



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mardi 7 mai 2019 — Vol. 45 N° 7

Consultations particulières sur le projet de loi n° 16 — Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (1)

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

2019

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

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

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

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

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

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

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

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mardi 7 mai 2019 — Vol. 45 N° 7

Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme Andrée Laforest	1
Mme Marie-Claude Nichols	2
M. Andrés Fontecilla	3
M. Harold LeBel	3
Auditions	3
Fédération québécoise des municipalités (FQM)	3
Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)	13
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)	20
Bureau d'assurance du Canada (BAC)	30
Document déposé	37
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)	37
Fraternité des policiers et policières de Montréal inc. (FPPM)	45

Autres intervenants

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Chantale Jeannotte
M. Jean-François Simard
Mme Lise Thériault
Mme Nancy Guillemette
M. Éric Girard
M. Luc Provençal

* M. Luc Simard, FQM
* Mme Maryse Drolet, idem
* M. Maxime Girard, idem
* M. Michel Parent, APCHQ
* M. François Vincent, idem
* M. Marc Bergeron, idem
* M. Laurent Emery, RGCQ
* M. Yves Joli-Coeur, idem
* M. Réjean Touchette, idem
* M. Adrien Vallat, idem
* M. Pierre Babinsky, BAC
* M. Hans Brouillette, CORPIQ
* Mme Lyne Bourque, idem
* M. Yves Francoeur, FPPM
* M. Laurent Roy, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 7 mai 2019 — Vol. 45 N° 7

Consultations particulières sur le projet de loi n° 16 — Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (1)

(Dix heures quatre minutes)

La Présidente (Mme Dansereau) : À l'ordre, s'il vous plaît! Prendre place, les gens, s'il vous plaît!

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : S'il vous plaît, les gens, si vous voulez prendre place! C'est bon?

Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre les sonneries de leurs appareils électroniques.

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

Donc, en tout premier lieu, je veux souhaiter la bienvenue à tous les députés, aux fonctionnaires et aux invités. M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. Mme Lessard-Therrien (Rouyn-Noranda—Témiscamingue) est remplacée par M. Fontecilla (Laurier-Dorion) et Mme Perry Mélançon (Gaspé) est remplacée par M. LeBel (Rimouski).

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Nous débutons cet avant-midi par les remarques préliminaires puis nous entendrons la Fédération québécoise des municipalités.

Remarques préliminaires

Nous débutons avec les remarques préliminaires. J'invite d'abord la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, la députée de Chicoutimi, à faire ses remarques préliminaires pour une durée maximale de six minutes. Mme la députée.

Mme Andrée Laforest

Mme Laforest : Merci. Alors, bonjour à vous tous. Merci. Merci, alors, Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente de la Commission de l'aménagement du territoire. D'abord, j'aimerais saluer tous mes collègues présents, bien entendu, et souhaiter la plus cordiale des bienvenues à tous ceux qui voudront se faire entendre aujourd'hui. Je vous remercie de prendre le temps de nous partager vos points de vue. Votre participation contribuera au processus démocratique en matière de législation. Je sollicite votre collaboration afin que nos échanges, bien entendu, comme toujours, se déroulent dans un esprit d'ouverture. Pour ma part, je serai à l'écoute de vos commentaires, qui nourriront mes prochaines réflexions.

Nous entreprenons donc les consultations particulières sur le projet de loi n° 16, la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et la Loi modifiant la Régie du logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal. Ces consultations font suite à la présentation du projet de loi, qui a eu lieu à l'Assemblée nationale le 3 avril dernier.

J'aimerais préciser que les mesures touchent en partie le domaine de l'habitation, bien entendu. Celles qui concernent la copropriété découlent des recommandations du rapport du Comité consultatif sur la copropriété de 2012. Pour permettre l'élaboration de ces mesures, des discussions ont eu lieu avec les ordres professionnels et les principales organisations concernées par la copropriété. En somme, il en ressort que des actions précises devaient être posées dans ce dossier.

En matière municipale, des dispositions sont également proposées sur différents sujets, comme les finances, l'adjudication des contrats et la fiscalité.

Vous le savez, le parc immobilier du Québec est vieillissant. Cette constatation s'applique aussi aux copropriétés, qui représentent 12 % des habitations sur tout le territoire, soit plus de 329 000. Des copropriétés divises auront même bientôt 50 ans. Ça entraîne, en conséquence, des travaux d'entretien, de rénovation et de mise aux normes parfois importants, ce qui peut constituer un enjeu majeur pour des copropriétaires.

Un sondage à ce sujet a d'ailleurs été diffusé en 2015 par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, la Fédération des chambres immobilières du Québec et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. Il est intéressant de mentionner que 41 % des 850 administrateurs de copropriété qui ont été entendus ont affirmé que les sommes disponibles dans leurs fonds de prévoyance étaient insuffisantes au moment de

réaliser des travaux majeurs. Ça signifie que, dans certains cas, des copropriétaires ont eu beaucoup de mal à payer des rénovations qui ne pouvaient être évitées, tandis que d'autres ne sont tout simplement jamais arrivés à fournir les sommes nécessaires à la réalisation des travaux. Ainsi, des copropriétaires se sont retrouvés coincés dans une habitation détériorée ayant perdu de la valeur.

En ce sens, le projet de loi comprend des mesures qui permettraient de préserver les copropriétés de façon durable. Pour ce faire, il obligerait, entre autres, les syndicats de copropriété à tenir un carnet d'entretien qui soit révisé périodiquement et à faire effectuer une étude afin d'évaluer les sommes nécessaires à investir dans leurs fonds de prévoyance. De plus, le montant des cotisations des copropriétaires devra être fixé en fonction des recommandations de cette étude.

Des dispositions visent également à améliorer le fonctionnement de l'administration des copropriétés et à mieux protéger les acheteurs d'unité de copropriété neuve ou existante.

Un autre volet du projet de loi prévoit des mesures pour permettre à la Régie du bâtiment d'encadrer la profession d'inspecteur en bâtiment. Au Québec, rappelons que la formation n'est pas obligatoire, qu'aucun permis n'est requis et qu'il n'est pas rare qu'un inspecteur ne soit pas assuré. Afin de mieux protéger les acheteurs, il est donc primordial de garantir la compétence et la standardisation des pratiques.

Par ailleurs, des dispositions du projet de loi concernent la Régie du logement. Elles donnent notamment suite à un rapport publié en 2016 par le Vérificateur général du Québec. Au moment de cette vérification, le délai de traitement moyen des plaintes à la régie était de sept mois. Il faut donc assurer un meilleur accès aux services de la régie, tant pour les locataires que pour les locateurs, d'autant plus qu'environ 40 % des ménages résident dans une habitation en location.

Ce que nous proposons aujourd'hui, c'est la plus grande réforme de la Régie du logement depuis sa création en 1980. Des modifications sont donc proposées, visant principalement à diminuer le délai de traitement élémentaire des demandes, réduire les remises d'audience, favoriser la conciliation entre les locataires et les locateurs et optimiser l'utilisation de la visioconférence.

De plus, il est prévu que le nom de la Régie du bâtiment soit remplacé par celui de Tribunal administratif du logement. Cette nouvelle désignation serait plus conforme à la fonction qu'elle exerce réellement. L'utilisation du terme «régie» n'est pas représentative du rôle qu'elle joue en tant que tribunal spécialisé dont le mandat principal est d'arbitrer les litiges entre les locataires et les locateurs.

Enfin, conformément à la mesure annoncée au budget 2019-2020, 30 nouveaux préposés aux renseignements et du personnel du soutien et d'encadrement seront embauchés. D'ailleurs, cette mesure permettra de maintenir et d'améliorer l'offre de services dans toutes les régions. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre, c'est tout le temps... J'invite maintenant la porte-parole de l'opposition officielle en matière d'affaires municipales et députée de Vaudreuil à faire ses remarques préliminaires pour un maximum de quatre minutes.

Mme Marie-Claude Nichols

Mme Nichols : Merci, Mme la Présidente. Je tiens tout d'abord à saluer la ministre et son équipe, les députés ministériels, les collègues des partis de l'opposition ainsi que vous, Mme la Présidente.

Alors, il me fait plaisir de prendre la parole pour quelques remarques préliminaires... que nous amorçons aujourd'hui dans le cadre de la consultation particulière du projet de loi n° 16. On le sait, on l'a lu, on l'a vu, c'est un projet de loi omnibus qui reprend notamment de nombreuses mesures en habitation qui se retrouvaient au sein du projet de loi n° 401, présenté lors de la précédente législature par la collègue d'Anjou—Louis-Riel. Il propose notamment d'accorder des pouvoirs accrus à la Régie du bâtiment en matière d'encadrement des inspections, de resserrer les obligations qui incombent au syndicat de la copropriété au chapitre des fonds de prévoyance et de revoir le fonctionnement global de la copropriété.

Nous voyons évidemment d'un oeil favorable que ces mesures, qui figuraient dans le projet de loi n° 401, soient redéposées.

Le projet de loi innove aussi en dotant la Régie du bâtiment d'un motif additionnel pour le refus de tout type d'autorisation qu'elle peut délivrer, en modifiant le nom de la Régie du logement, qui devient désormais le TAL, Tribunal administratif du logement, et en revoyant sa procédure pour encadrer la conciliation.

Le projet de loi contient aussi des mesures touchant le monde municipal. Évidemment, ces mesures seront un point d'intérêt particulier pour ma part, étant donné mon titre de porte-parole de l'opposition officielle en matière d'affaires municipales.

Alors, Mme la Présidente, je tiens à réitérer que notre formation politique aborde le projet de loi n° 16 avec optimisme, dans le but avoué de bonifier le projet de loi à la lumière des propositions et échanges qui auront lieu dans les consultations qui s'amorcent.

En ce sens, nous aurions souhaité entendre plus de groupes en commission parlementaire. Il est toujours souhaitable de consulter largement afin que toutes les facettes d'un projet de loi fassent l'objet d'un examen susceptible d'améliorer la portée et l'effet. Et, comme le mentionnait la ministre, c'est quand même des modifications sur une loi qui date de 1980. Alors, nous aurions vraiment aimé entendre plus de groupes pour en bonifier la portée, de ce projet de loi.

Tout de même, je tiens à assurer la ministre de notre volonté de travailler en collaboration avec le gouvernement au bénéfice de nos citoyens. Sur ce, j'ai bien hâte d'entendre les points de vue qui seront exprimés dans la présente consultation. Et voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée. J'invite maintenant le porte-parole du deuxième groupe d'opposition en matière de logement et d'habitation, le député de Laurier-Dorion, à faire ses remarques préliminaires pour une durée d'une minute.

M. Andrés Fontecilla

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Moi aussi, je voudrais commencer par saluer vous, en partant, qui allez animer ces travaux-là, les collègues, merci beaucoup d'être ici. Mme la ministre, j'aimerais vous saluer tout particulièrement, ainsi que nos invités de... Mme Marcoux, de la Société d'habitation du Québec, qui vont suivre les travaux, en partie, à tout le moins.

Donc, nous, de notre part, oui, on porte un intérêt tout particulier à cette question-là. On sait que la question de — on va la nommer — avoir un toit sur la tête, c'est extrêmement important pour la population. C'est le principal poste de dépenses, en général, de tous les ménages. Et il y a des problématiques qui existent, certaines qui sont traitées par ce projet de loi. Nous allons étudier très attentivement, de façon positive, nous allons essayer d'améliorer ce projet de loi là, nous allons collaborer et pour le bien de l'ensemble de la population du Québec, étant donné l'importance de ce sujet. Donc, je vous remercie encore une fois.

• (10 h 10) •

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci à vous, M. le député. J'invite maintenant le porte-parole du troisième groupe d'opposition en matière d'habitation et député de Rimouski à faire ses remarques préliminaires pour une durée d'une minute.

M. Harold LeBel

M. LeBel : Bien, merci. Bonjour, tout le monde. Je pense qu'on va bien travailler. C'est un projet de loi qui est important. On va faire le tour des différents éléments.

Moi, de mon côté, je vais vous dire, je vais être très sensible à la partie accès aux services, notamment pour les régions plus éloignées. Quand on parle de visioconférence, je trouve ça intéressant, mais en même temps ça m'inquiète. Je pense qu'on a besoin de personnes sur le terrain pour accompagner les gens, surtout les locataires qui sont en situation plus difficile, qui ont besoin d'être accompagnés puis qui ont besoin que des services leur soient donnés d'une façon très efficace et facile d'accès. Ça fait que, pour moi, ça va être important.

J'ai averti aussi un peu tout le monde, puis c'est... je devrai de temps en temps quitter, là, j'ai... Je devrais être à trois places en même temps aujourd'hui, ça fait que ça se peut... Mais ne prenez pas ça mal, là, ce n'est pas personnel, je vous aime beaucoup. Mais je reviendrai quand je pourrai revenir. Je vous le dis à vous autres, puis je le dis aussi aux gens qui vont être là pour venir nous faire des mémoires. C'est une journée compliquée. Merci.

Auditions

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, M. le député. Nous allons maintenant débiter les auditions. Je souhaite la bienvenue à la Fédération québécoise des municipalités. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé.

Fédération québécoise des municipalités (FQM)

M. Simard (Luc) : Merci, Mme la Présidente. Tout d'abord, je vous salue. On est heureux d'être ici devant vous pour présenter notre mémoire. Mme la ministre, qui est aussi notre ministre régionale de la merveilleuse région du Saguenay—Lac-Saint-Jean, je vous salue.

Je me présente, Luc Simard, je suis préfet élu de la MRC de Maria-Chapdelaine, au nord du Lac-Saint-Jean, et je suis accompagné de mes collègues de la FQM : conseillère Maryse Drolet et Maxime Girard, qui est aussi conseiller à la FQM.

Donc, merci d'accueillir la Fédération québécoise des municipalités dans le cadre de cette commission parlementaire sur le projet de loi n° 16. J'aimerais d'abord dire quelques mots sur la Fédération québécoise des municipalités. Certains d'entre vous la connaissent bien, mais je veux quand même faire un petit rappel.

Donc, on a été fondé en 1944, ce qui fait qu'on fête cette année notre 75e anniversaire. Nous sommes le porte-parole des régions. On regroupe près de 1 000 municipalités locales et régionales, donc quatre municipalités sur cinq, et la totalité des MRC qui, sur une base volontaire, forment nos rangs. Notre rôle est de faire entendre la voix des régions, de porter les ambitions locales et régionales et de défendre les intérêts des gouvernements de proximité. La FQM constitue le plus grand rassemblement du monde municipal au Québec.

Donc, la Fédération québécoise des municipalités accueille favorablement le dépôt du projet de loi n° 16. En tant que porte-parole des régions, la FQM observe que certaines dispositions du projet de loi, notamment en ce qui a trait aux modifications apportées à la Loi sur la Société d'habitation du Québec, consolident la volonté gouvernementale d'assurer la vitalité et l'occupation du territoire et de renforcer le rôle des municipalités et des MRC en tant que gouvernements de proximité. Ainsi, notre mémoire est divisé selon ces deux principes chers aux membres de la FQM : la vitalité du territoire et le principe de gouvernement de proximité.

L'article 3 de la Loi pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires confirme la transition du concept de développement régional vers celui, plus moderne, d'occupation et de vitalité des territoires. Nous pouvons y lire que cette expression signifie la mise en valeur des potentiels de chaque territoire dans une perspective de développement durable résultant de l'engagement et du dynamisme des citoyens, des élus et des acteurs socioéconomiques. Pour les membres de la FQM, ce concept est très important et guide les décisions des municipalités et des MRC du Québec. Beaucoup de leurs efforts sont déployés afin d'améliorer la qualité de vie de leurs citoyens, et toute nouvelle disposition allant en ce sens est la bienvenue.

Le projet de loi n° 16 contient plusieurs éléments qui tendent à favoriser cette orientation et ce changement de paradigme.

Le chapitre I du projet de loi n° 16, concernant la Régie du bâtiment et des changements apportés aux règles entourant l'inspection des bâtiments, mérite d'être souligné. Pour la FQM, il est certain qu'un encadrement plus serré de l'inspection des bâtiments ne peut être que bénéfique pour le maintien et l'amélioration du patrimoine bâti de nos régions. En bonifiant le contrôle des compétences des inspecteurs, ces derniers seront mieux à même d'identifier les potentiels problèmes des immeubles inspectés, ce qui en améliorera l'entretien et, ultimement, la valeur. Une municipalité ne pourra que s'enorgueillir d'un patrimoine bâti en meilleur état et profitera ainsi d'une meilleure valeur foncière, tout comme ses citoyens bénéficieront plus longtemps d'immeubles en bon état.

Dans le même ordre d'idées, quelques dispositions du chapitre II concernant la copropriété divise concourent également, selon nous, à maintenir et améliorer le patrimoine bâti du Québec. Par exemple, l'obligation pour les syndicats de copropriétaires de tenir un carnet d'entretien des immeubles permettra aux propriétaires actuels et futurs de mieux connaître leur immeuble et les différentes transformations que ce dernier aura subies à travers les années, assurant ainsi un meilleur suivi et un meilleur entretien.

De plus, l'instauration du concept d'étude du fonds de prévoyance nous semble une très bonne chose. Il est de bon ton d'avoir en tout temps l'heure juste quant aux frais de condo réels, tant pour les syndicats de copropriété, les propriétaires que les futurs acheteurs, aussi, qui s'engagent avec un nouvel achat qui est souvent très important pour la vie d'un citoyen.

La municipalité et les MRC, en tant que gouvernements de proximité, exercent des fonctions essentielles et offrent à leurs populations des services qui contribuent à maintenir un milieu de vie de qualité, sécuritaire et sain. Toute nouvelle disposition visant à renforcer cet état de fait ne peut être que saluée.

Le chapitre IV, qui introduit plusieurs changements à la Loi sur la Société d'habitation du Québec, est un bon exemple qui confirme que les municipalités et les MRC sont les mieux placées pour comprendre les besoins de leurs citoyens. Proches de leurs citoyens, les membres de la FQM ont une compréhension fine des besoins de leurs populations. S'il est jugé plus efficace ou plus pertinent de soutenir un projet résidentiel hors de leurs territoires, il est heureux qu'ils en aient maintenant le pouvoir. Cette initiative est une belle preuve de valorisation du rôle de l'élu et de la FQM, et ses membres en sont satisfaits.

L'article 122 du chapitre V vient modifier la Loi sur les compétences municipales afin de permettre aux municipalités et aux MRC de venir en aide aux résidences privées pour aînés. Dans les plus petits milieux comme dans les plus grands, cette nouvelle disposition apparaît à la FQM comme étant extrêmement positive et constructive. Les dernières années ont malheureusement vu leur lot de problèmes entourant la fermeture des résidences pour personnes âgées, particulièrement dans des petits villages.

• (10 h 20) •

Autrefois presque impuissantes, les municipalités et les MRC pourront agir et soutenir leur communauté en aidant financièrement une résidence pour personnes âgées qui serait sur le point de fermer ses portes. En tant que véritables gouvernements de proximité, les membres de la FQM sont prêts à assumer ce rôle, et ce, avec... et avec la pyramide des âges qui tend à s'inverser, sont de plus en plus déterminés à le faire pour contribuer à la vitalité de leurs territoires.

Par contre, avec toutes les responsabilités qui leur incombent, nos membres sont déjà grandement sollicités financièrement. Cette possibilité d'aide d'urgence aux résidences pour personnes âgées devra demeurer une aide de dernier recours et ponctuelle. Il serait malheureux d'assister, à la suite de l'adoption de cette disposition, à un certain désistement des réseaux responsables, comme celui de la santé, par exemple, qui pourraient éventuellement tenir pour acquise cette aide d'urgence. Sans ressource financière supplémentaire pour assumer cette nouvelle mission, ce genre d'aide devra demeurer ad hoc et pour le bien de la communauté.

En appui à cette nouvelle disposition, nous observons de plus en plus le phénomène de l'exode des aînés vers les grands centres pour être à proximité des services hospitaliers, mais aussi de divers services. En lien avec ces départs, un autre phénomène s'ajoute, celui de l'exode des enfants de ces aînés, désireux de rester physiquement proches de leurs parents. En favorisant le maintien des ressources spécialisées en région et dans les petites municipalités, c'est toute la communauté d'une municipalité qui en bénéficie.

Finalement, la FQM croit que cette mesure s'inscrit dans la même volonté gouvernementale entourant la vision communautaire de soins aux aînés. Tout le concept de maison des aînés tourne en effet autour de l'idée de rapprocher les aînés de leur milieu. Donner des outils aux municipalités et aux MRC qui permettront d'aller dans le même sens est une excellente chose.

En conclusion, la FQM souhaite réitérer son appui au projet de loi n° 16. Ses dispositions encouragent la vitalité et l'occupation dynamique du territoire tout en renforçant le rôle de gouvernement de proximité qui est cher à nos membres à la FQM, principalement aux MRC.

Donc, merci de votre attention. Et maintenant nous sommes prêts à répondre à vos questions. J'ai mes collègues qui vont me donner un coup de pouce, parce qu'il y a quand même beaucoup d'éléments techniques, dans cette loi, beaucoup de modifications législatives. Donc, on est prêts à recevoir vos questions.

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

Mme Laforest : Bon, alors, considérant, justement... Merci pour vos commentaires, je vois quand même que le projet de loi est très, très bien accueilli. Merci. Considérant, justement, les commentaires, j'entends qu'on parle énormément des résidences pour personnes... pour les aînés dans les plus petites régions, si je peux dire, les plus petites municipalités. Puis ça, c'est certain que c'est important, pour moi, de vous entendre sur ça, pour la vitalité des régions.

Alors, moi, j'aimerais ça savoir, de par vos commentaires, comment a été acceptée cette nouvelle réglementation, pour les municipalités, d'octroyer la possibilité aux villes d'aider leurs résidences de personnes âgées de rester en fonction, si je peux dire, considérant qu'on est rendus quand même au-dessus de 400 fermetures de résidence pour aînés jusqu'à ce jour, ce qui est vraiment trop. Alors, moi, c'est certain que j'aimerais vraiment vous entendre sur l'état de situation. Comment vous voyez ça, la possibilité que les municipalités puissent prendre en charge les résidences pour aînés? C'est vraiment important pour moi de voir comment qu'on peut s'ajuster, comment qu'on peut travailler avec ce nouveau règlement là. C'est vraiment important pour moi de vous entendre à ce sujet-là.

M. Simard (Luc) : Bien, nous, nous sommes vraiment contents d'être capables d'intervenir dans ce créneau-là parce que nous... Bien, si on prend uniquement l'exemple chez nous, on a des résidences pour aînés dans plusieurs municipalités, puis ce n'est pas des grosses résidences non plus. C'est des résidences privées qui ont des bénéficiaires mais que... Il n'y a pas 50 bénéficiaires non plus, mais c'est souvent des petits groupes. Et c'est de plus en plus difficile, entre autres au niveau de la centralisation des soins de santé, là, dans les plus grandes municipalités, de les conserver, ces résidences-là, ouvertes. Souvent, les gens ont tendance à migrer vers les plus grandes villes.

Donc, pour nous, de donner un coup de pouce financier à ces centres-là pour des projets ponctuels ou des aides ponctuelles, c'est quand même très, très bienvenu. Des fois, c'est un petit coup de pouce qui peut donner un petit plus, bonifier l'offre, améliorer les services. On ne veut pas que ce soit une aide au fonctionnement non plus qu'on offre, parce qu'on n'a pas les moyens financiers de commencer à entrer dans le fonctionnement de ces résidences-là puis de les financer année après année pour payer leurs employés ou des choses comme ça. Mais, si on peut bonifier, aider à rénover ou des petites choses comme ça, bien, c'est quand même très, très positif pour nous.

Hier, j'étais au niveau de la loi n° 17, au niveau du transport de personnes. Cette loi-là aussi nous offre des belles opportunités pour faciliter le maintien des personnes âgées dans les villages. Puis on le sait, que, dans les villages, souvent, les enfants vont demeurer à proximité de leurs parents. Donc, c'est une question de vitalité. Si les personnes âgées s'en vont, bien, les jeunes vont suivre, puis il y a des villages qui... je ne dis pas qu'ils vont fermer, mais qui vont être encore davantage dévitalisés.

Donc, l'opportunité est là, mais il ne faut pas que ça devienne une aide récurrente. Il ne faut pas que ça devienne qu'on met le «payroll» des employés de ces résidences privées là sur la charge des MRC, mais qu'on ait au moins la possibilité d'améliorer leur offre puis d'améliorer les services qui sont offerts dans ces centres-là.

Mme Laforest : C'est bon. Puis, au niveau, justement, des résidences pour aînés, il y a eu plusieurs fermetures aussi au Saguenay—Lac-Saint-Jean, je suis quand même au courant. Puis moi, je me demandais : Est-ce que les municipalités sont prêtes, justement, à faire face à ce nouveau règlement là, qu'on va leur donner la possibilité... Les municipalités sont prêtes? Est-ce que les gens, les propriétaires de résidence pour aînés ont bien accueilli ça? Est-ce qu'il y a eu des discussions avec les municipalités? Est-ce que ça a été bien accueilli aussi?

M. Simard (Luc) : Bien, on n'a pas eu de discussions au niveau des municipalités à ce niveau-là. Mais moi, pour vous donner un... Dans la MRC voisine, Domaine-du-Roy, comme dans la nôtre, particulièrement chez nous, on a... Chaque municipalité a des fonds qui proviennent de la MRC pour faire du développement, pour maintenir des services dans les municipalités, entre autres des services... le dernier dépanneur ou le... tu sais, des services de dernier recours, si on peut dire, et les services de maisons de personnes âgées, et aussi dans ce créneau-là. Donc, je pense que c'est aux MRC à se doter de services, en collaboration avec les municipalités, de fonds pour être capables d'aider ces centres-là privés.

Nous, on a des fonds. Entre autres, vous savez qu'on a des minicentrales, on a des revenus qui proviennent de programmes d'énergie communautaire qui sont extrêmement importants pour nous autres. Puis il y a une partie de ces sous-là qui sont retournés aux municipalités pour des projets porteurs. Mais ce n'est pas des projets récurrents. On s'entend qu'on a mis des balises. On ne veut pas de la récurrence, on veut des projets porteurs. Donc, des projets pour personnes âgées pourraient être admissibles à ces projets-là. Donc, ça pourrait être intéressant. Je parle pour notre MRC, mais je pense que ça va être aux autres MRC aussi, à toutes les MRC, de se structurer en fonction de la nouvelle loi.

• (10 h 30) •

Mme Laforest : O.K. C'est bon. Parce qu'il y a aussi l'enjeu, là, de l'obligation des gicleurs. Ça, c'est certain, on est comme... Quand on est arrivés en poste, on est arrivés avec cette réglementation-là qui est vraiment, si je peux dire, exigeante pour certaines résidences de personnes âgées. On est en train de voir aussi qu'est-ce qu'on pourrait faire pour accélérer la possibilité, justement, que les résidences pour aînés puissent avoir des gicleurs. Parce qu'on s'entend qu'avec la Régie du bâtiment il y a eu plusieurs rencontres qui ont eu lieu avec le ministère de la Santé. Et j'ai eu beaucoup de discussions aussi avec la ministre des Aînés, si je peux dire. Ça fait que ça, ça a été vraiment considéré parce que le nombre de fermetures de résidence pour aînés a été vraiment... a bondi depuis la dernière année.

Ça fait que c'est pour ça qu'on s'est remis en question puis on s'est dit : Qu'est-ce qui s'est passé? On a pensé aussi aux gicleurs. Puis on a pensé justement aux plus petites à cause de cette problématique-là.

Et je voulais vous entendre aussi au niveau des villages. On a les demandes aussi des familles qui voulaient les laisser ouvertes, comme vous dites. Est-ce que c'est ça que vous dites, pour laisser les familles dans les villages? C'est ça que vous entendez?

M. Simard (Luc) : ...l'enjeu est vraiment là, là. Les gens sont attachés à leur village. Chez nous, moi, même à la MRC, j'ai beaucoup d'employés qui proviennent des villages autour, on ne se le cache pas. Puis on en a eu, des bonnes discussions là-dessus, effectivement, là. Ça fait partie des services normaux dans un village, de maintenir ces personnes-là présentes. Puis il y a des jeunes familles qui cherchent la qualité de vie d'un village où est-ce que c'est un rythme de vie beaucoup plus tranquille, l'accès à la propriété est facile, beaucoup moins coûteux. Donc, oui, il y a une demande de nos citoyens pour maintenir les personnes âgées dans les villages.

Mme Laforest : O.K. C'est bon. Alors, moi, ça répond à mes questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Est-ce que vous souhaitez... c'est ça, souhaitez-vous céder la parole à vos collègues? Il reste encore neuf minutes.

Mme Laforest : ...est-ce que je peux demander... Parce que ça concerne aussi notre région. Si j'entends la MRC de Maria-Chapdelaine... Ou peut-être aller voir une autre MRC ou une autre région serait intéressant, oui.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, je vous cède la parole, Mme la députée.

Mme Jeannotte : Alors, Chantale Jeannotte, députée de Labelle. Merci, Mme la ministre, de me donner la parole. Je le vis, justement, dans ma belle circonscription de Labelle, qui est quand même assez une région éloignée, là, particulièrement... je vais nommer la municipalité de Mont-Laurier.

J'ai une dame qui est venue me voir dans mon bureau de comté, puis elle a une résidence pour personnes âgées, 17 personnes. C'est des tout petits groupes, comme vous le mentionnez. La dame est à bout de souffle. Dans son sous-sol, elle a sept personnes. Un petit peu plus haut... Puis c'est propre. Elle m'a montré les photos, et je vais aller la visiter prochainement. La dame est exténuée. Puis donc, vraiment, Mme la ministre, ça va vraiment être bénéfique, ce que vous apportez avec le projet de loi. Donc, je suis contente aussi d'apprendre que la fédération est un partenaire important.

Quand vous dites : On va pouvoir apporter un petit support, là... Tout à l'heure, vous avez parlé de rénovation. Donc, pouvez-vous être un petit peu plus au ras des pâquerettes, là? Est-ce que ça veut dire que vous allez être obligés de... comme il va y avoir un programme, carrément, puis ça va être strictement... Êtes-vous rendus là dans les moyens ou...

M. Simard (Luc) : Non, pas du tout, pas du tout. J'ai lancé... C'est des idées, c'est des pistes. Ce qu'on ne veut pas, c'est que ce soit une aide récurrente qui est constante pour payer les salaires, pour payer l'électricité, pour payer tous les frais. Donc, on veut... c'est qu'on puisse investir avec eux autres pour améliorer les services, pour maintenir la qualité.

Souvent, ces petits centres là n'ont pas nécessairement des gros revenus. Donc, ils n'investissent peut-être pas au niveau des services. Il n'y a peut-être pas, je vous dis un exemple, des tables de billard ou des services un peu comme ça où est-ce que les personnes âgées pourraient aller se détendre. Tu sais, c'est peut-être pour améliorer l'offre puis la qualité des services, un petit peu de rénovations. Pourquoi pas? Je pense que ça va être à chaque milieu de définir qu'est-ce qu'ils veulent faire avec ça.

Bien, on n'a pas nécessairement de programme, mais, nous, ce qu'on estime, c'est que chacune des MRC, chacune des municipalités devra déterminer qu'est-ce qu'ils veulent faire puis comment qu'ils veulent aider ces résidences-là.

Mme Jeannotte : O.K. D'accord. Merci beaucoup. Parfait.

La Présidente (Mme Dansereau) : Il reste encore sept minutes.

Mme Laforest : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, vous pouvez y aller, Mme la ministre.

Mme Laforest : C'est bon?

La Présidente (Mme Dansereau) : Vous avez la parole.

Mme Laforest : O.K. Bien, c'est parce que, dans le projet de loi, aussi, il y a la possibilité d'avoir une contribution pour une municipalité, d'aider un projet d'habitation qui est localisé hors de son territoire. Ça, vous l'avez vu aussi?

Une voix : ...

Mme Laforest : Puis, ça aussi, j'aimerais ça, avoir des informations là-dessus parce que c'est... Quand on parle des projets hors municipalité, est-ce que vous croyez qu'au niveau des municipalités c'est favorable? Est-ce que les

municipalités vont être d'accord avec ça? Parce qu'on s'entend que c'est souvent des projets qui vont être instaurés ailleurs que leur municipalité. Croyez-vous que l'accueil va être positif?

M. Simard (Luc) : Bien, c'est une possibilité, ce n'est pas une obligation. Donc, je pense que le fait d'ouvrir, ça peut être intéressant. Chez nous, pour vous donner un exemple, c'est que, souvent, c'est des regroupements de municipalités qu'on a. Je donne un... Tu sais, nous autres, dans notre MRC, on a un secteur, GEANT, qu'on appelle, Normandin, Girardville, Saint-Edmond, Albanel, Saint-Thomas-Didyme, donc des municipalités qui ont des affinités, qui sont proches géographiquement. Même chose dans le secteur est de notre MRC, où est-ce que les trois municipalités qui ont plus d'affinités, qui sont plus proches pourraient peut-être décider d'investir dans un centre de personnes âgées pour maintenir les gens plus proches au lieu qu'ils soient très éloignés de leur milieu. Donc, oui, je pense que ça pourrait être effectivement bien accueilli.

Et il pourrait y avoir d'autres services aussi que les gens se mettent en commun. De plus en plus, les municipalités, ce qu'on veut faire, c'est se regrouper, hein? On a des municipalités de 200 habitants, 300, 400, 500 habitants. On sait qu'on ne peut pas offrir des services au même titre que les plus grandes municipalités. Bien, en se regroupant, on peut se doter de services qui sont convenables, à tout le moins. Et beaucoup de municipalités s'orientent de plus en plus vers là. On parle d'eaux usées, d'eau potable, mais ça peut être des services divers, ça peut être des maisons de personnes âgées, ça peut être beaucoup d'autres choses, là. On n'aura pas le choix de passer par là, au niveau des municipalités, si on veut maintenir la qualité des services offerts aux citoyens, puis cette option-là est intéressante. Mme Drolet.

Mme Drolet (Maryse) : ...oui, en complément. Effectivement, surtout dans tout le processus de regroupement des offices d'habitation, on le voit, ça se passe bien dans la majorité des territoires du Québec. Les gens travaillent à l'échelle des MRC. Et, comme disait M. Simard, c'est ça, justement, il y a de plus en plus de concertation. Les municipalités travaillent de plus en plus ensemble dans une vision régionale, «région» étant «MRC» dans la façon dont on le travaille. Et, dans tout le processus de regroupement, effectivement, il se peut que, dans ma municipalité, je n'aie pas d'office d'habitation, mais, dans la voisine, oui, mais c'est dans mon intérêt, comme municipalité, parce que j'ai des citoyens qui vont vouloir y habiter, que je contribue également. Donc, dans une vision collective régionale, effectivement, c'est de plus en plus comme ça qu'on voit que les gens et les municipalités travaillent ensemble.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : D'accord. Puis vous voyez, comme, les municipalités vraiment rapprochées, ou des municipalités même sur... par exemple, en région complètement, ou juste les municipalités avoisinantes?

M. Simard (Luc) : Bien, tout dépendant des projets, il va se créer des affinités naturelles puis des liens naturels qui vont se tisser, là. Puis il peut y avoir des projets plus régionaux, tu sais, des projets entre deux MRC. Ah! on ne ferme pas la porte, là. Mais c'est une nouvelle ouverture qui peut être intéressante. Par exemple, nous, dans notre MRC, vous savez, on s'est mis en union, en lien avec la MRC voisine pour développer une stratégie de main-d'oeuvre. Donc, peut-être qu'il pourrait y en avoir d'autres, projets de même entre deux MRC. Pourquoi pas?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre, ça va?

Mme Laforest : Oui, ça va. C'est pour compléter, en fait. C'est que c'est certain que nous, on disait qu'étant donné que les municipalités pourraient justement être les instigatrices de ces projets-là... On croyait puis on est convaincus en même temps que ça va renforcer l'autonomie municipale, en fait, pour gérer les projets, ces projets-là communs. Ça fait qu'on trouvait que c'était essentiel de passer par ce règlement-là. Puis en même temps, bien, ça aide la communauté, bien entendu, là, nos... Qu'est-ce que vous en pensez, vous?

M. Simard (Luc) : On est entièrement d'accord avec votre analyse.

Mme Laforest : Vous êtes d'accord avec l'autonomie municipale, ça, je suis convaincue.

M. Simard (Luc) : Oui, oui, entièrement d'accord.

Mme Laforest : On en a déjà parlé, d'ailleurs, oui, c'est vrai. O.K. Bien, merci beaucoup.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je céderais maintenant la parole au député de Montmorency.

M. Simard (Montmorency) : Oui. Et combien de temps me resterait-il?

La Présidente (Mme Dansereau) : 2 min 53 s.

M. Simard (Montmorency) : Bien, c'est parce que j'étais curieux d'une chose, Mme la Présidente, et c'est un peu ad hoc par rapport à l'étude et à l'objet bien précis de nos consultations. Bien, vous avez insisté sur le fait que vous étiez un préfet élu, ce qui est rarissime quand même au Québec.

M. Simard (Luc) : On est 16, au Québec, sur 87 MRC

M. Simard (Montmorency) : Très franchement, vous connaissez, donc, des préfets qui, eux, ne sont pas élus.

M. Simard (Luc) : Oui. Je travaille avec eux autres à tous les jours, oui.

M. Simard (Montmorency) : À tous les jours. Et donc ça pique ma curiosité. En termes de dynamique politique, vous le vivez comment, et puis vous pourriez dire forces et faiblesses, là, du fait d'être élu?

M. Simard (Luc) : Bien, tout d'abord, M. Thouin, vous étiez préfet élu aussi, hein? Je ne me trompe pas, hein?

Une voix : ...

M. Simard (Luc) : Ils l'ont mis à la porte. Non, mais, honnêtement, ça fait vraiment une différence. Puis, quand on se présente... Écoutez, moi, je travaille pour tous les gens. Je n'ai pas une municipalité. Puis mon premier lien est à la MRC et non à une municipalité en particulier. Puis, en même temps, j'ai fait une campagne électorale, on était quatre candidats, où est-ce que j'ai proposé des éléments au niveau du développement économique, développement touristique, développement social. J'avais un programme complet au niveau des ressources naturelles aussi. Donc, je me sens légitimé de développer ce que j'ai dit que j'allais faire en campagne électorale, comme à peu près... comme tous les maires font aussi, là. Donc, moi, c'est vraiment là-dessus.

Puis je suis élu par 100 % de la population. Souvent, un préfet non élu est élu par une municipalité de 300, 400 habitants. Donc, s'il reçoit... s'il a 50 % des votes, il va avoir 100 votes, puis il va être élu, puis il va se ramasser préfet avec 100 votes. Tu sais, moi, il y a un élément là-dessus que je trouve... que je ne dénigre pas non plus, parce qu'il y a des municipalités qui vont continuer de maintenir que ce soit un maire qui soit élu préfet, puis c'est bien correct. Mais moi, pour mon côté, je trouve que ça me donne une vraie belle légitimité, puis d'autant plus que j'ai eu 51 % des votes, puis on était quatre candidats. Ça fait que c'est encore plus intéressant dans ce temps-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci...

• (10 h 40) •

M. Simard (Luc) : Puis, en même temps, ça me permet de faire... de venir aussi ici défendre nos enjeux, défendre les enjeux régionaux, de m'impliquer à la FQM. Donc, ça me donne aussi une liberté d'action. Parce que je suis là à temps plein, hein, je suis là à temps plein pour la MRC. Donc, c'est pour ça que j'ai le temps de venir discuter avec les gens de la FQM, discuter de nos enjeux. Je suis sur la table du caribou forestier, qui est un enjeu majeur chez nous, le caribou forestier. Donc, ça me permet de m'impliquer, en étant préfet élu à temps plein, dans des dossiers provinciaux, puis on amène nos préoccupations de nos milieux à travers notre implication.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre, vous aviez une dernière question?

Mme Laforest : Oui.

La Présidente (Mme Dansereau) : 30 secondes.

Mme Laforest : La réception... Par rapport au projet de la copropriété, les mesures qui sont prises, quelle est votre vision par rapport à ça?

M. Simard (Luc) : Bien, écoutez, ça, moi, je trouve que c'est parfaitement légitime, là, de... Vous l'avez mentionné, en introduction, qu'il y en a quand même beaucoup, de copropriétés, 41 %, si j'ai bien compris, qui n'avaient pas les sous prévus pour faire des rénovations. Donc, c'est une sécurité qu'on apporte aux citoyens qui vont s'acheter des condos. Moi, je trouve ça parfaitement normal. Mais je trouve ça désolant qu'on soit obligés...

La Présidente (Mme Dansereau) : ...monsieur, le temps est écoulé.

M. Simard (Luc) : ...obliger aux gens de faire des plans. Ça, je trouve ça désolant, là. Je pense que ça devrait être naturel.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Le temps est écoulé. Je m'excuse. Je cède maintenant la parole à la porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée, vous disposez de 11 minutes.

Mme Nichols : Merci, Mme la Présidente. Alors, merci, M. Simard, merci, M. Girard, et merci, Mme Drolet, d'être ici aujourd'hui. M. Simard, vous parlez, là, depuis tantôt, que vous... tu sais, vous dites que vous êtes légitime de faire les représentations que vous faites aujourd'hui. Vous avez dit aussi : Je trouve que... Moi, je me demandais, en tant que préfet de la MRC Maria-Chapdelaine, vous représentez combien de municipalités.

M. Simard (Luc) : On est 12 municipalités.

Mme Nichols : 12 municipalités. Et les représentations que vous faites ici aujourd'hui, là, évidemment, c'est le groupe de la FQM, donc je présume que c'est pour la FQM.

M. Simard (Luc) : C'est pour la FQM, oui.

Mme Nichols : Parfait. Il y a 1 131 municipalités au Québec. La FQM représente... Je pense qu'il y a à peu près 1 000 membres, peut-être, là...

M. Simard (Luc) : Presque 1 000, oui. On est pratiquement 1 000, un petit peu moins.

Mme Nichols : ...un petit peu plus de 1 000 municipalités, là, qui sont membres de la FQM. Je me demandais : Est-ce que vous avez consulté vos membres avant de soumettre le mémoire que vous soumettez à la commission aujourd'hui?

Mme Drolet (Maryse) : De façon générale, non. Et on a eu quatre jours.

Mme Nichols : Ah! c'est ça, vous avez eu un court délai pour pouvoir nous soumettre ce mémoire, un mémoire de huit pages, là, qui est quand même assez général. Et je comprends que les membres de la FQM n'ont pas été nécessairement consultés. Et, ce que vous nous ramenez aujourd'hui, vous l'avez... Vous avez rédigé ce document-là sur quelle base?

Mme Drolet (Maryse) : Si vous me permettez, en fait, il y a beaucoup d'éléments qui ont été discutés et sur lesquels on s'appuie depuis très, très longtemps, notamment la gouvernance de proximité. Donc, on est vraiment dans l'enlignement des réclamations fondamentales, là, de la FQM. Alors, non, on n'est pas... Donc, ce n'était pas si... Oui, les délais ont été très courts, mais ce n'était pas si complexe à répondre.

Évidemment, vous l'avez vu, on n'a pas de commentaire sur l'ensemble du projet de loi. On se restreint à ce qui est dans notre champ de compétence. Et, pour en avoir aussi discuté, non pas nécessairement sur ce projet de loi là mais sur le rôle qu'on veut avoir auprès de nos personnes âgées, tous ces enjeux-là ont été longuement discutés dans une commission permanente, aux instances, au C.A. Non, là-dessus, on n'a pas trop d'inquiétudes. Et il va être présenté, effectivement, au conseil d'administration qui s'en vient.

Mme Nichols : Très bien. Bien, je comprends. Merci.

Mme Drolet (Maryse) : Mais évidemment l'exécutif... Le président l'a vu, évidemment, nos instances décisionnelles.

Mme Nichols : Merci, Mme Drolet. Je comprends. C'est parce que, comme on dit, là, il y a quand même 1 000 membres à la FQM. Je comprends que vous avez une position que vous venez présenter aujourd'hui. Puis évidemment, là, j'ai été mairesse, j'ai été préfète de la MRC de Vaudeuil-Soulanges, qui a 23 municipalités, j'ai été mairesse à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot. Puis je vous dirais que moi, je consulte aussi en tant que députée, comme la plupart des députés ici présents, là, on consulte souvent nos élus sur le terrain, et je voyais certaines divergences entre diverses municipalités, et je me disais que votre position était quand même assez campée, donc ce pourquoi ma question, à savoir si vous aviez consulté l'ensemble de vos membres.

J'avais une petite question relativement... Dans la page 7 de votre mémoire, vous parlez de donner des outils aux municipalités, aux MRC, qui leur permettront d'aller dans le même sens. Vous faites référence à quoi quand vous parlez de donner des outils? Est-ce que c'est un aspect financier? Est-ce que c'est un aspect...

Une voix : ...

M. Simard (Luc) : Tu l'as-tu trouvé? C'est où qu'on en parlait? Par rapport à...

Mme Nichols : À la fin ou...

Mme Drolet (Maryse) : Bien, en fait, disons, des outils... De façon générale, avoir plus de marge de manoeuvre, c'est, en soi, pour nous, des outils d'intervention, des outils d'action. Là, je m'excuse, là, c'est...

M. Simard (Luc) : Par rapport aux maisons des aînés, tu sais, c'est de nous donner des outils, entre autres au niveau de ce qu'on a discuté pour les résidences de personnes âgées. C'est ce qu'on veut, comme MRC, avoir une liberté d'agir. On veut avoir une liberté d'innover, de trouver des nouveaux modèles puis de s'adapter en fonction de nos réalités. On a tellement de divergences au niveau de nos réalités, quand même. On a tous des...

Ce qu'on a fait disparaître dans le mémoire, c'est quand même une vision commune des MRC, tu sais. D'avoir des résidences mieux entretenues, je pense que c'est parfaitement normal, des inspecteurs en bâtiments plus compétents, je pense que c'est parfaitement légitime d'avoir tout ça. Mais ce qu'on demande, en même temps, sur la loi n° 17...

Hier, ce qu'on a dit, c'est qu'on aime avoir de la souplesse. On aime avoir des modèles adaptables, des choses qu'on peut adapter à nos réalités régionales, puis ça, c'est un peu l'élément, là, qu'on veut aussi faire disparaître. C'est que c'est bien quand on peut mettre en place des modèles qui peuvent répondre à nos problématiques. Si nos voisins n'en ont pas besoin, c'est tant mieux, mais, si nous, on en a besoin, si d'autres MRC ailleurs en ont besoin... C'est ce qu'on veut dire dans cette partie-là.

Mme Nichols : Bien, vous parlez à une députée qui est 100 % d'accord avec l'autonomie des villes, là. Puis d'ailleurs je pense que le précédent gouvernement a travaillé beaucoup à ce titre de gouvernement de proximité. Et je remercie la ministre, d'ailleurs, là, qui croit encore beaucoup à ce principe-là.

Et on parlait un petit peu plus tôt des mesures financières, entre autres, là, relativement... pour les aînés, pour... Vous parlez aussi de nouveaux modèles. Êtes-vous capables de... Puis vous parlez de nous présenter des nouveaux modèles. Est-ce que c'est dans votre vision ou dans vos travaux futurs de nous les présenter, les nouveaux modèles, mais évidemment de présenter vos nouveaux modèles à la ministre? Parce qu'on essaie de faire un projet de loi, évidemment... qui pourront bénéficier aux citoyens par l'entremise de nos gouvernements de proximité, donc de nos villes, de nos municipalités. Et, de ces nouveaux modèles là, je comprends qu'il y aura une partie financière quand même assez importante. Donc, moi, j'aimerais ça vous entendre. Vous vous attendez à quoi comme modèle financier, comme structure financière? Je ne pense pas que vous vouliez assumer 100 % du coût, hein, qui s'en va avec tout ça.

M. Simard (Luc) : Non, non, non. Nous, c'est ça, dans tout ce qu'on fait, on n'est jamais là à 100 %. On a toujours besoin d'une aide complémentaire, c'est bien entendu. Tu sais, comme on mentionnait, on veut que les frais de ces maisons-là soient au niveau des centres de services de santé, que ce soient ces gens-là qui prennent en charge. Nous, on veut être là pour des besoins ponctuels ou des aides spécifiques, spéciales, mais on est là pour peut-être éviter la fermeture de certains centres. Mais on ne veut pas être une aide récurrente, on l'a déjà dit.

Pour les modèles, je pense que ça va être aux milieux de développer leurs modèles. Là, actuellement, la loi vient d'être mise en application. Je ne pense pas qu'il y ait de modèle nulle part qui soit vraiment bien développé, mais ça ouvre la place à en développer. Dans notre MRC, j'ai quand même des idées, là, un peu, comment qu'on pourrait déployer ces modèles-là, mais on n'a rien de concret à présenter, là.

Mme Drolet (Maryse) : C'est un beau chantier à lancer.

Mme Nichols : Oui, c'est un beau chantier à lancer, puis je pense que vous êtes vraiment très concernés. Parce que ce qui est particulier dans le projet de loi n° 16, c'est que c'est vraiment... on donne vraiment une section indépendante, on donne vraiment cette responsabilité-là aux villes. Moi, je trouve que c'est superimportant, parce que qui de mieux que les maires, que les élus municipaux, que les gens sur le terrain, qui connaissent leurs territoires?

Et je suis 100 % d'accord avec vous quand vous dites : Bien, il y a des personnes, là, il y a des personnes âgées qui... Moi, je vais vous parler de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, là. Il y a des personnes, là, qui sont nées à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, qui ont élevé leurs familles, qui ont des fermes familiales, qui ont des... Puis ils veulent rester sur le terrain, mais il n'y a pas... Dans leur territoire, il y a un sentiment d'appartenance très, très élevé mais... À Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, là, c'est juste du résidentiel. Il n'y a pas de densité. Il n'y a pas de condo, il n'y a pas de bloc-appartements. Ça fait que ces personnes-là, bien, à un moment donné, ils n'ont plus l'autonomie suffisante pour entretenir leurs maisons, puis, bien, ils doivent déménager, souvent, à l'extérieur de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

Donc, oui, c'est intéressant que peut-être la MRC ou d'autres villes pourront venir investir, mais, encore là, il va falloir changer le zonage pour permettre de la densité. Ça, c'est d'autre chose. Mais je suis 100 % d'accord avec vous, à cet effet-là, que les... C'est un beau pouvoir qu'on va donner aux municipalités, mais quelle inquiétude ou quel fardeau financier ça sera pour les municipalités? Moi, c'est vraiment ma préoccupation. Je trouve que...

Une voix : ...

Mme Nichols : Oui, c'est une grande préoccupation. On décharge beaucoup dans la cour des municipalités, puis, à la fin, c'est qui qui paie? Bien, c'est le citoyen via son compte de taxes.

M. Simard (Luc) : Bien, tu sais, effectivement, c'est ça.

• (10 h 50) •

Mme Nichols : Alors, moi, je trouverais très intéressant que la FQM et même des regroupements comme... la FQM, l'UMQ, différentes MRC soumettent des modèles ou soumettent des hypothèses. Puis reprenez-moi si je me trompe, mais je pense que c'était un peu le but de la question ou même des remarques préliminaires, en disant : Bien, présentez-nous des choses. On a le goût d'être innovateurs, on a le goût de... Je sens qu'il y a une volonté de travailler pour les citoyens et en respectant l'autonomie des villes. Bien, soumettez-nous des idées, soumettez-nous des nouveaux modèles.

M. Simard (Luc) : On va travailler avec notre équipe.

Mme Nichols : Levez le drapeau au niveau financier, parce qu'une fois que ça va être adopté ça va être trop tard pour chialer puis dire que la facture est trop élevée, puis vous le savez. Vous êtes des élus, hein? Donc, les citoyens, qui ils vont voir quand le compte de taxes va augmenter?

M. Simard (Luc) : Oui, oui, on en est conscients. C'est pour ça qu'on ne veut pas que ce soit une aide récurrente, qu'on veut vraiment que ce soient des projets ponctuels, bonifier l'offre de services pour les rendre plus attractifs, même dans les petits milieux. On ne veut pas que ça devienne notre fardeau, effectivement. On est là aussi, nous autres.

Mme Nichols : Avec l'arrivée de la maison des aînés, avez-vous aussi pensé aux effets que ça va avoir sur les résidences qui sont présentement existantes? Il va falloir qu'il y ait une mise à niveau, là, probablement, qui soit faite. Là aussi, on va vous demander d'investir. Est-ce que vous avez envisagé aussi des impacts, des effets secondaires de...

Mme Drolet (Maryse) : Il y a des travaux qui sont en cours, là. Il faudra vous revenir, effectivement. Tout ça est à être mis en place. Je vous dirais que, dans nos milieux, l'important, c'est d'avoir des services. C'est la priorité n°1.

Mme Nichols : ...les services, pas à n'importe quel coût.

Mme Drolet (Maryse) : Non, absolument pas.

Mme Nichols : C'est bon, Mme la Présidente. Je vous remercie d'avoir répondu à mes questions. Et je comprends que c'est un long chantier qui est encore en cours, mais on a beaucoup d'attentes envers la FQM puis l'UMQ pour nous orienter. Merci.

M. Simard (Luc) : On va regarder ça. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition, M. le député de Laurier-Dorion. Vous disposez de 2 min 45 s.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Vous craignez un désistement des réseaux responsables d'aides d'urgence aux personnes âgées à la suite de l'adoption de cette loi. Par exemple, vous ne voulez pas que le ministère de la Santé, bien, dise : Les municipalités peuvent le faire, moi, je me retire. Est-ce que vous avez des propositions pour éviter ce genre de situation?

M. Simard (Luc) : Bon, il faut que le financement soit maintenu, bien entendu. On ne veut pas que l'aide municipale soit remplacée par... que l'aide actuellement fournie aux services de santé soit compensée puis demander aux municipalités d'investir pour le fonctionnement de ces municipalités-là. Je n'ai pas nécessairement de proposition claire, mais ça prend un financement adéquat, tout simplement.

On le sait, qu'il va y avoir un vieillissement de la population, là. On n'aura pas le choix quand même d'investir pour nos aînés dans le futur, c'est bien entendu. Bien, nous, on est là pour bonifier les projets, maintenir des maisons qui ont des difficultés, mais on ne veut pas devenir une aide récurrente, c'est bien entendu. Donc, ça va prendre du financement.

Puis on s'entend que les questions de gicleurs... Il y a beaucoup de problématiques. Il faut aussi faciliter le travail des propriétaires de ces maisons-là.

M. Fontecilla : Je comprends tout à fait que vous ne voulez pas une aide récurrente mais ponctuelle, mais, quand même, des rénovations peuvent être assez coûteuses. Si on parle d'un toit, de gicleurs, enfin, ça coûte quand même beaucoup d'argent, là.

Mais, sur la question du désistement, ça s'applique aussi à des propriétaires privés de résidence qui auraient les moyens mais qui préfèrent se décharger sur les contribuables, finalement. Comment, encore une fois, vous prévoyez d'éviter ces situations-là où des propriétaires qui auraient les moyens de faire des rénovations mais qui préfèrent faire appel aux municipalités...

M. Simard (Luc) : Bien, dans les petites municipalités, je vous dirais qu'il n'y a pas 50 maisons de personnes âgées, là. Il y en a souvent une, quand il y en a une. Les gens qui sont élus dans ces municipalités-là sont bien au fait aussi de la situation financière, de la situation de ces résidences-là. Ça doit être du cas par cas, on en est conscients, puis ça va être aux municipalités de prendre les décisions qui les concernent.

Écoutez, effectivement, c'est une préoccupation, là. On ne veut pas non plus que ça devienne un abus puis que toutes les municipalités mettent de l'argent dans toutes les maisons pour personnes âgées, là. C'est loin de là, là. On parle vraiment de maisons en difficulté, de petits centres. Donc, ça va être du cas par cas. Ce sera aux municipalités de prendre aussi leurs décisions. Ce sera à eux de gérer leurs sous. S'ils veulent mettre des programmes, ils mettront des programmes, mais c'est... Tout est à discuter à ce niveau-là.

M. Fontecilla : Est-ce que vous croyez qu'il faudrait un cadre général, peut-être pas très précis mais adressé aux MRC, aux municipalités, pour encadrer, justement, là, de façon générale cet investissement-là fait par les MRC?

M. Simard (Luc) : Bien, moi, honnêtement... Je vais demander aussi à Maryse, mais moi, je ne ressens pas le besoin nécessairement d'avoir un encadrement bien précis là-dessus. Je pense qu'on est habitués de travailler aussi avec nos municipalités... Oui?

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. C'est tout le temps qu'on disposait.

M. Simard (Luc) : Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition, M. le député de Rimouski. Vous disposez de 2 min 45 s.

M. LeBel : Merci. Je me reconnais beaucoup dans ce que vous avez dit au début de la présentation, la situation des petites municipalités. C'est la même chose dans mon coin. Je me reconnais beaucoup dans votre discours. Mais actuellement, dans votre région, Lac-Saint-Jean—Saguenay, il y a combien de bureaux de la Régie du logement?

M. Simard (Luc) : Je ne pourrais pas vous dire. Je n'ai pas vérifié puis je ne suis pas au courant.

M. LeBel : Il y en a un. Il est à Jonquière.

M. Simard (Luc) : Il y en a un à Jonquière, hein?

M. LeBel : Oui. Est-ce que vous pensez que, pour l'ensemble de la région, un bureau à Jonquière, c'est suffisant pour assurer l'accessibilité aux services de la régie?

M. Simard (Luc) : Bien, il y a eu beaucoup de... On s'entend qu'il y a beaucoup de services centralisés. Je ne suis pas au fait. Je ne pourrais pas vous répondre là-dessus, là, au niveau de nos offices, comment qu'on travaille. Ce n'est pas moi qui siège au niveau de l'office puis...

M. LeBel : O.K. Bien, moi, c'est un peu... C'est une question que je vais poser souvent parce qu'on semble vouloir compenser... Parce que nos régions sont grandes. Un seul bureau... Ça fait qu'on semble beaucoup vouloir compenser cette problématique-là par de la visioconférence. À mon avis, ce n'est pas certain que ça va favoriser, surtout l'accès pour les locataires, ceux-là qui vivent des difficultés.

L'autre élément, je n'ai pas beaucoup de temps, maisons des aînés, là. La proposition de la CAQ, c'est 30 maisons des aînés, dans le mandat, puis là ils sont en train de revoir ça à la baisse. On a 17 régions au Québec. Ça veut dire que, dans votre région, là, comme dans la mienne, là, c'est peut-être une maison des aînés. Ça fait que j'ai hâte de voir où ça va s'installer, la maison des aînés, dans le Saguenay—Lac-Saint-Jean. Je ne suis pas sûr que ça va être ça qui va régler les problèmes des aînés dans votre village. Ça fait que, moi, ce côté-là, là...

Mais actuellement est-ce que les municipalités ont de l'argent? Actuellement, là, mettons, on vous donne... Vous avez la possibilité de financer des résidences pour aînés, est-ce que vous avez ce qu'il faut actuellement pour faire ça?

M. Simard (Luc) : Je pense que c'est une situation variable au niveau du Québec. Il y en a qui l'ont, il y en a qui l'ont moins, tout dépendant des revenus qu'on peut obtenir. Mais effectivement il y a beaucoup de MRC qui risquent... ou de municipalités qui vont avoir de la difficulté à investir dans des projets comme ça. Dans notre cas, on s'est donné les moyens, puis je pense qu'on serait capables de soutenir dans les municipalités...

M. LeBel : Bien, je pense que ceux qui vont avoir plus de difficultés, ça va être ceux-là qui vivent déjà de la dévitalisation, qui auraient besoin de plus d'aide. Ça fait qu'on va favoriser des municipalités qui ont plus de moyens d'amener des résidences privées dans leur coin puis de vider les aînés des villages qui ont plus de difficultés. Je me dis, si on va vers ça, je m'excuse, là, si on va vers ça, il va falloir soutenir les municipalités dévitalisées par un programme où l'État va intervenir. À mon avis, on n'aura pas le choix.

L'autre élément, juste d'avoir votre avis... Les municipalités vont aider des résidences privées un peu dans le même sens. Est-ce que vous êtes plus à l'aise de financer une résidence avec un propriétaire unique privé ou aider au financement d'une résidence... un OSBL, une coop ou un OSBL? Vous, qu'est-ce que... Vous vous sentiriez plus à l'aise dans quelle façon, dans les deux exemples?

M. Simard (Luc) : Ah! c'est du cas par cas, là, c'est...

M. Girard (Maxime) : L'important, c'est que les résidences demeurent...

M. Simard (Luc) : L'important, c'est d'avoir un service. Ce qu'on vise, c'est le service aux citoyens. Donc, le moyen de l'utiliser, c'est tel que tel. Un OBNL, souvent, on va investir beaucoup plus facilement, mais par contre, un privé, on sait qu'il va mettre des heures, et des heures, et des heures pour faire rentabiliser sa résidence. Donc, c'est aussi un autre modèle qui peut être gagnant. Nous, c'est d'offrir des services en fonction des gens présents sur le terrain.

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

La commission suspend ses travaux jusqu'après les affaires courantes, soit jusqu'à 15 h 30. Merci.

(Suspension de la séance à 10 h 59)

(Reprise à 15 h 44)

La Présidente (Mme Dansereau) : ...travaux. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre sonnerie de leurs appareils électroniques.

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

Nous entendrons cet après-midi les organismes suivants : l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec et le Bureau d'assurance du Canada.

Je demanderais tout de suite le consentement, parce qu'on est comme 15 minutes en retard, donc s'il y a consentement pour poursuivre jusqu'à 18 heures, parce qu'on parlait de 15 h 45. Ça va?

Des voix : ...

Mme Thériault : Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui.

Mme Thériault : Il y a un député qui... Les députés ministériels recommandent de prendre le temps qui manque sur leur temps parce qu'ils ont un caucus à 6 heures.

La Présidente (Mme Dansereau) : Non. Bien, je pense que c'est... qu'on est corrects, parce que c'était 15 h 45, puis là ça va terminer... Je veux dire 16 heures. Oui, c'est ça. Il y a consentement? O.K.

M. Simard (Montmorency) : Ce n'est pas parce que je n'ai pas essayé.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, bienvenue à l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous demande donc de vous présenter et puis commencer votre exposé.

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

M. Parent (Michel) : Merci, Mme la Présidente. Mme la ministre, bonjour. Mmes, MM. les députés, merci de nous recevoir aujourd'hui. Mon nom est Michel Parent, je suis le vice-président du conseil d'administration de l'APCHQ. Je suis également propriétaire d'une entreprise de construction et de gestion immobilière résidentielle et commerciale Logisco. À mes côtés se trouvent François Vincent, vice-président des relations gouvernementales à l'APCHQ, et Me Marc Bergeron, avocat pour l'APCHQ.

Notre association, qui a été fondée en 1961, a comme mission de développer et de faire valoir le professionnalisme de ses membres. Elle regroupe 18 000 entreprises en construction et rénovation résidentielle.

Nous remercions la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation ainsi que les membres de la Commission de l'aménagement du territoire de nous recevoir aujourd'hui concernant le projet de loi n° 16. Nous en sommes très heureux, car ce projet de loi vient concrétiser plusieurs années de travail de sensibilisation de la part de notre organisation et de celles du milieu de l'habitation, qui ensemble demandent une réforme du droit de la copropriété.

Mme la Présidente, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation était présente la semaine dernière au sommet de la construction de l'APCHQ, où tous les acteurs de l'industrie étaient réunis. Je suis persuadé qu'elle a pu constater l'enthousiasme des participants concernant les orientations gouvernementales qu'elle présente dans son projet de loi.

Nous remercions la ministre d'avoir fait de la réforme de la copropriété et de l'encadrement de l'inspection des bâtiments une priorité de son gouvernement. Cela permettra d'améliorer la protection des copropriétaires et de faire de la copropriété un type d'habitation de choix pour construire nos quartiers d'aujourd'hui et de demain.

Mme la Présidente, l'APCHQ appuie le projet de loi n° 16 et demande aux parlementaires de l'adopter en prenant en considération, bien entendu, les propositions d'amélioration que nous formulons dans notre mémoire. Je cède maintenant la parole à M. Vincent pour préciser ces recommandations.

• (15 h 50) •

M. Vincent (François) : Mme la Présidente, on peut penser que la copropriété est une réalité montréalaise ou des grandes municipalités. Cela a peut-être été le cas jadis, mais, depuis les 25 dernières années, il y a eu une augmentation de la construction des copropriétés, et ça fait maintenant partie du paysage national québécois. Aujourd'hui, 11,7 % des ménages québécois vivent en copropriété. La copropriété est partout au Québec, dans toutes les régions administratives.

Le parc de copropriétés s'agrandit et il vieillit. L'âge moyen du parc est de 29 ans. 56 % des unités ont été construites avant 2000, et plus de 100 000 avant 1980. Le cadre actuel ne permet pas de mettre les sommes adéquates pour faire face aux réparations normales d'un bâtiment. La copropriété étant composée de plusieurs publics différents, allant des copropriétaires qui louent ou qui veulent vendre à court terme, en passant par ceux qui veulent rester dans le logis pour la retraite ou pour longtemps, ils ont des intérêts divergents.

Ainsi, l'adoption d'augmentations mensuelles pour des rénovations à faire dans 10, 15 ou 20 ans relève de la fiction. Mais, dans la réalité, la majorité des syndicats de copropriété a un manque de planification à long terme, et la stratégie de cotisation spéciale unique est utilisée dans la majorité des cas lorsqu'un rattrapage est de mise. On se trouve donc devant un cul-de-sac quant à la gestion responsable d'immeubles où habitent des centaines de milliers de Québécois.

Mme la Présidente, j'aimerais vous parler de ma belle-mère. Elle a vécu une situation particulière liée à l'achat d'une copropriété. Son objectif, quand elle a acheté la copropriété, c'était d'avoir un lieu tranquille avec son tendre époux pour vivre sa retraite et recevoir ses enfants et ses petits-enfants. Ce lieu tranquille a plutôt été une boîte à surprise où, au bout du ressort métallique, des milliers de dollars de cotisation spéciale sur cotisation spéciale sont venus lui faire des belles surprises. Il y a eu un petit coucou pour les dalles de stationnement intérieur, après ça un beau bonjour pour l'ensemble des balcons et une belle surprise pour les briques de l'ensemble de l'immeuble de 20 étages. On connaît tous dans notre entourage des histoires similaires, des histoires qui ont créé de l'ombrage à ce beau type d'habitation que représente une copropriété bien gérée.

Quant à la construction neuve, la problématique est similaire. Si un entrepreneur désire prévoir les sommes nécessaires pour constituer un bon fonds de prévoyance, mais qu'en face de la rue son compétiteur met le strict minimum, on ne s'en sort pas. L'acheteur risque de choisir, pour le prix, la copropriété qui sera remplie de surprises au moment où les rénovations seront requises.

C'est ici que le gouvernement peut faire la différence. Et c'est pourquoi l'APCHQ recommande l'adoption de la pratique des carnets d'entretien à la réalisation d'études de fonds de prévoyance. Cela permettra d'assurer une gestion pérenne et équitable.

Nous invitons toutefois le législateur à définir les modalités ainsi que l'entrée en vigueur des articles 32 et 33 par règlement. Cela donnerait une meilleure marge de manoeuvre au gouvernement pour procéder à des modifications plus facilement, si nécessaire. Nous suggérons également l'entrée en vigueur par phases, selon les années de construction, sur une période de cinq ans. De cette façon, on s'occupera prioritairement des immeubles susceptibles d'avoir des réparations à court terme. De plus, ça va permettre aux professionnels qui réaliseront les études demandées par la loi de répondre à la demande, car, ne nous faisons pas de cachette ici, il y a probablement la majorité des personnes qui vont attendre la date limite pour se conformer à la réglementation. Puis, en procédant par vagues, on va pouvoir permettre au marché d'assumer, justement, cette demande-là. Puis ce n'est pas une pratique qui est nouvelle. Ça a été mis en place notamment pour le régime volontaire d'épargne-retraite. On a commencé avec les entreprises avec plus d'employés puis, ensuite, on est allé avec les entreprises avec moins d'employés. Donc, c'est possible de procéder de cette façon-là.

L'APCHQ invite également le gouvernement à accompagner la présente réforme d'une campagne de sensibilisation ciblant les différents publics concernés, comme les ménages, les syndicats de copropriété et les entrepreneurs.

Quant aux nouvelles obligations prévues pour les entrepreneurs, notamment aux articles 54, 55 et 60, nous les acceptons et recommandons leur adoption telles que rédigées. Les entrepreneurs sont prêts à faire leur part et sont d'avis que les demandes du gouvernement prévues aux articles que je viens de mentionner sont justes et raisonnables.

Mme la Présidente, maintenant, j'aimerais parler des dispositions de l'encadrement de l'inspection des bâtiments.

L'achat d'une propriété est l'un des investissements les plus importants qu'une personne fait dans sa vie. L'APCHQ est donc heureuse de constater la création d'un nouveau chapitre à la Loi sur le bâtiment pour encadrer l'inspection des bâtiments. Selon nous, c'est la manière la plus efficace et la plus logique que de confier le suivi et l'encadrement de l'inspection à la Régie du bâtiment du Québec, dont la mission est de protéger le public, de contribuer à la qualité et la sécurité des bâtiments et des installations.

Nous tenons également à appuyer les orientations en matière de formation continue. Nous avons exprimé à plusieurs reprises et nous le réitérons ici, pour l'APCHQ, l'obligation d'une formation initiale et d'une formation continue apportera une assurance complémentaire quant à la qualité de construction et à la sécurité du public.

Un autre point que nous soulevons dans notre mémoire porte sur la modification permettant à la RBQ de suspendre les travaux de construction lorsque la personne qui les exécute ou les fait exécuter n'est pas titulaire d'une licence ou que celle-ci ne comporte pas la sous-catégorie appropriée. Nous invitons à la prudence en ce qui concerne l'application de ce nouveau pouvoir, car il est parfois difficile de déterminer la sous-catégorie requise pour effectuer les travaux.

Finalement, le projet de loi n° 16 apporte des modifications à la Régie du logement. N'étant pas interpellés directement par ces changements, nous n'en avons pas traité dans notre mémoire. Nous tenons toutefois à sensibiliser les membres de la commission et le gouvernement à l'effet que le parc de logements locatifs privés compte 1,3 million d'unités d'habitation. L'âge moyen du parc de logements au Québec est de 43 ans, et près de trois logements sur cinq a été construit avant 1980, où les normes en performance énergétique étaient moins efficaces... des bâtiments à cette époque. Nous invitons donc les parlementaires à évaluer toutes les avenues législatives et budgétaires pour entreprendre une corvée de rénovation qui serait bénéfique pour tous les citoyens.

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

M. Vincent (François) : Nous vous remercions pour votre écoute, et c'est avec plaisir que nous échangerons avec vous.

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

Mme Laforest : Bon, alors, bonjour à vous tous. Je suis très heureuse d'être avec vous aujourd'hui parce que la copropriété, c'est certain que c'est un domaine que je connais assez bien. Puis c'est un projet, quand je suis arrivée, qui était déjà travaillé depuis 2007, 2008, puis qui a été travaillé aussi dans les années précédentes, plus intensément. Alors, c'était vraiment important, parce que moi, ce projet-là, je le trouvais vraiment urgent parce que je sais que certains copropriétaires vivent plusieurs drames dans leurs copropriétés. Puis, de par mon expérience personnelle, c'était comme le temps, c'était même... il y avait urgence d'agir dans ce domaine-là.

Également, dans le projet de loi, bien, vous le voyez aussi, hein, on travaille sur la Régie du bâtiment, on change le nom de la Régie du bâtiment, pas seulement pour changer le nom, parce que la Régie du bâtiment est vraiment...

Une voix : ...

Mme Laforest : Le changement, c'est ça. Parce que la Régie du logement est vraiment un tribunal administratif à 92 %. Alors, c'était vraiment important de lui redonner son rôle exact, qui est un tribunal administratif, soit de régler des litiges entre les parties.

Également, il y a la Régie du bâtiment aussi qu'on travaille sur les inspecteurs en bâtiment. Vous comprendrez qu'aujourd'hui des inspecteurs en bâtiment il n'y en a pas beaucoup, on en voudrait beaucoup plus. Alors, il y avait urgence d'agir également. Ceci étant dit, de par le faible nombre d'inspecteurs en bâtiment, bien, c'était comme important, également, de donner le temps aux inspecteurs d'être formés. Alors, c'est pour ça que, dans notre projet de loi, on n'a pas fait obligation. Bien entendu, on va en discuter ici également.

Alors, je suis très heureuse de vous rencontrer. Les collègues, bonjour à vous tous. C'est le fun de toujours se retrouver ensemble.

Alors, si je peux y aller de par... plus concrètement, une question que je pose. Parce que, dans votre mémoire, vous dites que vous préférez suggérer, quand on parle du carnet d'entretien et du fonds de prévoyance... Je vais y aller tout de suite avec mes questions. Parce que vous suggérez que... Dans le projet de loi n° 16, au lieu de passer à trois ans, vous suggérez, justement, de demander... Vous demandez deux ans de plus pour le carnet d'entretien, alors je voulais savoir le pourquoi. Parce que je me disais : Si on retarde encore... Depuis déjà longtemps qu'on devrait avoir un projet de loi sur les copropriétés et l'habitation. Je me demandais, si on retardait, pourquoi. Est-ce que c'est une bonne chose? Je ne suis pas sûre que c'était... Je ne suis pas tout à fait d'accord avec ça. Ça fait que je voulais vous entendre à ce sujet-là.

Puis aussi, bien, étant donné qu'avec le ministère des Affaires municipales on a joint l'Habitation, ce qui est tout à fait logique, et on a également l'Aménagement du territoire, vous trouverez dans le projet de loi aussi des modifications pour les Affaires municipales. Alors, le projet de loi est quand même tout à fait très, très concret. Puis c'est pour ça que vous avez trouvé, justement, des nouveaux pouvoirs qui sont aux Affaires municipales, des nouveaux règlements possibles. Alors, tout ça se retrouve dans notre projet de loi.

Alors, si on revient à la question importante, bien, la question, justement, revient au carnet d'entretien, qui est au niveau des délais. C'est pour ça que je voudrais vous entendre : Pourquoi, pourquoi vous suggérez un changement de délai?

La Présidente (Mme Dansereau) : ...

• (16 heures) •

M. Vincent (François) : Merci. Peut-être préciser, on ne demande pas à ce que ça soit plus long, mais on demande à ce que, les immeubles les plus âgés, la réglementation rentre en vigueur pour eux avant. Là, actuellement, de ce qu'on comprend, c'est qu'il y a un... Vous allez adopter le règlement, puis, ensuite de ça, le maximum pour appliquer la réglementation, c'est trois ans. À partir du trois ans, tout le monde devra être appliqué... appliquer la réglementation. Nous, ce qu'on propose, dans le fond, c'est quelque chose de similaire, mais après ça d'y aller par vagues. Donc, admettons, an 1, c'est toutes les copropriétés qui ont été construites avant 1980, ensuite de ça, an 2, vont rentrer tous les immeubles avant 1990. Ainsi, comme ça, on est capables de faire rentrer la réglementation par phases puis cibler justement l'obligation de résultat des différents syndicats de copropriété, selon ceux qui sont le plus sujets à avoir des réparations ou à avoir des problématiques quant à un fonds de prévoyance qui est mal géré puis d'avoir des surprises de milliers de dollars pour les copropriétaires.

Donc, c'est vraiment d'y aller pour cibler en priorité les bâtisses qui sont les plus nécessaires par rapport aux modifications qui sont proposées. Puis on croit que ce serait possible de le faire en référant au règlement ou en référant à l'article, que l'application des différentes dispositions pour le fonds de prévoyance sera définie par règlement. Puis ensuite, dans le règlement, bien, vous mettez en place justement les phases de l'application de ce règlement-là.

Puis ça, ça devrait être précédé, on pense, par une campagne de sensibilisation. Pour bâtir le règlement, j'imagine que ça ne va pas prendre quelques semaines, là, on pourrait... Si vous voulez aller... La ministre veut y aller rapidement, Mme la Présidente. Mais entre-temps on aimerait ça qu'il y ait une campagne de sensibilisation, en collaboration avec les différents acteurs du milieu. Parce que peut-être qu'une des problématiques, c'est que les gens, lorsqu'ils achètent une copropriété, ils pensent acheter les quatre murs mais qu'ils ne voient pas nécessairement l'importance de la gestion des parties communes. Donc, de précéder les changements législatifs et réglementaires d'une grande campagne de sensibilisation, on en a parlé dans notre mémoire, puis ce n'est pas quelque chose de nouveau. Dans certaines modifications, notamment la Loi du tabac ou les modules d'enregistrement des ventes dans les restaurants, il y a eu des grandes campagnes de sensibilisation qui précédaient l'entrée en vigueur de cette réglementation-là. Donc, on vous suggère ces bonnes idées.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : O.K. Je peux...

M. Parent (Michel) : On comprendra, madame...

Mme Laforest : Oui?

M. Parent (Michel) : Mme la ministre — Mme la Présidente, excusez-moi — on comprendra qu'y aller par étapes, c'est de s'assurer qu'on ne créera pas de rareté ou de surenchère dans le marché des consultants, des inspecteurs et,

éventuellement, des entreprises qui auront à faire des travaux. Si on installe tout ça dans un seul goulot, on peut créer une rareté et puis, éventuellement, une surenchère dans les prix, puis on ne rendra pas service aux consommateurs, aux copropriétaires.

Mme Laforest : Moi, ma question, en fait... Je peux y aller, oui, vous avez terminé? O.K. Bien, en fait, ma question... Pour revenir à ce que vous disiez, si j'entends bien, vous dites : Tous les immeubles datant de 1980, tous les immeubles... Comment vous allez vous y prendre pour y aller de cette manière-là? Je ne sais pas, expliquez-moi, voir...

M. Vincent (François) : Comment s'y prendre? Bien, ça peut se faire dans les dispositions transitoires finales de... Le règlement va rentrer en vigueur, pour les immeubles avant 1980, le 31 décembre. Ensuite de ça, les autres immeubles, ça va être... Ça serait défini dans le règlement, les années ou la norme d'aller chercher le carnet d'entretien. Les gens seraient... pourraient le faire avant. Maintenant, il y a une obligation quant à le délivrer.

Il y a eu aussi une modification quant aux façades de bâtiments puis il fallait qu'il y ait une étude qui soit faite ou un travail qui soit fait par rapport à ça. Puis il y a eu des distinctions quant aux années, quand il fallait déposer le rapport. Ça s'est déjà fait dans le passé. Puis je suis persuadé qu'il y a des juristes fantastiques, au gouvernement du Québec, qui peuvent vous définir, dans le règlement ou dans la loi, une possibilité de rentrer par vagues l'application... les nouvelles règles qui seraient assujetties aux syndicats de copropriété.

Mme Laforest : O.K., c'est bon. J'ai une autre question. J'ai plusieurs questions. La campagne... Est-ce que je peux y aller, oui?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, allez-y, Mme la ministre.

Mme Laforest : C'est ma première commission, hein? On va suivre les procédures. En fait, quand vous parlez de votre campagne de sensibilisation, ça aussi, je voudrais vous entendre, parce qu'étant donné que, justement, dans le projet de loi, il y a quand même... On touche énormément à l'habitation, là. On parle d'une campagne de sensibilisation. J'aimerais vraiment ça savoir... Est-ce que vous avez déjà... Vous êtes-vous penché sur la manière de faire cette campagne-là? Comment vous feriez ça? Est-ce que vous avez travaillé ou c'est juste comme ça, pour dire : On va faire une campagne de sensibilisation? Comment vous allez y aller pour ne pas non plus faire peur au marché, là?

M. Vincent (François) : Peut-être de deux ordres. Puis ça faisait partie d'une des demandes qu'on avait émises avec cinq autres associations. D'ailleurs, je tiens à les remercier pour le travail que ces organisations-là ont fait, le Bureau d'assurance du Canada, la CORPIQ et la Fédération des chambres immobilières, l'OACIQ puis les regroupements de gestionnaires de copropriété. En 2017, on a soumis au précédent gouvernement une demande de réforme avec différents axes. Dans cette demande-là, on demandait justement de mettre en place une campagne de sensibilisation qui précéderait l'application du règlement. Là, ici, on parle de copropriétés. On sait que votre projet de loi touche d'autres aspects. C'est vraiment pour la question de la gestion de la copropriété, pour faire connaître les obligations des copropriétaires, mais également faire connaître les nouvelles obligations du gouvernement.

Maintenant, bon, bien, ça peut se faire de plusieurs ordres. Ça peut être, bon, le ministère qui décide de faire sa campagne de sensibilisation lui-même, d'aller dans une campagne ciblée. Mais, nous, ce qu'on suggère, c'est que les différentes associations ont quand même un lien de communication assez direct avec leurs différents memberships puis que ça pourrait se faire en collaboration avec le ministère, avec des budgets qui seraient appropriés, pour sensibiliser puis faire connaître les nouvelles obligations puis faire connaître que c'est quelque chose de bien. Parce que, là, il y a un consensus dans le milieu de l'habitation, mais il va quand même y avoir certaines hausses que les personnes vont avoir à vivre puis il faut faire connaître à ces gens-là pourquoi ces hausses-là sont légitimes, pourquoi c'est quelque chose de sain et de bien de gérer à long terme et quelles sont les différentes autres obligations que les copropriétaires ou même les entrepreneurs...

Bien, si je peux donner un exemple, pour nous, quand je dis que nos différentes organisations rejoignent bien leur public, on a un magazine, qui est *Québec habitation*, qui est envoyé à 37 000 entreprises qui ont des licences de la Régie du bâtiment du Québec. Bien, ça, c'est un beau véhicule pour être capable de faire connaître des nouvelles obligations, puis de permettre aux personnes de l'appliquer, puis peut-être même commencer à l'appliquer avant que, justement, la date limite ne soit arrivée. Mais on voulait vous signifier notre entière collaboration pour faire atterrir positivement ce projet de loi là dans les différents publics, puis nous, on va porter une attention particulière aux constructeurs de copropriétés au Québec.

Mme Laforest : C'est important pour y aller doucement, hein? Il ne faudra pas... Il faut vraiment que ce soit bien accueilli.

Alors, j'avais également une autre question. Je voulais savoir, pour vos pratiques, présentement, que vous faites au niveau des notes d'information pour les acheteurs, c'est quoi, vos procédures actuellement pour vos notes d'information.

M. Vincent (François) : On donne les notes d'information... Moi, je ne suis pas un spécialiste sur cette question-là. On peut vous mettre en contact avec un entrepreneur qui fait beaucoup de copropriétés. On donne le minimum qui est inclus par la loi.

Maintenant, on savait qu'il y avait une problématique quant à certains documents qui pouvaient être donnés. Quand on a fait le travail, aussi, avec l'étude d'impact économique, on parlait de remise de plans tels que construits, etc. Ce qu'on a constaté ici, c'est que c'est quelque chose d'assez intéressant parce que ça permet des plans annotés. Puis une des craintes qu'on avait au départ, c'était qu'on soit obligés d'avoir un architecte sur chaque moment du... puis là ça aurait

pu faire augmenter de façon assez importante... Une chose est certaine, ce qu'on voit dans les obligations pour remettre aux syndicats de copropriété l'ensemble des notes et les informations pour être capables de faire le suivi quant à la bonne gestion de leurs immeubles, on trouve que ce sont des bonnes orientations.

Un autre aspect qu'on mentionnait dans le mémoire, c'est qu'il faut faire un budget prévisionnel. Puis il y avait la disposition précédente qui parlait de rembourser le double si le budget prévisionnel n'était pas inclus. Nous autres, on voyait ça peut-être d'un mauvais oeil. Mais là, maintenant, on va rembourser ce qu'on doit. Puis nous, on est persuadés que les constructeurs de copropriétés veulent bien faire. Puis ça se peut dans un cas qu'il y ait une problématique, puis, dans ce cas-là, bien, on remboursera ce qu'on doit. Mais on trouve justement que les différentes demandes qui sont émises sont bien pour aider le marché à mieux se réguler.

M. Bergeron (Marc) : Si vous me permettez, peut-être juste compléter. En fait, l'APCHQ fournit à ses membres des modèles de contrat, notamment des contrats préliminaires, qui incluent notamment les notes d'information, là. C'est un modèle, là, qui peut être utilisé par les entrepreneurs. Donc, c'est disponible aux membres de l'association sur le site Web de l'APCHQ.

Mme Laforest : D'accord. Puis, au niveau des acomptes, c'est quoi, vos pratiques pour les acomptes, au niveau des acheteurs, pour les nouveaux projets ou... Avez-vous une procédure également pour protéger les acheteurs, en fait? • (16 h 10) •

M. Parent (Michel) : Il n'y a pas de procédure précise à ce niveau-là. Puis on pense qu'éventuellement... Effectivement, on voit que vous demandez, dans le projet de loi, de protéger ces acomptes-là, puis je pense que c'est louable qu'on le fasse. Puis on est prêts, nous autres, on est prêts à collaborer puis à participer à trouver la meilleure solution puis le meilleur véhicule. Vous avez proposé sous forme de cautionnement, sous forme de, peut-être, un programme de garantie ou toute autre chose, là. On est favorables puis on est prêts à collaborer pour trouver la meilleure façon de le faire, parce qu'il y a eu, à ce niveau-là, quelques histoires d'horreur, encore une fois, puis c'est malheureux. C'est très malheureux parce qu'il y a des entrepreneurs qui utilisent ces acomptes-là, et vous comprendrez que, dans certaines occasions, ça crée des pertes, là, pour la clientèle, pour le consommateur. C'est dommageable.

On n'a pas, à ce que je sache, de service pour les acomptes en particulier, mais on voit favorablement l'adoption de l'article 60. Puis ce qu'on trouve bien là-dedans, c'est qu'on donne plus qu'un moyen pour bien protéger le consommateur. Donc, il va pouvoir avoir un plan de garantie. Bon, il y a le plan de garantie obligatoire, il y a des plans de garantie volontaires, une assurance, un cautionnement, un dépôt de compte en fidéicommis. Donc, on donne les outils aux entrepreneurs pour trouver les bons moyens pour bien protéger les consommateurs. Puis ça, on trouve que c'est l'avenue à prendre pour justement permettre la meilleure façon que l'entrepreneur puisse bien protéger le consommateur. Puis ça, vous pouvez compter sur l'appui de l'APCHQ sur l'article 60 tel que rédigé.

Mme Laforest : D'accord. Puis j'ai peut-être une... Est-ce qu'il me reste du temps?

La Présidente (Mme Dansereau) : Il reste une minute, question, réponse.

Mme Laforest : Une minute? Juste rapidement, la formation pour les inspecteurs en bâtiment, quand on a parlé justement de la formation des inspecteurs... juste votre accueil par rapport à cette demande.

M. Vincent (François) : On est très, très favorables par rapport à la formation initiale puis par rapport à la formation continue. On a eu l'occasion de déposer deux mémoires à la Régie du bâtiment du Québec, en 2015-2016, si je ne m'abuse. Les dates, en tout cas, sont dans le mémoire. Et on voit vraiment bien le fait que tout détenteur d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec ait une formation initiale et également une formation continue. Donc, ici, dans la volonté qu'il y ait des inspecteurs qui soient régis par la Régie du bâtiment du Québec et qu'on renforce encore l'obligation de formation continue, c'est vraiment de la musique à nos oreilles. On voit qu'il y a plusieurs formations qui sont...

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

M. Vincent (François) : D'accord.

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

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Vous me permettez de souhaiter la bienvenue au vice-président, M. Parent, à M. François Vincent, qui est vice-président et aussi également responsable des relations intergouvernementales, ainsi qu'à Me Marc Bergeron, qui est l'avocat de l'APCHQ. Bonjour à la ministre. Bonjour à vous, Mme la vice-présidente, qui officie comme présidente. Étant donné que je suis critique au niveau de l'habitation et de la construction, on comprend que je suis assise ici à poser des questions plutôt que d'être assise là à présider les travaux.

Vous allez me permettre... J'ai manqué l'ouverture des travaux ce matin parce que j'avais une obligation pour des questions de sécurité. Donc, je n'ai pas pu faire mes remarques préliminaires. Mais je vais remercier ma collègue la députée de Vaudreuil, qui est la porte-parole en matière d'habitation, d'avoir été ici ce matin pour veiller au fort. Évidemment, j'aurais aimé mieux que les consultations commencent cet après-midi, mais c'est le gouvernement qui décide de l'horaire. Donc, il n'y a pas de problème.

Je tiens à réitérer à la ministre mon entière collaboration pour pouvoir faire avancer le plus rapidement possible le projet de loi n° 16. Évidemment, que ce soit le projet de loi n° 401, le projet de loi n° 16, moi, ce qui est important, c'est que, depuis le temps que tout le monde travaille à une réforme sur la copropriété, il est temps que le Québec aille de l'avant. On a pris beaucoup de retard. Je pense que la ministre a fait des choix en rajoutant des choses dans le projet de loi. Elle a retiré d'autres dispositions. On aura l'occasion en commission parlementaire, lors de l'étude article par article, de poser certaines questions et peut-être même d'apporter des amendements.

Par contre, dans votre mémoire, vous avez parlé dès le départ des règles qui régissent les copropriétés, les syndicats de copropriété, notamment par rapport avec le carnet d'entretien. Vous demandez à ce que nous puissions le faire sur quelques phases, là, en fait, d'années de construction. Vous savez, et je sais également, et les gens en arrière vont certainement nous le dire, qu'il y a des firmes spécialisées qui gèrent un parc de copropriétés où les travaux ont été faits, où on s'est inspirés des bonnes pratiques. Et les firmes de gestionnaires, la plupart du temps, vont faire faire les grands travaux. C'est déjà une planification qui est là, peu importe l'année de la bâtisse, que ce soit 2010, que ce soit 1980. Je suis moi-même propriétaire de deux copropriétés, une à Québec et une à Anjou, et j'ai vraiment les deux mondes. Donc, je peux vous en parler de long en large. Et je sais que, lorsqu'il y a un gestionnaire qui est impliqué, ça permet une meilleure planification.

Donc, vous ne croyez pas que, peut-être, avec le fait d'étendre le carnet d'entretien, ça serait peut-être intéressant aussi de regarder les firmes de gestionnaires qui gèrent déjà certaines copropriétés où il y a un minimum ou un maximum d'entretien, de phases, de carnets d'entretien qui ont déjà été faits, que ça pourrait permettre une entrée en vigueur peut-être un peu plus rapide, et de prendre un peu plus de temps avec les syndicats de copropriété où c'est plus fait maison, entre guillemets, qu'avec une firme de gestionnaires? Qu'est-ce que vous en pensez?

M. Vincent (François) : Avant de répondre à votre question, si, Mme la Présidente, vous me permettez, j'aimerais remercier aussi la députée d'Anjou—Louis-Riel, qui a joué un rôle dans la réforme de la copropriété. Il y a plusieurs ministres qui ont travaillé là-dessus depuis 2011. Mais on voulait le souligner en commission parlementaire et on le fait aussi, dans notre communiqué, pour l'ensemble des ministres qui ont été touchés par cette question-là.

Quant au carnet d'entretien, on parle quand même de 413 225 unités de copropriété au Québec, donc des dizaines de milliers d'immeubles. Donc, si on fait rentrer ça, au jour 1, tout en même temps, ça peut créer un goulot d'étranglement. Ensuite de ça, lorsqu'on considère que la majorité... C'est trois syndicats de copropriété sur cinq qui sont en autogestion, et, je pense, c'est 61 % qui vont avec des cotisations spéciales uniques. On considère que, bien, normalement, ça, ce sont les immeubles les plus âgés qui vont avoir des réparations avant dû au vieillissement des parties de la copropriété.

Donc, c'est pour ça qu'on propose une entrée en phases, pour qu'il y ait... oui, qu'on y aille rapidement, mais qu'on y aille rapidement avec les immeubles qui ont le plus de potentiel d'avoir des bobos et des réparations à court terme. En 2011, la Chambre des notaires disait que c'était urgent d'agir. Neuf ans. Donc, travaillons bien, travaillons vite, mais assurons-nous justement qu'on puisse répondre à la demande, puis c'est pour ça qu'on propose une entrée, justement, en phases.

Mme Thériault : J'imagine que vos membres ont été consultés pour la rédaction du mémoire. Depuis le temps qu'on parle de la copropriété, à l'APCHQ... Je me souviens de vous avoir rencontré à plusieurs reprises, particulièrement lorsqu'on a fait la journée de réflexion sur la copropriété. Donc, je pose la question pour la forme, pour être sûre qu'on entende bien que les membres de l'APCHQ ont été consultés pour la rédaction du mémoire et pour la majeure partie des recommandations qui sont à l'interne, j'imagine.

M. Vincent (François) : Le mémoire a été adopté vendredi dernier, à 11 h 49, par notre comité des relations gouvernementales.

Mme Thériault : Parfait. Félicitations! Dans les membres de l'APCHQ, vous en avez combien qui se spécialisent dans la construction de copropriétés? Le savez-vous?

M. Vincent (François) : Le marché de la copropriété augmente. Quand on regarde le... Il faudrait que je regarde le nombre de memberships qu'on a.

Mme Thériault : À peu près 50 %, la moitié, le tiers, plus? C'est une bonne question, hein?

M. Parent (Michel) : C'est une très bonne question. On a des gens qui font de la rénovation résidentielle aussi beaucoup. Alors, ça, c'est...

• (16 h 20) •

M. Vincent (François) : On a la majorité qui font du résidentiel. On en a certains dans le commercial. On peut aller chercher les données en tant que telles. Mais, lorsqu'on regarde cela, il y a de plus en plus de constructeurs qui vont faire de la copropriété, parce que, quand on regarde les 25 dernières années, puis je vous invite, à la page 4 de notre mémoire... Puis, bon, par rapport à notre membership, là, ils vont répondre à la demande du marché de l'habitation. Donc, pour savoir exactement le nombre, on pourrait faire un prorata, par rapport à notre membership, avec le pourcentage qui est établi ici.

Mais, quand on regarde en 1995, là, il y avait 15 % des unités, de l'ensemble des mises en chantier qui étaient de la copropriété, puis la maison unifamiliale, c'était 70 %. Puis, en 2015-2017, là, on passe à une proportion de 30 %. Ça fait que ça a doublé au niveau de la copropriété. La maison unifamiliale est passée à 29 %. Donc, elle a diminué de plus que la moitié. Bon, maintenant, on voit vraiment que la copropriété est présente. Puis, on le voit aussi dans les statistiques

des personnes qui sont dans les copropriétés, la majorité des personnes qui vont être là, ça va être des jeunes acheteurs puis ça va être des personnes plus âgées. Puis ça, vous l'avez également à la page 6 de notre mémoire. Donc, il est important de bien protéger nos citoyens qui sont là. Pourquoi des premiers acheteurs? Parce que c'est un bon véhicule pour acheter une première propriété. Le prix va être plus intéressant, puis aussi ça répond peut-être aussi à un besoin d'acheteurs d'aller plus en centre, parce que ce sont des types d'habitation qui vont se faire dans le centre.

Peut-être pour conclure, c'est un véhicule qui va continuer à être utilisé parce qu'il y a des politiques de densification. Donc, on ne pense pas que ça va aller en diminuant, mais ça va aller en augmentant, d'où l'importance de maintenir la confiance du public de ce type d'habitation là. Puis c'est une des craintes qu'on avait, que, si on ne s'en occupait pas, à un moment donné, les gens ne voudraient plus toucher à un condo, ne plus acheter une copropriété. Par contre, c'est un véhicule qui est fantastique pour permettre à des personnes de pouvoir vivre bien.

Mme Thériault : Je vais y aller en rafale parce qu'il reste à peu près trois minutes. Donc, vous voyez, le temps passe très rapidement.

Je vais vous demander, première question. Est-ce que vous pensez que les règles de copropriété devraient s'appliquer... peut-être pas les règles de copropriété, mais les garanties des maisons neuves, O.K.? Puis vous allez voir où est-ce que je vais. Le plan de garantie des maisons neuves pour les unités... quatre unités superposées... Est-ce que, justement parce qu'on construit plus de propriétés, on ne devrait pas appliquer le fonds de garantie des maisons neuves dans la construction de copropriétés sur plus de quatre unités superposées? Parce qu'il y a beaucoup plus de copropriétés qui est fait, dans la densification, avec des cinq, six, sept, huit étages et plus.

Est-ce qu'au niveau de l'inspection des bâtiments... — parce que je vais manquer de temps — est-ce qu'au niveau de l'inspection des bâtiments, un coup qu'on a encadré l'inspection des bâtiments, vous ne pensez pas qu'il serait important, justement... Parce que vous avez souligné, à juste titre, que les nouvelles familles achètent beaucoup de la copropriété, et on a, aux deux spectres... Ceux qui vendent leurs maisons avant d'aller dans une résidence de personnes âgées, souvent, vont acheter une copropriété, et tu as aussi les jeunes familles, c'est le premier accès à la propriété.

Donc, l'encadrement au niveau des inspecteurs en bâtiment, je pense que tout le monde s'entend pour dire qu'il est temps qu'on fasse quelque chose. Mais ne croyez-vous pas que, comme un arpenteur-géomètre ou comme un paquet de choses qu'on oblige lorsqu'on fait des achats de copropriété... qu'on ne devrait pas obliger l'inspection des bâtiments pour s'assurer qu'on puisse faire les bonnes demandes d'hypothèque, s'assurer qu'on puisse avoir l'heure juste pour éviter d'avoir des surprises, pas, peut-être, de vices cachés, là, mais pour s'assurer de ne pas avoir de surprise lorsqu'on achète quelque chose? Quand on achète une maison ou un condo, souvent c'est un coup de coeur qu'on a, puis les petites lumières ne s'allument pas toutes. Donc, si on oblige l'inspection des bâtiments, ça risque de faire une grosse différence dans l'achat... mais aussi, pour les gens qui vont vendre, s'assurer que les réparations sont bien faites. Qu'en pensez-vous?

M. Vincent (François) : Je vais répondre à la deuxième question en premier et la première question en deuxième.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...pour répondre.

M. Vincent (François) : Pardon?

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

M. Vincent (François) : Eh! Aïe, aïe! Inspection, on va aller un pas à la fois. On va commencer avec l'obligation pour l'encadrement. Puis, ensuite de ça, je suis persuadé qu'il peut y avoir du travail avec les organismes concernés pour venir, à terme, à une obligation de l'inspection.

Quant à la garantie, on n'est pas fermés à l'idée, mais on pense qu'il faut évaluer les meilleures façons et les meilleures pratiques. Quand on regarde les régimes dans le reste du Canada, où les provinces obligent la garantie, le marché est également présent. Donc, il y a des organismes à but non lucratif puis il y a également des entreprises spécialisées qui offrent justement un plan de garantie.

Donc, nous, ce qu'on a demandé, on a fait des représentations — on peut déposer le mémoire si vous voulez — d'évaluer les meilleures pratiques puis d'inclure les compagnies d'assurance dans la réflexion pour offrir la meilleure façon de procéder. Puis je tiens à citer le rapport Cunningham, ici, qui a été... en Ontario, qui ont eu une volonté d'ouvrir le marché, puis ils sont en train de le faire actuellement. Puis M. Cunningham, il disait...

La Présidente (Mme Dansereau) : Le temps est épuisé. Je vous remercie.

M. Vincent (François) : Une très bonne citation, hein? Une très, très bonne citation.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède maintenant... Oui?

Mme Thériault : ...on pourrait avoir le dépôt du document, puisqu'ils ont proposé de déposer l'autre mémoire avec les recommandations qu'ils avaient, si c'était possible de le faire parvenir aux membres de la commission. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Ça fait qu'on va le regarder, puis après on va le déposer. Ça va? O.K. Merci. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous disposez de 2 min 45 s.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Je vous remercie pour votre présence.

Donc, j'aimerais revenir sur la question de la période de cinq ans qui est proposée. Et donc vous, vous proposez une période de cinq ans échelonnée, ce qui semble... bon, commencer par le plus vieux bâtiment, etc., là. Mais en même temps vous nommez la question des professionnels qui devraient effectuer l'étude des fonds de prévoyance, là. Pour bien éclairer la commission, c'est qui, les professionnels qui font cette étude-là? Et ne craignez-vous pas que, si on commence tout de suite avec l'obligation pour tout le monde, il y ait une sorte de surchauffe ou de pénurie de professionnels pour satisfaire à la demande et une augmentation des prix?

M. Vincent (François) : On veut éviter toute surchauffe puis on veut que ça se fasse bien puis ça se fasse rapidement. Pourquoi le cinq ans? On s'est basé à la lettre qu'on avait écrite, le rapport en 2017, puis on pensait que c'était peut-être une bonne façon de faire.

Puis, quant aux différents inspecteurs qui devront le faire, ça va être prévu par règlement. Si vous me permettez, si je ne peux pas faire la citation, je peux vous référer à la page 15 du mémoire. Mais, en gros, M. Cunningham disait que «la mise en place d'une approche concurrentielle devrait encourager l'amélioration continue et l'innovation», favoriserait une meilleure perspective pour le consommateur, «notamment des améliorations à la garantie qui iraient au-delà des indemnités minimales», et aussi ça permettrait aux constructeurs de profiter d'un choix de fournisseurs en parallèle et avoir des effets positifs également.

La Présidente (Mme Dansereau) : Une minute encore, monsieur.

M. Fontecilla : Oui. Votre mémoire s'adresse principalement au marché de la copropriété. Mais vous avez mentionné, quand même, le marché locatif, là, qui souffre quand même, peut-être, de problèmes encore plus graves, là. Est-ce qu'on pourrait, par exemple, songer à imposer à ce secteur-là la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance aussi aux propriétaires du marché locatif?

M. Vincent (François) : Oui. On ne l'a pas écrit dans notre mémoire, mais, juste en arrivant, on a dit : Bon, il faut en parler parce qu'on en parle dans nos représentations politiques. Notamment, on a demandé d'avoir un type de RénoVert pour le locatif privé, parce qu'actuellement ça prend 40 ans pour un propriétaire de logement privé de rentabiliser un 1 000 \$ d'investissement. Ensuite de ça, il y a 74 % des gens qui habitent dans le locatif privé qui paient leurs factures d'énergie eux-mêmes. Donc, on se retrouve devant un cul-de-sac. Maintenant, nous, pour permettre, justement, d'avoir...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie...

M. Vincent (François) : ...un chantier de rénovation, on a dit : Faites des mesures budgétaires. Maintenant, on invite les parlementaires à penser à cette question-là, parce que, finalement, qu'est-ce qu'on vit dans la copropriété, bien, si on ne donne pas les outils aux propriétaires de logement de faire des rénovations, bien, ils n'en feront pas.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, le temps est écoulé. Comme le troisième groupe d'opposition n'est pas présent, donc je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission.

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

(Suspension de la séance à 16 h 28)

(Reprise à 16 h 30)

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

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)

M. Emery (Laurent) : Merci, Mme la Présidente. Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, au nom du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, je remercie les membres de la commission de nous entendre aujourd'hui dans le cadre des consultations autour du projet de loi n° 16. Mon nom est Laurent Emery, directeur général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Je suis accompagné de Me Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ, avocat émérite et membre du comité consultatif sur la copropriété; M. Réjean Touchette, administrateur du regroupement et technologue professionnel; ainsi que M. Adrien Vallat, coordonnateur à la recherche et à l'analyse au regroupement.

Le RGCQ est un organisme à but non lucratif qui oeuvre depuis 20 ans dans le milieu de la copropriété. Sa mission est de former et d'informer l'ensemble des acteurs du milieu. Nous sommes également leur porte-parole. Nous représentons, sur l'ensemble de la province, plus de 1 500 syndicats de copropriétaires, donc environ 60 000 unités, et 300 entreprises qui travaillent dans le domaine. À ce jour, le regroupement est la plus importante association de consommateurs et de professionnels dans le domaine de la copropriété au Québec. Il est également l'organisme de formation numéro un, tant pour les consommateurs que pour les professionnels.

Ce projet de loi était très attendu par notre organisation, nos membres et l'ensemble des acteurs du milieu. Nous saluons la rapidité avec laquelle Mme la ministre a réussi à le déposer. Le RGCQ est intervenu auprès des gouvernements successifs depuis 2002 pour demander une réforme de la copropriété. Nous avons participé au comité consultatif sur la copropriété en 2012 ainsi qu'aux consultations organisées par Mme Lise Thériault en mai 2018. De plus, le regroupement a également réalisé un sondage sur les fonds de prévoyance avec l'APCHQ et la Fédération des chambres immobilières, en 2015, qui démontrait l'urgence d'agir. Nous avons aussi réalisé une enquête sur la profession de gestionnaire de copropriété en 2018. Nous avons mis sur pied un standard des études de fonds de prévoyance en 2015. Nous sommes également en train d'en établir un pour les carnets d'entretien. Cette information pourra vous être transmise par la suite.

Dès le dépôt du projet de loi, nous avons entamé une période de consultation et de réflexion autour de ce texte. Nous avons sollicité nos membres, nos administrateurs et nos partenaires. Notre expérience passée ainsi que l'ensemble des commentaires reçus se reflètent dans le mémoire qui vous a été transmis.

Pour nous, un projet de loi sur la copropriété doit satisfaire trois critères : pérenniser le parc immobilier en copropriété, favoriser une équité intergénérationnelle et être compréhensible pour les administrateurs et les copropriétaires. L'administration d'une copropriété doit rester à échelle humaine. D'emblée, nous sommes très satisfaits de ce projet de loi et considérons qu'il respecte, pour l'essentiel, ces trois critères. Nous appuyons ses orientations et presque toutes ses dispositions. Nous recommandons aussi de bonifier certains éléments de ce projet de loi.

Il est urgent d'agir. Nous ne souhaitons pas retarder l'adoption de ce projet de loi, car il en va de la sécurité financière des copropriétaires et de la confiance du public.

Enfin, pour que la loi ait l'effet escompté et le succès qu'elle mérite, il est important de bien informer le public des changements qu'elle apporte. Nous pensons donc qu'une campagne d'information auprès du milieu est indispensable.

Après ces commentaires d'ordre général, j'invite maintenant Me Joli-Coeur à présenter quelques-unes de nos recommandations à propos du projet de loi n° 16.

M. Joli-Coeur (Yves) : Merci. Alors, Mme la Présidente, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, nous fêtons cette année le 50e anniversaire de la copropriété et également peut-être une loi qui sera votée par les parlementaires de l'Assemblée nationale. Notre mémoire, qui comprend 65 pages de commentaires et d'observations, évidemment, je ne le reprendrai pas point par point. Je vous dirais, par contre, que les volets les plus importants à mes yeux sont sur la question du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien. Vous savez tous que le Québec vit un déficit chronique, dans de nombreux immeubles, de fonds lorsque des travaux doivent être requis. Alors, évidemment, que le conseil obtienne et suive une étude de fonds de prévoyance nous apparaît un essentiel. On ne peut laisser aux membres du conseil d'administration le soin de l'établir par eux autres même. Donc, la recommandation, évidemment, passe par la mise en place de documents par des professionnels qui seront qualifiés.

Évidemment, ces professionnels... On a beau être ingénieurs, architectes, voire même technologues, ça ne veut pas dire qu'on connaît bien la copropriété. Donc, dans cette circonstance, nous sommes d'opinion que ces professionnels devront suivre une formation spécifique pour comprendre la copropriété, qui, malheureusement, est souvent incomprise.

Maintenant, la période de renouvellement des études de fonds de prévoyance devrait être fixée, par voie réglementaire, entre cinq à sept ans, selon les recommandations du professionnel qui les réalise. Nous sommes d'opinion qu'on doit laisser une liberté au professionnel du bâtiment ou à un évaluateur agréé, le soin de guider le conseil d'administration. La nécessité d'agir en cette matière passe par une sécurité des occupants des immeubles, mais également assurer la salubrité des logements qui, parfois, sont affectés par le déficit d'entretien des bâtiments. La durée de mise en oeuvre de ces nouvelles obligations devrait être de cinq ans pour permettre à ce qu'une offre de services puisse se développer pour répondre à cette nouvelle obligation. On peut reprendre le modèle qui avait été établi à l'époque à l'égard du CBCS pour la problématique d'effondrement des façades et des garages.

Le volet transactionnel est, à nos yeux, un élément très important. On dit parfois : Acheter un condo, ça relève d'une profession de foi, c'est-à-dire qu'il est difficile, dans certains immeubles, de comprendre si le bâtiment a été bien entretenu. Parfois, des acheteurs ignorent qu'ils sont propriétaires indivis des parties communes de l'immeuble. Je signale, par ailleurs, que l'OACIQ, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier, a établi un formulaire fort intéressant pour permettre à un acheteur potentiel de connaître et d'évaluer le risque associé à l'achat. Nous recommandons que ce type de document soit généralisé à tout achat en matière de copropriété.

Le contenu de l'attestation de l'état des finances de l'immeuble devrait être indiqué précisément dans le règlement. Évidemment, on a un coup de coeur pour l'achat de l'appartement, mais qu'en est-il de la santé financière de la copropriété? Est-ce que les copropriétaires paient leurs charges communes? Est-ce qu'il y a des déficits combinés?

Par ailleurs, les inspecteurs préachat en copropriété devront être formés pour la réalité de la copropriété. Il est difficile d'obtenir une inspection préachat dans une tour d'habitation de 12 étages à un prix raisonnable, donc, on doit donc, pour les inspecteurs préachat, adapter leur pratique professionnelle à l'égard de la copropriété.

Protection des dépôts. J'attire votre attention qu'à juste titre le projet de loi n° 16 veut éviter d'avoir deux catégories de consommateurs, ceux qui achètent dans une grande tour et ceux qui achètent dans les petites copropriétés. Sachez, à ce niveau-là, que les consommateurs qui achètent dans les petites copropriétés sont plus protégés que ceux qui achètent dans les grandes tours. C'est un non-sens d'avoir un degré de protection à deux vitesses. En cette matière, nous avons une réserve à l'égard des remises dans le compte en fidéicommiss d'un notaire puisque notre expérience de pratique fait en sorte que le notaire, bien souvent, va déboursier les sommes dans son compte en fidéicommiss selon l'évolution du chantier. Notamment, on voit ça assez souvent que, lorsque l'excavation est faite, le notaire est justifié de dégager les sommes. Donc, on ne parle pas de malversation des notaires, on parle plus d'un mécanisme qui, malheureusement, est insuffisant pour protéger les acheteurs de copropriété.

Nous signalons également le processus relatif aux gestionnaires de copropriété. Évidemment, c'est une question fort importante. Si on parle de sécurité, ça prend inmanquablement des gestionnaires de copropriété qui sont bien formés. Actuellement, au Québec, on peut s'immiscer dans la gestion en copropriété du jour au lendemain, qui, à nos yeux, amène une insécurité sur le marché. Il nous semble essentiel que cette question-là soit de nouveau abordée.

Évidemment, la question du gérant, du gestionnaire, nous sommes d'opinion que le gérant n'a pas sa place en matière de copropriété, mais ça nous prend des gestionnaires en bonne et due forme. C'est une correction, à mes yeux, qui devrait être apportée au Code civil du Québec.

Parlons maintenant de la résolution des litiges en matière de copropriété. On attire l'attention qu'on veut essayer de déjudiciariser les litiges. Un tribunal spécialisé en cette matière serait important.

Dernier point important, c'est l'article 10.74.2, Mme la ministre. On a constaté un dysfonctionnement à l'égard des réclamations d'assurance. Nous avons produit un texte qui, à mes yeux, corrigerait le tir. Alors, je vous remercie.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Je vous remercie pour votre exposé.

Mme Thériault : Mme la Présidente?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui?

Mme Thériault : J'aurais besoin d'une question de directive. Je viens de m'entretenir avec le chercheur du collègue du Parti québécois, qui ne sera pas présent cet après-midi. Donc, le temps qui est dévolu au Parti québécois, est-ce qu'on pourrait le répartir?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui. S'il y a consentement, on le répartit entre les gens de l'opposition.

Mme Thériault : Ça serait apprécié. Je suis convaincue que mon collègue de Québec solidaire aimerait avoir une minute de plus, au moins, pour poser des questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Il n'y a pas de problème. Est-ce qu'il y a consentement?

Mme Thériault : Merci.

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Consentement. Je vous remercie. Donc, je disais que nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposez de 16 min 30 s.

• (16 h 40) •

Mme Laforest : O.K. Alors, bonjour, M. Joli-Coeur. Bonjour à vous tous. Et on s'est vus récemment, ça ne fait pas plus qu'une semaine, on était ensemble. Puis je vous félicite, justement, pour votre colloque que vous avez tenu et votre 50e anniversaire, ce qui est vraiment impressionnant. Puis ce qui m'impressionne aussi d'autant plus, c'est qu'un projet de loi comme ça arrive assez tardivement... Ça fait que moi, je comprends votre besoin, je suis vraiment à l'écoute. Et je suis très heureuse, justement, si on peut mettre un cadre... bien entendu, on commence avec un cadre, mais un cadre qui va aller dans l'ordre, parce qu'on ne pouvait pas y aller trop rapidement non plus, malgré toutes vos compétences et vos connaissances. Déjà, c'est un excellent départ d'avoir dans ce projet de loi là, la notion pour les copropriétés.

C'est certain... Moi, M. Joli-Coeur, je sais que vous avez quand même travaillé sur le registre d'entretien en copropriété, puis ça, c'est sûr que c'est ma première question, que je voulais que vous m'expliquiez, parce qu'on s'entend qu'un carnet d'entretien il y en a que ça fait peur. En même temps, j'aimerais ça vous entendre là-dessus, par rapport à ce que vous avez travaillé sur le registre d'entretien. Puis ça va me faire plaisir de vous entendre parce que, quand on s'est rencontrés, on a manqué de temps, bien entendu. Ça fait que, là, ça va me faire plaisir de vous entendre à ce sujet-là pour rassurer bien des gens, bien entendu.

M. Joli-Coeur (Yves) : Si vous permettez, Mme la ministre, on a Réjean Touchette qui est le grand spécialiste sur la question des carnets d'entretien et des études de fonds prévoyance, alors je donnerais la parole à M. Touchette pour ce volet-là.

M. Touchette (Réjean) : Bonjour. Alors, le carnet d'entretien comporte, finalement, deux volets, un volet documentation sur les différents éléments de l'inventaire des parties communes de la copropriété, et il comporte un deuxième volet où... les différentes tâches que la copropriété ou les représentants de la copropriété, les ouvriers ou les contractuels de la copropriété doivent accomplir pour pouvoir maintenir les éléments de l'inventaire des parties communes en bonne condition. Alors donc, il y a un aspect historique, les éléments qui ont été effectués dans le passé pour maintenir ces éléments-là en bonne condition, il y a un élément actuel, qui est l'ensemble des activités à effectuer, puis un élément futur, c'est-à-dire les éléments qu'on devrait faire au fil du temps pour maintenir ces éléments-là, les éléments de la copropriété, en bonne condition.

Il y a un lien direct entre le carnet d'entretien et l'étude de fonds de prévoyance, en ce sens que le carnet d'entretien est un élément continué, un élément qu'on alimente à chaque semaine, à chaque jour, pour inscrire les éléments qui ont

été faits sur les parties communes de la copropriété, alors que l'étude de fonds de prévoyance reprend ces éléments-là pour pouvoir avoir une idée de l'historique des interventions qui ont été faites, des problèmes qui ont été rencontrés sur les éléments des parties communes. Et, à partir de ces éléments-là, on peut faire une analyse beaucoup plus précise du comportement de ces éléments-là et induire le comportement futur de ces éléments-là, ce qui nous permet de prédire le moment où il sera requis de faire des travaux et d'évaluer les sommes que la copropriété devra consacrer pour effectuer ces travaux-là. Alors donc, il y a un lien direct, là, si on veut, entre le carnet d'entretien... Le carnet d'entretien sert, finalement, de tableau de bord à la copropriété pour inscrire toutes les actions historiques qui ont été effectuées.

L'étude de fonds de prévoyance comporte aussi, toujours un tableau d'entretien, un registre d'entretien, un peu comme vous l'avez mentionné. Ce registre d'entretien là vise à faire une corrélation entre l'espérance de vie des composants et les activités d'entretien. C'est-à-dire qu'on peut dire, dans une étude de fonds de prévoyance : On prévoit que la toiture va avoir une espérance de vie de 10 ans si on effectue des travaux d'entretien tels que débloquer des drains une fois par année, faire du calfeutrage, et etc. Donc, il y a un lien direct entre les activités d'entretien et l'espérance de vie des différents composants, et donc les sommes requises à investir dans le fonds de prévoyance pour maintenir l'actif en bonne condition.

Mme Laforest : Pour le fonds de prévoyance, je voulais savoir pourquoi vous proposez de reporter, dans le règlement, la périodicité de l'étude du fonds de prévoyance. Pourquoi vous suggérez ça?

M. Touchette (Réjean) : C'est-à-dire que ce qu'on suggère, c'est de laisser aux professionnels une marge de manoeuvre pour pouvoir déterminer le moment où il sera requis d'effectuer une révision de l'étude du fonds de prévoyance. Certaines copropriétés plus simples, qui sont en meilleure condition, pourraient avoir une périodicité un peu plus longue que d'autres copropriétés. Par exemple, une copropriété qui va bien, le professionnel pourrait dire : Bien, au lieu de réviser votre étude dans cinq ans, on pourrait la réviser dans sept ans. Et une copropriété, à l'inverse, qui va moins bien, qui a des problèmes financiers ou qui a des problèmes d'entretien et de réparation, on pourrait dire : Bien, on devrait réviser cette étude-là dans trois ans à la place de cinq ans. C'est pour donner un peu plus de marge de manoeuvre aux professionnels selon la condition du bâtiment. Et c'est ce qui permettrait aussi aux professionnels d'étaler un petit peu plus aussi le travail, là, parce qu'il va y avoir quand même beaucoup d'études à effectuer.

Mme Laforest : O.K. C'est bon. J'ai quand même la même question pour les acheteurs, au niveau de leur assurance, qu'est-ce qui va dire cinq ans, sept ans au niveau de rassurer les acheteurs pour le fonds de prévoyance. Mais, pour d'autres questions, peut-être, j'aimerais ça laisser mes collègues poser également des questions, parce que j'ai la chance de les avoir avec moi, puis ils sont quand même intéressés. Mais on a tellement discuté, puis merci pour toutes les réponses, merci pour nos rencontres également. Puis vous faites un très bon travail. Mais je vais laisser mes collègues discuter avec vous.

La Présidente (Mme Dansereau) : J'inviterais... Mme la députée de Roberval, la parole est à vous.

Mme Guillemette : Merci. Vous parliez, d'entrée de jeu, que les deux éléments essentiels, c'était le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance. J'aimerais vous entendre, vous en avez parlé un peu tout à l'heure, au niveau du fonds de prévoyance, vous suggérez que les sommes à verser au fonds soient fixées conformément aux recommandations formulées plutôt que sur la base des recommandations. Est-ce que vous pouvez m'en dire plus à ce sujet-là?

M. Joli-Coeur (Yves) : En fait, Mme la députée, l'objectif, c'est de laisser aux professionnels le soin de bien guider le conseil parce que... je veux aussi quand même vous rappeler qu'être administrateur, c'est souvent le travail de bénévoles qui n'ont pas forcément le degré de compétence pour apprécier. Et j'attire également l'attention, c'est que ces gens-là sont imputables puis ils sont responsables. Donc, si on leur donne une responsabilité qui est au-delà de leurs compétences, bien, ils vont s'exposer à des recours en responsabilité, d'où l'objectif de se laisser guider.

Vous savez, la copropriété, même si elle est petite, on parle de centaines de milliers de dollars même pour un duplex. On a des immeubles qui ont 600 lots de... on parle de centaines de millions. On pense qu'il ne faut pas mettre cette épée de Damoclès au-dessus de la tête de bénévoles et laisser les... bien guider pour pérenniser les bâtiments.

Mme Guillemette : Parfait. Je vous remercie. Ça va être tout pour moi.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres questions? J'invite maintenant la députée de Labelle à prendre la parole.

Mme Jeannotte : Oui. Bonjour. Merci, Mme la Présidente. Au risque de vous faire répéter, dans le fond, une dernière, peut-être, question plus technique, le projet de loi n° 16 n'aborde pas la copropriété par étapes, alors vous proposez d'attendre que la copropriété par étapes soit encadrée pour légiférer sur la présomption de procuration des indivisaires. Est-ce que c'est bien cela?

M. Joli-Coeur (Yves) : Oui, tout à fait.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...Mme Labelle... Euh! «Mme Labelle», la députée de Labelle, si vous voulez approcher votre micro, parce qu'on ne vous entend pas bien.

Mme Jeannotte : Alors, comme je le disais, dans le fond, le projet de loi n° 16 aborde-t-il la copropriété par étapes? Je crois que non. Mais vous proposez d'attendre que la copropriété par étapes soit encadrée pour légiférer sur la présomption de procuration indivisaire. Pourquoi donc? Pouvez-vous me donner un exemple concret?

M. Joli-Coeur (Yves) : En fait, juste pour cadrer les choses, on parle de la copropriété par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes. On fait des mégacomplexes aujourd'hui avec deux niveaux de copropriété, un grand syndicat qui interrelie d'autres petits syndicats. Alors, la problématique, elle est de nature juridique. C'est que, si on met en vigueur cette disposition, c'est-à-dire qu'une tour d'habitation qui est membre d'un grand syndicat de copropriété, si j'ai juste un copropriétaire qui se présente, il est présumé représenter tous les copropriétaires de cette même tour là à l'assemblée du grand syndicat, ça nous amènerait un non-sens.

Par ailleurs, les problématiques d'assemblée, j'en fais quand même presque... régulièrement, les problématiques d'indivisaire, on ne les connaît pas réellement. C'est une bonne mesure, ça serait bien de l'avoir, mais elle va créer plus de problématiques de nature juridique, voire même des litiges, si on met en vigueur cette disposition-là avant que le législateur ait établi les règles de droit en matière de copropriété par phases, selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes. Alors, ça va être bon pour les avocats puis ça ne sera pas réellement bon pour le...

Mme Jeannotte : Pour le citoyen.

M. Joli-Coeur (Yves) : Le Québécois. Voilà.

Mme Jeannotte : D'accord. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Dansereau) : D'autres questions? Mme la ministre? Il reste encore pas loin de sept minutes.

Mme Laforest : Oui. Bien, en fait, moi, la question, je vais continuer sur la formation. Quand vous dites : Les gens devraient être formés, justement, pour gérer les copropriétés, à court terme comment vous voyez la possibilité d'avoir des gens formés pour gérer des copropriétés?, vous ne pensez pas... Parce qu'en fin de compte, moi, je me disais, il ne faut pas non plus faire peur. Puis comment trouver le personnel pour bien gérer les copropriétés? J'aimerais ça vous entendre, à ce moment-là.

• (16 h 50) •

M. Joli-Coeur (Yves) : Dans un premier temps, il faut comprendre que, quand on parle de gérer, là, c'est faire la gestion du bien d'autrui, c'est-à-dire... Je ne parle pas, moi, de l'administrateur qui administre sa copropriété, je ne parle pas du triplex où quelqu'un gère son immeuble, je parle de gens qui font la gestion du bien d'autrui, c'est-à-dire qui se présentent sur la rue en disant : Je fais de la gestion.

On a connu par les années passées des détournements de fonds dans les copropriétés. Il y a des gestionnaires — c'est des cas rarissimes — qui sont partis avec les fonds des copropriétaires. Alors, c'est impensable d'avoir des gens qui ne sont pas responsables, qui n'ont pas une indemnisation, qu'il n'y a pas un fonds d'indemnisation, le soin d'avoir la main sur la...

Maintenant, il y a l'autre problématique, c'est que, bien souvent, les gens vont accepter d'être administrateurs en autant que quelqu'un fasse la gestion quotidienne de l'immeuble. Bien, ces gens-là, comment peuvent-ils déterminer si tel ou tel gestionnaire sont compétents? Vous savez qu'en Europe, je pense à la Belgique puis la France, notamment, ça prend ce qu'on appelle en France bac+3, donc baccalauréat, on parle de niveau universitaire. En Belgique, c'est très normé, notamment par l'institut professionnel de l'immobilier à Bruxelles. Ça prend les degrés de compétence, ça prend une déontologie aussi, ça prend de la formation continue.

Vous savez, on crée actuellement, à Montréal, des cas, là, majeurs de 600 lots de copropriété dans une copropriété, 50 étages. Ça prend un minimum de compétences. Et il y a des plus petits immeubles où les gens se ferment les yeux et donnent l'administration courante, la gestion courante à leur... et sans avoir de degré de compétence. Moi, ça me préoccupe beaucoup, parce que ces gens-là... Il y en a plusieurs qui sont très bons, juste en passant, je ne discute pas ça. Mais comment peut-on, en termes de protection du public, s'assurer que tel ou tel gestionnaire est de compétence? Et ça, ça me fatigue, parce qu'on aura beau faire tout le cadre législatif qu'on veut, s'il n'y a pas de répondant compétent, bien, on n'a pas de Sécurité du Québec qui va assurer le respect de cette loi-là.

Mme Laforest : C'est bon. J'ai peut-être une divergence d'opinions, dans le sens que, moi, c'était plus si on l'oblige à court terme, demain matin, on oblige ça à court terme. Ou encore est-ce qu'on ne devrait pas prévoir la formation, une formation quelconque pour, justement, avoir ces gens-là qui font ce travail-là, parce qu'il y a comme des questions à se poser? Mais je voulais vous entendre... parce que j'ai comme la chance de poser une dernière question.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, ça va.

Mme Laforest : Tantôt, j'entendais les gens de l'APCHQ parler du programme de sensibilisation, puis, comme je le dis toujours, il va falloir y aller prudemment, là, quand ça va commencer, puis vous, je voudrais avoir votre manière. Comment vous allez procéder pour le programme de sensibilisation?

M. Emery (Laurent) : Merci, Mme la ministre. Écoutez, l'objectif de cette campagne de sensibilisation et d'information là, c'est de tenir au courant l'ensemble du milieu de la copropriété sur les nouvelles dispositions de la loi. On

vient changer, avec le projet de loi n° 16, beaucoup d'éléments du droit de la copropriété. Ça va affecter et les copropriétaires, les administrateurs, les gestionnaires, tous les acteurs. Et je pense que c'est important que ça soit par de la formation, par de l'information en ligne, par une tournée peut-être, une tournée provinciale qui va faire l'ensemble des grands centres, mais même également les plus petits endroits au Québec où on voit de la copropriété. Et ces gens-là ne seront pas aux premières loges de cette réforme-là. Donc, c'est un des objectifs d'une loi comme ça, de venir réformer l'ensemble des copropriétés en province. Et, par une tournée, on serait en mesure de bien informer gratuitement les copropriétaires québécois des nouvelles dispositions de la loi.

Mme Laforest : D'accord. La tournée, c'est une très, très, très bonne idée puis...

La Présidente (Mme Dansereau) : Il reste encore 1 min 30 s, si vous avez une dernière question.

Mme Laforest : Bien, j'aimerais ça, quand même, que vous continuiez, M. Joli-Coeur, pour, justement, la formation des... parce que, moi, ça m'a vraiment... On a discuté longtemps, longtemps par rapport à ça, justement, pour comment qu'on pourrait appliquer cette formation-là.

M. Joli-Coeur (Yves) : Dans un premier temps, le RGCQ s'est démarqué dans les années passées par les ententes de collaboration avec des maisons d'enseignement. Pensons, notamment, à la formation avec l'Université du Québec, l'ESG. On a un certificat — de combien d'heures, Laurent?

M. Emery (Laurent) : 180 heures.

M. Joli-Coeur (Yves) : ... — 180 heures, déjà constitué, qui se donne en ligne. Alors, un étudiant à Chicoutimi, prenons cet exemple-là, régional, peut avoir la formation en ligne. Donc, ça existe déjà. On n'invente pas quelque chose, ces cursus-là existent.

On a également des ententes avec certaines maisons d'enseignement, notamment le cégep Saint-Laurent, où on a lancé cette formation-là pour ce que j'appellerais ceux qui assistent les gestionnaires. Donc, ce n'est pas un beau projet, c'est quelque chose qui existe déjà sur le terrain. Les cours sont faits, ils peuvent se dispenser en ligne. On peut, dans le fond, devoir... créer des gestionnaires qualifiés partout à travers la province de Québec dès demain matin.

Le problème qu'on a, il est très simple, c'est qu'on n'a pas beaucoup de participants à ces formations-là. Tant et aussi longtemps que ça ne devient pas obligatoire, bien, les gens se disent : C'est-u réellement nécessaire? Il n'y a rien qui me crée une obligation d'avoir de la formation. Et c'est une grosse difficulté pour les écoles d'enseignement d'assurer une pérennité dans la formation si on n'a pas un minimum d'étudiants. Donc, c'est le chien qui court après sa queue présentement. Donc, il n'y a pas de difficulté à mettre sur place.

On a également des ententes avec la France, la Belgique sur la formation. On a des partenariats, déjà, à l'international qui sont constitués, notamment avec le CEFIM, en Belgique. Donc, tout ça... À mon humble avis, on peut rapidement déployer cette formation, puisqu'elle existe déjà.

Mme Laforest : Même pour les plus petits immeubles qui ont quelques copropriétés, oui?

M. Joli-Coeur (Yves) : Oui. Peut-être...

M. Vallat (Adrien) : Si je peux me permettre de préciser, on estime aujourd'hui qu'il y a à peu près 75 % des copropriétés au Québec qui sont en autogestion, donc qui sont administrées par des administrateurs bénévoles et qui n'ont pas de gestionnaire professionnel. Donc, on ne parle pas d'un marché de plusieurs milliers de gestionnaires qu'il faudrait former, mais plutôt quelques centaines. Donc, dans ces conditions, avec les formations qui existent et peut-être une offre élargie, si ça devient obligatoire, on pense que ce serait possible que ces gens-là soient formés rapidement, sans problème.

Mme Laforest : C'est bon. Merci.

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

Mme Thériault : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Je vous retrouve avec plaisir, M. Emery, Me Joli-Coeur, avocat émérite et, je dirais, le grand professionnel en matière de copropriété au Québec. Et je ne fais pas de flagornerie, je pense réellement ce que je dis. Vous avez été reconnu, vous avez beaucoup d'ouvrages qui touchent la copropriété, les gens vous reconnaissent comme étant quelqu'un qui a fait une contribution inestimable au Québec au niveau de la copropriété, donc je pense que c'est important de le dire. Vous me permettez de saluer également M. Touchette et M. Vallat, qui travaillent depuis tant d'années à faire en sorte que la copropriété au Québec se porte bien. Je suis très heureuse de vous voir, j'ai bien lu votre mémoire aussi.

On a parlé de la gestion, qui est un volet qui est absent. Évidemment, bon, je suis heureuse d'entendre la ministre vous poser des questions sur ce sujet-là, parce qu'effectivement c'est sûr que tout le volet gestionnaire... Toutes les sommes d'argent qui sont impliquées dans un fonds de prévoyance ou dans un fonds de copropriété sont des sommes d'argent qui peuvent être assez astronomiques et grimper très rapidement dans les six chiffres, sinon pas les sept chiffres.

Vous aviez souligné dans le communiqué que vous avez sorti aujourd'hui, je crois, le 6 mai 2019... non, c'est d'autre chose, désolée, où vous parliez d'autres changements à venir. Et c'est écrit : «La gestion de [la] copropriété est la grande absente de ce projet de loi. Aujourd'hui, aucune qualification n'est requise et aucun encadrement n'est imposé aux gestionnaires de copropriétés québécoises, alors [...] ceux-ci gèrent parfois des budgets dignes de PME.» Donc, quand je parle de six chiffres et, des fois, le million, je ne suis pas en dehors de la ligne, là. «Copropriétaires et gestionnaires font les frais de ce vide législatif.» Néanmoins, votre regroupement «est confiant que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation est saisie de ce dossier, en connaît les enjeux pour les Québécois et que tous les efforts utiles seront investis à brève échéance pour finaliser la réforme du cadre législatif de la copropriété».

Vous savez comme moi que ça fait des années qu'on milite pour que les choses puissent enfin se changer. J'ai été très soulagée de voir que la ministre avait déposé rapidement le projet de loi n° 16, qui s'inspirait beaucoup du n° 401, mais j'ai été, comme vous, déçue de voir que tout le volet gestion a été évacué du projet de loi. Et il est évident que je comprends que le but, ce n'est pas de commencer à faire peur au monde puis d'envoyer tout le monde suivre des formations, mais il y a une énorme différence entre quelqu'un qui est membre de votre association... qui formez des gestionnaires, qui travaillez avec les gestionnaires, où on peut ne pas remettre en doute leurs qualificatifs ou, à tout le moins, leurs compétences pour justement être en mesure de travailler avec les copropriétés qui décident de confier à des gestionnaires. Donc, moi, je pense qu'il y a quand même des syndicats de copropriété où tu n'as pas de gestionnaire, puis tu as des syndicats de copropriété où tu as des gestionnaires et que ça va quand même très bien.

Donc, moi, je vais tout simplement vous dire : Si jamais la ministre décidait, dans un éclair de génie, ça s'entend, inspirée par les propos que vous tenez et ainsi que les autres qui vous suivront, de réintroduire toute la notion de la gestion des copropriétés, tel que c'était rédigé dans le projet de loi n° 401, est-ce que vous applaudiriez cet état de fait là? Est-ce que vous le souligneriez en félicitant la ministre d'avoir fait les choses qu'elle devait faire?

• (17 heures) •

M. Joli-Coeur (Yves) : Dans un premier temps, Mme Thériault, je vais vous féliciter d'avoir déposé le n° 401 puis je vais féliciter Mme la ministre d'avoir déposé le projet de loi n° 16 — on va mettre les choses égales — parce que ça prenait deux femmes pour réformer notre copropriété québécoise. Alors, c'est tout à votre honneur, bon, dans un premier temps.

Dans un deuxième temps, on vous a proposé un projet de texte, à être introduit par le Code civil, qui permettrait de prendre le temps de bien faire les choses, c'est-à-dire qu'on pourrait imaginer introduire dans le projet de loi n° 16 un texte législatif qui est tributaire, quant à son entrée en vigueur, d'un règlement, ce qui pourrait, dans le fond, laisser la chance au gouvernement de bien apprécier l'impact législatif d'une telle mesure. Donc, il n'y a rien de dramatique dans ce qu'on préconise, au contraire, c'est un accommodement. Je n'irai pas plus loin quant au reste.

Il reste une chose, c'est que la formation qu'on a mise sur pied avec un centre universitaire, les partenariats qu'on a avec l'Europe sont tributaires à ce qu'on ait des étudiants. Tant que je n'ai pas un cadre législatif, l'incitatif est petit, d'autant plus qu'on est dans un secteur... on est dans une concurrence déloyale. J'ai des gestionnaires qui suivent de leur propre chef cette formation-là, ils ne sont pas plus reconnus que quelqu'un qui n'a aucune formation, et ça, je considère que c'est de la concurrence un peu déloyale : un a le savoir, l'autre ne l'a pas.

Alors, moi, je pense que, oui, c'est essentiel, oui, c'est important. Maintenant, ce n'est pas... Nous, on pense que le projet de loi n° 16 ne doit pas être reporté aux calendes grecques, au contraire, je pense qu'on a une belle opportunité législative de l'adopter. Maintenant, c'est un élément important à nos yeux.

Mme Thériault : Vous savez, dans le projet de loi n° 16, on parle des inspecteurs en bâtiment, de l'importance de les former, de les encadrer, de les mettre à niveau. Oui c'est vrai, définitivement. Mais, pour ceux qui gèrent l'argent, les fonds de prévoyance puis les copropriétés, il me semble que, dans une société comme le Québec, où on a plein de gens compétents, où vous avez été précurseurs pour développer une formation, faire des partenariats... J'imagine que vous vous êtes inspirés des meilleures pratiques ailleurs, en plus. Étant donné que vous êtes quand même assez à l'affût de ce qui se fait ailleurs, où diriez-vous que le Québec est, dans un classement potentiel, par rapport à ce qui se fait dans le monde sur les meilleures pratiques en matière de gestion financière des fonds et des argentés des copropriétés?

M. Joli-Coeur (Yves) : Je vais louer des choses, mais ça se peut que je sois moins gentil.

Mme Thériault : Oui, pas de problème.

M. Joli-Coeur (Yves) : On est dans un déficit législatif pancanadien présentement. L'Ontario a déjà légiféré à l'égard des gestionnaires de copropriétés, alors on est réellement... On traverse la rivière, même si elle est assez haute, de l'autre côté, et on est beaucoup plus protégé en Ontario qu'on ne l'est au Québec. Et ça, c'est le discours. Je l'ai tenu également à l'époque où vous étiez ministre, je ne le change pas, il est toujours le même, il est constant : c'est anormal, quand on demeure à Ottawa, on est beaucoup plus protégé, à l'égard des gestionnaires qui font la gestion du bien d'autrui, que l'autre côté, à Gatineau, où, dans le fond, on peut avoir des gens de qualité, mais on peut avoir également des gens qui s'improvisent, avec des gens avec un casier judiciaire qui, demain matin, décident d'être gestionnaires. Ça n'a pas de bon sens.

Mme Thériault : Vous savez, là, Me Joli-Coeur, évidemment, je connais vos compétences, je sais que vous allez partout, vous vous inspirez des meilleures pratiques, puis je pense que vous êtes animé de bons sentiments. Ça a pris tellement d'années à ce qu'on puisse s'asseoir avec un projet de loi, que, lorsque vous faites une recommandation pour qu'on puisse introduire dans la loi la possibilité de faire par règlement, moi, j'y crois.

J'espère que la ministre entend la recommandation que vous faites, parce qu'on doit aussi protéger, dans un Québec où il y a de plus en plus de copropriétés... Tout le monde s'entend pour dire qu'il y a différents modèles de copropriété, que ce soit le divise, que ce soit l'indivise, la mixité, quand tu as du commercial, quand tu as du résidentiel, quand tu es géré par une firme de gestion, quand tu ne l'es pas, quand ton fonds est déficitaire, quand il ne l'est pas, si tu as fait tes réparations, parce que tu es dans un condo, qu'on a dès le départ mis quand même des carnets d'entretien, même si ça n'existait pas, parce qu'il y avait un souci de faire une saine gestion de l'entretien de la bâtisse puis de l'immeuble. C'est sûr que, quand tu as des copropriétés à plusieurs étages, tu ne veux pas te ramasser avec des surprises, surtout quand on a adopté déjà un premier carnet d'entretien qui disait que le propriétaire de la bâtisse est le premier responsable de la sécurité des gens qui y résident ou qui y travaillent. Donc, les copropriétaires ont cette responsabilité-là de s'assurer que leur bâtisse... fassent en sorte qu'il n'y ait pas une dalle de béton qui va tomber. On l'a vu dans un hôtel, mais ça peut être vrai sur un édifice de copropriétés. Il y a des histoires d'horreur. Donc, évidemment, le carnet d'entretien est important.

Vous le savez, qu'il y a des gens qui ont déjà des carnets d'entretien. Est-ce que vous ne pensez pas qu'on devrait peut-être faire certaines mises à niveau? Parce que ceux qui partent à zéro, c'est une chose. Il y en a qui ont des carnets d'entretien, c'est bien géré, ils sont déjà ailleurs. Est-ce qu'il y a déjà un modèle de carnet qui existe? Est-ce qu'il y a des carnets qu'on devrait bonifier? Est-ce qu'on ne devrait pas, quelqu'un qui n'a jamais fait de carnet d'entretien, peut-être être un peu plus sévère avec, puis, quelqu'un qui a son carnet d'entretien ou sa planification, elle est faite, autant au niveau des cotisations, de l'argent, des réparations, peut-être, ces personnes-là, de leur donner un peu plus de temps, puisqu'il n'y a déjà pas de déficit d'entretien au niveau de la bâtisse?

M. Joli-Coeur (Yves) : Mme la députée, la problématique qu'on a sur le marché, c'est d'avoir une homogénéité dans les pratiques professionnelles. Alors, M. Touchette, il faut lui donner tout le crédit, enseigne à l'ESG, donc il y a une formation qui existe. Mais, du jour au lendemain, si on doit former plusieurs personnes, ça se peut qu'il y ait un déficit non pas de volonté, mais de savoir. Donc, à ce niveau-là, c'est un peu le commentaire qu'on a fait dans le mémoire, sur, dans le fond, avoir un rythme de croisière qui puisse faire marcher correctement les choses.

Si, demain matin, on passe des mesures législatives... Et c'est une de mes craintes, hein, de cette réforme législative, c'est qu'il n'y aura pas de police dans les copropriétés pour voir au respect. À preuve, on a des publications de conseils des fonds de prévoyance depuis 1994, et l'historique démontre qu'il y a eu un déficit là-dedans. Donc, je pense que c'est la raison pour laquelle on a une approche plus pondérée sur cette question-là.

Mme Thériault : Je vais prendre le temps de souligner la qualité de votre mémoire. C'est excessivement rare qu'on va voir un mémoire d'un groupe avec vos recommandations. Vous en faites 37. Mais vous allez beaucoup plus loin. Vous avez pris la formule que nous utilisons, nous, les parlementaires, qui dit : Tableau des modifications composées, et on voit clairement, ici, le Code civil du Québec, donc le texte actuel, le texte proposé par la ministre et ce que vous proposez. Je dois vous féliciter de cette clarté-là. On ne perdra pas de temps à rédiger des amendements, si la ministre... Moi, je vous dis tout de suite, là, puis, la ministre, je suis sûre qu'elle m'entend et ses gens alentour aussi, il y a des recommandations là-dedans que je pense qu'on ne doit pas passer à côté. Vous avez fait le travail de nos légistes, en fait. Donc, c'est sûr que j'espère que la ministre entend et que ses gens vont vraiment regarder les modifications que vous avez faites. Et moi, je vous dis que, si elle ne fait pas siennes plusieurs des recommandations que vous avez, probablement que les députés de l'opposition, que ce soit nous, à l'opposition officielle, ou mes collègues qui sont assis, qui représentent d'autres formations politiques, vont certainement vouloir faire en sorte que plusieurs de vos modifications soient prises en compte dans l'étude du projet de loi.

Donc, dernière question. Vous avez la baguette magique, vous êtes assis dans la chaise de la ministre : Qu'est-ce qu'on ne doit pas passer à côté dans cette importante réforme là? Et la deuxième question : Lorsqu'on aura terminé ça puis que les règlements seront en préparation, qu'est-ce qu'on doit regarder immédiatement? Parce qu'on n'a pas parlé des copropriétés divises, on n'a pas parlé des différentes formules hybrides, non plus, qui existent présentement. Donc, la phase 2, c'est quoi qui nous attend, Me Joli-Coeur, qu'on puisse travailler avec vous?

M. Joli-Coeur (Yves) : Bon, dans un premier temps, on l'a souligné dans le mémoire, c'est qu'on souhaiterait un règlement qui soit facile à comprendre, parce qu'on a déjà, dans 141, des difficultés avec des entrées en vigueur à des dates qui sont plus ou moins cohérentes avec des entrées en vigueur. Je pense que c'est important d'avoir une certaine homogénéité dans l'approche réglementaire pour éviter, comme on le voit actuellement, que les assurances, qui se disent à peu près n'importe quoi, des fois, sur le marché : tel assureur a dit telle chose, un autre a dit telle autre chose... Évitions, dans le fond, ces problématiques de cohérence, et d'avoir un règlement.

Maintenant, je n'ai pas de baguette magique parce que je n'ai pas eu le courage de me présenter aux dernières élections, et c'est vous autres qui avez tout le mérite là-dessus, les longues heures comme parlementaires, comme ministres, je ne veux certainement pas soutirer ça, non, pas à vous, mais...

Mme Thériault : Mais la suite des choses, c'est quoi, pour vous?

M. Joli-Coeur (Yves) : Bien, je vous dirais que la suite des choses, c'est qu'on souhaite que, le plus tôt possible, ce projet de loi n° 16 soit adopté. Si l'Assemblée nationale souhaite le bonifier selon nos recommandations, on va juste saluer, on va en être heureux. Mais, comprenez-moi, on vient avec humilité ici, on ne vient pas vous dire : Vous devez faire telle, telle chose. Nous ne sommes pas l'Assemblée nationale.

Mme Thériault : Par contre, si l'envie prenait à la ministre d'avoir un comité consultatif sur les règles de copropriété, où tous ceux qui ont travaillé au cours des dernières années, que ce soit vous — quand je dis «vous», je veux parler de votre regroupement — que ce soit le Barreau, le Bureau d'assurance du Canada, les différents acteurs, pour faire en sorte qu'on puisse avoir une espèce de comité consultatif pour continuer le travail qui est si bien enclenché, diriez-vous oui?

M. Joli-Coeur (Yves) : Certainement. Je pense que c'est réellement utile, même après avoir adopté ce projet de loi là, qu'il y ait un suivi. C'est un peu anormal qu'on légifère au quart de siècle. Parce qu'il faut se dire les choses : première législation, c'est en 1969; deuxième, c'est en 1994. Donc, je pense qu'il faut être plus actif. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Merci. Le temps est écoulé. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous disposez de 3 min 15 s.

• (17 h 10) •

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Si j'ai bien compris votre propos, vous êtes un partisan de rehausser la formation pour les gestionnaires et même d'imposer une obligation, si je comprends bien. Par contre, monsieur nous a informés qu'il y a une grande partie, les trois quarts, si j'ai compris, en gestion autonome pour les petits bâtiments. Mais, quand même, ça comporte une bonne dose de complexité. Est-ce que vous pensez qu'il faut demander à ces administrateurs et administratrices autonomes d'avoir un certain niveau de formation?

M. Vallat (Adrien) : Oui, absolument. Nous, on a fait comme recommandation, vers la fin de notre mémoire, d'imposer une formation obligatoire de base, pas quelque chose d'aussi complet, évidemment, qu'un gestionnaire professionnel, mais une formation de base pour les administrateurs de copropriété, tous les administrateurs de copropriété. Cette obligation, elle existe en Ontario depuis l'an dernier. Eux, ils se sont dotés carrément d'une autorité condominiale, donc, une organisation qui gère tout ça, provinciale, et qui offre cette formation de manière gratuite par Internet, directement aux administrateurs, qui doivent la compléter dans les trois mois après leur élection au poste d'administrateur.

M. Emery (Laurent) : Si je peux me permettre de renchérir, les administrateurs de copropriété qu'on connaît aujourd'hui, ils sont souvent parachutés au conseil d'administration par manque d'intérêt de d'autres, par manque de disponibilité de d'autres copropriétaires. Ils engagent leur responsabilité, ils ont des heures à faire. Et, de devoir leur donner un minimum de formation, je pense que ça serait les aider, parce qu'ils prennent, comme on l'a dit tantôt, des risques, ils prennent des décisions pour le bien de l'immeuble et des copropriétaires. Et nous, on le fait déjà, au niveau du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires, de les former. Ça reste toujours sur une base volontaire, mais je pense qu'on pourrait aller un peu plus loin et tenter de les aider dans leur démarche d'administrateur de copropriété.

M. Fontecilla : Merci. Tantôt, vous avez utilisé l'expression «un déficit législatif», monsieur. Et ce projet de loi, bon, ça s'adresse à la copropriété indivise. Vous pensez que, dans ce déficit-là, il y a un déficit de législation sur la propriété indivise aussi, là? C'est-à-dire une des tâches à faire au Québec, là, par rapport au reste du Canada, par exemple?

M. Joli-Coeur (Yves) : Bien, la réponse, c'est oui. D'ailleurs, si on regarde le système législatif sur l'indivis, il est beaucoup plus avancé en Ontario qu'on l'est au Québec. En fait, l'indivis, parce qu'il y a moins d'acteurs, est en déficit législatif. Aussi, l'indivis devra être retouché. C'est une formule moins populaire, mais quand même existante dans les grands centres urbains de Montréal, Québec et de d'autres villes, en raison notamment... à cause du moratoire, là, on ne peut convertir. Alors, je pense que vous avez tout à fait raison de le soulever. Évidemment, on s'est concentrés sur le projet de loi n° 16, qui parle de la copropriété divise, mais je pense qu'effectivement, un jour, on devra y réfléchir.

M. Fontecilla : Est-ce que c'est l'occasion de le faire, là, en...

M. Joli-Coeur (Yves) : Bien, je vous dirais que c'est déjà une oeuvre assez importante de faire le divis. Je ne mélangerais pas l'indivis et le divis dans un même projet de loi, à mon humble avis.

M. Fontecilla : Je vous remercie.

M. Joli-Coeur (Yves) : Merci, monsieur.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, monsieur. Je vais maintenant céder la parole au troisième groupe d'opposition, M. le député de Rimouski. Mais, avant je dois demander... Parce qu'on a divisé le temps, ça fait que je demande le consentement pour qu'on accorde les 2 min 45 s qui ont déjà été divisées. Mais le député de Rimouski... Ça fait que, s'il y a consentement, je vais lui redonner son temps.

Une voix : Consentement.

Mme Thériault : Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui.

Mme Thériault : Est-ce qu'on peut prendre le premier 2 min 45 s...

La Présidente (Mme Dansereau) : Non. Non. C'est ça, j'ai essayé, mais ça ne marche pas.

Mme Thériault : Ça ne marche pas?

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça fait que, s'il y a consentement...

Mme Thériault : Mais, vous savez, de consentement, on peut tout faire. Il peut prendre le premier 2 min 45 s...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui. Non, non, je veux... Est-ce qu'il y a consentement au niveau du gouvernement?

Une voix : Consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, M. le député de Rimouski, je vous cède la parole pour 2 min 45 s.

M. LeBel : Vous êtes bien fins. Merci, tout le monde. Je m'excuse, je n'ai pas pu être là avant, j'avais les crédits de l'Assemblée nationale. À un moment donné, c'est difficile se diviser en trois, quatre, là, mais... Ça fait que je n'ai pas pu vous entendre. Mais je vais prendre le temps de regarder votre mémoire comme il faut.

Ça m'intéresse, ce qui vient de se discuter, parce que j'ai vécu quelque chose, personnellement, comme ça dans une propriété, là, de plusieurs personnes, là, un condo. Je n'étais pas au courant de tous les éléments qui se passaient. Et, quand vous dites : «Obliger le syndicat à répondre à une demande d'un prometteur-acheteur», obliger... vous avez peut-être déjà répondu, je m'excuse, mais «obliger», ça veut dire quoi, «obliger»?

M. Joli-Coeur (Yves) : Bien, «obliger», c'est de la transparence. Parce que, souvent, l'achat d'un acheteur en devenir est tributaire à la qualité de la gestion de l'immeuble. Alors, si l'immeuble est mal assuré, si le fonds de prévoyance est insuffisant, si ces éléments-là, ces paramètres-là ne sont pas communiqués à l'acheteur, bien, il va acheter avec un déficit de degré de connaissance. L'autre chose, aussi, qui est intéressante là-dedans, c'est que la journée où cette information-là est facilement véhiculée, les copropriétés vont être très stimulées à bien gérer leurs immeubles, parce qu'un immeuble mal géré, lui, va ressortir sur le marché parce qu'il est en déficit d'entretien. Je vous dirais que ça serait la mesure la plus performante pour le respect de... sur le plan législatif.

M. LeBel : Mais, oui, moi, ça m'aurait bien aidé. Mais obliger... Quand on dit «obliger», ça veut dire : si tu ne le fais pas, il y a des conséquences. Ça serait quoi, une obligation pour... Si tu ne le fais pas, c'est quoi, il y aurait une loi qui aurait une amende, quelque chose? Comment ça fonctionne?

M. Joli-Coeur (Yves) : Bien, je vous dirais, la première conséquence, c'est le copropriétaire vendeur qui dirait à son conseil d'administration : Je ne suis plus capable de vendre mon condo parce que vous ne respectez pas vos obligations. Moi, je ne suis pas ici dans la machine de peur en disant : On va les poursuivre tous. Mais, la journée où ça va bloquer des transactions, soyez assurés, là, qu'ils vont être stimulés à le faire, même s'il n'y a pas de sanction en tant que telle.

M. LeBel : Parce qu'il y a une différence entre encourager et obliger. Obliger, c'est une coche un peu plus élevée.

M. Joli-Coeur (Yves) : Vous savez, l'Ontario a légiféré de façon assez claire sur ce sujet-là pour, justement, donner l'information requise à un acheteur... On n'est pas en train de révolutionner le droit là-dessus.

M. LeBel : Puis, en Ontario, ils font quoi? Ils disent «obliger»? Est-ce qu'il y a des conséquences?

M. Joli-Coeur (Yves) : «Obliger». On met même sur des sites Internet l'information, on va assez loin, là, en cette matière.

La Présidente (Mme Dansereau) : Il reste 15 secondes.

M. Touchette (Réjean) : Bien, je vous dirais, pour rajouter, que l'attestation des états financiers et de l'état physique est prévue au projet de loi. C'est un élément qui est très positif, et qui va favoriser des bonnes transactions immobilières, et va éviter peut-être les problèmes que vous avez vécus dans la copropriété.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, monsieur. Merci, messieurs, de votre contribution aux travaux.

La commission suspend les travaux pour quelques instants afin de permettre au prochain groupe de prendre place. Merci beaucoup.

(Suspension de la séance à 17 h 16)

(Reprise à 17 h 18)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre les travaux. Je souhaite la bienvenue au Bureau d'assurance du Canada. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé. Messieurs.

Bureau d'assurance du Canada (BAC)

M. Babinsky (Pierre) : Mme la Présidente, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés membres de la commission. Je suis Pierre Babinsky, directeur des communications et des affaires publiques pour le Bureau d'assurance du Canada, pour le Québec. Je suis accompagné de M. Pierre Dubeau, qui est directeur de la prévention des sinistres en assurance des entreprises chez Intact Assurance. M. Dubeau gère une équipe de préventionnistes qui rencontrent certains clients commerciaux, incluant les syndicats de copropriété, pour déterminer si des correctifs ou améliorations doivent être réalisés pour maintenir la couverture d'assurance. Il sera donc bien placé pour vous répondre si vous avez des questions relativement à ce qu'on peut parfois observer dans des immeubles dont l'entretien a été négligé.

• (17 h 20) •

Permettez-moi d'abord de vous remercier pour l'invitation faite au BAC, nous permettant de vous faire part des commentaires de nos membres et participer aux consultations relativement à ce projet de loi tant attendu, qui vise à moderniser et améliorer l'encadrement du secteur de la copropriété.

Pour situer tout le monde, le BAC est le porte-parole des sociétés privées d'assurance de dommages, soit les compagnies qui assurent les automobiles, les maisons, les entreprises. Ses membres représentent 90 % des parts de marché au Canada et également au Québec. Il joue un rôle important d'éducation et d'information auprès des consommateurs. Et, tout aussi significatif, le rôle de notre industrie est naturellement de protéger le patrimoine des Québécoises et Québécois en les protégeant des aléas de dame Nature comme des autres événements inattendus de la vie.

D'abord, nous saluons la rapidité avec laquelle le gouvernement a déposé ce projet de loi. Mme la ministre, vous avez su reconnaître le consensus qui existait entre tous les intervenants en copropriété quant aux besoins urgents d'agir afin d'améliorer l'encadrement des syndicats de copropriété en matière d'entretien des immeubles. Mme la Présidente, nous voulons également saluer le travail de Mme Thériault, accompli dans ses fonctions précédentes, qui a également permis de très grandes avancées dans ce dossier fort important.

Nos commentaires aujourd'hui ne couvrent pas toutes les mesures contenues dans le projet de loi. Je vous parlerai plus spécifiquement d'inspecteurs en bâtiment, de gestion de l'entretien des immeubles en copropriété et de la qualité de la construction, comme vous avez pu le voir dans notre lettre du 1er mai.

Tout d'abord, le BAC appuie les propositions d'encadrer la certification des inspecteurs en bâtiment. Nous croyons qu'il va de la protection des consommateurs d'assurer les compétences de ces professionnels qui jouent un rôle important auprès des gens qui souhaitent acquérir une copropriété. Une résidence peut présenter des déficiences sérieuses, peu importe son âge, et celles-ci doivent être détectées et corrigées rapidement afin de prévenir des surprises coûteuses pour l'acheteur. Ce ne sont pas toutes les déficiences qui vont occasionner des sinistres, mais chacune d'elle a le potentiel de réduire la valeur de l'investissement des nouveaux propriétaires.

Donc, une certification serait un point de référence utile pour le public, qui actuellement ne sait pas trop comment évaluer la qualité ou les compétences de ce type de professionnel. Pour être efficace et complet, par contre, le processus de certification devrait être assorti d'une surveillance de l'exercice du métier, d'un processus disciplinaire et d'une mise à niveau des compétences.

En ce qui concerne la copropriété, le BAC appuie les dispositions relatives à l'amélioration de la gestion et de l'entretien des immeubles. Une partie importante du parc immobilier en copropriété est mal entretenue et se détériore au fil des années. On y observe de nombreuses problématiques qui peuvent occasionner des frais et des inconvénients importants à ses occupants. Dans beaucoup de copropriétés, les cotisations spéciales à répétition sont devenues un outil de gestion plutôt qu'une mesure exceptionnelle.

On y observe également une hausse des sinistres, souvent causés par l'eau, qui a rendu les conditions du marché de l'assurance des copropriétés moins favorables aux syndicats, particulièrement ceux qui ont dû faire plusieurs réclamations. De telles situations affectent l'ensemble des copropriétaires touchés, car, en plus de subir de nombreux inconvénients liés aux travaux de réparation, ils doivent déboursier des sommes plus importantes pour obtenir de l'assurance.

En favorisant un meilleur entretien préventif des immeubles, les dispositions du projet de loi à cet effet devraient aider à améliorer la situation à moyen et à plus long terme dans ce secteur. Je dis à moyen et long terme parce qu'il faut comprendre qu'avant qu'on observe des améliorations au niveau du nombre de sinistres il y a beaucoup de rattrapage à faire en termes d'entretien et de réparation. Il y a un grand déficit, à ce niveau-là, à combler.

Les assureurs de dommages du Québec observent également de nombreux sinistres dans les immeubles plus récents. On note ainsi une certaine sinistralité dans les premières années de vie d'un bâtiment, et ensuite, plus tard, comme on en a discuté avec d'autres intervenants, une hausse du nombre des sinistres à mesure que l'immeuble vieillit.

Le BAC constate, donc, que la qualité initiale de construction peut avoir un impact tout aussi important que le manque d'entretien sur le nombre de sinistres enregistré en copropriété. C'est pour ces raisons que nous croyons qu'une étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien établi par les professionnels compétents sont essentiels, peu importe l'âge de l'immeuble. Il va de soi que le fonds de prévoyance soit ensuite garni en fonction des résultats de l'étude sur les travaux et entretiens préventifs à effectuer.

À ce stade-ci, j'aimerais aborder la question de la qualité de la construction puis je vais faire une distinction entre les inspections en bâtiment, là, le préachat, comme quand on parle de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment, et des inspections, par exemple, sur des chantiers, donc, pour assurer la conformité au code du bâtiment, par exemple.

Donc, comme je l'ai mentionné, de nombreux sinistres observés peuvent être associés à des défauts de construction, comme des bris de tuyauterie ou des infiltrations d'eau. On peut difficilement blâmer un entretien déficient lorsqu'un joint de tuyauterie cède à l'intérieur du mur d'un édifice qui vient d'être terminé. Même chose pour deux années d'infiltration régulière d'eau par seulement traitement de calfeutrage oublié au bas d'une fenêtre, qui peut finir par causer des dommages considérables. Donc, quand on parle de défaut de construction, je ne veux pas que mes confrères de l'APCHQ pensent qu'on ne croit pas à la qualité de la construction, mais parfois ça peut être des petites choses qui causent de grands dommages.

Le projet de loi propose de mieux encadrer le métier d'inspecteur en bâtiment et l'entretien des immeubles par les syndicats de copropriété, mais il fait moins pour responsabiliser les entrepreneurs et les inciter à améliorer la qualité initiale de la construction. Les mesures proposées sont nécessaires et accueillies très favorablement mais ne règlent pas tous les problèmes, notamment ceux liés à une qualité de la construction trop souvent déficiente. Pour être complète, la solution ne doit pas seulement traiter les symptômes, elle doit contenir des mesures qui règlent les problèmes à la source.

Donc, le BAC croit que des inspections plus fréquentes sur les chantiers de construction pourraient permettre de corriger certaines irrégularités avant qu'elles ne deviennent des défauts qui, après ça, pourraient causer des dommages plus tard, occasionnant ainsi de nombreux désagréments pour les futurs acheteurs ou propriétaires. Ceci est particulièrement important pour les immeubles en collectivité ou en copropriété, où l'impact d'une défaillance est souvent beaucoup plus grand que dans une résidence unifamiliale.

Si on regarde la réglementation afférente à la Loi sur le bâtiment, elle énonce les situations pour lesquelles la Régie du bâtiment va exiger d'un entrepreneur un certificat de conformité pour les travaux effectués. On y retrouve plein de situations, mais aucune d'elles ne concerne la réalisation d'un immeuble d'habitation en soi. C'est des parties, c'est des équipements, c'est de l'hydraulique, c'est du chauffage, mais pas de tuyauterie, d'électricité dans l'ensemble d'une construction. Nous croyons qu'il serait temps de considérer l'élargissement de ces exigences afin d'inclure graduellement les immeubles résidentiels, en commençant par ceux en collectivité.

Les garanties pour maisons neuves, lorsque disponibles, couvrent la correction des défauts de construction, mais elles ne couvrent pas les dommages que ces défauts-là vont causer dans certains cas. C'est l'assureur, c'est le propriétaire ou l'ensemble des copropriétaires, lorsqu'on parle de copropriété, qui écope souvent de dépenses beaucoup plus importantes que le coût de la réparation du défaut lui-même. Dans le régime actuel, ceux qui sont le moins exposés aux conséquences d'un défaut de construction sont souvent les constructeurs eux-mêmes. Aucune mesure concrète n'existe actuellement pour changer cette situation.

Donc, en conclusion, le BAC croit qu'une meilleure qualité de construction de tous les immeubles, mais aussi en copropriété, et un meilleur entretien des immeubles en copropriété sont essentiels pour protéger l'investissement des copropriétaires et assurer la pérennité de ce type d'habitation.

Je termine donc en réitérant l'appui des assureurs de dommages aux dispositions du projet de loi discutées plus haut et en suggérant au gouvernement et la Régie du bâtiment d'explorer pour l'avenir des options qui responsabiliseraient de manière encore plus équitable l'ensemble des intervenants du domaine de l'habitation au Québec.

Nous vous remercions. Nous sommes maintenant prêts à répondre aux questions des membres de la commission.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposerez de 15 min 30 s.

Mme Laforest : Oui. Je vais laisser la parole au député de Lac-Saint-Jean, Éric Girard.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Mme la Présidente, j'ai quelques questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : La parole est à vous.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Dans votre mémoire... Bien, salutations, M. Babinsky et M. Dubeau. Dans votre mémoire, vous mentionnez, là, qu'afin d'être efficace et d'assurer une protection du public, vous parlez... au niveau du processus de certification des inspecteurs en bâtiment, il devrait être assorti d'une surveillance de l'exercice de leur métier puis d'un processus, aussi, disciplinaire. Donc, moi, j'aimerais ça, quand... Qu'est-ce que vous entendez par «une surveillance de l'exercice du métier et d'un processus disciplinaire»? Peut-être un petit peu m'expliquer davantage.

• (17 h 30) •

M. Babinsky (Pierre) : Bien, en fait, ce sont des recommandations générales. Quand on regarde... Lorsqu'on qualifie ou qu'on certifie des types de professionnels, c'est une chose, c'est-à-dire qu'on prend compte des compétences, on a certaines exigences au niveau des compétences pour obtenir la certification, mais, dans certains cas, après ça, bien, il n'y a plus de suivi fait. Donc, s'il y a des plaintes à l'égard de ces gens-là, s'il y a des fautes professionnelles, s'il y a des choses comme ça, bien, à ce moment-là, quels sont les recours pour les consommateurs puis quel est le processus en place pour retirer une certification? Donc, lorsqu'on parle, par exemple, aussi, de certifier des entrepreneurs par la régie, bien, on croit qu'il doit aussi y avoir une surveillance, une mise à jour des compétences en fonction des changements de méthodes, de technologies, et tout ça. Donc, pour nous, ce n'est pas juste de certifier, tu as ton certificat, puis il est bon à vie ou il est bon pour cinq ans, puis personne, entre-temps, ne va questionner quoi que ce soit ou traiter des plaintes ou des préoccupations des citoyens.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Peut-être, mais, je veux dire, moi, quand je vois ça... C'est des inspecteurs d'inspecteurs? C'est... de la façon de surveiller les inspecteurs?

M. Babinsky (Pierre) : Bien, en fait, la régie certifie déjà les entrepreneurs, donc je pense qu'ils sont aptes à trouver la meilleure façon d'encadrer, d'aller plus loin. Est-ce que ça va donner lieu... Est-ce que ça va être fait par la régie? Est-ce que ça peut donner lieu à la création d'un ordre, ou tout ça? Ce qui nous importe, à nous, c'est que la certification ait une suite, et non pas que ce soit simplement un document qui peut être paradé au consommateur qui ne sait pas si c'est encore valide, s'il y a eu des plaintes contre cette personne-là, comme on peut le faire, par exemple, au registre des entrepreneurs de la Régie du bâtiment.

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

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Je céderais la parole au député de Beauce-Nord.

M. Provençal : Avant d'arriver à ma question, je dois vous dire que je trouve très agaçant d'avoir un bruit de fond lorsque les gens se déplacent pour faire une présentation puis que le bruit de fond enterre quasiment la présentation.

Ceci étant dit, quand je regarde votre document, vous avez parlé beaucoup, beaucoup de la notion d'améliorer la qualité de la construction. Bon, d'ailleurs, vous l'avez attirée à quelques reprises dans votre présentation pour qu'on soit bien conscients de ça. Cependant, ça veut dire que, pour vous, ce que je perçois, c'est que le projet de loi ne semble pas assez responsabiliser les entrepreneurs et les inciter à améliorer la qualité initiale de la construction. Ça, c'est ma première question, parce que je veux savoir si j'ai une bonne perception dans votre propos.

Et, deuxièmement, vous semblez dire qu'il n'y a pas de mesures qui sont proposées dans le projet de loi qui sont assez fortes ou qui ont assez de dents, là, si vous me permettez l'expression. Alors, vous avez sûrement des propositions à nous faire. Si oui, lesquelles? Donc, il y a deux volets dans ma question.

M. Babinsky (Pierre) : D'accord. Bien, pour mettre le contexte, comme je l'ai mentionné tout à l'heure dans ma présentation, je ne suis pas ici pour dire que la qualité de la construction au Québec est désastreuse, ou quoi que ce soit. Dans les exemples que j'ai donnés, le but était de démontrer que, oui, certainement, au niveau des dispositions du projet de loi pour régler les problèmes criants qui sont vécus dans le domaine... font tout à fait l'affaire, c'est-à-dire rattraper ce déficit d'entretien, s'assurer que les choses sont mises en place pour l'avenir, pour assurer la pérennité.

Le but de notre propos était de démontrer aussi que c'est certainement... Puis là ce qu'on fait, c'est que l'infection, si on veut, du bobo est tellement avancée, que c'est rendu le symptôme qui nous préoccupe et non plus la cause originale. Donc, oui, un manque d'entretien, dans certains cas. Puis ce n'est pas tous les cas, il y a des copropriétés qui sont en excellent état dès le début, mais on voit quand même beaucoup de déficiences qui peuvent causer des dommages, éventuellement.

Donc, quelle certification, quelle conformité... quel certificat de conformité est exigé par la régie? C'est dans la réglementation afférente à la Loi sur le bâtiment. Donc, on veut certainement alerter la commission au fait qu'on fait très bien pour s'adresser aux problèmes actuels, mais, si on veut que la solution soit complète et pérenne, on doit aussi s'attaquer éventuellement à ce problème-là, qui n'est pas aussi criant que ce pour quoi on est réunis aujourd'hui. Mais on doit quand même le garder en tête, qu'il y a aussi d'autres causes que le mauvais entretien. Puis, s'il y a des défauts au début, bien, ceux-là vont contribuer aussi au mauvais vieillissement de la bâtisse.

M. Provençal : O.K. Donc...

La Présidente (Mme Dansereau) : M. le député Beauce-Nord, ça va?

M. Provençal : J'aurais peut-être plus une petite question.

La Présidente (Mme Dansereau) : Allez-y.

M. Provençal : C'est parce que je me demande, là, quand on parle d'une qualité de construction qui peut être trop déficiente : Est-ce que ça veut dire qu'il faudrait peut-être même aller jusqu'à imposer certaines normes en termes de qualité de matériaux? Parce que vous savez comme moi, là, qu'il y a des condos, là, même s'ils ont plusieurs étages, tu entends la personne éternuer trois étages plus haut. Puis, dans d'autres, tu n'entends absolument rien.

Donc, est-ce que vous faites référence à des éléments qui devraient être très spécifiques quand on parle de la construction?

M. Babinsky (Pierre) : Bien, en fait, c'est qu'on a parlé d'inspection des bâtiments en préachat, l'inspecteur va faire le tour, et tout ça. Ce qu'on dit, c'est que c'est difficile, même pour l'inspecteur le plus compétent, de voir à travers les murs si la tuyauterie a bien été soudée, si l'électricité a été bien faite. Donc, des inspections sur les chantiers, quand les murs sont ouverts, où on peut voir l'électricité, le filage, on peut voir la plomberie, pour nous, seraient un gage encore meilleur de qualité pour la suite des choses, éviter certains désagréments que même, comme je le dis, le meilleur des inspecteurs ne pourrait pas voir.

M. Provençal : Merci beaucoup. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Laforest : Oui. Alors, bonjour, M. Babinsky, M. Dubeau. Ça me fait plaisir de vous accueillir aujourd'hui. Et ma question suit également avec les propos qu'on a eus auparavant avec les gestionnaires de copropriété, en fait. Ma question est celle-ci, elle est toute simple : Si on prévoyait des formations pour les administrateurs de copropriétés, est-ce que les primes baisseraient?

M. Babinsky (Pierre) : Comme je l'ai mentionné, avant de voir une différence au niveau de la sinistralité, il faut comprendre que l'assureur réagit à la sinistralité telle qu'elle est aujourd'hui. Donc, l'assureur fait une prédiction de combien ça va lui coûter en indemnisations pour la prochaine année, et les primes sont fixées en conséquence. Donc, avant de voir une tendance à la baisse des sinistres qui pourrait occasionner des ajustements au niveau des primes, il y a quand même probablement plusieurs années qui doivent passer. Les mesures qui sont mises en place doivent aussi faire leurs preuves, c'est-à-dire qu'on peut proposer toutes sortes de choses, mais il faut que ces mesures-là démontrent au fil des années qu'elles ont un impact sur la baisse de sinistralité.

Mme Laforest : Donc, si j'entends bien, si on exigeait la formation des administrateurs de copropriétés, vous ne seriez pas prêts à évaluer les montants à la baisse, des primes d'assurance? Est-ce que c'est ça que j'entends bien?

M. Babinsky (Pierre) : Bien, dans l'immédiat, c'est... Pour un assureur, tout est dans l'évaluation du risque. Est-ce qu'une formation... Pour démontrer qu'une formation a un effet direct sur... donc, qui diminue le risque, il y a toute une analyse qui doit être faite, et elle ne peut être faite que basée sur des données historiques dans un cas comme ça.

Donc, l'industrie de l'assurance, comme d'autres organisations, on n'est pas contre la vertu. Donc, tout ce qui est en place pour améliorer la gestion des copropriétés, on est certainement en appui. Avant que cela se démontre... Puis est-ce que la formation, avec le meilleur entretien, avec le fonds de prévoyance mieux garni pour faire les travaux... est-ce que cet ensemble-là, au fil des années, devrait réduire la sinistralité puis améliorer la situation dans le marché de l'assurance? On pense que oui. Mais ce n'est pas aussi simple que de dire : Bon, bien, cette formation-là est maintenant donnée, on peut donner un crédit, par exemple, ou des rabais.

Mme Laforest : D'accord. Puis mon autre question, c'est par rapport à la formation des inspecteurs en bâtiment : Est-ce que vous préconisez ou vous aimeriez que ce soit la même pratique qui soit uniforme partout?

• (17 h 40) •

M. Babinsky (Pierre) : Bien, en fait, lorsqu'on prend la perspective du consommateur, c'est bon qu'il y ait une norme, c'est bon que les gens puissent avoir accès à un service avec confiance. Les assureurs de dommages ont quelques inspecteurs en bâtiment sur leur liste de fournisseurs de services. Ce n'est pas des professionnels avec lesquels les assureurs interagissent énormément. Il y a lieu de faire appel à leurs services, mais les assureurs ont des experts en sinistre, ont des préventionnistes, ils ont des gens qui sont qualifiés pour aller évaluer le risque dans les édifices.

Donc, au niveau de la formation, même chose que pour le suivi au niveau de l'encadrement de la profession, on pense que, comme avec d'autres professionnels, ça doit suivre l'évolution technique, les différentes exigences et les pratiques pour s'assurer qu'on protège bien les consommateurs puis qu'ils ont le service qu'ils souhaitent obtenir lorsqu'ils font affaire avec ces gens-là.

Mme Laforest : D'accord. Puis, en fait, j'ai une question, parce qu'il va y avoir quand même une période transitoire pour la formation des inspecteurs en bâtiment et la reconnaissance de ceux qui doivent avoir la reconnaissance de leur formation comme inspecteurs : Est-ce que vous prévoyez une période de transition au niveau de leurs assurances, à ce moment-là, ou... Est-ce qu'ils vont être assurés durant ce moment-là? Est-ce que vous y avez pensé?

M. Babinsky (Pierre) : Bien, en fait, les assureurs offrent une couverture en responsabilité pour les professionnels, peu importe leur métier ou profession. Donc, ce ne sont pas tous les assureurs qui font ce type de couverture là, mais il n'y a aucune indication qui démontrerait, là, qu'il y aurait de la difficulté pour ces gens-là à s'assurer.

Encore là, ces gens-là, il y en a qui sont déjà assurés. Donc, pour l'assureur, ce n'est pas comme faire des inspections ou des études de fonds de prévoyance, ça se fait très rapidement, là, couvrir quelqu'un qui en fait la demande. Donc, les assureurs sont équipés pour prendre une demande accrue dans ce type de profession là, puisqu'il n'y a pas d'inspection nécessaire, il n'y a pas d'enquête, c'est vraiment une couverture de pratique professionnelle.

Mme Laforest : D'accord. Est-ce que j'ai le temps de poser une dernière question? Oui?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, oui, il vous reste deux minutes, Mme la ministre.

Mme Laforest : O.K. Bien, en fait, moi, je voulais savoir : À partir du moment où l'obligation du carnet d'entretien et du fonds de prévoyance va être obligatoire, le respect deviendrait vraiment à ce moment-là une exigence au niveau des assurances?

M. Babinsky (Pierre) : Encore là, l'assureur regarde. Puis M. Dubeau et leurs équipes, à travers les différents assureurs, lorsqu'ils vont dans des édifices, ils vont constater l'état de l'édifice. On ne parle pas ici d'inspection approfondie

de la structure, c'est une inspection visuelle. On ne fait pas de trous dans les murs ou ces choses-là, mais c'est dans le but de... Ces gens-là ont l'expérience, sont capables de voir : bon, bien, ce type d'installation là est plus vulnérable, ou, selon leur expérience, ils vont voir des plus grands risques.

Un carnet d'entretien n'est aussi bon que s'il est exécuté assidûment. Donc, nous, on croit que, oui, un carnet d'entretien, ça prend aussi un registre des travaux, on pense que ça va ensemble, pour que le syndicat puisse démontrer si l'assureur a des questions à propos de tels travaux, et tout ça. Pour vous donner un exemple, les équipes de M. Dubeau, lorsqu'elles ont fini une inspection d'une copropriété, par exemple, vont remettre un rapport avec des recommandations de travaux à faire pour se mettre à jour. Ils ne feront pas un carnet d'entretien comme une étude de fonds de prévoyance. Ils font vraiment des recommandations pour des besoins immédiats, pour être en mesure de maintenir la couverture d'assurance.

Donc, le carnet d'entretien, encore une fois, c'est une mesure intéressante si elle donne lieu...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, monsieur. Je cède maintenant la parole au porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 10 min 20 s.

Mme Thériault : Merci. Je vais vous inviter à terminer votre phrase, M. Babinsky. Je vous souhaiterai la bienvenue après. Allez-y, continuez.

M. Babinsky (Pierre) : Si le carnet et les autres mesures finissent par réduire la sinistralité, bien, à ce moment-là, on va voir une amélioration dans le marché de l'assurance pour les copropriétés.

Mme Thériault : Parfait. Merci. Donc, je vais vous souhaiter la bienvenue maintenant, ainsi qu'à M. Dubeau, qui vous accompagne. Évidemment, l'opinion du Bureau d'assurance du Canada, le BAC, c'est important. Je sais que vous avez suivi beaucoup les travaux de copropriété. Avec le temps, au niveau des primes d'assurance, il y a eu vraiment une augmentation, je vous dirais, presque faramineuse au niveau des responsabilités.

Moi, ça fait quand même un certain temps que je suis copropriétaire, et c'est sûr qu'on a vu toutes sortes de règles apparaître, exemple sur les chauffe-eau, avec le minimum de temps, la durée de vie, ou si on ne change pas nos chauffe-eau après 10 ans, s'il y a des réclamations. Dans ma dernière police d'assurance, on me disait que j'étais responsable pour 5 000 \$ de réparations avant que la compagnie puisse couvrir quelque chose dans ma propre police, comme copropriétaire. Donc, évidemment, le marché a beaucoup réajusté... Les lave-vaisselle aussi. On voit qu'il y a beaucoup de dommages qui ont été faits par l'eau, entre guillemets, par la négligence d'un propriétaire ou pas. Je pense que, des fois... Tu sais, si tu ne sais pas qu'il faut que tu changes ton chauffe-eau, ça ne va pas bien. Mais je pense que vous nous le rappelez, comme... assez bien, et les syndicats de copropriété nous le rappellent aussi, qu'on doit les changer. Donc, je passe le message, j'ai changé le mien, ici, donc ça ne devrait pas m'arriver.

Sauf que je me dis : Bien, on a tendance à revoir... puis je vais continuer là où la ministre avait posé votre question, on a tendance à revoir à la hausse les primes d'assurance de copropriété. Vous ne pensez pas qu'avec ce qu'on est en train de faire dans le carnet d'entretien, les fonds de prévoyance, s'il y avait une meilleure formation au niveau des gestionnaires puis que le domaine de la copropriété serait bien encadré, ça nous permettrait, à tout le moins, de bénéficier de réductions des primes d'assurance, justement, parce que tout le monde s'occupe de bien faire leurs choses, surtout s'il n'y a pas de réclamations parce qu'on a tout fait l'entretien qui devait être fait, sinon plus, des fois?

Moi, je prends chez nous, là, je vais vous dire, là, n'importe qui qui veut s'en venir à Anjou, là, on a changé les balcons, on a refait le toit, on a changé les portes-patio voilà deux ans, cette année c'est les fenêtres. C'est comme un neuf, hein? Ce n'est pas compliqué, il a 25 ans, c'est comme un neuf. Tout a été refait, la brique... Nommez tout, là, on n'a rien oublié. Mais on n'a plus d'argent dans le fonds de prévoyance. Mais ce n'est pas grave, toutes les réparations sont faites.

Ça fait qu'honnêtement je pense que, quand il y a des bons gestionnaires, puis que tu fais toutes tes réparations... Je ne comprends pas pourquoi les assurances... au moins dans la section copropriété, la partie commune où tout le monde paie, puis c'est nos fonds qui paient ça, pourquoi on ne peut pas avoir droit à des baisses, surtout quand on suit les règles, puis que tout le monde s'assure qu'on a changé nos chauffe-eau, puis que nos lave-vaisselle ont été branchés par des plombiers, pour, justement, éviter le fait qu'il y ait des dégâts d'eau. Est-ce que vous êtes capable de me dire comment ça se fait, ou si j'ai un peu d'espoir qu'un jour, avec ce qu'on a ici, nos primes d'assurance vont baisser?

M. Babinsky (Pierre) : Bien, comme vous l'avez dit, on fait les bonnes choses, on espère qu'éventuellement on n'aura pas de sinistre. La clé est là, comme je le mentionnais.

Pour l'assureur qui évalue le risque, qui fait sa planification financière, qui voit quelles vont être les primes qu'il doit charger cette année-là, bien, il va regarder l'historique des sinistres. Pour une copropriété qui a des sinistres à répétition, bien, c'est un peu à part. Ça, je pense que les gens comprennent que ça arrive. Mais c'est quand même un ensemble de primes qui vont aller ensuite servir à indemniser là où il y a de la sinistralité. Donc, tant qu'il va y avoir une sinistralité élevée dans ce domaine-là, bien, les primes vont devoir être en mesure de couvrir la totalité des indemnisations. Donc, à ce niveau-là, c'est certain qu'il y a une pression, à ce niveau-là.

Il ne faut pas oublier aussi que les primes d'assurance peuvent augmenter à chaque année pas seulement en copropriété : en habitation, en assurance des automobiles. Et il y a d'autres raisons pour les coûts : les réparations coûtent plus cher, les services professionnels, les matériaux de construction coûtent plus cher. Donc, il y a déjà une pression à la hausse, comme dans n'importe quel autre domaine. Le prix des voitures, le prix des biens augmentent. L'assureur doit aussi gérer ces augmentations de coûts là.

Donc, mieux est la sinistralité, bien, mieux l'assureur va être en mesure, parfois, pas de baisser les primes, mais de les augmenter moins. Parfois, ça peut être une baisse de prime. Ça dépend toujours de la situation. Mais c'est certain qu'un syndicat qui n'a pas de réclamation, qui fait bien les choses, que, lorsqu'un membre d'une équipe comme celle de M. Dubeau passe voir les lieux tout est beau, bien, ce syndicat-là va avoir beaucoup moins de difficulté à obtenir une assurance abordable que dans d'autres cas.

Mme Thériault : Dans le marché de l'assurance, il y a des compagnies d'assurance qui se sont retirées du marché du condo. Il y en a eu quelques-unes au cours des dernières années. Pensez-vous que ce qu'on s'apprête à faire va faire en sorte que les compagnies vont vouloir revenir?

• (17 h 50) •

M. Babinsky (Pierre) : Bien, en fait, les compagnies qui décident de quitter un marché comme un autre... Un assureur qui a quitté le marché de la copropriété, il y a quelques années, ou des syndicats de copropriété... Parce qu'ils peuvent assurer les copropriétaires, mais l'assurance de syndicat de copropriété, c'est de l'assurance commerciale, et ce n'est pas tous les assureurs qui le font. Mais ça va couvrir...

En fait, je vais juste revenir en arrière, la raison pourquoi certains se sont retirés. Parfois, ils se sont retirés de la copropriété puis en même temps ils se sont retirés de d'autres domaines. Ils avaient fait une évaluation du portefeuille et décidé de sortir de certains marchés, ça peut être de la restauration, ça peut être d'autres marchés. Mais c'est certain que, pour eux, le marché de la copropriété n'était pas rentable parce que ce que ça coûtait en indemnisation dépassait ce qu'ils étaient capables de rentrer comme primes à un niveau raisonnable.

Mme Thériault : Parfait. Je vais avoir deux questions pour vous, parce que le temps passe vite, puis j'en ai un peu moins que sur les autres blocs. Vous avez marqué, dans votre mémoire ou dans votre lettre, que «le projet de loi propose de mieux encadrer le métier d'inspecteur en bâtiment et l'entretien des immeubles par les syndicats de copropriété, mais il fait peu pour responsabiliser les entrepreneurs et les inciter à améliorer la qualité initiale de la construction». Ma première question, puis je vais vous poser la deuxième, vous répondrez en bloc après : Ne pensez-vous pas que, si on avait un code de construction unique au Québec plutôt que d'avoir une version 1985, 1995, 2010, d'utiliser n'importe quelle version, on serait assurés d'un minimum de qualité des matériaux utilisés, ça pourrait faire une différence au niveau de la qualité de la construction, comme vous dites? Première des choses.

Et la deuxième question pour vous. Les garanties des maisons neuves, vous dites que, lorsque c'est disponible, «ça couvre la correction des défauts de construction, mais ne couvre pas les dommages qu'ils causent. Le cas échéant, c'est l'assureur et l'ensemble des copropriétés qui écotent souvent de ces dépenses beaucoup plus importantes que le coût de la réparation du défaut lui-même.» Est-ce que vous pouvez peut-être élaborer un peu plus là-dessus? Parce qu'on va entendre, de toute façon, GCR aussi, qui va venir un peu plus tard.

En étude des crédits la semaine passée, j'ai demandé à la ministre de l'Habitation de porter l'habit et le chapeau de la ministre de l'Habitation, d'être la garante du bien le plus précieux que les gens vont acheter, donc, soit l'habitation. Et évidemment, là, on est en train de légiférer sur la copropriété, sur les inspecteurs en bâtiment. On a appris beaucoup de choses du n° 401, mais il va rester des choses à faire. Les plans de garantie, peut-être que c'est une bonne idée de se poser la question : Qu'est-ce qu'on voit là-dedans? Donc, je profite du fait que vous êtes là.

Le code de construction unique, c'est la même chose, on va devoir reconstruire des milliers de maisons présentement, là, qui sont toutes inondées, on prend quoi? Le code du bâtiment, le Code de construction de 1985 ou si on prend la dernière version, 2010, justement? Parce que les hauteurs de plafond, ce n'est pas la même chose quand on est dans les sous-sols, les matériaux pour isoler, ce n'est pas nécessairement la même chose non plus. Tu as des nouvelles normes en 2010 que tu n'avais pas en 1985. Donc, j'aimerais ça vous entendre là-dessus, sur le Code de construction puis la garantie des maisons neuves.

La Présidente (Mme Dansereau) : Il reste 1 min 20 s pour les réponses.

M. Babinsky (Pierre) : O.K. Bien, pour aller rapidement, le Code de construction, ce qu'on observe qui cause souvent des sinistres dans les résidences neuves, c'est souvent parce qu'on... c'est souvent la finition. Le code du bâtiment... On pense que les bâtisses semblent bien bâties, bien tenir, c'est souvent dans la finition, du calfeutrage qui manque, une soudure faite trop rapidement. Il y a des délais de plus en plus ambitieux pour la livraison des bâtisses, donc les entrepreneurs sont sous pression, les employés. Donc, oui, un code du bâtiment unique. Un code du bâtiment, aussi, amélioré pour tenir compte des effets de plus en plus extrêmes de la météo doit aussi être à jour.

Niveau garantie maison neuve, oui, effectivement, bien, regardez, s'il y a un bris dans une fondation et l'eau s'infiltrer et cause des dizaines de milliers de dollars de dommages, bien, la responsabilité de l'entrepreneur, c'est de réparer la craque dans la fondation. Tout ce qui a été endommagé, c'est la responsabilité de l'assureur, et donc c'est l'assureur qui doit indemniser pour ça. Et c'est le consommateur qui est pris avec les inconvénients, les rénovations, les travaux, et tout ça, donc, alors que, pour l'entrepreneur, il n'y a pas d'incitatif...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Le temps est écoulé. Je vous remercie. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous avez 2 min 35 s.

M. Fontecilla : Malgré le court temps, je vous laisse finir votre phrase.

M. Babinsky (Pierre) : Oui. Bien, en fait, c'est que ça ne donne pas de grands incitatifs pour le constructeur alors que tout ce qu'il a à faire, c'est réparer une fissure, alors qu'il y a des dizaines de milliers de dollars de dommages, possiblement, dans certains cas, qui pourraient avoir été occasionnés en dommages suite à ça.

M. Fontecilla : Vous portez une attention particulière à la question de la qualité de la construction neuve, qui amène son lot de problèmes. Et vous avez parlé, évoqué la possibilité de faire des visites plus fréquentes des inspecteurs, etc. Est-ce qu'il y a d'autres moyens pour inciter, encourager ou obliger les constructeurs à rehausser la qualité de leurs constructions, là?

M. Babinsky (Pierre) : Bien, en fait, lorsqu'on est sur le terrain, la seule façon de vraiment voir la qualité, avant qu'on ferme les murs, c'est de regarder ce qui est là. Tout ce qui est suite à ça, bien, à ce moment-là, c'est du correctif, là. On réagit, après ça, à des dommages qui vont apparaître, alors qu'on pourrait peut-être en prévenir certains si on avait accès aux installations avant que les murs ou avant que la finition soient terminés.

M. Fontecilla : Mais, par exemple, il y a des boîtes, là, d'assurance, comme la garantie des constructions résidentielles, qui font en sorte que, bien, les constructeurs s'assurent et les primes sont en fonction des réclamations. Donc, plus il y a de réclamations pour les constructions neuves, plus que leurs primes vont monter. Donc, il y a un incitatif, hein, à améliorer la qualité de la construction. Est-ce que vous pensez que c'est une bonne façon par cette mécanique-là?

M. Babinsky (Pierre) : Bien, en fait, encore là, ça dépend. Parce que, justement, oui, il y a des réclamations, et, à ce moment-là, le constructeur doit réparer le défaut lui-même. Parfois, ça ne cause pas de dommages, on répare tout simplement. Mais parfois il peut y avoir un dommage, puis c'est comme ça qu'on a découvert le défaut. Tant qu'il n'y aura pas une plus grande part de responsabilité de l'entrepreneur pour les dommages qui sont causés par les défauts, bien, on ne voit pas nécessairement un plus grand incitatif pour améliorer cette qualité-là. Puis on parle de qualité initiale, donc, de finition, de choses comme ça. On ne parle pas de structure inadéquate ou de choses comme ça.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Le temps est écoulé. Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 2 min 35 s.

M. LeBel : Merci. Bien, bonjour. Je vais peut-être sortir un peu du projet de loi, parce que je vais profiter que vous soyez là. Vous mettez en place ce que vous appelez le plan d'urgence sinistre, lors de sinistres parce que... où avec des intervenants, là, vous travaillez à... Bon, vous avez beaucoup d'objectifs, mais un objectif, c'est de coordonner l'intervention des assureurs avec celle des autres intervenants, ministères, municipalités, corps policiers, Direction de la sécurité civile du Québec, etc. puis, dans le fond, donner de l'information aux gens, aux sinistrés. Le plan a fait ses preuves à maintes reprises. Vous parlez de Maskinongé, 1992, déluge du Saguenay, 1996, tempête du verglas, 1998, tornade de Drummundville et Victoriaville, 1999, Mégantic, 2013. Actuellement, est-ce que ce plan-là est en action avec le déluge... avec les inondations?

M. Babinsky (Pierre) : Oui. On est en contact avec les différentes autorités, soit municipales, soit provinciales. On est en communication, au besoin. On fait aussi des communications envers les citoyens, on sort des communiqués. Dans certains cas où c'est plus localisé, comme les tornades en septembre à Gatineau, on s'est déplacés avec un kiosque au centre d'hébergement, à la polyvalente, à Gatineau pour répondre directement aux citoyens. Lorsque c'est plus large, on a un centre d'information sur les assurances, qui reçoit plus de 25 000 appels par année, où les gens peuvent appeler et avoir des réponses à leurs questions.

M. LeBel : Si on compare avec le déluge du Saguenay, est-ce que c'est le même phénomène actuellement avec les inondations? Est-ce que vous avez la même concertation avec le gouvernement? C'est le même travail qui est fait aujourd'hui?

• (18 heures) •

M. Babinsky (Pierre) : En fait, le travail se fait avant. On a eu des discussions, avec le nouveau programme d'indemnisation du ministère de la Sécurité publique, qui a été annoncé en début avril. On avait déjà travaillé avec le ministère dans le but de s'assurer qu'il y avait un arrimage transparent pour le citoyen lorsqu'il y avait des couvertures d'assurance ou lorsqu'il n'y en avait pas, puis comment on gère toutes ces choses-là. Donc, on veut ça transparent pour le citoyen. Mais effectivement, lorsqu'il y a lieu de se parler... ou on identifie un nouvel enjeu, on s'en parle, on le règle, puis ensuite on va de l'avant, on informe nos membres, on informe les citoyens, puis on continue pour s'assurer que tout le monde est bien couvert.

M. LeBel : Parce que les gens se posaient des questions. J'entendais... Il dit : On est remboursé si c'est l'eau qui monte qui vient briser nos résidences, mais, si c'est des refoulements d'égout, on n'aura rien...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je m'excuse, le temps est écoulé...

M. LeBel : ...je n'aurai pas de réponse, mais on se reprendra...

La Présidente (Mme Dansereau) : Messieurs, je vous remercie pour votre contribution.

Document déposé

Je dépose aussi les documents de l'APCHQ.
Et on suspend les travaux jusqu'à 19 h 30. Merci de votre contribution.

(Suspension de la séance à 18 h 1)

(Reprise à 19 h 32)

La Présidente (Mme Dansereau) : La Commission de l'économie et du travail reprend ses travaux. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électriques.

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

Tout d'abord, bienvenue à tous, les députés, les corporations ainsi que les gens dans la salle. Nous entendrons ce soir la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec et la fraternité des policiers de la ville de Montréal.

Je souhaite la bienvenue à la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé.

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)

M. Brouillette (Hans) : Bonsoir. Mon nom est Hans Brouillette. Je suis le directeur des affaires publiques de la CORPIQ, Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Je suis, ce soir, en compagnie de Me Elise Moras, de Joli-Coeur Lacasse avocats, à ma gauche, et également accompagné de Lyne Bourque. Elle est propriétaire de logements, membre de la CORPIQ, propriétaire qui vit depuis deux ans un véritable cauchemar à travers les dédales judiciaires. Alors, bonsoir, Mme la ministre. Bonsoir, membres de la commission, mesdames, messieurs. Également, bonsoir à M. le président de la Régie du logement.

La CORPIQ regroupe 25 000 propriétaires de logements, propriétaires occupants, propriétaires investisseurs, également, là, des gestionnaires immobiliers, qui reflètent le marché québécois, c'est-à-dire un marché composé essentiellement de petits propriétaires, des gens qui ont un duplex ou un triplex, qui ont un emploi dans le jour, en général, ou des retraités qui ont décidé d'investir afin de s'assurer d'une retraite et qui, donc, dans bien des cas, habitent leurs immeubles. La CORPIQ a des membres qui regroupent à peu près le tiers du parc immobilier locatif au Québec, donc près de 500 000 logements. Donc, c'est considérable.

Bien sûr, la CORPIQ, historiquement, s'est toujours intéressée aux délais de la Régie du logement. C'est un tribunal qui est incontournable, nécessaire afin de régler, tenter de régler dans bien des cas aussi, de nombreux litiges entre propriétaires et locataires, mais également des litiges entre locataires, que le propriétaire est appelé à trancher... pas à trancher, mais à soumettre devant les tribunaux pour pouvoir mettre fin à des situations intolérables.

Avant de venir ici, on a regardé, bien sûr, différentes choses qui avaient été écrites dans le passé. Je suis tombé sur un mémoire qui date de 1992, où on parlait de rétractation de jugement, de remise d'audience, de conférence préparatoire avant audience, bref, des choses qu'on retrouve aujourd'hui dans le projet de loi n° 16. Des recommandations avaient été formulées à l'époque par la CORPIQ.

Et bien sûr, 25, 30 ans plus tard, on se retrouve avec des situations similaires, des problèmes de délais qui sont quand même très importants, qui causent des préjudices aux propriétaires, mais aussi aux locataires, tout à fait. On avait, bien sûr, disons, très bien appuyé ou compris, là, l'enjeu en 2001, quand le Vérificateur général du Québec avait émis un premier rapport accablant sur les délais à la Régie du logement, qui avaient littéralement explosé à l'époque, en 2001. Et ensuite, bien sûr, la Vérificatrice générale, en 2016, avec un nouveau rapport... 10 rapports, aussi, de la Protectrice du citoyen, parlant ou dénonçant les délais à la Régie du logement. Alors, ce sont des problèmes qui sont récurrents.

Et je tiens à vous féliciter, Mme la ministre, de vouloir agir rapidement. On s'était rencontrés au mois de janvier. Vous avez dit : Moi, je vais m'en occuper, ça va y aller rondement. Alors, on salue votre engagement à opérer les changements importants qui sont en cours.

Ceci étant dit, la CORPIQ avait exprimé sa déception face au projet de loi n° 401 de l'an dernier, celui qui avait été déposé en juin par le gouvernement précédent. Et, forcément, puisque le projet de loi n° 16 reprend essentiellement point par point les dispositions du projet de loi n° 401, c'est certain qu'on demeure quand même déçus. C'est clair que ce sont des mesures qui sont souhaitables dans la plupart des cas. Plusieurs mesures, ici, sont souhaitables parce que ça vient améliorer le fonctionnement de la Régie du logement. On sait que des ressources supplémentaires aussi ont été votées pour que la régie ait davantage de capacité à entendre les causes. Mais essentiellement on se retrouve avec un projet de loi où on vise des améliorations dans le fonctionnement même de la Régie du logement. C'est sûr qu'on y croit, à ces mesures-là. La plupart des mesures sont de bonnes mesures. Mais d'y croire au point de se dire : Bien, les problèmes vont être réglés, on est loin de là pour le moment. C'est une amorce de réforme, très certainement, mais il va falloir plus que ça.

Nous, ce qu'on dit, dans le fond, c'est qu'il faut s'attaquer non seulement aux délais administratifs avant une première audience, qui sont longs, hein, on en convient, bien sûr, mais il existe aussi d'autres délais, des délais après audience, des délais de rigueur également. Et on est également dans, disons, une société où la judiciarisation est vraiment dans la culture. On peut le dire presque comme ça. On va au tribunal pour à peu près n'importe quoi, des fois pour des montants dérisoires. Alors, c'est sûr qu'on engorge le tribunal de la Régie du logement pour des causes qui ne devraient pas y être, malheureusement.

Et, principalement, aussi, je vous dirais que, nous, représentant les propriétaires de logement, la grande préoccupation et, je vous dirais, la grande exaspération, c'est de voir que les délais judiciaires de la Régie du logement vont accroître... de la régie mais aussi des délais, comme je vous l'ai dit, qui ne sont pas imputables à la régie, des délais de rigueur prévus par la loi, vont accroître le préjudice subi principalement dans les cas de non-paiement de loyer.

Donc, vous avez des cas de non-paiement de loyer d'un mois. On introduit une demande, mais finalement le processus va nous amener à perdre trois, quatre, cinq mois, dans certains cas bien plus. Alors, on a un délai moyen, avant audience, de 48 jours. C'est un délai administratif. On a un délai administratif, pour rendre des décisions, de 12 jours dans le cas du non-paiement de loyer. Il y a des choses qui peuvent être améliorées. Mais il existe d'autres délais, des délais de rigueur, comme pour faire appel d'une décision, 30 jours dans des cas où pourtant il n'y a pas d'opposition de la part de la partie défenderesse.

Alors, c'est sûr que, dans vos comtés, les gens que vous côtoyez qui ont des immeubles de logements, vous êtes interpellés, vous, les députés, sur les fameux délais à la régie, qui sont beaucoup trop longs. Alors, je veux juste attirer votre attention sur une chose : si on règle les délais ou on améliore, plutôt, les délais avant audience, on ne règle pas l'ensemble du problème. La perception des gens qui perdent trois ou quatre mois de loyer va être la même. Si on perd trois ou quatre mois de loyer, même si on réduit de moitié le délai administratif avant audience, on ne vient pas nécessairement de gagner un mois. Alors, il faut regarder ça de façon plus globale.

• (19 h 40) •

Donc, nous croyons sincèrement à la volonté de la ministre et de la Régie du logement de vouloir faire mieux grâce au projet de loi n° 16, mais ça ne suffira pas. Il faut s'attaquer aux délais de rigueur. Il faut s'attaquer aux individus de mauvaise foi, qui utilisent les failles de la loi pour étirer les délais, obtenir des remises, aller en rétractation de jugement. On pourra en parler un peu plus tard.

Et on a également, comme je vous l'ai dit, une culture de judiciarisation. Il faut voir en amont comment on peut diminuer le volume de causes qui est traité par le tribunal. Et ça, bien, ça se fait notamment, on l'a souligné très souvent, dans une négociation, une conciliation entre propriétaires et locataires. Je le sais, que ça fait partie du projet de loi, la conciliation. Mais, même en amont de ça, on a déjà répété plusieurs fois qu'avec un dépôt de garantie sur la table propriétaires et locataires pourraient s'entendre, dans bien des cas, dans des situations de non-paiement qui pourraient ne pas être judiciarisées, dans des situations de logements laissés en mauvais état. On diminuerait le volume de causes. Les sondages l'ont démontré, la plupart des propriétaires n'iraient pas à la régie pour récupérer deux mois de loyer s'ils avaient au moins un mois en dépôt de garantie.

Bien sûr, on aura, si vous le permettez, aussi l'occasion d'entendre Mme Bourque, qui a vécu une situation — qui vit toujours une situation — qui se prolonge devant les tribunaux, avec une locataire plus que récalcitrante, on peut le dire. On pourra, bien sûr, parler des mesures que la CORPIQ propose. Il y a quand même plusieurs mesures intéressantes dans le projet de loi n° 16, mais il y a aussi des choses sur lesquelles on n'est pas d'accord.

Rapidement, nous, l'interdiction de pouvoir... ou l'impossibilité, désormais, de pouvoir demander une révision d'une décision qui porte sur le bail, c'est extrêmement inquiétant pour nous. Moi, j'étais là, en 2008, quand la Régie du logement... On était en Cour supérieure, et la Régie du logement voulait défendre son droit d'entendre les causes qui sont portées en révision, relativement au bail, entendre ces causes-là pour ne plus que ces causes-là soient entendues en appel par la Cour du Québec. La régie a dit : Non, non, c'est notre juridiction, on doit entendre les causes en révision qui touchent les clauses au bail, par exemple l'utilisation d'un cabanon ou encore une interdiction de fumer, etc. Et la régie avait dit : La loi est mal écrite, c'est comme ça que je l'interprète, donc c'est à moi d'entendre les causes en révision. Et la Cour supérieure avait dit : Ce n'est pas à vous d'écrire la loi, c'est au gouvernement de le faire, si vous n'êtes pas contents, retournez et demandez cette modification-là. Et la Régie du logement a obtenu cette modification législative en 2010 pour rapatrier les causes touchant les clauses au bail pour qu'elle puisse les entendre en révision.

Et là on se retrouve avec un projet de loi qui, ni plus ni moins, empêcherait d'aller en révision. Il y a 123 causes qui ont été en révision l'an dernier. On ne voit pas où ça engorge le tribunal, mais, à l'inverse, on voit parfaitement où les problèmes surgiraient. On a des courants jurisprudentiels très différents, à la régie, entre les régisseurs. Il y a des causes très importantes. Je pense à celle concernant l'usage du cannabis, là, qui s'en va en révision parce que la décision vient d'être rendue, est très controversée. C'est important qu'on puisse maintenir le droit d'aller en révision.

On mentionne aussi dans le projet de loi n° 16 la possibilité que les rapports d'une autorité puissent tenir lieu de témoignage. Alors, ça, on est d'accord, bien sûr, mais pas dans le cas où ce sont des rapports provenant de médecins qui viennent de l'extérieur. Et on pourra parler des autres propositions de la CORPIQ, si vous le permettez.

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

Mme Laforest : Oui. Alors, bonjour, M. Brouillette, Mme Moras et Mme Bourque. Bienvenue. Bonjour, chers collègues. Ça me fait plaisir ce soir de vous accueillir, et pour discuter justement du projet de loi n° 16... bien entendu, M. Patrick Simard, président de la Régie du logement, que... si le projet de loi va bien, qui va s'appeler le Tribunal administratif du logement. Alors, vous comprendrez...

Quand on s'est rencontrés, d'ailleurs, la dernière fois, j'étais quand même très, très surprise. Puis là je suis encore plus surprise. Parce que, je vous écoute, vous dites qu'en 1992 la CORPIQ avait fait des revendications justement pour qu'il y ait un projet de loi, des changements. Après ça, en 2001, la Vérificateur général a fait justement cette demande-là. Et, en 2016, on a eu aussi la demande de la Vérificatrice générale. Ceci étant dit, on est en 2019 et on dépose un projet de loi. On essaie de le faire assez rapidement, bien entendu, parce que, là, les Affaires municipales sont avec l'Habitation, ce qui est une très, très bonne chose, et on dépose le projet de loi. On fait des modifications énormes avec la Régie du logement pour essayer d'accommoder certains propriétaires. Et ce que vous me dites, c'est : On est déçus. Alors, c'est quand même surprenant parce que, quand on regarde de 1992 à 2019, c'était comme le temps de déposer un projet de loi et d'essayer de bien vous accompagner.

Ceci étant dit, je comprends certaines de vos revendications. Alors, la première revendication que vous parlez, justement, on parle du dépôt garanti. Je vais tout de suite y aller d'emblée parce que j'ai quand même certaines questions à vous poser. Mais je voulais juste vous mentionner que j'ai été vraiment surprise de votre réaction, parce qu'il faut quand même commencer à quelque part, hein? Puis, déjà là, en 2019, après 1992, c'est bien qu'on dépose un projet de loi. Mais ma première question étant celle-ci, sur le dépôt garanti, parce que, moi, le dépôt garanti, oui, on en a discuté beaucoup, puis je voulais savoir comment vous voyez ça, en même temps, parce qu'il y a certains, quand même, locataires qui ont de la difficulté à payer les premiers mois. Ça, c'est ma première question. Puis aussi comment vous voyez ça, à la fin du bail, pour le dépôt garanti? On va en discuter ici. Moi, je veux discuter de tous les aspects, bien entendu. Puis ça va me faire plaisir de discuter des points qu'on a discutés puis qu'on a hésité... Ça fait que je suis heureuse de vous entendre.

M. Brouillette (Hans) : ...sur le dépôt de garantie, pour répondre directement à votre question...

Mme Laforest : Oui, dépôt garanti, oui.

M. Brouillette (Hans) : Le dépôt de garantie, dans le fond, ce qu'on dit... Mais la question, c'est : Pourquoi le Québec est-il le seul endroit connu où ça n'existe pas, le dépôt de garantie, où c'est interdit? C'est une question qu'il faut se poser comme société. On devrait être rendus au même point que tous les autres.

Le dépôt de garantie permet, dans le fond, aux propriétaires et aux locataires de s'entendre. Concernant une situation, par exemple, où le loyer est impayé, le propriétaire pourrait dire : Je garde le dépôt de garantie, tu quittes à la fin du mois, on est quittes, et je ne judiciairiserais pas la cause. Le dépôt de garantie va prévenir des comportements irresponsables de la part de locataires qui, le 1er juillet, et on va le voir le 1er juillet, vont laisser des biens sans valeur, des frigidaires remplis, des endroits vraiment sales, qui fait que le nouveau locataire entre, n'est pas capable d'emménager. Donc, on prévient ce genre de cause là. On prévient des dommages au logement. Quelqu'un qui veut récupérer son dépôt va faire attention au logement.

Donc, on évite des causes à la Régie du logement. On est bien conscients que tous les locataires n'ont pas nécessairement une marge financière pour pouvoir déposer un montant d'argent. On est conscients de ça. Québec n'est pas le pire endroit au monde, là, on est quand même en mesure... La majorité des locataires sont capables de verser un montant. Pour répondre précisément à votre question, le dépôt pourrait être fait dans un compte en fidéicommissé, donc une protection. Ni le propriétaire ni le locataire ne peuvent sortir le montant. Ils sont obligés de s'entendre. Ils sont obligés de s'asseoir et de négocier. Donc, ça, ça pourrait être un élément important.

L'autre chose, il existe ailleurs ce qu'on appelle un constat de l'état des lieux. Donc, le propriétaire et le locataire font le tour du logement. Et je peux vous assurer qu'avant de rentrer dans le logement le locataire, il va être pointilleux. Il va dire : Ça, c'est brisé, ça, ce n'est pas propre, ça, c'est... Et tout ce constat-là sera, bien sûr, signé par les parties, conservé. Et, à la sortie, donc, au départ du locataire, un an ou cinq ans plus tard, ce constat-là va être refait. Si le propriétaire cherche à conserver le montant illégalement, dans certaines provinces, il doit payer non seulement le dépôt, mais également une pénalité équivalente. Alors, il n'a pas intérêt à conserver le montant.

Et je termine sur un point important concernant les locataires à très faibles revenus, là, ceux qui n'ont pas de marge de manoeuvre. Bon, certains, d'ailleurs, ont de la difficulté à trouver des logements présentement parce qu'ils n'offrent aucune garantie financière. Alors, avec un dépôt, et on le sait, que ça se pratique, le dépôt, même si c'est illégal, ce serait beaucoup plus de portes qui leur seraient ouvertes.

Pour les gens à très faibles revenus, il est possible de faire, comme ça existe en Saskatchewan, que l'État ou un programme de l'État garantisse le dépôt. C'est-à-dire que l'argent n'a pas à être versé, mais, advenant des dommages ou un loyer impayé, l'État va compenser, via un programme, les propriétaires victimes de non-paiement ou d'un dommage au logement. Et donc ça devient une possibilité, pour ces locataires, de pouvoir emménager et d'avoir une certaine garantie, donc convaincre un propriétaire de leur louer.

Mme Laforest : C'est bon? Mon autre question aussi... Parce qu'on dit dans le projet de loi, justement, qu'on va donner plus de pouvoirs aux greffiers spéciaux pour accélérer les causes à la Régie du logement. On va travailler avec des outils comme la visioconférence. On va augmenter... 33 préposés dans les régions. On va faire un bureau, un comité à Montréal pour... un bureau à Montréal, justement, pour accélérer les délais à la Régie du logement. Moi, j'aimerais ça vous entendre aussi par rapport à... Vous les avez lues sûrement, là, toutes les mesures qu'on a ajoutées à la Régie du logement... d'ailleurs, qu'on a donné un montant quand même assez élevé. Vous l'avez vu aussi dans le budget pour la Régie du logement.

Ceci étant dit, avec toutes les mesures qu'on met pour accélérer les délais et pour mieux encadrer la Régie du logement, votre réaction était quand même mitigée. Votre réaction est encore... À ce moment-là, moi, je ne comprenais pas

non plus, là, que, là, on mettait vraiment l'emphase pour essayer d'aider à la Régie du logement, puis votre réaction était encore...

• (19 h 50) •

M. Brouillette (Hans) : C'est que, dans le fond, il faut distinguer deux types de causes. Vous avez des causes de non-paiement de loyer puis vous avez des causes prioritaires qui doivent être entendues rapidement. Généralement, ça peut être trois mois, six mois. Vous avez des causes, aussi, générales, qui prennent actuellement plus d'un an, des fois deux ans. On a deux ans dans le cas de Mme Bourque.

Écoutez, c'est sûr que les délais vont être réduits avec des mesures comme celles-là. Il va certainement y avoir des réductions de délais pour des causes qui sont plus longues, des causes générales, assurément. Mais, sincèrement, le propriétaire, d'être entendu en six mois ou en un an et demi, je ne dis pas que c'est négligeable, mais son préjudice ne s'accroît pas dans les cas où le locataire, par exemple, a quitté les lieux. Alors, oui, c'est un gain, mais on n'épargne pas de montant d'argent ici.

La majorité des causes à la Régie du logement, plus de 40 000 causes, 60 % du volume, c'est du non-paiement de loyer. Le processus total fait perdre environ quatre mois de loyer aux propriétaires. C'est sûr qu'on peut améliorer les délais à la régie, avoir des régisseurs qui sont plus disponibles, tout ça. Le délai qu'on pourrait améliorer avec ces mesures-là, ce n'est que le délai avant audience, donc le mois et demi avant l'audience, sur un processus de quatre mois, total.

Alors, c'est sûr qu'on peut améliorer le délai. Mais est-ce qu'on va sauver un mois? Est-ce qu'on va sauver deux mois? Alors, oui, dans les causes générales, oui, dans les causes prioritaires, on peut gagner du temps. Les causes prioritaires, c'est quand même important parce que vous avez des gens qui ne respectent pas le bail, des gens qui fument, alors que c'est interdit, des gens qui ont des animaux, alors que c'est interdit, des gens qui ont des comportements répréhensibles.

Alors, si on entend une cause en trois mois au lieu de six, oui, les propriétaires vont voir une différence. Et je pense sincèrement que les mesures et les budgets supplémentaires vont pouvoir accélérer ça. C'est ce que la CORPIQ croit. Mais, dans la majorité des cas, pour le non-paiement de loyer, pourquoi ne pas, par exemple, rendre des décisions au moment de l'audience? Le défendeur n'est même pas présent. On pourrait rendre une décision au moment de l'audience. On éviterait tout le processus de délibéré. Il n'y a pas d'opposition. Et là ensuite on va attendre 30 jours pour qu'ils portent appel à la décision.

Ensuite, bien, évidemment, il y a tout le phénomène des rétractations de jugement. On attend que l'huissier arrive. Quand l'huissier arrive, on court à la régie, on demande une rétractation de jugement. Il n'y a pas de motif pour demander la rétractation, mais ça vient recommencer un processus avec une autre audience, et les délais s'allongent.

Mme Laforest : Mais, quand on disait, nous, vous l'avez vu aussi, là, qu'on allait permettre justement... Au lieu de faire venir les policiers ou les pompiers, qu'ils assistent pour des causes, justement, pour, encore là, diminuer les délais, au lieu de demander, justement, à ces gens-là de se déplacer pour les causes, on demande, justement, juste des preuves, des justifications. Tout ça est en place puis tout ça serait en place pour accélérer les délais aussi. Parce que, si on calcule le nombre de nouvelles procédures qu'on fait avec la Régie du logement, moi, certainement que je suis vraiment positive, à savoir que ça va accélérer les délais.

Ça fait que c'est pour ça que je voulais vous entendre, parce que j'avais de la difficulté à comprendre votre réaction. Alors, je maintiens quand même que je reste perplexe, à savoir, si on revient au niveau du dépôt garanti, de quelle manière qu'on pourrait le demander et de quelle manière qu'on pourrait le rembourser à la fin. Vous ne m'avez pas, quand même, rassurée, dans le sens que vous êtes persuadé que... Si vous demandez un dépôt garanti, admettons, à quel pourcentage vous allez le demander? Donnez-moi un exemple de pourcentage.

M. Brouillette (Hans) : Oui. Bien, d'abord, le Québec n'est pas une société complètement différente du reste du monde, là. On est capables de fonctionner. Bien sûr, il peut y avoir des problèmes, des abus dans certains cas, mais, globalement, les gens sont de bonne foi. Ils sont capables de s'entendre. Mais, si vous avez des logements qui s'adressent à des clientèles à plus faibles revenus, vous ne pourrez peut-être pas demander un plein loyer. Vous allez peut-être demander un demi-loyer, mais un montant d'argent, quelque chose qui est incitatif pour le locataire pour garder le logement en bon état, pour montrer qu'il a aussi un coussin financier. Vous avez des gens, là, ils n'ont aucune avance d'argent. Ils n'ont rien du tout. Ils se mettent non seulement à risque eux-mêmes financièrement, mais aussi leur famille qui habite avec eux dans le logement. Donc, avec un montant d'argent d'avance...

Vous savez, les propriétaires, je veux dire, ils ne cherchent pas à évincer le locataire dès le jour 2 parce qu'il y a non-paiement de loyer. Normalement, un processus s'engage quand il y a des répétitions, quand il y a une mauvaise foi. Mais, avec un certain coussin financier, les propriétaires feraient preuve d'une plus grande tolérance. Mais un montant de loyer qui équivaut à un mois pourrait être laissé en garantie. Et bien sûr, pour des gens qui accèdent à un premier logement, bien, ils auraient à planifier d'avance, d'économiser une année... pas une année, mais un mois de loyer, en vue de la prochaine année, pour la location du logement. Personne qui occupe un logement présentement ne se ferait demander un dépôt, bien évidemment.

Et les propriétaires, il n'y a pas d'obligation non plus de demander un dépôt. Donc, certains le feraient en disant : Bien, mon locataire, il est un peu à risque financièrement, c'est quelqu'un qui... ça peut être... Bien sûr, puis je peux le dire ouvertement, là, vous avez des immigrants, vous avez des étudiants dont les emplois sont précaires, vous avez des gens sur l'aide sociale. Il y a différentes clientèles que les propriétaires préfèrent éviter. Et ça, ça les pénalise eux-mêmes. Mais certains s'entendent. On le sait, que ça se passe. Ils donnent un dépôt, les deux s'entendent, le bail est signé, et il n'y a pas de problème.

Mme Laforest : J'espère qu'on ne pénalise personne. Au niveau, justement, du nouvel outil, de la visioconférence...

M. Brouillette (Hans) : La visioconférence, c'est sûr que c'est un outil supplémentaire. Pour pallier à quoi? Finalement, on a moins de ressources en région. Ça, on l'a bien vu. Je comprends qu'il n'y a pas énormément de causes dans les bureaux régionaux de la Régie. Ce n'est pas facile d'avoir du personnel à temps plein. Il y a des coûts reliés à ça. La visioconférence, c'est sûr que ce n'est pas toujours simple, il y a des... D'abord, pour un régisseur, c'est moins facile de déceler qui ment, dans les parties, quand il y a des contradictions, quand les personnes ne sont pas en sa présence physique. On s'est aperçus aussi que, pour des cas où, par exemple, une nouvelle personne entre dans le processus, que ce soit un témoin ou que ce soit même un avocat, si le délai est court, la mise en place de l'organisation pour participer à une audience en visioconférence est, somme toute, laborieuse, selon les avocats qui nous ont informés à ce niveau-là.

Mais ça reste quand même une mesure intéressante, je pense, notamment la CORPIQ le souligne dans son mémoire, la visioconférence, dans des cas où il n'y a pas d'opposition. Il y a certainement des situations à distance, des causes à distance... être entendu en visioconférence pourrait accélérer les choses.

Alors, globalement, c'est une bonne mesure, même si le projet pilote a démontré certaines difficultés jusqu'à maintenant.

Mme Laforest : O.K. Je vais poser... Est-ce qu'il me reste du temps?

La Présidente (Mme Dansereau) : Il vous reste 2 min 15 s.

Mme Laforest : Deux minutes? O.K. Bien, je voulais poser une question par rapport à l'accompagnement, justement, des personnes aînées. En tout cas, ça, c'est une autre mesure aussi qu'on veut établir. Puis je veux vous entendre aussi par rapport à une autre situation qui se passe parfois, que les personnes aînées doivent quitter leurs appartements. Par rapport aux personnes aînées, j'aimerais ça vous entendre. C'est quoi, votre accueil ou votre défi? Parce qu'on entend toutes sortes de choses par rapport à la CORPIQ. Comment vous voyez ça?

M. Brouillette (Hans) : Il y a deux volets. Il y a le volet, dans le projet de loi, ce qui est prévu, de pouvoir accompagner les personnes aînées par un tiers de confiance. Bien sûr que c'est bienvenu en soi, là. Il y a des propriétaires et des locataires qui n'ont pas nécessairement... C'est stressant pour eux. Ils n'ont pas nécessairement une vivacité d'esprit pour être en mesure de pouvoir répondre à des questions dans le cadre d'un certain stress, aussi, du tribunal. Donc, c'est une bonne mesure.

Par contre, c'est malheureusement imprécis, là. On va ouvrir la porte à des gens qui vont devenir des tiers, qui vont intervenir à quel titre? Ils proviennent d'où, ces gens-là? Ce n'est pas nécessairement des membres de la famille. Donc, pour nous, très important que le gouvernement resserre les critères, que ce soit bien écrit dans la loi.

En ce qui a trait aux reprises de logement, peut-être, c'est à ça que vous faisiez allusion, la CORPIQ a beaucoup parlé sur les reprises de logement. Quand une personne est âgée de 70 ans et plus et qu'elle habite depuis 10 ans... il n'est pas possible de reprendre le logement. C'est depuis 2016... On a dénoncé ça. C'est un recul du droit de propriété. Et ce qui se passe, c'est qu'il y a des propriétaires qui disent : On va reprendre avant que la personne n'ait 10 ans d'occupation ou avant qu'elle n'ait 70 ans.

Donc, on voulait éviter la discrimination. Bien, on l'a faite. On l'a faite sur l'âge, et, pour nous, il y a des conséquences graves. Il y a des causes qui sont devant les tribunaux, justement, où les propriétaires veulent reprendre des logements pour des membres de leurs familles, pour des besoins pressants, urgents et sincères, qui ne peuvent pas le faire. Et donc c'est quand même très préoccupant pour nous, ce recul du droit de propriété dans le cadre d'une reprise pour des membres de la famille.

Mme Laforest : C'est certain qu'il y a des raisons, comme le non-paiement de loyer... Il y a des raisons que c'est très, très valable, vous comprendrez. Alors, je voulais quand même être éclaircie sur ces questions-là. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Je cède maintenant la parole au porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 10 min 40 s.

• (20 heures) •
Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. M. Brouillette, bienvenue en commission parlementaire. Merci à Me Moras, qui vous accompagne, ainsi que Mme Bourque, qui est propriétaire. Je crois comprendre qu'elle vit une situation présentement.

Je vais garder du temps à la fin de mes questions, parce que moi, je pense que l'expérience terrain, c'est important de savoir la réalité, vraiment. Si vous avez pris la peine d'amener une propriétaire avec vous, j'imagine, c'est parce qu'il y a certaines choses que vous voulez peut-être porter à notre attention. Donc, soyez rassurés, je vais essayer de vous garder du temps. Pas toujours évident parce que, comme vous avez vu, je n'ai pas 11 minutes. Donc, je vais essayer quand même de vous en garder.

D'entrée de jeu, Mme la Présidente, je vais essayer de rassurer la ministre par rapport aux commentaires de la CORPIQ, parce que je vois bien qu'ils ont dit qu'ils accueilleraient avec tiédeur le projet de loi n° 16, en attendant la réforme de la Régie du logement, puis qu'ils disaient aussi que c'était plutôt une réintroduction du projet de loi n° 401 que j'avais déposé à l'époque, qui visait essentiellement à répondre aux demandes provenant de la Régie du logement elle-même et qui portait sur le fonctionnement interne. À l'époque, quand on a déposé le projet de loi, ils disaient : *Trop peu, trop tard,*

déplorent les propriétaires de logements. Donc, ne soyez pas inquiète. Mais, savez-vous quoi, je pense que c'est correct. Puis, je vais vous dire, vraiment je pense que c'est correct, puis je le dis avec toute l'amitié possible que je peux ressentir. Puis je vais vous dire pourquoi.

Avec raison, ce qu'il y a dans le projet de loi, c'est d'améliorer le fonctionnement de la Régie du logement. Si on est capable de couper du temps un peu tout partout, on va finir par avoir une meilleure efficacité de la Régie du logement. Puis je pense que vous avez repris essentiellement certaines mesures qu'on avait déposées, parce qu'on est aux mêmes places, en disant : Comment on va faire pour réduire, traiter plus les dossiers qui sont en arréage?

Mais j'entends du même souffle que la CORPIQ a des demandes qui ne sont pas dans le projet de loi, donc il est normal qu'elle soit déçue, dont les dépôts de garantie ou encore d'autres demandes qu'il y a ici. Au même titre que, lorsqu'on va entendre le FRAPRU puis le RCLALQ, ils vont être aussi déçus, ne soyez pas inquiète, parce que, pour eux autres, ça n'ira pas assez loin, ils vont vouloir qu'on reconnaisse le droit au logement.

Et je vais dire ici, dans le micro, Mme la ministre, que vous êtes probablement au même endroit que moi. J'ai dit qu'on ne pouvait pas faire l'économie d'un vrai débat au niveau du logement au Québec mais qu'en attendant ce n'était pas une raison pour ne rien faire, qu'il fallait quand même se donner des modes de changement, il fallait faire des changements, certains, pour être capables de mettre à jour nos pratiques, pour être en mesure de changer les choses.

Ça fait que moi, je ne suis pas surprise qu'ils soient déçus, puis, je vous le dis, c'est normal, ça fait qu'habituez-vous. Par contre, on comprend tous qu'il y a des demandes puis qu'ils vont certainement vous en faire d'autres. Ça fait qu'il ne faut pas les mettre en punition quand vous allez les rencontrer dans le cadre des autres demandes. Je pense que c'est de bonne guerre qu'ils le font. Mais ils vous traitent de la même manière qu'ils m'ont traitée, là, ça fait que c'est bien, bien correct.

Une voix : ...

Mme Thériault : Mais c'est de bonne guerre. C'est de bonne guerre, je l'ai dit, c'est de bonne guerre parce que leurs demandes sont supérieures. Puis, le FRAPRU, probablement que les demandes sont supérieures. Ça fait que moi, je trouve que c'est correct.

Vous venez ici faire valoir des points. Vous avez parlé avec beaucoup de franchise, hein, d'ailleurs, ça vous honore. Je sais qu'il y a des collègues qui ont réagi, alentour de la table. Vous parlez avec franchise de la réalité sur le terrain. Bravo! Il n'y en a pas beaucoup qui vont venir le dire. Bravo! Moi, je vous félicite. Parce que j'ai toujours dit, comme ministre : Si je ne sais pas que quelque chose est brisé, je ne peux pas le réparer. Si je le sais, qu'il y a quelque chose qui ne va pas bien, c'est ma responsabilité de le faire. Aujourd'hui, je suis dans l'opposition, je vais poser des questions.

Mais la ministre entend qu'il y a des pratiques qui se font sur le terrain. Puis c'est malheureusement le cas, vous ne le cachez pas, vous ne le dites pas, c'est la juste réalité. Bien, ça demande de faire un vrai débat pour faire les vraies modifications qui s'imposent, et c'est la ministre qui prendra les décisions plus tard.

Dans votre projet de loi, vous avez parlé de la mesure avec... Parce que je vais aller rapidement, je vois le temps qui passe, oui. Vous avez parlé... pour les ménages à faibles revenus. Parce qu'effectivement, des ménages à faibles revenus, il y en a au Québec. On a entendu aussi que, pour certaines personnes qui sont à risque d'itinérance, il y a la possibilité de déposer des chèques en fiducie par des petits groupes. On a ça au centre-ville, ça existe dans l'Outaouais. Donc, il y a des organismes à but non lucratif qui travaillent avec les gens qui sont à plus faibles revenus, qui ont certaines problématiques, où on va recevoir le chèque d'aide sociale, on va s'assurer que les paiements de loyer soient faits.

Donc, est-ce que j'entends que vous voulez que la ministre se penche sur peut-être une formule hybride avec la SHQ pour faire en sorte... ce qui pourrait assurer que les gens qui sont à plus faibles revenus, qui sont vraiment, je dirais, peut-être les moins chanceux de la gang, puissent se trouver au moins un logement? C'est un besoin de base puis c'est essentiel. Donc, est-ce que c'est ce qu'il faut que je lise dans votre proposition que vous avez faite à votre mémoire, page n° 16?

M. Brouillette (Hans) : Oui. En fait, c'est sûr que, bon, la SHQ, ce serait un très bon moyen, effectivement, à travers un programme. Donc, on ne parle pas ici de verser l'argent, on parle d'une caution. C'est sûr qu'il y aurait de l'argent qui serait versé, éventuellement, dans des cas où le locataire est de mauvaise foi.

Mais ce n'est pas parce que quelqu'un est sur l'aide sociale, que quelqu'un est sans emploi, que quelqu'un vit une situation précaire qu'il est de mauvaise foi. Donc, on peut très bien louer à cette personne-là et avoir un logement qui est maintenu en très bon état et un loyer qui est payé rigoureusement mois après mois. Par contre, ça permet à des gens qui ont un petit immeuble et qui ont une hypothèque à payer, qui prennent un risque financier en achetant un immeuble et qui prennent un risque, aussi, financier en louant à une personne qui n'a pas nécessairement un profil financier... un dossier de crédit sans tache de se dire : Bien, il a une protection.

Donc, oui, ce serait très certainement une mesure qui pourrait aider ces familles-là sans que ça coûte très cher, parce qu'il n'y aura pas plus de non-paiement de loyer au Québec parce qu'il y aurait un programme.

Mme Thériault : O.K. Là, il reste quatre minutes. Je vous pose deux questions rapidement. Répondez-moi oui, non, plus court, pour que madame puisse s'exprimer.

La CORPIQ est d'accord avec la mesure — c'est à la page 17 — prévue à l'article 76 du projet de loi, mais à certaines conditions. Vous demandez une mesure incitative sur les frais judiciaires. J'entends, là, qui perd paie, en fait. C'est comme ça qu'il faut l'exprimer. J'aimerais ça que vous nous parliez un petit peu de ça.

Et je comprends aussi que, les séances de conciliation, vous ne voulez pas que ce soit administré par un régisseur de la régie. Moi, j'entends aussi qu'un régisseur de la régie, s'il va entendre la cause, qu'on a refusé la conciliation... je

comprends que ça peut laisser peut-être une drôle de perception. Mais j'entends... C'est ce que je dois comprendre ici, particulièrement ces deux demandes-là, à la page 17?

M. Brouillette (Hans) : À la page 17. Bon, évidemment, la conciliation est une bonne chose. La plupart des propriétaires sont d'accord avec ça. Mais je vous dirais que ce qu'on craint, évidemment, c'est qu'on déplace des ressources, là. Il y a des régisseurs, oui, puis, si on peut ajouter des conciliateurs, mais sans déplacer les régisseurs, donc ne pas déplacer les ressources humaines...

Pour ce qui est des frais, c'est ce que ce sera un incitatif important. À partir du moment où vous éliminez les frais de cour, bien, oui, il y a un gain réel d'aller en médiation, en conciliation. Donc, ça pourrait être quelque chose qui, finalement, va permettre de sauver beaucoup plus d'argent que la simple valeur des frais.

Mme Thériault : D'accord. Avec votre permission, Mme la Présidente, peut-être que Mme Bourque pourrait nous parler de sa situation comme propriétaire.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui. Vous avez la parole, madame.

Mme Bourque (Lyne) : Oui. Bon, moi, je veux juste spécifier que je suis propriétaire d'un triplex à Longueuil et propriétaire d'une maison aussi, unifamiliale, à ville de Lachine. Je loue cette maison, où j'ai habité antérieurement pendant 10 ans. Je l'ai louée pour faire des économies ou préparer ma retraite, jusqu'à un moment donné où j'ai loué à une locataire qui faisait des travaux sans mon consentement, des réparations.

Au début, je ne faisais pas de cas, j'étais capable de les supporter, jusqu'au moment où est-ce que les montants ont grimpé. Et, par exemple, elle a remplacé un cabanon qui ne lui plaisait plus. Donc, elle a déduit le chèque de mon paiement mensuel. Alors, elle a fait ça à plusieurs reprises. Je n'avais plus aucun contrôle sur la maison. De plus, les travaux qu'elle faisait, elle l'entreprenait avec des amis de sa famille, qu'elle me chargeait aussi. Il fallait que je les retouche parce que ce n'était pas adéquat. Elle se faisait souvent justice.

Là, j'ai fait une demande à la régie des logements, le 13 février 2017, pour une résiliation de bail, pour l'éviction de la locataire ainsi que tous les autres occupants des lieux loués. Parce que j'ai oublié de vous dire qu'elle louait aussi sans mon consentement.

Ensuite, j'ai eu la première audience à la régie des logements un an plus tard, donc le 20 mars 2018. De 8 heures à 16 heures, je suis allée en cour, et c'est madame qui faisait son plaidoyer. Ça a été remis, O.K., et le juge en question a demandé... a suggéré à la madame de faire une médiation. Nous sommes allés en médiation, que le juge a choisi la date, le 4 juillet 2018. On s'est rendus là puis on évoquait toujours l'éviction. Elle a refusé. Donc, on s'est retrouvés encore une autre fois en cour le... — là, attends une minute — le 17 octobre 2018. Encore là, de 8 heures à 16 heures, je suis passée la journée là. Et le juge a écouté son plaidoyer pour dire à la fin : Bon, bien, j'ai une décision à prendre dans les trois prochains mois.

La décision, elle a été rendue le 9 janvier 2019, pour éviction, O.K.? Le 20 février, elle a utilisé son droit de rétractation, et le 21 mars nous nous sommes retrouvés encore en cour. Le juge, le deuxième juge a encore décidé une éviction puis conciliait la décision du premier juge.

Et je passe en cour demain, à la Cour du Québec. Elle habite toujours dans la maison. Elle a recours à l'aide juridique. Et moi, j'ai déboursé de ma propre poche 18 000 \$ de frais d'avocat. Et elle, elle utilise des frais juridiques.

Mme Thériault : Je pense qu'on va vous souhaiter bonne chance, parce qu'il ne doit pas rester de temps sur mon temps, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ah! 10 secondes.

• (20 h 10) •

Mme Thériault : 10 secondes. Bien, bonne chance. Merci de votre témoignage. Puis j'espère que ça va bien aller pour vous demain.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci.

Mme Bourque (Lyne) : Oui, mais vous oubliez que c'est des familles, aussi, de propriétaires qui sont touchées, on est... C'est des économies d'argent aussi.

Mme Thériault : Oui, on comprend. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme Bourque. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous disposez de 2 min 40 s.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Bonsoir. Je vous écoutais parler sur la question de la visioconférence. Selon vous, qu'est-ce que vous préférez, là, en termes de propriétaire, d'être entendus par visioconférence ou peut-être... mettons en région, là, ou devant une personne physique, dans un bureau de la régie?

M. Brouillette (Hans) : C'est sûr qu'on préfère par une personne physique, hein, ça, il n'y a pas de doute. Mais on comprend que l'objectif de la visioconférence est globalement de réduire les délais. On sait qu'il y a des régisseurs

qui doivent se rendre en région, ils ne passent pas à chaque semaine, alors on ne veut pas rater une audience. Alors, bien sûr que, si le délai est réduit grâce à la visioconférence, les propriétaires y verront une mesure favorable.

Malheureusement, notre expérience de la visioconférence n'est pas assez grande pour pouvoir juger de façon très pointue. On sait qu'il y a des causes. Moi, je vous dirais, c'est notre grand défi ici, si on est capables de réduire substantiellement le délai d'attente avant une audience dans les régions, alors la visioconférence est quand même une bonne solution.

Par contre, il y a des causes plus complexes où, nécessairement, l'enjeu de temps n'est pas si grand, donc des causes complexes où... on ne parle pas d'une éviction pour non-paiement de loyer, là, où, forcément, c'est plus facile d'être en personne pour pouvoir faire la preuve et avoir les parties sur place.

M. Fontecilla : Est-ce que les causes impliquant des questions de salubrité qui mettent en danger la santé des gens, là, selon vous, devraient avoir une procédure aussi rapide que ce que vous proposez pour le non-paiement de loyer?

M. Brouillette (Hans) : La salubrité est une cause catégorisée prioritaire par la Régie du logement. Alors, ça, c'est sûr que c'est une bonne catégorisation. Dans certains cas, je vous dirais même que c'est urgent parce que le locataire ne peut plus vivre dans les lieux. Et là je parle autant des causes où la salubrité ou l'insalubrité est causée par l'état de l'immeuble et, forcément, par un propriétaire qui n'a pas entretenu comme il aurait dû que des locataires incapables à garder un logement en bon état, qui ne font pas de ménage. Il y a même des gens qui ont des problèmes graves de santé mentale.

Je suis déjà entré dans des logements absolument épouvantables, en fait j'y ai été avec les pompiers, pour constater que ce logement-là devait être évacué rapidement. Et j'ai eu un cas il y a quelque temps, là, il y a deux ans, je crois, c'était au mois de mai, qu'il y avait eu un scellé sur la porte, le logement devait être évacué, mais, comme le propriétaire ne pouvait pas se débarrasser des biens qui étaient sans valeur et qui montaient jusqu'au plafond, ça a pris une décision de la Régie du logement, en août, pour pouvoir vider les lieux. Voilà.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, M. Brouillette. Le temps est maintenant écoulé. Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 2 min 40 s.

M. LeBel : Merci. Bien, bonjour. Vous avez vraiment été honnêtes et francs, on préfère éviter de louer aux étudiants, aux immigrants et aux gens de l'aide sociale. Ça m'a rentré un peu de travers dans la gorge, mais je sais que c'est... Dans le fond, ça confirme ce qu'on sent.

Mais, en même temps, ce que je ne comprends pas, c'est, souvent, qu'il y a des propriétaires, puis je l'ai vu en campagne électorale, souvent, qui s'opposent à la construction de logements sociaux. Ils disent : Il y a assez de logements, pourquoi construire du logement social? Mais, en même temps, vous dites que vous ne voulez pas louer aux étudiants, aux immigrants puis aux gens à l'aide sociale. Là, c'est ce bout-là que j'ai de la misère à comprendre, parce que le logement social viendrait donner des logements à ces personnes-là, des logements qui ont du bon sens.

Quand quelqu'un... une personne seule, qui est en pauvreté, qui vit à 600 \$ par mois, comment vous pensez qu'il peut se payer un logement à 550 \$? Qu'est-ce qu'il lui reste pour vivre? C'est sûr qu'il a des problèmes, c'est certain. Mais comment qu'il fait? Et là qu'est-ce qu'il fait? Bien, il prend un logement couci-couça dans un coin, quelque part, qui est... Et là le propriétaire, lui, il est boss, là. Parce que le gars qui est à l'aide sociale, qui est tout seul, qui est dans ce logement-là... ou la femme monoparentale, elle ne peut pas partir de là, là. Ça fait que comment qu'elle fait pour se défendre?

Bien, c'est ça, là, il y a des comités logement, il y a des comités... des groupes communautaires qui les défendent. Je sais bien que ça doit être difficile parce que, des fois, ils vont, tu sais, gossier, tu sais, pour essayer de défendre les droits. Mais, s'il n'y avait pas d'eux autres, ces gens-là, ils seraient complètement démunis.

Moi, je me dis : Vous n'avez pas à payer pour le manque de vision des gouvernements par rapport à la lutte à la pauvreté. Ça, c'est vrai. Mais le logement social, c'est important. Puis une vraie politique de lutte à la pauvreté, c'est important. On ne peut pas accepter que des gens vivent avec 600 \$ par mois. Ils ne peuvent pas se loger. C'est sûr que ça met de la pression chez vous. Ça fait que ça nous prend une vraie politique de lutte à la pauvreté qui va faire que les gens vont pouvoir vivre décemment puis vont pouvoir se louer des logements qu'ils vont être capables de payer. Ils ne peuvent pas payer un dépôt, ils n'ont pas d'argent pour donner un dépôt. C'est sûr qu'ils n'en ont pas. Ça fait qu'il faut penser à ça.

Moi, j'essaie de voir comment vous pouvez nous aider à se donner une vraie politique qui va permettre aux gens de se loger convenablement au Québec, même ceux qui n'ont pas d'argent.

La Présidente (Mme Dansereau) : Vous avez un peu moins d'une minute.

M. Brouillette (Hans) : Ça va être très rapide. Construire des logements sociaux, ça ne coûte pas moins cher, ça coûte plus cher que construire des logements dans le marché privé. À 200 000 \$ l'unité en moyenne, puis ça va augmenter, là, les coûts vont augmenter, vous allez voir, est-ce qu'on ne pourrait pas prendre cet argent-là puis aider financièrement les ménages à se loger dans le marché privé et à payer les justes loyers pour avoir des logements en bon état?

Je comprends, il y a des situations où les logements ne répondent pas aux besoins spécifiques à des gens qui ont des besoins de soins à domicile, plus spécifiquement, des grands logements dans certains secteurs, bien sûr. Mais, avec l'argent qu'on espérerait mettre dans le logement social, on en aiderait beaucoup, des gens, beaucoup, à se loger dans le marché privé. Et on est là pour loger des gens. Et des étudiants, il n'y en a jamais eu autant, à Montréal, qui réussissent à se loger quand même bien dans nos logements privés.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, monsieur, mesdames. Merci pour votre contribution aux travaux de la commission.

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

(Suspension de la séance à 20 h 16)

(Reprise à 20 h 19)

La Présidente (Mme Dansereau) : S'il vous plaît! MM. et Mmes les députés, nous venons de recevoir le mémoire, on va faire la distribution.

Donc, nous reprenons nos travaux. Je souhaite la bienvenue à la Fraternité des policiers et policières de Montréal. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé. Messieurs.

Fraternité des policiers et policières de Montréal inc. (FPPM)

M. Francoeur (Yves) : Oui. Bonjour, Mme la Présidente, MM. et Mmes les députés, Mme la ministre. Yves Francoeur, président de la Fraternité des policiers et policières de Montréal. Je suis accompagné, à ma gauche, de M. Jean-François Potvin, vice-président aux relations de travail à la fraternité, ainsi que de Me Laurent Roy, associé principal à la firme d'avocats RBD avocats et chef du contentieux de la Fraternité des policiers et policières de Montréal.

• (20 h 20) •

Premièrement, je m'excuse si vous avez le mémoire à cet instant, mais on a reçu la convocation jeudi soir ici, à Québec, lorsqu'on était au palais de justice. Ça fait que ça nous a laissé très peu de temps pour nous préparer, et c'est la raison pour laquelle vous l'avez à la dernière minute.

Je vais tenter de faire rapidement. Honnêtement, ça va être difficile de suivre, parce qu'à la chambre d'hôtel, tantôt, je faisais encore des coupes pour tenter d'en arriver à 10 minutes.

Donc, la Fraternité des policiers et policières de Montréal représente les 4 500 policiers et policières de Montréal assurant la sécurité sur tout le territoire de l'île de Montréal.

Le régime de retraite des policiers de Montréal est le plus important régime à prestations déterminées du secteur municipal avec la gestion d'un actif de plus de 6 milliards de dollars pour 10 000 bénéficiaires qui reçoivent environ 225 millions de rentes annuellement.

Au 31 décembre 2013, à l'entrée en vigueur de la loi sur les régimes de retraite, le régime de retraite des policiers et policières de Montréal était capitalisé à 104 %, à 117 % au 31 décembre 2016 et à 120 % au 31 décembre 2018. Au moment d'écrire ces lignes, ses excédents d'actif ont dépassé le milliard de dollars, et la loi n° 15 n'est absolument pour rien dans ce résultat.

Le projet de loi n° 16 est directement lié au débat judiciaire décrit dans le présent titre. Il convient donc de l'exposer succinctement afin de mieux comprendre la situation de même que la position de la fraternité dans le cadre de ce mémoire.

Le 6 juillet 2015, la fraternité déposait un pourvoi en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure, dans lequel elle demandait de reconnaître que les régimes de retraite de la Fraternité des policiers et policières de Montréal n'étaient pas assujettis à la loi n° 15. La fraternité souligne d'emblée, et cela s'avérera important plus loin, que le recours judiciaire était directement intenté contre la ville de Montréal et que la Procureur général n'était aucunement mise en cause. Deux mois plus tard, la Procureur général notifiait aux parties en cause un avis d'intervention dans ledit recours. À partir de ce moment, la Procureur général est devenue, sans interruption jusqu'à aujourd'hui, une partie directement impliquée dans le débat judiciaire.

Un premier jugement a été rendu par la Cour supérieure le 6 janvier 2017. La Cour supérieure rejetait les prétentions de la fraternité. Porté en appel, ce jugement a été renversé par la Cour d'appel du Québec dans un arrêt qu'elle prononce le 1er juin 2018. Donc, la Cour d'appel du Québec, la plus haute cour du Québec, donne raison à la fraternité et déclare que les régimes de retraite des policiers de Montréal ne sont pas assujettis à la loi n° 15.

La ville de Montréal demande alors à la Cour suprême du Canada de lui accorder l'autorisation d'en appeler. Le Procureur général... la Procureur général, pardon, intervient directement et soutient la demande d'appel dans une réponse écrite. Par jugement rendu le 28 mars, la Cour suprême du Canada autorise la ville de Montréal ainsi que la Procureur général d'en appeler du jugement rendu. Moins d'une semaine plus tard, soit le 3 avril 2019, le projet de loi portant ironiquement le numéro 16 est déposé.

Dans son article 15... Dans son article 1, pardon, la loi n° 15 établit le concept en vertu duquel un régime de retraite est assujetti à la loi n° 15. Parmi les trois critères envisagés, celui qui nous intéresse est stipulé de la manière suivante : «La présente loi a pour objet d'obliger la modification de tout régime de retraite à prestations déterminées, régi par la Loi sur les régimes complémentaires de retraite et établi par un organisme municipal...»

La fraternité a constamment soutenu que les régimes de retraite des policiers de Montréal n'étaient pas assujettis à la loi n° 15 parce que non établis par un organisme municipal.

Quoi qu'il en soit, voici comment la Cour d'appel du Québec s'est exprimée à ce sujet dans son arrêt du 1er juin 2018, au paragraphe 75, à la page 7 : «L'étude de l'histoire des régimes complémentaires de retraite au Québec, de l'encadrement législatif de ceux-ci et, plus spécifiquement, de l'histoire propre aux régimes de retraite des policiers de Montréal permet de résoudre la question de savoir si ces régimes sont "établi[s] par un organisme municipal" au sens de

l'article 1 de la loi n° 15. Dans ce cas-ci, il ne fait aucun doute, quant à moi, que tant le régime de retraite n° 1 que [le numéro] 2 sont "établis" par l'Association de bienfaisance et de retraite des policiers et non par l'"organisme municipal", [c'est-à-dire] en l'occurrence, la ville de Montréal.»

Selon la Cour d'appel, le non-assujettissement à la loi n° 15 des régimes de retraite des policiers de Montréal, en raison de la clarté de ses dispositions, n'entraînait par ailleurs aucune absurdité, puisque cela concordait parfaitement avec l'objet même de la loi n° 15. Il n'y avait en effet aucune raison valable de les assujettir à la loi n° 15, toujours selon la Cour d'appel du Québec.

Je passe maintenant à la page 12. Le projet de loi n° 16 comporte des dispositions qui interfèrent directement dans le domaine des relations de travail. Voici donc que, sans aucun préavis d'intention, sans que la fraternité n'ait eu l'occasion de faire valoir sa position auprès des instances politiques et ministérielles sur le caractère inapproprié de l'intervention que le gouvernement se propose de faire, la fraternité se trouve pour ainsi dire confrontée à un fait accompli. Les jeux semblent faits, la décision semble prise, du moins en apparence, et tout cela avant même que le débat judiciaire, qu'elle a entrepris à grands frais, ne soit terminé, puisque la Cour suprême est présentement saisie de l'appel de la ville de Montréal et appuyée par le Procureur général au dépôt même du projet de loi.

Ce qu'il faut retenir du jugement de la Cour d'appel, la Cour d'appel l'a affirmé catégoriquement : l'assujettissement à la loi n° 15 du régime de retraite des policiers de Montréal a pour effet de faire perdre aux policiers de Montréal des droits acquis importants, de modifier les termes d'un contrat pourtant négocié en toute bonne foi et de réduire les droits des participants sans que rien ne puisse le justifier, ce régime étant pleinement capitalisé, ce qui a d'ailleurs constitué sa caractéristique première au fil du temps, puisqu'il l'a pour ainsi dire toujours été.

Ce régime a, de plus, permis à la ville de Montréal de bénéficier d'un congé de cotisation, entre 1996 et 2008, de plus de 558 millions de dollars. La ville de Montréal n'a contribué aucunement au régime de retraite des policiers de Montréal entre 1996 et 2008.

En somme, comme l'affirme avec autorité la plus haute instance judiciaire du Québec, l'application de la loi n° 15 à ce régime de retraite n'a ni pour but d'assurer sa sécurité financière ni pour but d'assurer sa pérennité. Son seul et unique objet vise la réduction des coûts de main-d'oeuvre de la ville de Montréal.

L'État québécois a soutenu la position de la ville de Montréal et a fait valoir son point de vue sur la portée de l'article 1 de la loi n° 15, tant en première instance qu'en appel. C'est le privilège de tout Procureur général de défendre les lois adoptées par l'Assemblée nationale. Agissant à ce titre, le Procureur général représente l'État.

Logique dans sa prise de position, l'État québécois maintient sa présence dans le débat judiciaire en intervenant dans la demande d'autorisation d'appel de la ville de Montréal devant la Cour suprême du Canada et en soutenant, réponse écrite à l'appui, le point de vue et la position de la ville de Montréal. L'État québécois demeure donc, aujourd'hui encore, une partie au litige sur la portée de l'article 1 de la loi n° 15.

Dans le contexte d'une affaire qui est pendante devant une instance d'appel, en l'occurrence la Cour suprême du Canada, l'exercice du pouvoir déclaratoire, tel que stipulé à l'article 146 du projet de loi, ne constitue ni plus ni moins qu'une immixtion dans le processus judiciaire.

Voici comment s'exprimait à ce sujet la Cour suprême du Canada dans l'affaire Canada Bread...

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

M. Francoeur (Yves) : Le paragraphe 27 : «Lorsqu'il adopte une loi déclaratoire, le législateur joue le rôle d'un juge et dicte l'interprétation à donner à ses propres lois[...]. Pour cette raison, les dispositions déclaratoires relèvent davantage de la jurisprudence que de la législation.»

Pour faire court, la fraternité estime donc... et demande au gouvernement de retirer purement et simplement les articles 129 et 146 du projet de loi et de laisser aux tribunaux le soin de trancher le litige à son mérite. Merci.

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

Mme Thériault : Mme la Présidente?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui?

Mme Thériault : ...par contre, regardez, je vais être bonne joueuse, je pense que... Si la fraternité a encore des choses à dire, donnez-leur encore quelques minutes. Vous l'enlèverez sur notre temps, sans aucun problème.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a consentement? Oui?

Une voix : Consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Est-ce que vous voulez continuer?

M. Francoeur (Yves) : Oui. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : M. Francoeur, allez-y.

• (20 h 30) •

M. Francoeur (Yves) : Je vais donc continuer à la page 16. L'effet recherché par l'article 146 du projet de loi n° 16 consiste donc à imposer à la Cour suprême du Canada l'interprétation qui doit être donnée à l'article 1 de la loi n° 15. La Cour suprême sera donc tenue, en principe, de considérer que la Cour d'appel du Québec a commis une erreur de droit et que son arrêt doit être réformé en conséquence.

En clair, l'État québécois cherche maintenant à empêcher la fraternité d'avoir gain de cause par la voie judiciaire. Mais, lorsque, dans un cas comme le nôtre, la ville et l'État se trouvent liés l'un à l'autre devant une instance judiciaire, en se soutenant mutuellement, le dépôt d'un projet de loi comme le projet de loi n° 16 soulève d'importantes questions de moralité, de légitimité, de philosophie du droit et de légalité.

Le projet de loi n° 16 vise, ultimement, à mettre fin à un débat judiciaire auquel la Procureur général est elle-même, présentement, partie, alors que la plus haute instance judiciaire du Québec vient de confirmer la position de la fraternité en rejetant celle de la Procureur général.

Je m'arrêterai là-dessus. Il nous fera plaisir d'éclaircir les questions, je sais que je suis allé très rapidement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, M. Francoeur, pour votre exposé. Je demanderais aussi consentement pour finir comme trois minutes plus tard parce qu'on a commencé comme trois à quatre minutes plus tard. Consentement? O.K. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous, vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : C'est bon. Alors, bonsoir. M. Francoeur, M. Potvin, M. Roy, alors bonsoir à vous. Écoutez, je vais y aller dans mes mots, si je peux dire. Quand je suis arrivée en poste, c'est certain que tous les dépôts de projets de loi ou, encore, toutes les lois qui avaient été travaillées par le passé, bien entendu, c'était comme tout à fait normal de les étudier, de voir où elles en étaient rendues.

Et justement, dans le projet de loi n° 16, si je peux dire, oui, c'est vrai, on a voulu entériner l'intention du législateur, si je peux dire, de ramener les cotisations à 50-50 entre l'employeur et l'employé, vous avez raison. Alors, ce qu'on fait, c'est : on entérine l'intention du législateur en 2014, bref, on vient faire un correctif, oui, c'est vrai, vous le dites si bien.

Et, considérant cette situation-là, parce que je sais que ça a été travaillé, vraiment, ça a été commencé dans le passé, ça a été décidé dans le passé, moi, je vais y aller en toute franchise, je vais vous poser des questions en toute franchise, parce que je suis arrivée, puis c'était déjà travaillé.

Alors, moi, je voulais vous entendre, à savoir : Si on excluait, justement, de la loi, si on excluait de la loi l'un des plus gros régimes de retraite dans le milieu municipal, je ne sais pas, j'aimerais ça vous entendre, êtes-vous à l'aise? Seriez-vous à l'aise? Parce que, quand même, il faut tout le temps penser aux contribuables. Moi, j'ai vu le régime de retraite puis je me dis : 25-75, c'est particulier quand même. Comme je le dis si bien, j'ai tout étudié les documents du passé, on a travaillé ça en équipe, puis, en fait, c'est vraiment une erreur du législateur qui s'est passée. Nous, on vient entériner, justement, cette décision du législateur, qui date de 2014. Alors, ceci étant dit, si on ne fait pas ça, c'est certain qu'il faut considérer que c'est des contribuables qui vont payer la facture.

Alors, moi, je veux vous entendre par rapport à ça, parce que des régimes de retraite à 25 % et 75 %, c'est quand même rare, hein, aujourd'hui, qu'on voit ça. Et puis, ceci étant dit, ce n'est qu'une correction, ce n'est qu'une correction qu'on fait, justement. Alors, moi, je voudrais vous entendre par rapport à ça parce que j'ai quand même des questions. Puis je veux vous entendre, mais dans vos propres mots. J'aimerais ça vous entendre en toute discussion ensemble, là. Je veux vous entendre en toute franchise.

M. Francoeur (Yves) : Je vous répondrais en trois volets, si Mme la Présidente me le permet.

La Présidente (Mme Dansereau) : La parole est à vous.

M. Francoeur (Yves) : Et le premier volet, c'est que c'est facile de dire que le régime de retraite est à 25-75. C'était vrai, mais les policiers de Montréal, en contrepartie de ça, ont toujours accepté d'avoir un salaire moins élevé, un policier de Terrebonne ou de Roussillon — qui ne se font pas réveiller la nuit, en toute gentillesse, là — gagnait plus cher en salaire, mais ce qui permettait à un policier de Montréal, en rémunération globale, de se maintenir dans le peloton de tête en ayant un meilleur régime de retraite. Et les négociations étaient basées sur cette façon de faire là, c'est-à-dire : la rémunération globale, en acceptant un salaire moins élevé, mais un meilleur régime de retraite. Parce qu'encore là, cela dit sans aucune condescendance, faire 30 ans dans une auto de police, à Montréal ou à Saint-Sauveur, c'est bien différent, O.K.?

Mme Laforest : Les salaires sont balancés, les salaires sont...

M. Francoeur (Yves) : Les salaires sont plus élevés.

Mme Laforest : Là, les salaires sont plus élevés.

M. Francoeur (Yves) : La paie hebdomadaire est plus élevée dans plusieurs de ces endroits-là, mais le régime de retraite est moins bon, O.K.? Et nous, on a fait le choix contraire, dans le temps, à Montréal : un salaire hebdomadaire moins bon, mais un meilleur régime de retraite. Parce que c'est plus difficile d'être policier à Montréal. C'est le premier volet que je vous répondrais.

Le deuxième volet, c'est que ce... Et ça m'inquiète de constater que vous ne semblez pas au courant, cela dit sans aucune méchanceté, mais le problème a été réglé le 10 août 2017, où on s'est entendus avec la ville. Et maintenant les

cotisations sont à 50-50, depuis le 10 août 2017. Il n'y en a plus, de problème, c'est réglé, les cotisations sont à 50-50 depuis le 10 août 2017.

Et le troisième volet, où j'ai beaucoup de difficultés, c'est qu'habituellement un gouvernement n'intervient pas lorsque les causes sont devant les tribunaux. Et là-dessus je vais céder la parole à mon éminent procureur, mais habituellement un gouvernement n'intervient pas lorsque la cause est devant la cour et le gouvernement est partie intervenante. Et c'est ça qu'on digère encore moins bien, c'est que la cour... le dossier était accepté, le pourvoi était accepté à la Cour suprême lorsqu'une semaine après la loi a été déposée. On avait gagné à la Cour d'appel, la Cour suprême avait accepté d'entendre le pourvoi, le Procureur général est partie au dossier. Et là je vous avoue, là, que, quand qu'on m'a informé que le projet de loi n° 16 était déposé, je suis tombé en bas de ma chaise.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre, la parole est à vous.

Une voix : ...

M. Francoeur (Yves) : Pardon? Non. J'étais dans mon véhicule. Oui.

M. Roy (Laurent) : Alors, M. Francoeur m'a demandé de répondre, Mme la Présidente, avec votre permission.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui. Ah! O.K., je m'excuse. Oui.

M. Roy (Laurent) : Peut-être pour compléter la réponse de M. Francoeur, Mme la ministre, Mmes, MM. les députés, ce serait intéressant que vous revoiyiez la question telle qu'elle nous a été posée en 2014.

Le régime de retraite des policiers de Montréal, je le connais bien, là, j'ai participé à ses négociations depuis 30 ans, c'est un régime qui coûtait exactement le même prix en 1984. Il ne coûtait pas plus cher en 1984 qu'en 2014. Le coût du régime n'était pas plus élevé. Puis ce régime-là était pleinement capitalisé. Pleinement capitalisé, ça veut dire qu'il y avait suffisamment d'argent pour respecter tous les engagements du régime.

Puis, en plus de ça, fait unique dans l'histoire de tous les régimes de retraite au Québec, le régime de retraite des policiers de Montréal a permis, par sa bonne administration, de remettre 558 millions de dollars à la ville de Montréal en congés de contribution. Ça veut dire que, pendant 13 ans, là... on ne parle pas de 1892 — le régime, il remonte à 1892 — on va parler de 1996 à 2008, là, le régime de retraite des policiers, il n'a pas coûté une cent à la ville de Montréal. Pas un sou. Parce qu'il y avait des excédents d'actif qu'on a accepté de partager avec la ville. On n'était pas obligés de partager. On l'a fait, notre effort, nous. On a permis le partage d'un milliard d'actif moitié-moitié. On l'a fait, notre effort, nous, entre 1996 et 2008.

• (20 h 40) •
Alors, se faire dire en 2014 que notre régime coûte trop cher, c'était un peu difficile. Parce qu'en négociation... Ce que M. Francoeur vous a dit, c'est qu'en négociation, lorsqu'on négocie... Vous savez, c'est une science, hein, la négociation des salaires, et il y a des règles à suivre. Alors, quand on veut avoir un bon salaire, il faut le justifier, et on le justifie en rémunération globale, pas en salaire direct, parce que ça ne veut rien dire, un salaire direct. Quand un régime de retraite coûte 28 %, là, puis vous ne tenez pas compte de ça, le salaire direct ne veut rien dire. C'est globalement qu'il faut le regarder.

Puis les choix qu'on a faits, que la fraternité a faits depuis les années... depuis 1892, les choix que cette fraternité-là a faits, c'est dire : Nous, comme policiers — je dis « nous » parce que je les représente — les choix qu'on a faits, comme policiers, c'est d'avoir un moins bon salaire que les autres, et on est prêts à avoir un salaire beaucoup moins élevé.

Alors, dans la région métropolitaine de Montréal, il y a 15 municipalités, alors les statistiques démontraient que, lorsqu'on est allés à l'arbitrage du différend, en 2010, les policiers de Montréal, en salaire direct, étaient les moins bien rémunérés de tous les corps de police de la région métropolitaine de Montréal. Pourtant, en rémunération globale, ils étaient dans les cinq meilleurs. Pourquoi? Parce qu'au lieu d'avoir un salaire plus élevé ils ont préféré avoir un régime de retraite qui coûtait plus cher. Puis ils ont dit à la ville : Au lieu de nous le donner en salaire, mets-le dans ta cotisation puis paie-le, ça fait que la cotisation va être plus élevée, oui, mais ça va te coûter moins cher en salaire.

Et c'était mieux de le faire comme ça parce que, s'il avait fallu avoir un gros salaire, pour avoir un gros régime de retraite, ça aurait coûté encore plus cher, étant donné que le coût d'un régime est en fonction du salaire. On paie des cotisations sur la masse salariale. Alors, on réduit la masse salariale, ce qui coûte moins cher, on réduit et on permet à la ville de contribuer avec une contribution plus élevée que celle des policiers, mais on permet à la ville de contribuer au régime de retraite pour assurer les coûts de financement. Alors, l'argent, là, ça parle, hein? Ça ne coûte pas plus cher que ça aurait coûté autrement.

M. Francoeur (Yves) : Je complétera en disant : Si ça coûte 100 \$, que ça coûte 70 \$ en salaire hebdomadaire puis 30 \$ en régime de retraite ou que ce soit 80-20, ça coûte 100 \$ en bout de ligne, là, tu sais?

M. Roy (Laurent) : Pour le citoyen, c'est la même chose. Puis la ville de Montréal, contrairement aux autres syndicats, avec les policiers, avait la possibilité de remettre ça en question devant un tribunal d'arbitrage. Parce que les policiers n'ont pas le droit de faire la grève, alors on est obligés d'aller devant un tribunal d'arbitrage de différends.

Si la ville de Montréal avait jugé que le régime était aussi coûteux, je suis convaincu qu'ils auraient demandé à l'arbitre de modifier les règles du régime de retraite. Ils ne l'ont jamais demandé. Entre 1892 puis 2014, il n'y a jamais eu une demande à un tribunal d'arbitrage de différends pour changer les dispositions du régime de retraite. C'est quand même assez symptomatique.

Par contre, ce que la ville disait, c'est que, comme ils ont un bon régime de retraite et comme nous avons une contribution patronale égale à 21 % du salaire, bien, on va évidemment réduire... on va continuer à maintenir cette politique, cette tradition voulant que les salaires des policiers de Montréal soient moins élevés dans l'ensemble de la région. Tout le monde est content.

M. Francoeur (Yves) : Je répéterais que, de façon consensuelle, la fraternité s'est entendue avec la ville de Montréal le 10 août 2017, où les cotisations sont à 50-50.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : ...question aussi, parce que j'ai le jugement, ici, de la Cour d'appel puis je vais le lire, c'est vraiment dit : «...si [une] erreur du législateur il y a, il me semble qu'elle relève bien plus d'une erreur de conception de la règle, dont la correction serait laissée au législateur, que d'une erreur d'expression de la règle, qu'un tribunal peut corriger lorsque les circonstances s'y prêtent.» Vous l'avez aussi, ça, sûrement.

M. Roy (Laurent) : C'est moi qui l'ai plaidé, alors, oui, je le sais.

Mme Laforest : Et vous comprendrez que, moi, mon rôle, étant donné qu'on... mon rôle, au niveau des Affaires municipales, c'est de se questionner à savoir si c'est équitable au niveau des employés, de tous les employés qui ont des régimes de retraite du milieu municipal.

Moi, ma question est à savoir : Est-ce que vous trouvez que c'est légitime par rapport à tous les employés qui sont dans le milieu municipal? Puis l'autre chose est vraiment très, très simple mais très logique, c'est vraiment qu'on vient corriger, on vient vraiment corriger une erreur qu'il y a eu dans la loi en 2014. Alors, c'est une correction qu'on fait.

Puis, ceci étant dit, moi, c'est certain que... Vous comprendrez que je pose toutes les questions, puis c'est normal aussi, là. Mais, étant donné qu'il y a eu une erreur dans la lecture... dans l'écriture — pas dans la lecture, bien entendu, dans l'écriture — en 2014... Vous dites : On n'a pas des gros salaires. Mais vous avez quand même négocié, avec la convention collective que j'ai vue, vous avez augmenté les salaires... dans vos salaires.

Alors, ceci étant dit, on augmente les salaires pour, soit dit en passant, si, parfois, les régimes de retraite reviennent à 50-50, ce qui est fait présentement. Mais, si on continue, à ce moment-là, vous demandez d'augmenter de salaire avec votre convention collective. Parce que, s'il y a un ajustement à reprendre au niveau du régime de retraite, à ce moment-là, il va falloir faire une correction.

Mais, moi, ma seule question est : Trouvez-vous que c'est tout à fait normal que les salaires des employés municipaux ne soient pas à sa juste valeur? Tantôt, vous disiez : Oui, c'est plus dur travailler, peut-être, à Montréal, il y a plus de risques. Il y a sûrement des primes au risque, à ce moment-là. Ça ne vient pas jouer avec un régime de retraite, là, on parle de conditions de travail.

Moi, je vous comprends qu'au risque c'est différent, je suis totalement d'accord avec ça. Mais là on parle d'un régime de retraite. Le seul régime de retraite... Puis j'en ai eu un, régime de retraite, dans ma vie, à 25-75, que, là, on fait... on le balance mais en attendant de voir qu'est-ce qui va se passer dans le futur.

Ça fait que, si je regarde ça, que... S'il y a eu une erreur du législateur, «il me semble [bien] qu'elle relève bien plus d'une erreur de conception de la règle, [alors] la correction sera laissée au législateur, que d'une erreur d'expression de la règle, qu'un tribunal peut corriger lorsque les circonstances s'y prêtent». Puis, soit dit en passant, je pense que, présentement, les circonstances s'y prêtent. Mais corrigez-moi par la suite.

M. Francoeur (Yves) : Juste avant de te laisser la parole... Vous parlez de prime de risque, ou quoi que ce soit. Ça, c'est tout calculé dans la rémunération globale. Lorsque Me Roy disait tantôt qu'on s'est comparés avec les 15 municipalités de la région municipale de recensement de Montréal, tous ces facteurs-là sont tenus compte, et prime au risque, etc., prime de métropole, tout ça est tenu en compte. Mais il n'est pas normal qu'un policier de Montréal soit moins rémunéré, en rémunération globale, qu'ailleurs. C'est pour ça que je vous rapporte toujours au choix qu'on a fait.

Et je ne veux pas... Bien, «je ne veux pas»... On a eu de grands débats, pas dans cette salle-ci, là, lors de la commission parlementaire, c'est votre confrère, maître... excusez, pas maître, il est notaire, M. Laframboise, qui était ici et qui a questionné le ministre à plusieurs reprises. Selon lui, il y a plusieurs régimes de retraite pleinement capitalisés comme le nôtre qui n'auraient jamais dû faire l'objet de la loi. Sur 130 ou 170 régimes de retraite, là il y en avait sept ou 10, là, qui étaient dans notre situation. Ça fait que dire que c'est égalitaire ou pas par rapport aux citoyens, c'est une question de point de vue, là. Et je laisserais mon...

M. Roy (Laurent) : Je pourrais vous rassurer sur les autres syndicats avec lesquels la fraternité, de toute façon, a toujours collaboré. Et elle est membre d'une coalition syndicale. Et tous les syndicats de la fonction publique municipale au Québec savent que la fraternité contestait son assujettissement, et il n'y a pas un syndicat qui est intervenu pour s'y opposer. Si ça peut vous rassurer, je vous dis tout de suite, les syndicats au Québec ne s'opposent pas à ce que le régime de retraite des policiers de Montréal ne soit pas assujéti à la loi. C'était d'ailleurs leur compréhension. Ils ne comprenaient pas pour quelle raison le régime de retraite de la fraternité des policiers de Montréal était assujéti à la loi.

Le 25-75, je comprends, Mme la ministre, que vous y faites référence à plusieurs reprises, mais il ne faut pas que vous le regardiez isolément. Le 25-75 se mesure par rapport à la rémunération globale. En rémunération globale, les policiers de Montréal sont dans le peloton de tête, les cinq premiers. Mais ils ne coûtent pas plus cher, là, à cause du régime de retraite. Ce n'est pas en plus.

Bon, sur le pouvoir déclaratoire, c'est là-dessus qu'on en a, vous avez mentionné que le... J'ai plaidé le dossier devant le banc... la formation qui a rendu le jugement. C'est la ville de Montréal qui a soutenu qu'il y avait peut-être une erreur, pas nous. Et, quand le juge Mainville, qui, au nom de la majorité, rend sa décision... il ne dit pas qu'il y a une erreur, il dit : S'il y a une erreur, c'est une erreur de conception. «S'il y a erreur». Mais, à son avis, il n'y avait pas d'erreur, c'est un...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Me Roy...

M. Roy (Laurent) : Au contraire, il a dit : Je n'ai aucun doute possible sur l'historique de ce régime de retraite.

La Présidente (Mme Dansereau) : Me Roy, le temps est écoulé. Je m'excuse. Je cède maintenant la parole à la porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 9 min 40 s.

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Évidemment, vous comprendrez que je suis porte-parole en matière d'habitation et de protection du consommateur, que ma collègue qui est responsable du dossier des affaires municipales, elle est présentement au salon bleu sur le débat d'urgence par rapport avec les inondations, étant donné qu'elle est critique aux affaires municipales.

J'ai pris connaissance de votre mémoire séance tenante, évidemment, puisqu'on ne l'avait pas eu avant. Et je suis très heureuse de vous avoir. Complétez votre intervention sur le temps qui est mis à ma disposition, parce que je pense que c'est important que les gens entendent ce que vous avez à dire. Honnêtement, je ne veux pas commenter sur le fond ni sur la forme, parce que je trouve ça assez particulier de voir qu'il y a présentement quelque chose qui est devant les tribunaux.

Puis je comprends très bien ce qui est écrit dans votre mémoire, là. Moi, je comprends qu'il y a un litige, que vous avez été en cour, que vous avez porté votre cause en appel, que la Cour d'appel du Québec a renversé... elle vous a donné raison. La ville de Montréal a demandé à envoyer ça devant la Cour supérieure puis ils ont... la Cour suprême, pardon. Excusez, hein, je ne suis pas avocate. Je fais des lois, mais je ne suis pas avocate. Mais je suis capable de les comprendre, par contre, puis de les lire.

Puis je comprends aussi qu'on vient juste d'autoriser d'entendre la cause. Donc, le tribunal pourrait très bien vous donner raison, comme il pourrait donner raison à la ville. C'est le processus judiciaire. C'est le système dans lequel on vit. Puis je pense que, dans tous les cas, puisque c'est la dernière instance, peu importe le jugement qui sera rendu, vous allez l'accepter de bonne grâce, ou fâchés, mais vous allez l'accepter, n'est-ce pas? Bon.

M. Roy (Laurent) : C'est notre habitude, effectivement.

• (20 h 50) •

Mme Thériault : Parce que c'est les règles du jeu puis c'est le système dans lequel on vit.

Mais là ce que je comprends, avec le mémoire que vous déposez et ce que vous y avez exprimé, c'est qu'on vient comme by-passer complètement le processus judiciaire qui est en cours pour rentrer deux éléments dans la loi pour justifier quelque chose qui aurait peut-être été mal compris à l'époque, en 2014. Honnêtement, je n'ai jamais vu ça.

Puis je peux juste vous dire que je comprends que la ministre porte plusieurs chapeaux, là, je n'ai pas de problème avec ça, je comprends. Puis des «tant qu'à», ça m'a toujours fait grimper un peu. Parce qu'au début c'était un projet... Moi, j'avais déposé, en tout cas, un projet de loi qui touchait l'habitation, le domaine... tu sais, qui ne touchait pas du tout le municipal. J'ai compris qu'il y avait des affaires qui touchent le domaine municipal, dedans, c'est la raison pour laquelle ma collègue est là. Je suis contente qu'on vous entende, même si vous avez été convoqués à la dernière minute. Puis vous allez me permettre un petit commentaire là-dessus.

Nous, on essaie d'entendre le plus de gens possible parce que, justement, il y a des affaires qui se passent, dans les projets de loi, qu'on trouve que ce n'est pas normal. Il faut que les gens viennent nous dire que ce n'est pas normal puis qu'on fait erreur, ou qu'on n'est pas à la bonne place, ou que ça peut être mieux. Bien, c'est sûr que c'est difficile de négocier avec le gouvernement, qui veut procéder rapidement, du moment qu'on s'est mis d'accord, parce qu'on tiraille d'un côté puis de l'autre. Là, après ça, on convoque tout de suite, puis il y a des groupes qui se désistent parce qu'ils n'ont pas le temps d'écrire les mémoires.

Puis je suis contente de ne pas l'avoir lu avant, votre mémoire, puis je suis bien contente de vous savoir là. Mais, honnêtement, je suis presque sans voix. Je ne peux pas dire «sans mots» parce que je parle quand même depuis un certain nombre de minutes, là, au moins 3 min 30 s, ici. Puis, honnêtement, je comprends votre point de vue puis je ne peux pas faire autrement que de vous dire que je pense que c'est ça que la ministre devrait faire. Puis je comprends qu'elle porte deux chapeaux puis je comprends qu'il y a un paquet de légistes en arrière, mais je ne comprends pas les avis juridiques, pourquoi ils n'ont pas dit qu'il y avait quelque chose qui était en cour. Au pire, tu sais, c'est comme on va suspendre ça, là. Moi, je ne sais pas, mais il me semble que...

M. Francoeur (Yves) : C'est parce qu'en tant que justiciable tu dépenses de l'argent, de l'énergie, du temps pour aller en Cour supérieure, tu dépenses de l'énergie, du temps, de l'argent pour aller en Cour d'appel, tu dépenses de l'énergie, du temps puis de l'argent pour aller en Cour suprême, et là c'est le gouvernement, le législateur qui est partie à la cause, et le message qu'il envoie aux justiciables, c'est : Je suis partie à la cause, si je ne gagne pas à la cour, je vais modifier la loi puis je vais l'avoir de toute façon. Bien, à ce compte-là, dites-nous-le au début, là, on va arrêter, là, on ne gaspillera pas d'énergie puis d'argent, là.

M. Roy (Laurent) : C'est ça qui est... Et ce qui est grave ici, peut-être que... C'est peut-être une belle occasion, dans le fond, qui vous est donnée de réfléchir sur le processus qui est en cours. Parce que le pouvoir déclaratoire que vous

exercez, c'est essentiellement l'article 149, là, qui le prévoit. L'article 149 dit... l'article qui l'amende, l'article 129... 126 qui amende l'article 1, c'est déclaratoire, c'est tout ce que ça dit. Mais ça, là, ce petit mot là, c'est l'exercice d'un pouvoir constitutionnel qu'on utilise normalement avec parcimonie et surtout pas dans des dossiers où l'État est une partie au litige.

Parce qu' imaginez le justiciable... Je suis sûr que vous allez être sensibles à ça, vous êtes des députés, vous êtes ministres, vous êtes des gens... des justiciables comme nous. Accepteriez-vous que... Votre voisin va devant le juge, contre vous. Vous plaidez, vous avez des avocats, vous mettez des sous, vous investissez puis vous demandez au juge de donner un sens à la loi. Mais votre voisin, c'est l'État québécois, il est représenté par un avocat payé par l'État québécois. Ce n'est pas n'importe qui, là. Puis on plaide devant le juge dans l'espoir que tout le monde va reconnaître que tout le monde est égal devant la loi, que la justice naturelle va être respectée, que la règle de la séparation des pouvoirs va continuer d'être respectée. Chacun joue son rôle, le législateur légifère, puis les juges interprètent. L'avocat du Procureur général est à côté de moi, là, c'est lui qui plaide, là, puis on s'en va en Cour d'appel, et il continue à plaider son point de vue au nom de l'État québécois, ce qui est correct, là. Mais, une fois qu'il a perdu, on porte l'affaire en Cour suprême, puis là, là, mon voisin, qui est l'État québécois, représenté par un bon avocat, va se lever devant la Cour suprême non pas comme étant mon égal, il va se lever devant la Cour suprême puis il va dire à la Cour suprême : Vous êtes liés par le projet de loi — c'est-à-dire ce qui deviendrait une loi, le projet de loi n° 16 — vous êtes liés par l'interprétation judiciaire que le législateur vient de donner.

C'est important, les mots, hein? Bien, la Cour suprême, en 2013, dans l'affaire Canada Bread, a dit ceci, en parlant d'une législature comme le Québec, qui adopte une loi déclaratoire — c'est important que vous le sachiez, parce que c'est méconnu, ça, le pouvoir déclaratoire, il n'y a personne qui connaît ça — à la page 15 du mémoire, le paragraphe 26 : «Le droit canadien reconnaît qu'il entre dans la prérogative du législateur de jouer un rôle judiciaire et de déterminer par une loi déclaratoire l'interprétation que doivent recevoir ses lois.» Au paragraphe 27 : «Lorsqu'il adopte une loi déclaratoire — comme c'est le cas ici — le législateur joue le rôle d'un juge et dicte l'interprétation à donner à ses propres lois[...]. Pour cette raison, les dispositions déclaratoires relèvent davantage de la jurisprudence que de la législation.»

Ce que vous êtes en train de faire ici, c'est de rendre un jugement, mais vous êtes une partie au dossier. Alors, la partie qui est à côté de moi est en train de rendre un jugement en nous disant qu'on a tort, alors que ça fait depuis 2015 qu'on se débat devant les juges. C'est un peu révoltant, je vous avoue que...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je m'excuse...

M. Roy (Laurent) : Je m'emporte parce que c'est la première fois que je vois ça.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je redonne la parole à la députée.

Mme Thériault : ...Mme la Présidente, si vous me reconnaissez, mon micro va s'allumer. Merci. Je comprends votre état d'âme. Bon, j'ai entendu dire la ministre que ça avait déjà été travaillé quand elle est arrivée. Moi, je veux vous rassurer, je n'ai pas travaillé là-dessus comme ministre de l'Habitation, je n'ai pas entendu non plus l'ancien ministre des Affaires municipales dire qu'il travaillait là-dessus, là.

Puis honnêtement je trouve ça particulier qu'on s'imisce dans une cause qui est devant les tribunaux. Ça fait qu'évidemment je ne peux pas faire autrement que... Mon instinct de législateur, pour avoir étudié beaucoup de projets de loi, vous dirait simplement que je pense que votre demande est tout à fait légitime, puis on va faire appel au bon sens de la ministre pour voir, en fait, qu'on puisse retirer ça, parce que c'est devant le législateur... devant la cour.

M. Roy (Laurent) : Excusez mon emportement, c'est...

Mme Thériault : Non, non, non, je vous comprends. C'est beau. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Il reste encore...

M. Roy (Laurent) : ...notre coeur, là, parce que, vous l'avez dit, on doit vous dire où sont les problèmes. Bien, il y en a un, problème, ici, c'est que malheureusement vous êtes à la fois législateur et juge dans votre propre cause. C'est un peu injuste pour le citoyen justiciable que je représente, qui est à côté de moi. Puis je suis sûr, Mme la ministre, que vous n'aimeriez pas ça que la même chose vous arrive.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Mme la députée, il reste 40 secondes.

Mme Thériault : Bien, tout simplement pour vous dire que je pense que tout le monde vous a bien entendu. Je sens le léger malaise, sinon le profond malaise ici, mais, quoi qu'il en soit, vos propos sont enregistrés. Toujours est-il... Et j'imagine que... Il y a une armée de légistes. Moi, je peux juste vous dire : Je trouve ça particulier. Parce que j'ai entendu les commentaires du premier ministre sur ABI. Comme ex-ministre du Travail, jamais je ne me serais mêlée d'un conflit comme ça. Puis là je ne peux pas faire autrement que de me dire : Wow! Qu'est-ce que le gouvernement est en train de faire? Il s'imisce encore dans une cause contre un syndicat, quelque part, qui est, en plus, devant les tribunaux. Ça me laisse une drôle d'impression. Donc, je pense que mes autres collègues vont certainement vouloir avoir vos commentaires sur vos demandes.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous disposez de 2 min 45 s.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Bonsoir. Écoutez, merci de vos explications. Effectivement, c'est un dossier relativement complexe qui remonte à des vieux litiges, et je suis un peu... Bien, je suppose que ces deux articles-là proviennent d'une longue, comment dire, discussion au sein de l'appareil d'État du Québec, là, ça, ça n'apparaît pas comme ça, automatiquement, là. Je suis étonné qu'on n'en ait pas entendu parler, là.

Mais ce que je comprends, à travers tous ces méandres judiciaires là, c'est qu'ici, selon vous, il y a clairement un abus de pouvoir, là, de la part de l'État du Québec, là — on va le mettre dans l'ensemble — et ça vient s'immiscer dans un processus judiciaire en cours et l'annuler, en quelque sorte.

Donc, après, là... C'est ça, le pouvoir déclaratoire, je pense. Après l'adoption de ces deux articles-là, après l'adoption du projet de loi, vous, vous êtes... voilà, votre cause est finie.

M. Roy (Laurent) : Ça va plus loin que ça. C'est que, là, la Cour suprême est saisie du dossier. La ville de Montréal ne peut pas se désister parce que le projet de loi est adopté, là. Il faut aller devant la Cour suprême, il faut que la Cour suprême accueille l'appel, renverse le jugement de la Cour d'appel en déclarant que la Cour d'appel a commis une erreur de droit sur la base de la déclaration d'interprétation que le législateur aura adoptée. Ça fait qu'on va avoir perdu judiciairement, pas législativement, judiciairement. La loi ne s'applique pas d'elle-même, là, il faut aller devant les juges, il faut se faire dire par les juges que la Cour d'appel a erré en droit. Puis la Cour suprême n'aura pas d'autre choix que de dire ça, sauf si nous nous opposons à ce projet de loi pour des raisons constitutionnelles.

• (21 heures) •

M. Fontecilla : Est-ce que vous pensez aller jusque-là?

M. Roy (Laurent) : On est en train de réfléchir à la question, mais on aimerait bien ne pas avoir, encore une fois, à se débattre constitutionnellement. Il me semble que...

M. Francoeur (Yves) : Moi, je ne répondrai pas comme avocat, mais je vais vous répondre comme client, puis, oui, on n'a pas l'intention de laisser ça là, c'est certain, c'est certain. Nos droits sont brimés, c'est nos droits constitutionnels. On a suivi les règles. C'est devant les tribunaux. On a joué le jeu pleinement, de bonne foi, en ayant confiance au système, et là, en cours de route, on change les règles. Ça fait que c'est certain qu'honnêtement la fraternité n'en restera pas là, cela dit bien humblement. Et j'espère que notre intervention aura permis de sensibiliser, justement, le législateur ou les législateurs à la problématique, là, qui sort vraiment de l'ordinaire.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 2 min 45 s.

M. LeBel : Merci, Mme la Présidente. Bonjour. C'est un peu spécial. C'est la première fois que je participe à un projet de loi omnibus, là, ça fait que... J'étais concentré sur l'habitation, puis, bang! c'est le régime de retraite, c'est...

M. Francoeur (Yves) : ...je suis venu ici très souvent.

M. LeBel : Mais ça nous réveille en fin de journée comme ça. Parce que vous avez parlé vraiment avec votre cœur, puis je voyais votre exaspération, puis je le sens, là. Je vais sûrement en parler à mes collègues, là, porte-parole travail et habitation, on va les relancer.

Mais je comprends aussi ce que vous nous dites. C'est que, les anciennes commissions, dans le temps que la CAQ était à l'opposition, le député de Blainville semblait vous appuyer, il vous a... Ça fait que ce que j'espère, c'est que le député de Blainville pourra peut-être parler à ses collègues...

M. Francoeur (Yves) : ...clair, il a posé des questions, il a dit que... Mais il a quand même voté avec le gouvernement sur la question, là. Juste pour être clair aussi, là.

M. LeBel : O.K. Mais, si la majorité... On va travailler ensemble puis on s'est dit, là... On va discuter article par article, on va essayer d'amener des amendements. Mais, si la majorité s'entête et passe l'article 126 et l'autre, là... 146... 129, 146, la suite des choses, là, vous l'avez un peu dit, vous allez continuer. Ça veut dire quoi, concrètement, la suite des choses?

M. Francoeur (Yves) : Bien, c'est que, présentement, au moment où on se parle, nous avons des procureurs, sous la supervision de Me Roy, qui étudient tous les recours judiciaires possibles, là, devant la Cour suprême, justement, pour faire valoir nos droits.

M. Roy (Laurent) : C'est parce qu'on retourne devant la Cour suprême. Si le projet de loi est adopté, on retourne et on est obligés d'aller devant la Cour suprême. Comme je vous dis, la loi ne s'applique pas d'elle-même, là. Il faut que la Cour suprême l'accueille, l'appel, puis il faut qu'elle dise que la Cour d'appel a commis une erreur de droit, alors que la Cour d'appel n'a pas commis d'erreur. On peut le plaider devant la Cour suprême, mais on n'aura pas... on ne pourra pas le plaider. L'État québécois aura fait son lit à la fois comme juge et comme partie dans le même litige, dans sa propre cause. Alors là, c'est quelque chose.

M. LeBel : Bref, on a intérêt à bien travailler en article par article. Merci.

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

La commission ajourne ses travaux à demain, mercredi le 8 mai, après les affaires courantes. Elle poursuivra les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16. Merci et bonne soirée.

(Fin de la séance à 21 h 4)