'est pas de modifier le droit, mais de l'encadrer. Il y avait déjà le droit de faire une enquête de crédit, je l'ai dit en début de commission, je le redis à la clôture de la commission. Ce droit à une enquête de crédit avec consentement du locataire est déjà inscrit depuis 1993 dans la loi sur la collecte des renseignements personnels dans le secteur privé. Alors, notre intention n'est pas d'interdire cela...

**La Présidente (Mme Doyer):** En conclusion, Mme la ministre.

**Mme Harel:** ...ou de modifier, mais d'encadrer ce droit et nous allons, lors de l'adoption article par article, nous allons pouvoir travailler sur la façon et je pense qu'il y a des modifications que nous aurons à apporter sur la façon de faire. Merci.

**La Présidente (Mme Doyer):** Je vous remercie de votre collaboration. Et, la commission ayant accompli son mandat, j'ajourne les travaux sine die.

*(Fin de la séance à 12 h 31)*

