



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mercredi 8 mai 2019 — Vol. 45 N° 8

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 (2)

**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 mercredi 8 mai 2019 — Vol. 45 N° 8

Table des matières

Auditions (suite)	1
Association des propriétaires du Québec (APQ)	2
Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)	9
Ville de Montréal	17
Chambre des notaires du Québec (CNQ)	24
Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)	32

Intervenants

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Andrée Laforest

Mme Lise Thériault

M. Luc Provençal

M. Andrés Fontecilla

M. Harold LeBel

Mme Chantale Jeannotte

M. Louis-Charles Thouin

Mme Marie-Claude Nichols

* M. Martin A. Messier, APQ

* M. Robert Soucy, idem

* Mme Annie Lapointe, idem

* Mme Nathalie Bégin, APCIQ

* M. Jean Rochette, ville de Montréal

* Mme Valérie Korozs, idem

* M. Jean-Yan Gagnon, idem

* M. Olivier Roberge, idem

* M. François Bibeau, CNQ

* M. Stéphane Brunelle, idem

* M. Nicolas Handfield, idem

* M. Maxime Roy-Allard, RCLALQ

* Mme Nicole Dionne, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 8 mai 2019 — Vol. 45 N° 8

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 (2)

(Onze heures trente-cinq minutes)

La Présidente (Mme Dansereau) : Je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de poursuivre 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 et la domination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

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

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

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Nous allons entendre, cet avant-midi, l'Association des propriétaires du Québec et l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.

Je demanderais un consentement parce qu'on commence comme six minutes... donc, s'il faut retrancher les six minutes pour finir à 13 heures, parce qu'on m'informe qu'il y a un caucus ici qui se tient à 13 heures.

Mme Thériault : ...retirer six minutes?

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien, qu'on va partager dans...

Mme Thériault : Bien, on peut donner le consentement pour continuer au-delà de 13 heures.

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien, c'est parce que, si je demande le consentement, je... Bon, je vais demander le consentement pour poursuivre jusqu'à 13 h 6.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien... non, mais lui, il ne donne pas consentement, ça fait qu'on fait quoi?

Une voix : Il n'y a pas consentement, alors...

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça fait qu'il n'y a pas consentement, ça fait qu'on va diviser...

Mme Thériault : Je comprends, Mme la Présidente, mais on n'a déjà pas beaucoup de temps pour poser des questions, c'est le gouvernement qui en a plus.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je suis d'accord.

Mme Thériault : Je comprends que mon collègue aussi, il a juste deux minutes et quelques. Si on commence à retirer six minutes, ça veut dire que de deux minutes et quelques, on va passer en bas d'une minute, c'est plate en maudit.

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien, c'est parce qu'il n'y a pas consentement, ça fait que...

Une voix : On devrait commencer tout de suite.

Auditions (suite)

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K., merci. Donc, je souhaite la bienvenue à l'Association des propriétaires 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 présenter puis à commencer votre exposé... à vous présenter.

Association des propriétaires du Québec (APQ)

M. Messier (Martin A.) : Mme la Présidente, merci. Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, merci. On va contribuer, en parlant un petit peu plus vite, à votre gain de temps. Mon nom est Martin Messier...

La Présidente (Mme Dansereau) : ...vous avez 10 minutes, ça, c'est correct.

M. Messier (Martin A.) : Donc, mon nom est Martin Messier, je suis président de l'Association des propriétaires du Québec, également avocat de formation. Je suis accompagné de Me Annie Lapointe, qui est notaire, et de Me Robert Soucy, qui est avocat, qui pratique en droit du logement, qui est également président du Comité de liaison entre le Barreau de Montréal et la Régie du logement et qui, à un moment dans sa pratique, a été régisseur à la Régie du logement.

L'APQ, Mme la Présidente, c'est 17 000 membres, 17 000 membres, 300 000 logements, de petits propriétaires, de grands propriétaires, de petits propriétaires qu'on a la mission d'accompagner au quotidien, donc, dans l'offre de services qu'on leur adresse, on s'assure qu'ils sont accompagnés dans l'ensemble du processus, donc, du début à la fin dans leurs questionnements, dans le stress que génère parfois la détention d'un immeuble en propriété et les débats qui peuvent se retrouver devant la Régie du logement.

Donc, sans plus tarder, on va débiter avec Me Soucy, où on va traiter de la portion logement. Me Lapointe adressera quelques mots par la suite sur la section copropriété, qui touche de plus en plus de propriétaires investisseurs, de copropriétés à des fins de location. Donc, Me Soucy.

• (11 h 40) •

M. Soucy (Robert) : Bonjour. Bonjour, Mme la Présidente, Mme la ministre, les membres du Parlement. Écoutez, nous sommes heureux de venir ici pour discuter du projet de loi. Nous apprécions le projet de loi, nous sommes là, ici, pour l'appuyer, là, dans la très grande majorité des dispositions, sauf qu'on a quelques remarques, quelques bémols à apporter qu'on aimerait discuter et soumettre ici à la commission. D'abord, si on regarde notre mémoire, on a 14 points, là, où on est d'accord, mais je ne parlerai pas des points qu'on est d'accord, je vais aller immédiatement aux points où on a certaines réserves.

Le premier point, je crois que c'est à la page 3, là, de notre mémoire, c'est le dépôt après la notification. C'est qu'on doit... la preuve de la notification avec une liste des pièces, ça doit être déposé dans les 30 jours suivant l'introduction de la demande, sinon la demande qui est faite devient périmée, puis le tribunal ferme le dossier. Il faut penser que parfois il y a beaucoup de gens qui ne sont pas représentés par avocat, il y a beaucoup de gens qui, à la Régie du logement, se présentent seuls, ils ne sont pas familiers avec les délais. Donc, nous, ce qu'on suggère, bien, c'est qu'avant de fermer le dossier le tribunal envoie un avis incomplet avant la fermeture du dossier pour aviser la partie que son dossier est incomplet, qu'il va être fermé. Et, encore là, on peut suggérer aussi que, lorsque le dossier est fermé après 30 jours, la possibilité de réouvrir le dossier... 30 jours de la fermeture si la partie dépose les preuves manquantes, donc corrige son défaut. Ça, c'est la première remarque qu'on aimerait apporter à votre attention.

L'autre remarque, c'est la procédure sur dossier sans audition, c'est l'article 83 du projet, c'est l'article 60 de la Loi de la Régie. Notre inquiétude, c'est les demandes de non-paiement de loyer et de résiliation de bail. On le sait que les demandes de non-paiement de loyer et de résiliation de bail, ça représente, bon an, mal an, entre 40 000 et 60 000 demandes à la Régie du logement. Donc, ça demande beaucoup d'énergie de la part de la régie, il faut réserver des locaux, réserver, traiter les dossiers, puis ainsi de suite. Nous, on s'attendait à ce que le greffier spécial qui entend ces causes-là, d'office, il entende les causes sur dossier parce que maintenant la demande est présumée faite sous serment. Donc, avec le dépôt des pièces, le greffier, en l'absence d'une partie, devrait être capable, à notre avis, de rendre jugement sur le dépôt des pièces. Le problème, c'est qu'aujourd'hui on déplace beaucoup de gens, on demande aux propriétaires de se rendre, parfois il y a des retards lors des auditions, des retards qui peuvent aller de 40 minutes à 50 minutes, même à 1 h 15 min, des fois 1 h 30 min, le propriétaire se déplace, il attend durant 1 h 30 min, puis là il arrive, il passe devant le juge, ça prend à peu près deux minutes pour faire l'audition. Donc, c'est très frustrant, là, pour le contribuable, pour l'usager, là, que ce soit le propriétaire ou le locataire, là.

Mais ce qu'on doit demander, c'est que peut-être qu'automatiquement on puisse entendre les dossiers sur dossier. Parce que la façon que le projet de loi est rédigé, l'article 60 de la Loi sur la Régie, on dit «si les parties le demandent ou y consentent», on peut présumer que, si les parties le demandent, ça prend les deux parties, puis, si elles y consentent, bien, ça prend le consentement du locataire. Un locataire qui est non payeur, des fois ce n'est pas facile d'avoir la collaboration de quelqu'un pour avoir le consentement pour procéder sur dossier, donc on prétend qu'on pourrait demander à une personne de produire une défense écrite. Dans tous les autres cas, ça serait sur le dossier immédiatement, la partie n'a pas besoin de se présenter. Si on prévoit une défense écrite au locataire, bien, à ce moment-là, il y aura convocation du propriétaire, du locataire, puis il y aura une preuve qui sera faite devant le tribunal, mais on pense que plus que 80 % à 85 % des causes seraient sur dossier, à notre humble avis, et ça pourrait accélérer le processus, et libérer aussi beaucoup de régisseurs, de cours, et ainsi de suite, et faire des économies.

Le problème n° 3 qu'on veut traiter avec vous, c'est le témoignage du médecin et du policier, du pompier puis des autres inspecteurs en vertu d'une loi. On pense, nous autres, que les témoignages de médecin, ça représente suffisamment d'importance pour qu'on puisse convoquer le médecin. C'est sûr que, si le médecin, il transmet un rapport suffisamment détaillé, on n'aura pas besoin du témoignage du médecin, mais on peut penser aussi que certains médecins vont faire des rapports un petit peu abrégés ou des billets de complaisance, et là on voudrait avoir le droit de convoquer le médecin, malgré que la loi prétend que le rapport tient lieu de témoignage. Donc, on devrait permettre à une partie, avec des motifs légitimes, de demander la présence soit du pompier, ou soit du policier, ou soit du médecin, et là le tribunal déterminera les circonstances puis les conditions dans lesquelles on va accepter que le témoin vienne témoigner. Donc, on voudrait, là, qu'il y ait au moins une ouverture là-dessus, on pourrait exiger la présence physique.

Le dernier point qu'on voudrait aussi discuter avec vous, l'assistance par un tiers de confiance, article 90 du projet de loi, là, qui est l'article 74 de la Loi de la Régie. On prétend, là, que «si son âge [et] si son état de santé le requiert», on trouve ça très, très large, on n'a pas d'encadrement, on ne sait pas c'est quoi, une personne... si on réfère à l'âge de la personne, son état de santé, on ne sait rien de ça. Et la question, c'est qu'une personne peut être représentée par avocat, une personne peut être aussi représentée par une personne physique, un parent, un allié ou un ami, on a déjà ça dans la loi. Et là maintenant on ajoute un «tiers de confiance». On voudrait que, tout d'abord, on précise que ce tiers de confiance là ne doit pas être rémunéré, il ne doit pas... ce service-là doit être gratuit parce qu'on craint qu'il y ait des gens que... dans le marché, développent des petites entreprises, puis il pourrait y avoir de l'exploitation aussi des personnes âgées. Donc, on a une méfiance par rapport à ça, et donc apporter des précisions pour bien encadrer ça. Et aussi il faut s'assurer que le tiers de confiance, il est là pour assister la personne âgée, mais c'est la personne âgée qui doit rendre le témoignage et non pas la personne qui interfère dans le processus, dans le déroulement de l'audience.

Je vous remercie de m'avoir entendu puis je vais céder la parole à Me Lapointe.

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

Mme Lapointe (Annie) : O.K. Bonjour. Donc, en fait, ça va être très, très rapide. Pour ce qui est des modifications proposées au Code civil du Québec en matière de copropriété divise, l'APQ est en accord avec la plupart des modifications qui sont proposées. On était un petit peu préoccupés par rapport aux coûts additionnels que ça va engendrer pour les syndicats, les copropriétaires. Toutefois, globalement, on croit que ça constitue des bonnes pratiques, que c'est, dans l'ensemble, souhaitable qu'elles soient mises en place. Par contre, on va attendre avec impatience la réglementation du gouvernement qui pourra préciser certaines modalités de plusieurs de ces obligations-là, comme il est mentionné, là, que ce sera fait dans le projet de loi.

Puis également, pour terminer, on demande au gouvernement de définir avec plus de précision quels sont les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à permettre à un acheteur de donner un consentement éclairé et que le syndicat aura l'obligation de le divulguer, là, en vertu du projet de loi. Voilà, merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Pile dans le temps. Je vous remercie.

M. Messier (Martin A.) : Mme la Présidente, si vous le permettez, 10 secondes. Simplement parce qu'on n'en a pas traité, mais évidemment, dans notre mémoire, vous pourrez lire qu'on est conscients qu'il faut commencer à quelque part, mais que, dans le monde locatif, il y a deux grands absents d'une réforme à venir : le dépôt de garantie puis les taux sur les travaux majeurs.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Merci pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous, vous disposez de 14 minutes.

• (11 h 50) •

Mme Laforest : Bon, alors, bonjour à vous, je suis très heureuse de vous revoir aujourd'hui. On a eu, d'ailleurs, des rencontres ensemble. Bonjour à mes collègues, on se revoit encore.

Alors, je suis très, très heureuse de voir, quand même, que vous êtes en faveur du projet de loi, bien entendu, et je suis d'autant plus satisfaite de votre accueil, comment je pourrais dire, tout à fait délicat par rapport à certains autres groupes, si je peux dire, qui se manifestent plus... qui sont plus mitigés par rapport au projet de loi, mais en même temps qui sont tout à fait d'accord. Alors, je remercie votre accueil et votre bonne négociation pour le projet de loi n° 16.

Tantôt, quand... Quand on s'est rencontrés, d'ailleurs, puis c'est ce point-là que j'aimerais discuter avec vous, vous avez mentionné, à la fin de vos déclarations, que vous vouliez parler des dépôts garantis. Quand on s'est rencontrés, on a discuté aussi également des dépôts garantis. C'est certain que, si je peux dire, si on ajoute ça dans le projet de loi, moi, j'aimerais ça vous entendre parce qu'il y a beaucoup de discussions au ministère, des discussions positives, des discussions moins positives, puis c'est quand même un point d'interrogation chez nous. Là, vous dites que vous avez manqué de temps pour discuter du dépôt garanti, alors j'aimerais ça vous entendre parce que c'est quand même un point qu'on a discuté, d'ailleurs, dans les journées précédentes, avec les autres partis, puis j'aimerais ça que vous me donniez les bons arguments, si vous voulez qu'on exige les dépôts garantis. Ça fait que ça, c'est vraiment un point important pour moi de vous entendre. Puis j'ai d'autres questions aussi, là, je vais y aller par la suite, mais on peut commencer par ce point-là, si vous voulez.

La Présidente (Mme Dansereau) : La parole est à vous, M. le président. La parole est à vous.

M. Messier (Martin A.) : Excellent. Donc, sur le dépôt de garantie, Mme la ministre, pour nous, c'est important de sensibiliser les locataires. Et évidemment on est conscients que c'est assez lourd parce qu'il faut démarrer un système qui n'existe pas. On est à peu près la seule juridiction en Amérique du Nord, là, qui ne permet pas, d'une façon ou d'une autre, un dépôt de garantie. Et il y a vraiment un impact chez les propriétaires, mais aussi chez les locataires, je dirais, Mme la Présidente — je m'excuse, je me suis adressé à vous directement. Donc, Mme la Présidente, la situation fait en sorte que les locataires qui négligent leurs obligations vont abandonner le logement dans un état qui est très souvent inadéquat, ils vont briser des choses, retirer les choses. Et là le nouveau locataire, lui, qui arrive dans cet environnement-là, déménagement, c'est supposé être une situation heureuse, on vient dans un nouveau milieu de vie, il retrouve un logement parfois totalement infect. Et il y a vraiment un effet de conséquence parce que les gens arrivent dans cette situation-là puis ils se disent : Moi, j'ai reçu le logement dans cet état-là, pourquoi est-ce que je ferais le ménage avant de repartir? Pourquoi je laisserais le logement? Et il y a vraiment un effet où, en n'ayant pas la possibilité d'avoir un dépôt de garantie, on encourage les gens

à laisser le logement en mauvais état. Et ça a un effet croisé parce que, si on réussit à avoir un budget d'opération qui nous permet de faire des travaux et que, là, on les dirige vers de la réparation des gens qui ont saccagé le logement, bien, on nuit également à l'ensemble de l'immeuble, à l'ensemble des locataires.

Donc, pour nous, le dépôt de garantie, c'est la sensibilisation, c'est la concrétisation de l'obligation de laisser le logement en bon état parce que l'alternative, elle n'est pas simple, elle est pratiquement impossible à vivre. Et il faut d'abord... Notre locataire s'en va, s'il a laissé le logement comme ça, il ne nous dit pas où il s'en va, il faut le retrouver, ensuite il faut introduire une demande à la Régie du logement, donc on se retrouve aux prises avec les délais. Il y a une audience qui doit être tenue, on a des délais d'un an et demi et parfois deux ans sur ce type d'audience là, et c'est extrêmement décourageant pour les propriétaires. Et donc nous, on pense que, par la mise en place d'un dépôt de garantie, on vient, en sensibilisant les gens, éviter toute cette séquence-là d'inconvénients.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Puis, juste au niveau de la gestion des dépôts, des dépôts de garantie, avez-vous prévu de quelle manière que vous pourriez gérer cette situation-là, ces dépôts? Avez-vous une idée?

M. Messier (Martin A.) : On y a réfléchi. Évidemment, comme il y a plusieurs juridictions qui le font, on a des exemples d'un peu partout. Il y a la possibilité de déposer dans un compte en fidéicommiss. Il n'y a pas de solution magique, honnêtement. Il y a quand même un fardeau à gérer cette situation-là. Donc, il y a le compte en fidéicommiss, où les intérêts peuvent servir à l'administration du fonds, l'administration des demandes. Il y a nos voisins américains qui ont déterminé, eux, que l'argent était détenu par le propriétaire, mais qu'à partir du moment où le locataire disait qu'il avait droit à son dépôt, que le propriétaire disait non, on saisissait un comité locataires-propriétaires qui décidait, sur une grille d'analyse très, très formelle... un peu comme ce qu'on peut retrouver chez certains locataires à long terme d'assurance automobile, là, un poêle qui est laissé dans un état inconvenable, mais c'est un frais, par exemple, de 25 \$, une brûlure ou une égratignure sur un tapis qui est de la grandeur d'une carte de crédit, pour faire le parallèle avec les véhicules automobiles, c'est tarifé. Donc, on tarifait pour venir simplifier l'administration de la preuve ou l'administration des dommages, et, pour eux, bien, ça fonctionne très bien.

Donc, oui, il y a des exemples un petit peu partout comme ça qui... Et il faut viser deux choses, je pense, Mme la Présidente, il faut viser un système simple où on va éviter les abus de part et d'autre parce qu'il ne faudrait pas se retrouver avec des propriétaires qui retiendraient indûment le dépôt. Donc, il faut que ça soit simple mais efficace, évitons les abus.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : D'accord. Au niveau de la visioconférence, on avait discuté ensemble également, puis je ne sais pas comment vous voyez ça, vous. Est-ce que vous êtes... Parce qu'on parle aussi d'accompagnement, tantôt vous parliez des frais de gratuité au niveau des personnes qui accompagnent les personnes âgées ou les personnes ayant besoin d'assistance. C'est certain que la gratuité, c'est quand même préconisé, bien entendu, pour ne pas qu'il y ait d'abus. Mais, ceci étant dit, la visioconférence, comment vous voyez ça? Vous êtes positif également pour ça?

M. Messier (Martin A.) : Tout à fait. Dans la plupart des cas, Mme la Présidente, la visioconférence, pour nous, je pense que d'utiliser les moyens technologiques qui sont à notre disposition, c'est une excellente nouvelle. D'ailleurs, si le projet de loi se concrétise, on prévoit mettre à la disposition de nos membres des salles de visioconférence et se débrouiller pour qu'il y en ait dans plusieurs villes. Il faudra voir quels seront les paramètres de l'infrastructure qui sera déterminée, là, pour garantir quand même la qualité audio-vidéo, mais on est en 2019, là, il faut se débrouiller avec les moyens du jour. Et je pense que, pour plusieurs dossiers, c'est salutaire. On pense à des régions plus éloignées où on pourrait avoir des décideurs qui siègent à distance avec des parties qui pourraient être représentées par des avocats. Actuellement, ça complexifie le dossier et la nature des frais. Donc, oui pour la visioconférence, on va se débrouiller pour mettre les moyens technologiques en place à la disposition des membres.

Mme Laforest : D'accord. Puis moi, j'ai une dernière question, après je vais passer la parole à mes collègues. Au niveau du rapport du médecin, moi, je trouve ça... j'ai quand même une question parce que, je me dis, c'est quand même difficile de trouver un médecin aujourd'hui, il y en a qui n'en ont même pas. Puis, si vous demandez la présence du médecin dans une cause, est-ce que vous trouvez que ça risque de retarder, justement, le processus?

M. Messier (Martin A.) : Bien, en fait, ça pourrait, Mme la Présidente, retarder le processus, mais ce n'est définitivement pas le but. Le but, c'est de s'assurer que le tribunal ait à sa disposition la preuve complète qu'il doit faire. Et on le sait, parfois on voit des billets de médecin qui sont déposés où ça dit : Madame ne peut pas vivre dans son logement, mais il manque de choses autour de ça. Nos médecins, contrairement à ce qu'on peut voir, par exemple, dans d'autres rapports d'experts comme les ingénieurs ou les gens de la ville, où c'est minuté, détaillé, ne sont pas nécessairement outillés à formuler des rapports où les conclusions sont très détaillées. Donc, on pourrait penser — c'est ce que mon collègue disait — qu'un médecin qui nous fournit un tel rapport, on ne demandera pas la présence du médecin. Évidemment, quelqu'un qui le demanderait sans que cela soit nécessaire devrait être soumis aux frais qui sont requis pour ce déplacement-là.

Mme Laforest : Mais est-ce que c'est quand même fréquent, des billets de médecin?

M. Messier (Martin A.) : C'est très fréquent, Mme la Présidente, c'est très fréquent.

Mme Laforest : Ah oui?

M. Messier (Martin A.) : Et la seule chose, c'est...

Mme Laforest : Avec plus ou moins de bonnes informations, c'est quand même fréquent?

M. Soucy (Robert) : C'est quasiment la coutume, là. C'est que, malheureusement, aujourd'hui, si quelqu'un veut déposer un rapport de médecin, la partie adverse peut s'opposer parce que ça se trouve à être du oui-dire, on rapporte les paroles de quelqu'un devant le tribunal. Puis ce qui arrive, c'est que les médecins, ils se présentent très, très, très rarement devant la cour, ça, c'est un fait. Mais on voit ça parce qu'aujourd'hui il y a beaucoup de causes concernant l'humidité dans les logements, puis les problèmes respiratoires, puis ainsi de suite. Donc, c'est là surtout qu'interviennent les médecins, et on a besoin un peu plus d'éclairage, là, sur leurs billets qu'ils font parce qu'on a besoin des questions, de savoir est-ce que ça fait longtemps que vous traitez cette personne-là, quel examen que vous avez passé, pourquoi vous dites telle chose parce que des fois c'est un peu laconique, puis ils tirent des conclusions qu'on ne sait pas où est-ce qu'ils prennent les éléments pour tirer ces conclusions-là.

Mme Laforest : C'est bon. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède la parole au député de Beauce-Nord.

M. Provençal : Merci, Mme la Présidente. Écoutez, je vais me référer à votre document, point 6, qui fait référence à un nouvel article, l'article 56.2, dans le projet de loi, qui introduit l'obligation de déposer une preuve de notification au défendeur dans les 30 jours du dépôt de la demande, sauf dans certains cas, bien entendu. Et, quand je lis ça, là, vous semblez être soit sceptiques ou, en tout cas, vous envisagez des difficultés dans l'application de cette mesure-là. Pourriez-vous me donner plus d'explications, s'il vous plaît?

M. Messier (Martin A.) : Bien, en fait, Mme la Présidente, cette mesure-là va demander pour plusieurs propriétaires une organisation de travail, une organisation de documents qui n'est pas toujours simplement à leur portée, donc ça va demander une éducation. Il va également falloir voir de quelle façon on va les transmettre. Évidemment, on va les accompagner dans ça, mais notre inquiétude est quant au fait que le dossier soit fermé sans rappel. On a beaucoup, Mme la Présidente, de très petits propriétaires qui ont peu de moyens administratifs et qui vont avoir de la difficulté. Je suis convaincu que le tribunal du logement va informer les gens du processus, mais il va quand même y avoir des situations où ces documents-là ne seront pas produits et où un rappel administratif, selon nous, est pertinent.

M. Provençal : Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que vous avez d'autres questions? Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Laforest : Oui, certain, j'ai plein de questions. En fait...

La Présidente (Mme Dansereau) : Il reste 2 min 30 s.

Mme Laforest : Oui, je vais y aller rapidement. Votre point à la fin, vous parliez des travaux majeurs, j'aimerais ça vous entendre par rapport, justement, à l'augmentation du prix du loyer. Est-ce que je peux vous entendre par rapport à ça? • (12 heures) •

M. Messier (Martin A.) : Oui, certainement, Mme la Présidente. Sur les travaux majeurs, pour nous, actuellement, la méthode est périmée. La méthode prévoit que, dans l'attribution du montant d'augmentation de loyer à chaque année, on utilise les certificats de dépôt à terme sur cinq ans des institutions financières, ce qui nous donnait, l'année dernière... et on ajoute 1 %, ce qui nous donnait du 2,7 %. Évidemment, quand on dit ça à un propriétaire, d'abord, s'il a de l'argent dans son tiroir puis qu'il n'est pas obligé de le financer, ce n'est déjà pas beaucoup, et là je prends de l'argent qui traîne dans un tiroir ou dans un compte qui ne rapporte rien. Mais, dès qu'il y a des enjeux financiers, et c'est le cas, Mme la Présidente, où il faut financer ces montants-là, puis là je dis à quelqu'un : Tu vas emprunter, puis on va te donner 2,7 % de rendement pour refaire un toit, par exemple, mais le toit va être largement fini avant qu'il ait eu le temps de penser essayer de récupérer son argent.

Ça fait quoi, Mme la Présidente? Ça fait des propriétaires qui se retrouvent dans des situations guet-apens. On appelle ça des immeubles culs-de-sac, c'est un immeuble dans lequel je suis rendu en bout de piste, je n'ai plus rien à faire avec parce que le fil des années, les taux qui sont actuellement permis mènent le propriétaire à ne pas être en mesure d'aller chercher de financement. Moi, j'ai vu des cas, Mme la Présidente, où on dit au propriétaire : Monsieur, vous êtes... Dans le cas que j'ai en tête, c'est un professeur d'école, on lui a dit : Monsieur, même avec vos revenus, je n'ai pas les moyens de vous financer. Votre immeuble, avec les loyers, commande un prêt que vous avez déjà, je ne peux pas vous refinancer, c'est fini. Alors, qu'est-ce qu'on fait? Bien, on essaie de tenir l'immeuble le plus longtemps possible, et puis il finit par devoir ne plus être utilisable, donc c'est... et c'est cet espoir-là qu'on doit donner au marché de pouvoir entretenir nos immeubles.

Et on est rendus à une étape importante où, si on prend l'exemple de la ville de Montréal hier, qui annonçait la fin du mazout sur son territoire, ça représente des dépenses importantes : pour un 20 logements, on avait une soumission de près de 120 000 \$ pour faire ces travaux-là. Alors, quand je le mets dans la machine à 2,7 %, là, j'ai un propriétaire qui est en crise de nerfs devant moi. Il faut qu'il y ait quelque chose qui soit fait. Il faut mettre nos immeubles au goût du jour, il faut les rendre efficaces énergétiquement pour notre planète, de façon sécuritaire... les normes de sécurité incendie, mais il faut permettre aux propriétaires de respirer dans tout ça, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je vais maintenant céder la parole à la porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 9 min 20 s.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. M. Massé, Me Soucy, Me Lapointe, bienvenue en commission parlementaire. Excusez ma voix. Je vais essayer d'être précise sur mes questions, vous laisser du temps, je vais peut-être en poser plusieurs en rafale.

Je me suis sentie fortement interpellée, tout à l'heure, lorsque vous avez parlé des médecins, de la présence des médecins en audience. Vous savez que ma collègue qui est à ma gauche est avocate, et c'est bien évident qu'à chaque fois qu'on parle de papiers médicaux, de dossiers médicaux, il y a toujours les questions de protection de vie privée qui soulèvent de grands questionnements, et je suis consciente que vos formations de juriste aussi doivent certainement vous interpeler par rapport à ça. Par contre, je me suis comme dit : Bien, peut-être qu'il y a quand même des solutions. Vous savez, moi, je considère que ce que vous demandez, c'est logique, O.K., c'est une certaine logique. Tu ne peux pas te fier, juste avec un papier du médecin, que c'est correct, là, O.K., ça ne marche pas. Si les institutions du Québec comme la Société d'assurance automobile du Québec ou la CSST, on donnait juste des papiers, ça ne marche pas, puis que madame a besoin de se reposer, je ne pense pas que ça serait correct. Ça fait que, techniquement, ces deux organismes gouvernementaux là ont des formulaires déjà préremplis avec des questions déjà d'établies qui, aussi, confirment la confidentialité des données, et je me rends compte qu'à la Régie du logement il n'y a pas de ce type de formulaire là. Je ne crois pas que ça existe à la Régie du logement, un formulaire type, O.K.

Juste que vous me suiviez dans mon cheminement, quand tu vas voir le médecin pour un accident de travail, CSST, ou à la suite d'un accident d'auto, Société d'assurance automobile, ils ont des formulaires préremplis déjà, à remplir pour dire : Telle affaire, telle affaire, oui, il y a une colonne cervicale, ci, ça, c'est arrivé dans tel contexte. Il y a des questions précises déjà qui sont posées pour être capables d'enclencher le dossier à la Société d'assurance automobile ou à la CSST. Bien, pourquoi on ne pourrait pas peut-être déterminer par règlement de faire un formulaire préétabli que, lorsqu'il y a quelqu'un qui invoque une clause médicale, il n'y ait pas un formulaire de disponible à la régie qui soit rempli, qui pourrait toucher les questions de confidentialité de dossiers médicaux puis le respect de la vie privée, mais qu'on pourrait avoir un complément d'information avec des questions précises qui pourraient dire : Oui, effectivement, à cause de telle raison... Il me semble que, peut-être, c'est quelque chose qu'on devrait peut-être regarder. Puis je le dis bien amicalement, écoutez, je n'ai jamais pensé à ça, sauf que je vous entendais parler puis je me disais : Bien, c'est sûr qu'il y a une certaine problématique qu'un médecin dise oui ou non avec un petit papier, tu sais, ce n'est pas un billet d'absence pour motiver l'absence d'un enfant à l'école, hein, on est dans une autre catégorie complètement, il s'agit de faire casser un bail. Ça fait que c'est sûr qu'il y a certaines questions qu'on pourrait peut-être essayer de regarder avec la régie. Vous pensez quoi de cette idée-là, M. le président?

M. Messier (Martin A.) : Bien, écoutez, Mme la Présidente, d'emblée, j'ai toujours un esprit d'ouverture face à une nouvelle proposition. C'est le cas, ça mériterait qu'on le regarde.

Les questions qui me viennent à l'esprit dès maintenant, c'est d'abord... Évidemment, le formulaire, il y a plusieurs situations qui peuvent se produire, c'est peut-être plus difficile de prévoir un formulaire adapté, puis évidemment la personne qui remplit le formulaire peut plus ou moins détailler, donc c'est... Puis notre système judiciaire... puis je sais que c'est lourd, mais notre système judiciaire, pour administrer la meilleure preuve possible, demande souvent une preuve contradictoire. Il faut poser des questions à quelqu'un pour avoir la version, donc c'est... Sûrement que, par contre, que ce soit un formulaire... puis je pense que l'idée d'un formulaire ou d'un guide aux parties qui pourrait être remis au médecin en disant : Écoutez, si on a ces éléments-là, il y a des bonnes chances qu'on ne vous convoque pas, il y a peut-être, à ce moment-là, une motivation supplémentaire, il y a certainement un travail de réflexion à faire autour de ça.

Mme Thériault : O.K. Je lance l'idée comme ça, là, je n'ai absolument aucune idée si c'est faisable, sauf... C'est parce que je comprends que de convoquer un médecin à la Régie du logement, ça doit être pas mal plus difficile que de faire remplir un formulaire, puis on a besoin de nos médecins dans les cliniques pour être capables de donner des prescriptions, donc je pense que c'est un peu normal.

Vous dites, dans votre mémoire : «L'Association des propriétaires [...] est favorable à la plupart des modifications[...]. Autant pour les propriétaires que les locataires...» Par contre, vous parlez de l'enjeu du délai qui est un irritant majeur qui interpelle à plusieurs reprises le Protecteur du citoyen. Hier, on avait Mme Bourque qui était ici, avec la CORPIQ, qui nous a parlé de son cas. Elle est en cour aujourd'hui, je lui souhaite la plus sincère des chances, ça va prendre presque deux ans avant d'avoir statué sur la cause. Je pense qu'on a tous compris qu'il y avait une espèce d'histoire d'horreur qui se jouait, puis je suis convaincue qu'il y en a de tous les côtés, autant les locataires que les propriétaires. Il y a des propriétaires qui ne sont pas toujours fins puis qui abusent du pauvre monde, mais il y a aussi l'inverse, c'est vrai, malheureusement, dans notre réalité.

Donc, c'est sûr que je pense que ce que la ministre vise avec ce qu'on a devant nous, c'est de réduire les délais le plus possible. Est-ce que vous êtes confiants que, dans les propositions qui sont déposées à toutes les étapes possibles, on

va vraiment arriver à réduire des délais? Et, si votre réponse est «oui, peut-être, mais», voulez-vous m'expliquer, s'il y a un «mais», qu'est-ce qu'il manque pour enlever encore plus de délais?

M. Messier (Martin A.) : Bien, en fait, Mme la Présidente, oui, on est confiants que le projet de loi va très loin pour faire améliorer les choses, améliorer les délais. Évidemment, ça va dépendre ensuite du nombre de ressources disponibles parce qu'évidemment on a de très beaux principes sur la gestion de l'instance, et c'est tout à fait rafraîchissant pour un propriétaire d'entendre ça, un cas comme celui qu'on soulevait, où au lieu d'attendre d'audience en audience, on pourrait avoir un membre du tribunal qui décide de la structure de l'audience, qui convient d'un processus qui lie les parties. Ça se fait dans les autres tribunaux, et je pense que c'est tout à fait rafraîchissant, mais il faut avoir suffisamment de ressources pour être en mesure d'administrer ces dossiers-là qui sont, disons-le... c'est des dossiers qui sont lourds, il y a plusieurs éléments à régler, donc il faut avoir suffisamment de ressources. Donc, s'il y avait un «mais», Mme la Présidente, ce serait celui-là. Mais en termes de principe, là, la gestion de l'instance, on accueille ça de façon extrêmement favorable.

Mme Thériault : Parfait. Je comprends que vous êtes au même endroit que la CORPIQ aussi par rapport à ce qui est déposé. C'est bien, c'est bon, ça va augmenter l'efficacité de la régie, mais ça ne règle pas le fond des problèmes par rapport à, justement, les réparations que les édifices ont de besoin parce qu'il n'y a aucun programme. Puis c'est sûr que, quand le parc immobilier, il est vieillissant, qu'il n'a pas été entretenu, bien, on fait face à des grosses, grosses, grosses, très grosses dépenses, donc on comprend qu'un programme de subvention éventuel ou une manière d'aider les propriétaires serait intéressant aussi au niveau du parc locatif.

Dans votre mémoire, vous dites aussi, à la page 6, que vous êtes en faveur de la conciliation comme mode de résolution des différends. Hier, la CORPIQ est venue nous dire : En autant que ce ne soit pas le régisseur qui fasse la conciliation, parce qu'il pourrait essayer de faire la conciliation, puis après ça il se ramasse devant le même groupe encore. Est-ce que vous partagez ce point de vue là, que ça devrait être des personnes différentes des régisseurs?

• (12 h 10) •

M. Messier (Martin A.) : Bien, tout à fait. Je pense que c'est déjà prévu, en fait, au projet de loi que ce ne soit pas la même personne. Et j'ai eu l'occasion d'expérimenter avec des clients des dossiers de conciliation, Mme la Présidente, et je peux vous dire que ça a été une expérience extrêmement favorable. Je ne suis pas d'un naturel toujours conciliant, je dois l'avouer, mais j'ai eu vraiment de bonnes expériences où des parties qui, avant la conciliation, ne pouvaient tout simplement pas entrer en échange et qui se sont fait une accolade en sortant de l'audience avec... et ça a été, dans la plupart des dossiers, une excellente chose de favoriser la communication et permettre... donc je pense que c'est une excellente nouvelle qu'on mette l'accent sur la conciliation.

Mme Thériault : Vous avez évoqué, dans votre mémoire, aussi les aspects qui touchent à la copropriété divisée par rapport à une augmentation potentielle de coûts. Mais on comprend tous qu'à partir du moment où c'est nos bâtisses, là, si on ne le fait pas puis qu'on repousse, qu'on repousse, qu'on repousse, on va se ramasser dans le marché du condo de la même manière que le marché locatif est présentement, avec zéro rénovations de faites et avec des immeubles qui ne valent plus rien.

J'entends que vous êtes préoccupés un peu par le carnet d'entretien qui, par la mise à jour... parce qu'il faut la mettre à jour aux cinq ans, peut-être que, si on étalait sur sept ans ou un peu plus tard, qu'on étirait un peu plus, est-ce que ça ferait votre bonheur pour éviter d'avoir un impact financier trop important sur les copropriétaires?

M. Messier (Martin A.) : Mme la Présidente, je vous dirais qu'effectivement le carnet d'entretien et des rénovations qu'on doit apporter à un immeuble détenu en copropriété, c'est absolument essentiel, mais qu'évidemment ça comporte des coûts qui sont pas nécessairement budgétés. Et on a des gens qui ont accédé à la propriété en achetant un immeuble en condo, et ce n'est pas toujours facile pour eux. Il y a des gens qui sont déjà aux prises... Mais il faut faire attention. Je pense que ça pourrait être une grille ou un délai qui varie selon l'année de construction de l'immeuble pour nous permettre de ne pas placer des immeubles qui sont déjà dans une situation difficile de les poursuivre parce qu'on a des choses... puis déjà je parlais avec des syndicats de copropriété qui ont à vivre avec l'interprétation qui font les assureurs de 1074.2 du Code civil...

La Présidente (Mme Dansereau) : M. le président, je dois vous couper.

M. Messier (Martin A.) : Ah! désolé, j'étais parti.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous disposez de 2 min 20 s.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Bonjour, merci d'être ici. Écoutez, je vous entendais être favorable à la procédure de conciliation, là. Vous l'avez même dit, la grande majorité des cas à la régie, c'est les cas de non-paiement de loyer. Est-ce que vous pensez que la procédure de conciliation devrait surtout s'appliquer à... utiliser la mesure de conciliation afin de trouver une entente de paiement entre locataire et locateur?

M. Messier (Martin A.) : En fait, les cas de conciliation sont normalement des cas qui sont plus lourds, qui impliquent beaucoup plus de choses, que ce soit du bruit, les conditions du logement, de l'humidité. Quand c'est une situation de non-paiement de loyer, c'est un peu simple parce que je ne peux pas établir de séance de négociation. Il faudrait que j'aie

la possibilité d'étaler mes taxes, mes impôts, mon hypothèque en même temps parce que le propriétaire est souvent coincé entre le revenu et l'obligation de payer, et donc, pour le loyer, il y a plusieurs propriétaires qui vont le faire d'emblée. Donc, si un locataire dit : J'ai des difficultés, notre but, ce n'est pas d'évincer les gens, là, c'est d'essayer de les garder en place. Mais en situation de non-paiement de loyer, il y a urgence, il faut que le propriétaire reçoive ses sommes parce que c'est lui qui a un avis de la banque. Donc, ce n'est peut-être pas l'endroit pour la médiation, à moins qu'il y ait un ensemble de choses qui justifient... je ne sais pas, un locataire qui ne paie pas son loyer parce qu'il y a un ensemble de situations, là ça le justifie, mais en médiation, normalement, c'est des cas beaucoup plus lourds.

M. Fontecilla : Donc, est-ce que vous pensez que les ententes de paiement devraient se faire devant la régie?

M. Messier (Martin A.) : Bien, normalement, la position du... déjà les délais sont assez longs pour les propriétaires, bon, moins longs qu'à plusieurs endroits dans le monde, mais assez longs. Donc, si on fait une demande à la Régie du logement, actuellement, il faut attendre que le loyer... en résiliation du bail, il faut que j'attende trois semaines. Je vais avoir une audience quatre à huit semaines plus tard, je vais avoir ma décision deux semaines plus tard qui, elle, va prévoir entre 10 et 30 jours. Donc, vous voyez, il y a un processus déjà qui prend plusieurs mois. Et, si vraiment quelqu'un a une difficulté temporaire et un intérêt pour offrir ou négocier, selon nous, il a amplement le temps de le faire dans cette période-là.

M. Fontecilla : Et concernant la question de l'accompagnement ou l'assistance, vous demandez à ce que ce soit resserré comme définition?

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je m'excuse, je dois maintenant céder la parole au porte-parole du troisième groupe de l'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 2 min 20 s.

M. LeBel : Merci. Bonjour. Vous, si vous aviez à aller devant le tribunal en audience, est-ce que vous aimeriez mieux être là en direct avec le juge ou y aller par visioconférence, si vous avez le choix?

M. Messier (Martin A.) : Ça dépend des situations. Je vous dirais qu'il y a des situations qui parfois sont assez simples, et puis je prends des exemples où, par exemple, en fixation de loyer aussi, je suis en mesure de transmettre les documents, parce que des fois ça peut être assez volumineux, je n'ai pas du tout besoin d'être là. En non-paiement de loyer, je n'ai pas du tout besoin d'être là.

M. LeBel : Est-ce que c'est mieux en direct ou en visio?

M. Messier (Martin A.) : Souvent, ce serait mieux en visio pour les parties, en fait, oui.

M. LeBel : Ce serait mieux en visio qu'avoir le juge devant vous qui peut voir les gens, qui peut entendre les personnes?

M. Messier (Martin A.) : Pour les cas simples, oui. Pour les cas compliqués, je pense qu'il y a... puis le projet de loi le prévoit, là, que le juge peut décider de convoquer les parties. Il y a des cas compliqués où il faut évaluer la crédibilité des témoins, voir un peu leurs réactions, et à ce moment-là, bien, évidemment, comme je suis peut-être un peu plus âgé, j'aime bien la présence physique, dans ces cas-là.

M. LeBel : Bien, moi, ça m'intéresse, là, mais je suis content d'avoir votre opinion là-dessus. Parce que, là, les régions éloignées, on a l'air à vouloir les visioconférencier, là, ça fait que je ne suis pas à l'aise avec ça. Déjà que je ne suis pas à l'aise avec le concept «régions éloignées», je ne suis pas plus à l'aise avec le concept «régions conférenciées».

L'autre affaire, c'est le dépôt garanti. Pour les personnes qui vivent sous le seuil de la pauvreté, qui ont déjà de la difficulté à arriver puis à se trouver des logements convenables, est-ce que vous pensez que l'arrivée d'un dépôt garanti va aider à l'accès au logement de ces personnes-là?

M. Messier (Martin A.) : Bien, effectivement, ça fait partie, Mme la Présidente, d'une préoccupation. Il faut arriver avec une méthode qui permettra... et on avait discuté, dans le passé, même d'un dépôt progressif où il y aurait une somme mensuelle qui s'accroît jusqu'à un objectif visé. Bien, évidemment, il faut qu'il y ait une solution pour les gens qui ont peu de moyens pour que, si on démarre la roue, il faut la démarrer d'une façon à ne pas écraser personne, Mme la Présidente.

M. LeBel : Hier, la CORPIQ disait : Peut-être que ce serait à l'État de payer le dépôt garanti. Pensez-vous que c'est une façon de voir?

M. Messier (Martin A.) : Ça pourrait être une possibilité à explorer, mais je pense qu'il y a moyen d'aménager avec différentes solutions, notamment un dépôt graduel, une somme. Et puis, quand on parle de dépôt de garantie, là, je ne suis pas obligé d'avoir six mois de loyer dans le compte de banque. Dès qu'il y a une somme nominale qui permet aux gens d'avoir un intérêt... désolé.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie.

M. Messier (Martin A.) : Je suis facile à partir comme ça.

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

(Suspension de la séance à 12 h 17)

(Reprise à 12 h 19)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous reprenons nos travaux. Je souhaite la bienvenue à l'Association professionnelle des courtiers 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.

Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)

Mme Bégin (Nathalie) : Mme la Présidente, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, au nom de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, j'aimerais vous remercier de nous offrir l'opportunité de nous exprimer aujourd'hui lors des consultations particulières. Je me présente, je suis Nathalie Bégin, présidente du conseil d'administration de l'association, ma collègue, Anouk Vidal, qui est vice-présidente du conseil d'administration, et Mme Martine Bélanger, qui est notre directeur général du bureau de Québec.

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, c'est une association à but non lucratif qui a été formée le 1er janvier de cette année à la suite d'une fusion des chambres immobilières du Grand Montréal, de Québec et des Laurentides. On représente aujourd'hui plus de 12 000 membres à travers la province de Québec et 740 agences immobilières, soit plus de 90 % de tous les courtiers immobiliers de la province de Québec. L'Association professionnelle des courtiers est responsable de promouvoir et de défendre les intérêts en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession du courtage immobilier et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres. Nous contribuons aussi à la mise en place des mesures favorisant l'accès à la propriété.

L'association a deux filiales. On a la Société Centris, qui offre une gamme complète de solutions et d'outils technologiques pour les courtiers immobiliers et ses membres, et on a également le site centris.ca, que beaucoup d'entre vous connaissent, et qui est le site en immobilier le plus vu à travers le Québec. On a également la deuxième filiale, qui est le Collège de l'immobilier du Québec, qui accueille les futurs professionnels en courtage immobilier.

Les premières dispositions législatives sur la copropriété divise au Québec ont vu le jour il y a plus de 50 ans, et la réalité de l'immobilier a considérablement évolué depuis, alors que le droit s'est vu peu modifié, voire inchangé. Le projet de loi répond donc à l'évolution que connaît le parc immobilier du Québec et aux réclamations des acteurs du milieu. L'inspection en bâtiment et la gestion de la copropriété sont des activités qui sont primordiales pour la santé de l'industrie immobilière et ont une incidence importante sur les activités professionnelles des courtiers immobiliers qui sont membres de notre association. L'association appuie donc avec enthousiasme la mise en place d'un encadrement qui est adapté de ses activités et inscrit ses commentaires dans cette perspective. L'encadrement de l'inspection en bâtiment est au coeur des préoccupations de l'association professionnelle et de ses membres. Elle est primordiale, puisqu'elle permet à toutes les parties, soit les courtiers immobiliers, les acheteurs et les vendeurs, de réaliser une transaction de façon éclairée, avec la meilleure connaissance possible de l'état de l'immeuble qu'ils convoitent. Nous considérons celle-ci problématique dans sa forme actuelle en raison du manque d'uniformité dans les compétences et l'expertise des inspecteurs et de l'inconstance des rapports d'inspection.

Le projet de loi n° 16 introduit plusieurs amendements à la Loi sur le bâtiment afin d'offrir une première tentative d'encadrement des inspecteurs. Actuellement, lors de fautes de la part d'un inspecteur en bâtiment, c'est généralement, malheureusement, l'acheteur qui en subit les conséquences. L'inspection est une partie intégrante du processus de vente d'une propriété, c'est donc essentiel qu'une décision aussi importante soit basée sur une inspection de qualité fournissant des informations justes, vérifiables et comparables. Nous croyons que les modifications proposées par le gouvernement sont un premier pas dans la bonne direction, mais nous croyons qu'il est possible d'aller plus loin pour assurer un service de qualité aux acheteurs et aux vendeurs.

Premièrement, l'association considère que les inspecteurs en bâtiment devront répondre à certaines exigences pour pouvoir exercer leurs fonctions. Celles-ci devraient avoir pour principal objectif de protéger les clients, en plus d'amener une uniformisation des pratiques. Nous recommandons au gouvernement de s'inspirer des exigences de la Loi du courtage immobilier au Québec pour la recommandation d'un inspecteur en bâtiment.

De plus, l'association recommande aussi une formation uniforme et obligatoire qui permettrait d'assurer un certain standard dans l'exercice de la profession. La formation déjà offerte par certains établissements, déjà reconnue par le ministère de l'Éducation, pourrait servir de base pour l'élaboration de critères de formation. Cette formation serait accompagnée d'un examen uniforme à travers les différents programmes d'études existants à travers la province, et la réussite de cet examen serait obligatoire pour l'obtention d'un certificat. Finalement, il faudrait assurer la formation continue des inspecteurs, notamment en fonction de l'évolution fréquente du code du bâtiment.

En plus de rendre le rapport d'inspection obligatoire, on croit que la standardisation s'impose au niveau du contenu et de la forme de celui-ci. Notre expérience nous démontre que le rapport final a tendance à varier grandement

en fonction de l'inspecteur et des firmes. Et la mise en place de normes de rédaction et d'un contenu pour les rapports d'inspection permettra d'uniformiser les services rendus tant aux acheteurs et aux vendeurs québécois.

Contrairement à certaines autres organisations, nous ne plaidons pas pour l'inspection obligatoire, mais souhaitons vivement un standard de compétences chez les inspecteurs. Toutefois, nous ne sommes pas en désaccord avec le fait de rendre l'inspection obligatoire pour les bâtiments qui seraient construits... de plus de 20 ou 25 ans. Et, si le gouvernement venait à rendre obligatoire l'inspection préachat, nous souhaitons que certains types d'acheteurs puissent être exemptés, c'est-à-dire, par exemple, ceux qui devraient construire des propriétés et qui prévoient déjà à l'avance de rénover pour plus de 50 % de l'immeuble ou pour des compagnies qui font souvent l'acquisition de propriétés, qui ont déjà de l'expertise en construction, etc., elles ne devraient pas être obligées, à ce moment-là, de se soustraire à cette obligation.

Une lacune du projet de loi est certainement le manque de précisions quant au processus des plaintes et de contestation auprès de la Régie du bâtiment. On demande donc au gouvernement de s'assurer que celle-ci mette en place un processus formel et simple pour le dépôt des plaintes et des contestations par les consommateurs, en plus d'un processus d'enquête efficace pour garantir un suivi efficient.

Maintenant, concernant l'encadrement des copropriétés, c'est impossible de nier la popularité grandissante des copropriétés au Québec, qui représentent 24 % des ventes en 2018 au niveau de l'association et 50 % des parts de marché dans la grande région de Montréal. Ce nouvel encadrement là va donner non seulement une valeur ajoutée aux yeux des acheteurs, mais va permettre également aux courtiers de remplir plus efficacement leur devoir de vérification.

La transparence quant à la consignation des documents rayonne dans le projet de loi, et les mesures qui s'y rattachent sont très bien accueillies par l'association. Comme la vérification diligente est le devoir premier des courtiers immobiliers, un resserrement des règles en matière de documentation est plus que bienvenu. Vous n'êtes pas sans savoir qu'il peut être ardu d'obtenir les documents nécessaires de la part des syndicats de copropriété pour fins de transaction et de déterminer la justesse, surtout, de l'information reçue. C'est aussi difficile d'obtenir ces mêmes documents de certains gestionnaires de copropriété, puisque souvent ils ne travaillent pas nécessairement à temps plein sur la gestion d'un seul immeuble. Ça peut considérablement ralentir les processus d'achat ou de vente, surtout dans un marché immobilier aussi effervescent que ce que l'on vit actuellement au Québec. De plus, la non-consignation standardisée des documents peut mettre la transaction immobilière à risque d'échouer lorsque les courtiers effectuent leurs activités avec des données erronées et ainsi agissent involontairement à l'encontre des intérêts de la protection de leurs clients.

Donc, un canal de communication efficace entre les courtiers et les conseils d'administration, c'est une source d'assurance pour les clients sur l'état de la gestion de la copropriété tant au niveau de l'immeuble que du syndicat. On croit toutefois qu'il est possible de faire plus et mieux en instaurant un registre commun obligatoire et standardisé pour toute documentation relative aux copropriétés et leur gestion. Ce type de registre là qui pourrait se trouver sur une plateforme numérique, par exemple, serait facilement accessible, devrait permettre aux copropriétaires, aux courtiers immobiliers, les promettants-acquéreurs et les notaires d'accéder à l'information en temps réel. Son coût d'implantation devrait être aussi modique en plus d'assurer la sécurité des informations, et la délivrance de ces informations devrait même être systématique.

Concernant l'obligation de mettre en place un carnet d'entretien produit dans le projet de loi, actuellement les informations sur l'entretien d'un immeuble peuvent être difficiles à obtenir, et la tenue du carnet peut varier considérablement, surtout dans les petites copropriétés. Notre association soutient entièrement l'initiative servant à rendre plus accessible et juste l'information capitale pour la gestion de l'immeuble. Il est particulièrement important pour les courtiers immobiliers d'avoir accès à ce type d'information pour faire connaître à leurs clients les dépenses associées à la propriété. Nous recommandons aussi au gouvernement d'uniformiser au maximum la forme, le contenu et les modalités de cette liste.

L'association souhaite aussi saluer l'obligation de l'étude de fonds de prévoyance avancée dans le présent projet de loi et on encourage fortement le gouvernement à mettre en place un standard d'étude de prévoyance qui permettrait au public et aux acteurs du milieu de pouvoir analyser facilement la situation financière d'une copropriété. Nous croyons aussi qu'il est important pour les gouvernements de statuer sur les professionnels qui pourront s'acquitter de cette tâche-là. Il est essentiel que ceux-ci possèdent les connaissances et l'expertise nécessaire, autant du côté financier que de la gestion des propriétés, pour effectuer cette étude-là. Nous recommandons donc de baliser la certification des professionnels responsables des études de fonds de prévoyance afin de s'assurer de leur compétence et de la justesse de l'information.

Nous pensons que des mesures visant à rendre obligatoire la formation pour les administrateurs et les gestionnaires de copropriété devraient se trouver dans le projet de loi. Un lien efficace entre les courtiers et les administrateurs ainsi que l'accessibilité aux documents de copropriété sont des éléments primordiaux aux activités de courtage. En obligeant les administrateurs bénévoles de copropriété à suivre une formation de base, on pourrait les responsabiliser quant à leurs rôles, leurs obligations et les différentes actions légales et administratives.

Tout comme le Regroupement des gestionnaires en copropriété du Québec, nous recommandons une formation simple, rapide et qui peut s'effectuer à distance. Pour ce qui est des gestionnaires de copropriété, le caractère professionnel de leur rôle les distingue des administrateurs, et c'est pourquoi on croit que des mesures distinctes devraient leur être imposées. Nous proposons que les gestionnaires de copropriété soient encadrés au même titre que les inspecteurs en bâtiment par un organisme désigné par le gouvernement à l'instar d'autres provinces canadiennes. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie, Mme la présidente, pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous, vous disposez de 15 minutes.

• (12 h 30) •

Mme Laforest : D'accord. Alors, bonjour. Bienvenue, hein, je suis très heureuse de vous rencontrer. On a parlé beaucoup de vous dans le projet de loi, évidemment, avec des causes que les acheteurs ont vécues, des causes que ça a été très positif, et aussi ça a été négatif après certains achats.

J'ai une question, simplement parce que vous plaidez pour que l'inspection ne soit pas obligatoire, puis j'aimerais vous entendre. Parce qu'étant donné que, justement, on a tellement entendu de causes et de cas qui ont été difficiles à traiter, je voudrais vous entendre là-dessus, je ne comprends pas pour quoi vous plaidez.

Mme Bégin (Nathalie) : En fait, ce qu'on dit, c'est que, si le gouvernement veut le faire, on mettrait des restrictions, dans le sens qu'il y a des groupes d'acheteurs qui, sincèrement, n'en ont pas besoin, et on en a beaucoup, de ça, principalement dans la grande région de Montréal. Ça fait que, si le gouvernement voudrait le rendre obligatoire au niveau de l'inspection, comme on a dit dans notre rapport, dans le mémoire, on n'est pas contre, mais par contre il faudrait faire des exceptions parce qu'il y a beaucoup, beaucoup de compagnies, d'entrepreneurs, de spécialistes de la construction qui sont acquéreurs de propriétés puis de leur imposer une surcharge additionnelle au niveau de l'achat, de l'inspection... ils sont eux-mêmes des professionnels dans le domaine, c'est plus à ce niveau-là.

Mme Laforest : Si eux sont professionnels dans le domaine, est-ce que, là, on ne parle pas d'un conflit d'intérêts? Est-ce qu'on ne parle pas des entrepreneurs qui sont en même temps inspecteurs? Expliquez-moi, voir.

Mme Bégin (Nathalie) : Oui, bien, c'est parce qu'en fait la personne qui achète, souvent, au niveau de l'immobilier, qui va décider d'acquérir des maisons qui ont besoin de beaucoup de rénovations, qui vont changer le statut de l'immeuble... Même, par exemple, ça se voit beaucoup dans la grande région de Montréal, les gens vont acheter un triplex pour pouvoir éventuellement le transformer en copropriété, et là, à ce moment-là, la personne qui va acheter va tout changer au complet de la maison. Donc, lui, dans ses prévisions, quand il achète, l'inspection en bâtiment, de toute façon, n'est vraiment pas nécessaire parce qu'il va tout enlever. C'est pour ça qu'on disait : soit un ratio de 50 % et plus qui pourrait être modifiable, mais en même temps, si on change le statut de l'immeuble, si la personne qui achète foncièrement est pour tout stripper au niveau de la maison, l'inspection n'a rien à voir là-dedans parce que c'est des gens qui sont dans le domaine, qui vont investir et qui ont les moyens financiers pour pouvoir faire les travaux, et c'est déjà prévu lors de l'achat.

Mme Laforest : O.K. O.K., parce que ça... ça me questionne quand même. Moi, au niveau des questions, j'aimerais ça laisser du temps à mes collègues, bien entendu. Je suis quand même... je suis très heureuse de voir que vous êtes en faveur du projet de loi. Puis je vous écoute, vous avez l'air très, très, très efficace, très rapide, alors vous devez être heureuse que le projet de loi soit arrivé rapidement comme ça. Je vous en remercie beaucoup, merci de l'appui, puis je vais laisser la parole à mes collègues.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. J'inviterais la députée de Labelle.

Mme Jeannotte : Merci, Mme la Présidente. Tout d'abord, je tiens à souligner la qualité du mémoire. Vraiment, c'est vraiment incroyable, les recommandations, vous avez été en profondeur, c'est très, très, très intéressant. Juste pour aider peut-être la ministre, avant d'aller plus loin dans la... moi, j'aimerais parler du fonds de prévoyance, mais juste vous réentendre sur l'explication que vous avez donnée. Dans le fond, là, ce que je comprends de l'explication que vous avez donnée à la ministre, c'est que l'inspecteur en bâtiment, là, ce n'est pas pertinent pour certaines choses, c'est ça que vous dites, dans le fond, puis ça va être de la paperasse pour rien. C'est ça que vous dites, dans le fond.

Mme Bégin (Nathalie) : Mme la Présidente, encore une fois, pour préciser vraiment, c'est que l'inspection en bâtiment, on n'est pas contre de la rendre obligatoire, mais il y a des catégories d'acheteurs assez nombreux qui, volontairement, n'ont pas besoin parce qu'eux-mêmes sont des spécialistes dans le domaine et ils achètent dans une volonté de vouloir changer le statut, d'investir des gros montants. Alors, pour lui, le rapport d'inspection... il sait déjà ce qu'il a à faire dans l'immeuble.

Mme Jeannotte : Puis par ailleurs le projet de loi n° 16 prévoit que le vendeur doit remettre au promettant-acheteur l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble et que le promettant-acheteur peut demander au syndicat de lui fournir avec diligence les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat. Tant que toutes les copropriétés n'auront pas d'étude de fonds de prévoyance, il est possible que l'attestation sur l'état des finances du syndicat et l'état de l'immeuble ne reflète pas la réalité. Le cas échéant, et je pense que vous avez donné des exemples là-dessus, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu de prévoir des mesures transitoires relativement à l'application de ces dispositions? Qu'est-ce que vous en pensez?

Mme Bégin (Nathalie) : Mme la Présidente, effectivement, ça pourrait être une porte de sortie, effectivement, de pouvoir le faire, pour répondre à votre question, ce serait un enjeu intéressant.

Mme Jeannotte : Bien, vous n'avez pas d'exemple concret là-dessus?

Mme Bégin (Nathalie) : Bien, écoutez, c'est sûr et certain que, quand on impose des mesures, que c'est très rapide, ça a des conséquences, souvent, dépendamment du type de propriété et du type de vendeur, un peu comme nos collègues précédents ont mentionné à certains niveaux sur un autre sujet. Alors, des mesures transitoires pour être sûr et certain, une... quelque chose d'intéressant pour, justement, ne pas coincer les gens qui vont peut-être avoir de la misère, justement, à faire ce qu'ils ont à faire.

Mme Jeannotte : D'accord. Ça va.

La Présidente (Mme Dansereau) : Il reste encore 10 minutes.

Des voix : ...

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

M. Thouin : Donc, bien, bonjour. En fait, c'est en lien avec vos recommandations 4, 5, 6, 7, le projet de loi prévoit une période de transition de trois ans pour permettre aux syndicats de copropriété d'obtenir une étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien. Il prévoit également que les copropriétés auront 10 ans pour s'assurer de bien capitaliser et que les sommes qui sont nécessaires dans le fonds de prévoyance, là, seront suffisantes.

Ma question : Est-ce que, selon vous, ces périodes de transition sont convenables, selon ce que vous connaissez, là, du marché? Est-ce qu'elles devraient être plus longues, plus courtes, selon ce que vous voyez, évidemment, là, du marché? Qu'est-ce que vous pensez de ça, les deux périodes de transition, là?

Mme Bégin (Nathalie) : En fait, il y en a jamais, d'idéal pour les gens, Mme la Présidente, parce que, dans certaines catégories, il y aura toujours des gens qui vont dire que ce n'est pas assez long, puis il y aura toujours des gens qui vont dire que c'est trop. Alors, c'est sûr et certain que ceux qui vont avoir plus de difficultés, c'est les plus petites copropriétés. Au niveau du courtage immobilier — je suis moi-même courtier sur le terrain — c'est certain que les petites copropriétés, présentement, puis c'est pour ça qu'on salue le projet, ça va les aider à mieux s'encadrer. Mais ça va être encore difficile parce que, souvent, ils n'ont pas beaucoup de moyens, le désir d'implication n'est pas là, d'où la recommandation qu'on a faite au niveau de la formation pour pouvoir conscientiser les gens au niveau de la copropriété, à leur implication, leurs obligations légales, etc. Ça fait que les délais, pour répondre à votre question, selon l'association, ça pourrait être un délai qui est acceptable, mais on va avoir quand même, sur le terrain, des difficultés, puis ça, je vous le confirme.

M. Thouin : Sans être parfaits, les délais seraient acceptables, selon vous, dans les deux cas.

Mme Bégin (Nathalie) : Il faut partir à quelque part.

M. Thouin : On part là. Merci, c'est gentil.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède la parole au député de Beauce-Nord.

M. Provençal : Mme la ministre aurait peut-être une question.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre, est-ce que...

Mme Laforest : O.K., bien, moi, j'ai une question, en fait. Au niveau de la qualification des inspecteurs en bâtiment, d'après vous, pour ceux qui n'ont pas la formation, pour ceux qui ne voudraient pas faire la formation, au niveau de la reconnaissance des acquis, comment vous percevez ça?

Mme Bégin (Nathalie) : Oui, Mme la Présidente, en fait, ça, c'est le plus gros point qu'on est très inquiets. En fait, je vous dirais que, pour nous, là, on l'a mentionné dans le mémoire, ça serait essentiel que ceux qui sont déjà sur le terrain, présentement, qui ne sont pas membres d'un ordre professionnel déjà, comme l'Ordre des ingénieurs, l'Ordre des architectes, qui ont déjà, présentement, vraiment, des qualifications et des plans par rapport à ça, que ceux qui ne se sont pas là, qu'il y aurait une mise à niveau obligatoire pour les gens de terrain, présentement, et un examen pour vérifier parce que, justement, c'est la problématique qu'on a présentement, je vais être très honnête, pour être courtier sur le terrain, ce n'est pas avec l'Ordre des ingénieurs ou avec les ingénieurs ou les architectes, c'est les autres. Alors, c'est là qu'il faudrait vraiment qu'il y ait un resserrement au niveau du projet de loi et les encadrements soient là.

Mme Laforest : O.K. Il doit me rester un peu de temps aussi?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, il vous reste sept minutes.

Mme Laforest : J'ai une autre question à savoir... Parce que, dans le projet de loi, c'est certain qu'on s'est posé la question à savoir si on obligeait l'inspection du bâtiment avant achat, puis on se disait : On n'a jamais assez d'inspecteurs formés au Québec pour obliger ça. Est-ce que vous êtes d'accord aussi avec ça? Puis, d'après votre pratique, si on avait obligé ça tout de suite en partant, on doit obliger l'inspection, la réception aurait été laquelle?

Mme Bégin (Nathalie) : Bien, Mme la Présidente, juste dans les moments où on sait... Au niveau du domaine de l'immobilier, présentement, là, c'est le gros, gros temps, là, alors tous les courtiers sont très, très, très occupés, et présentement c'est extrêmement difficile, même sans avoir l'inspection obligatoire, d'avoir parfois un inspecteur en bâtiment pour venir inspecter nos maisons. Souvent, nos acheteurs qui font affaire avec un inspecteur, il n'est pas disponible, ça fait déjà des délais, ça fait que c'est déjà une problématique. Ça fait que, moi, c'est sûr que j'ai une inquiétude par rapport à ça, pour comment on va gérer ça, parce qu'il y a... c'est certain que, selon moi, présentement, à l'heure actuelle, il n'y a pas assez d'inspecteurs pour répondre à la demande si on rend ça obligatoire.

Mme Laforest : O.K. Je peux poser une autre question?

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien oui, vous avez encore six minutes.

Mme Laforest : Au niveau, justement, du carnet d'entretien, j'aimerais ça vous entendre par rapport à la grandeur des copropriétés ou le nombre de copropriétés. Est-ce que vous voudriez que le carnet d'entretien soit uniforme?

• (12 h 40) •

Mme Bégin (Nathalie) : Mme la Présidente, bien, uniforme dans son contenu, oui, parce qu'en fait... puis je vais vous donner la raison, c'est très simple. Tous les documents qu'on reçoit, présentement, comme courtiers immobiliers, où on doit faire la vérification, naturellement le courtier doit l'analyser, mais, quand on le présente à l'acheteur, il doit être en mesure de le comprendre aussi. Puis ça, c'est une des problématiques qu'on a, présentement, parce que vu que l'information n'est pas uniforme d'un à l'autre, c'est très difficile pour nos clients de pouvoir s'y retrouver là-dedans, puis ce n'est pas tout le monde, naturellement, qui a le même niveau de compréhension. Alors, c'est pour ça qu'on demandait ça.

Au niveau du carnet comme tel, est-ce qu'on irait de toutes les catégories au niveau des petites copropriétés? C'est un peu ça, votre question? Bien, écoutez, c'est sûr et certain que, pour nous, idéalement, s'il l'avait partout, on serait très heureux comme association parce que, que ça soit une petite copropriété ou une mégacopropriété de 50, 100 unités, les acheteurs veulent quand même savoir ce qu'il y a à faire sur la propriété, alors donc c'est toujours une inquiétude. D'ailleurs, quand il y a une transaction puis que nos membres font une transaction, nos membres courtiers avec un client, une des premières questions, c'est : Va-t-il y avoir des dépenses à venir dans le futur? Combien ça va coûter? Et est-ce que ça va avoir un impact sur une future cotisation spéciale qui peut venir complètement débalancer le budget mensuel d'une famille? Alors, donc, c'est sûr, que ça soit petit ou grand, pour nos membres, eux, ça serait idéal d'en avoir un. Là où est-ce qu'on s'entend, c'est peut-être les délais qui pourraient être différents, la petite copropriété pourrait peut-être ne pas avoir un délai de cinq ans pour pouvoir le mettre à jour parce qu'il y a moins de travaux ou des choses comme ça peut-être, mais le contenu ou l'information, que ça soit petit ou grand, l'acheteur veut l'avoir, la même information.

Mme Laforest : O.K., dernière question vite, vite, vite, si j'ai le temps.

La Présidente (Mme Dansereau) : Non, vous avez encore quatre minutes.

Mme Laforest : Oui? Ah mon Dieu! Je vais prendre mon temps! Non. Quand on va, admettons, obliger l'inspection obligatoire, quand l'inspection va être obligatoire, en fait, croyez-vous qu'il va y avoir plusieurs courtiers immobiliers qui pourraient être inspecteurs en même temps? Est-ce que vous avez pensé qu'il y aurait conflit d'intérêts? Est-ce qu'un courtier immobilier pourrait être inspecteur en bâtiment en même temps?

Mme Bégin (Nathalie) : Mme la Présidente, je vous répondrais que non et, comme présidente d'association, je vais me lever très, très haut si cette pratique-là commence parce que, selon moi, il y a conflit d'intérêts total à ce niveau-là. Alors, donc... et, dans notre milieu, présentement, je vous dirais que je n'en vois pas vraiment qui font les deux. C'est vraiment deux choses différentes, puis souvent ils choisissent un ou l'autre. Alors, ce n'est pas une pratique, présentement, et ça n'en deviendra pas une.

Mme Laforest : Mais on a des entrepreneurs qui sont aussi inspecteurs, à ce moment-là, ça fait que c'est pour ça qu'il faut faire attention au niveau des conflits d'intérêts. C'est pour ça que je voulais savoir votre... Ça fait que vous n'avez aucune crainte avec cette...

Mme Bégin (Nathalie) : Non, Mme la Présidente.

Mme Laforest : Mme la présidente, merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Vous avez encore 2 min 44 s. Je peux céder la parole à la députée de Labelle, allez-y.

Mme Jeannotte : Je voulais juste, s'il vous plaît, vous réentendre sur l'organisme, là. «Mandater un organisme pour l'encadrement des gestionnaires de copropriétés», je voulais vous réentendre là-dessus. Comment vous le percevez, ça?

Mme Bégin (Nathalie) : Écoutez, on n'a pas fait de recommandation sur qui ou quoi devrait encadrer, mais, selon nous, il y a une grosse problématique au niveau des gestionnaires en copropriété, présentement, parce qu'on le vit comme nos membres sur le terrain, que ça soit au niveau de la demande d'information, du temps qui est consacré, de la documentation, il n'y a aucun encadrement au niveau des gestionnaires, et on vit la même chose qu'avec les inspecteurs dans cette catégorie-là. Et on sait que les gestionnaires en copropriété, souvent, vont gérer des fonds énormes au niveau de certains syndicats, pas d'encadrement, on ne sait pas c'est qui qui est en arrière de ça, et souvent nos clients, quand ils vont acheter une propriété, bien, ça va être un des facteurs, ils vont vouloir savoir la solvabilité de la compagnie. Ils vont déposer leur argent tous les mois, ils ne savent pas trop, et il n'y a rien là-dessus, alors c'est pour ça. Mais on n'a pas fait de recommandation sur qui, mais par contre il faudrait que ça soit fait. Ça, ça serait essentiel.

La Présidente (Mme Dansereau) : Encore 1 min 30 s.

Mme Laforest : Avez-vous d'autres questions? Moi, ça répond vraiment à mes questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Le député de Beauce-Nord, peut-être, qui m'avait demandé la parole.

M. Provençal : Oui. Quand on regarde votre recommandation n° 5, là, «modifier l'article 1068.2 en ajoutant "avec diligence et à des coûts raisonnables" et rendre systématiquement la délivrance des informations», pourriez-vous juste élaborer une petite affaire, s'il vous plaît?

Mme Bégin (Nathalie) : Bien, oui, bien sûr. En fait, c'est que, présentement, on vit, dans notre domaine, des écarts de coûts incroyables au niveau des demandes d'information, et ce niveau-là doit être certainement réglé. Il n'y a rien là-dessus, présentement, alors, d'une copropriété à l'autre, au niveau des coûts, c'est pour ça qu'on a marqué «d'une façon diligente et raisonnable» sans mettre de coûts nécessairement. Je sais qu'il y a d'autres organismes qui ont fait des recommandations, mais il faudrait statuer par rapport à ça parce que, malheureusement, parfois, tant l'information est difficile à avoir, tant les compagnies de gestion ou même les syndicats vont charger des montants exorbitants pour obtenir l'information qui leur est due, en fait. Alors, je pense que, pour ne pas prendre les gens en otages, malheureusement, ça serait bien qu'il y ait un montant qui soit établi par rapport à ça ou du moins, éventuellement, de limiter les frais par rapport à ça au niveau de la copropriété.

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

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Bienvenue en commission parlementaire, plaisir de vous revoir. Effectivement, votre mémoire est très, très bien élaboré, vous avez beaucoup de recommandations. Mme la présidente, Mme Bégin, vous savez, autant l'encadrement des inspecteurs en bâtiment que de revoir les règles qui régissent la copropriété ainsi que le carnet d'entretien, essentiellement, visent une chose : protéger l'acheteur de maison, le consommateur dans... Tout le monde sait qu'au Québec le parc immobilier ne tombe pas presque en ruines, mais demande beaucoup d'amour, donc, nécessairement, un investissement d'argent, puis que l'investissement le plus important pour une petite famille, notamment, c'est d'acheter une maison ou d'acheter un condo qui... Souvent, la copropriété est le premier achat, puisque ça demande une mise de fonds beaucoup plus basse. Ça fait que c'est évident que le carnet d'entretien, oui, ça peut coûter de l'argent pour l'élaborer, par contre le contenu, il est aussi drôlement important parce que c'est ce qui va faire si on va se ramasser avec des surprises ou pas, on est capables de voir s'il y a des choses, des dépenses qui sont anticipées.

Moi, je suis propriétaire de deux copropriétés. J'en ai une qui est gérée avec une compagnie de gestionnaires très professionnels, zéro cotisation, tout est fait dans les règles de l'art, avec un ascenseur et un garage souterrain, donc on a des frais de copropriété beaucoup plus élevés, mais savez-vous quoi, numéro un, zéro cotisation spéciale. L'autre est gérée par un syndicat de bénévoles qui font du mieux qu'ils peuvent, on est à peu près 40 dedans, on a tout refait, ce n'est pas compliqué, là, on a une étude de fonds de prévoyance qui a été faite correctement, selon les règles de l'art, puis malgré tout ça, on des cotisations spéciales, puis on en a eu pour le toit. Mais là tout est fait, là, je vous dis, on finit les fenêtres puis on a fait les balcons, on a fait les portes-patio, on a fait le toit, on a fait la brique, tout est fait, ça fait qu'il n'y a pas de danger pour la personne qui va l'acheter parce qu'on a payé, et c'est vraiment fait selon les règles de l'art. Par contre, comme Me Joli-Coeur le disait hier, et je voyais votre réponse à la question de la ministre par rapport à la formation, l'encadrement au niveau des gestionnaires dans le projet de loi, il y a... tout ce qui était avant dans le 401 pour la formation des gestionnaires n'est pas là. Qu'en pensez-vous?

Mme Bégin (Nathalie) : Bien, comme je mentionnais, c'est sûr et certain qu'au niveau des gestionnaires c'est souvent la problématique d'un immeuble à l'autre, où on se retrouve avec des compagnies très professionnelles et, à l'inverse, avec d'autres compagnies où on n'a aucune information, aucune collaboration. Et c'est un travail qui... Je dirais que voilà plusieurs années — moi, ça fait longtemps que je fais de l'immobilier, ça fait plus de 20 ans — ça n'existait pas, comme le mot «inspecteur» n'existait pas. Il y a plein de choses qui sont arrivées. Mais là c'est là, c'est dans une réalité, et malheureusement il y a beaucoup de gens qui s'improvisent gestionnaires, présentement. Alors donc, c'est pour ça que nous, nous croyons, l'association, que ce serait important d'encadrer cette section-là dans la loi parce que justement, souvent il va se passer des situations où ils vont prendre les syndicats ou les copropriétés en otages dans des situations vraiment très tristes que nous-mêmes, on a vécues sur le terrain, où ils sont partis avec la caisse ou qu'il est arrivé des situations vraiment déplorables et qui mettent en péril, dans le fond, tout l'argent qui avait été accumulé par un syndicat durant de nombreuses années, alors c'est essentiel.

Mme Thériault : Parfait. Je vous entends, j'espère que la ministre entend aussi parce que moi aussi, comme... tu sais... C'est sûr qu'à partir du moment où on demande de faire les études de fonds de prévoyance, il va y avoir des sommes d'argent beaucoup plus substantielles que ce qu'il y a présentement, également, parce qu'on va être obligés de mettre de l'argent de côté, on n'aura pas le choix, c'est pour le bien... Je comprends que le propriétaire actuel, il peut trouver ça un peu désagréable, mais la journée qu'il va vendre, il va être bien heureux de pouvoir dire que son fonds de prévoyance est bien rempli puis que les réparations, elles ont bien été faites parce que ça va lui donner un avantage certain à vendre puis, en même temps, bien, on ne passera pas un citron au prochain propriétaire qui va acheter.

Et je suis convaincue que, vous, dans votre travail de courtier, ça va être beaucoup plus facile. Moi, je sais que mon notaire, à moi, il avait une check-list, là, où on disait : T'as-tu ça? T'as-tu ça? T'as-tu ça? Bien, je pense qu'avec le carnet

d'entretien, je pense, avec ce qu'on a mis dans la loi, on est en train de mettre la ceinture, les bretelles. Il manque-tu quelque chose, selon vous, qu'on devrait demander à ajouter au niveau des copropriétés pour s'assurer que toute l'information soit là, transparente et limpide?

Mme Bégin (Nathalie) : Bien, en fait, je vous dirais que, dans toutes les recommandations qu'on a faites, pas mal tout est là. Et l'idée là-dedans, c'est surtout de rendre l'information disponible. Et c'est là, la problématique majeure qu'on a dans l'industrie, présentement, et malheureusement c'est triste, mais il y a des acheteurs... puis on a un milieu effervescent énorme, présentement, au niveau de l'immobilier, et il y a des propriétaires qui doivent... ils ont vendu leur propriété, doivent se racheter une propriété, ils vont perdre l'achat de la maison, du condo parce qu'on n'est pas capables d'obtenir les documents puis qu'ils veulent acheter de façon diligente et protéger leurs acquis, puis on ne peut pas obtenir l'information, donc on va être obligés de laisser tomber la vente, s'en aller ailleurs. Et on vit des situations — parce que je suis dirigeante d'agence aussi — incroyables, présentement, souvent à cause de cette disponibilité de l'information qui ne l'est pas. Alors, je vous dirais que c'est assez important d'arriver à quelque chose à ce niveau-là.

• (12 h 50) •

Mme Thériault : Je vous remercie de votre franchise. De toute façon, je pense que, quand on n'est pas capable d'avoir les documents, ça devrait allumer une grosse, grosse, grosse lumière sur l'état de la copropriété, et des problèmes, et des surprises qui risquent de suivre aussi. Si on n'a pas de collaboration du syndicat avant d'avoir acheté le condo, imaginez après. Donc, je pense que c'est peut-être un bien pour un mal, mais ça ne règle pas le problème.

Au niveau de l'inspection des bâtiments, j'ai entendu vos demandes par rapport au fait de si on l'oblige ou si on ne l'oblige pas. Je comprends que, quand tu achètes une bâtisse, puis que tu la strippest, puis que tu recommences, ce n'est pas le même niveau. Moi, je sais qu'on voulait l'obliger, mais on voulait aussi prévoir des exceptions. Exemple, si je vends ma maison à mon fils, on ne lui fera pas faire une inspection en bâtiment. Je suis capable de lui dire ce qui ne va pas aussi, puis il va savoir ce qu'il doit réparer. Donc, il était question de prévoir aussi une liste d'exceptions.

Outre la personne ou le groupe d'investisseurs qui achète, quelles autres exceptions vous devriez voir si la ministre décidait d'aller de l'avant avec l'imposition de l'inspection de bâtiment, puis je vais le répéter, dans le but de protéger l'investissement de la petite famille qui s'achète une maison, pour qu'elle ne fasse pas face à... pour qu'elle ne soit pas dans l'état de faire face à des dépenses imprévues, qu'on n'a pas vues, qu'on aurait dû voir lors de l'inspection? Parce que c'est ce que l'inspection obligatoire vise, protéger l'investissement. Mais il y a des cas d'exception, j'en conviens. Outre la famille et ce que vous nous avez mentionné, quels cas devraient être dans les exceptions?

Mme Bégin (Nathalie) : Alors, Mme la députée, Mme la Présidente, en fait, la raison pour laquelle on a donné seulement ces deux points-là... Puis je vais reprendre votre exemple, Mme la députée, concernant la petite famille, le père qui vend à sa fille. Comme courtier immobilier sur le terrain, je recommanderais quand même l'inspection parce que, même si c'est la maison de ton père... L'inspection a deux buts, hein, c'est de protéger, dans le fond, l'acheteur, et savoir ce qu'il va avoir à faire comme dépenses sur la propriété, puis ce n'est pas nécessairement de trouver des problématiques sur l'immeuble, alors... et souvent... Donc, c'est pour ça qu'on ne l'a pas mis dans cette liste d'exceptions là parce qu'à quel part, comme acheteur et comme courtier immobilier, de le suggérer pareil... Je suggérerais, moi, à la fille qui achète la maison de son père, même si elle a habité là 25 ans, de l'inspecter quand même pour budgéter dans le futur. Ça fait que c'est pour ça que les raisons pour lesquelles on a mis, dans le mémoire, les deux exceptions, il y a vraiment une raison financière en arrière de ça. C'est comme des gens qui veulent, dans le fond, se partir un petit parc immobilier, qui ont des sous, qui connaissent la construction, alors donc, ces gens-là, on les a mis vraiment dans une catégorie à part. Mais on n'est pas allés ailleurs au niveau de ça parce qu'on pense que l'inspection, pour les autres catégories, c'est un must, dans le fond, pour pouvoir acheter en toute quiétude et d'avoir une prévision des dépenses futures au niveau de l'immeuble.

Mme Thériault : O.K. Par contre, présentement, dans notre droit, c'est possible de ne pas avoir de taxe de bienvenue quand il y a un transfert entre conjoints, ou d'avoir le frais de dossier sans repayer la taxe de bienvenue, ou entre familles, donc je pense que c'est quand même aussi au point de vue financier. C'est sûr que, s'il y a des incitatifs du gouvernement puis qu'il y a certaines dépenses qui peuvent compter sur un crédit d'impôt, comme c'est le cas présentement grâce à une mesure qui avait été faite par notre gouvernement, l'inspection en bâtiment, les frais de notaire, les déménagements, les certificats de localisation, tu sais, il y a beaucoup de paperasses qui vont venir. Si on oblige le certificat de localisation, alors qu'il n'y a rien qui bouge des fois en dedans de 10 ans, encore moins sur une copropriété, bien, pourquoi on ne pourrait pas faire en sorte d'avoir quelque chose qui va vraiment protéger l'acheteur, dont une inspection?

Mme Bégin (Nathalie) : Oui.

Mme Thériault : Donc, c'est pour ça que moi, je me dis, bien, c'est sûr que, oui, il faut faire de la mise à niveau, oui, il y a de la reconnaissance des acquis.

Je suis au même endroit que vous par rapport aux conflits d'intérêts. Je pense... que ce soit la Régie du bâtiment qui s'en occupe, je trouve que c'est correct d'avoir une espèce de formule hybride pour venir compléter le triangle. Vous savez que les électriciens et les plombiers, c'est à part, ce n'est pas dans les ordres professionnels, les inspecteurs en bâtiment permettent de compléter. Que ce soit sous l'égide de la régie, je trouve que c'est une bonne idée. Honnêtement, je trouve que c'est... on ne peut pas aller ailleurs non plus pour l'inspecteur des bâtiments. Par contre, je pense que la ministre devrait certainement prendre en considération... sur les différentes technicalités de la mise à niveau de la formation pour être capables de faire un minimum de reconnaissance des acquis parce que, sinon, on ne pourra pas avoir d'inspecteurs en

bâtiment. Mais je trouve particulier aussi des fois d'entendre... particulièrement sur la Rive-Sud de Montréal, il y a un poste de radio qui fait la promotion pour une formation d'inspecteur en bâtiment avec une très, très petite quantité d'heures. Moi, ça me... Oui, je vous le dis, là, j'ai entendu ça, puis ça dérange un peu la législatrice en moi alors qu'on essaie de faire en sorte que les gens ne peuvent pas s'improviser.

Et c'est une problématique aussi que vous avez probablement déjà vue, puis la ministre a dû être sensibilisée à ça, les maisons dans lesquelles on fait pousser du pot. Il y a plusieurs milliers de maisons, on n'est pas capables de les identifier, mais les inspections pourraient les détecter.

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 30 s.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Bonjour. Merci d'être ici. Je reviendrais sur la question des inspections. Écoutez, je suis un néophyte, mais, pour vous, une inspection d'un petit bâtiment d'une dizaine d'unités de condominium, est-ce que c'est la même inspection que pour un gros édifice de 100, 200, 300, 20 étages? Et, si ce n'est pas la même chose, parce que je vous vois... est-ce qu'il ne faudrait pas imposer différents types de certification des inspecteurs, là, selon le type du bâtiment dans lequel il travaille?

Mme Bégin (Nathalie) : M. le député, Mme la Présidente, bien, en fait, au niveau, présentement, du courtage immobilier, l'acheteur qui achète une propriété... une copropriété, sur les formulaires obligatoires de notre régulateur, dans la clause d'inspection, il y a deux options, soit de faire une visite de seulement... dans le fond, d'inspecter juste la partie privative, son appartement, ou de faire l'entièreté du bâtiment. Il y a comme deux cases, et l'acheteur doit décider. Naturellement, ça a un impact au niveau du coût et de la grandeur de la copropriété parce que, si on parle d'un immeuble de 400 unités, ça coûte... vraiment, il n'y a personne qui fait ça, en fait, il n'y a pas un acheteur qui va le faire, ça coûterait des coûts astronomiques, d'où la raison, dans le fond, d'avoir un bon carnet d'entretien, d'avoir des inspections régulières qui est faite par la copropriété au niveau du bâtiment. Mais normalement, dans l'industrie, en grande majorité, à part pour les très petites unités, là, de la grandeur de deux, trois unités qui, là, ils vont faire une inspection du bâtiment parce que ça équivaut à peu près à la grandeur d'une petite maison à revenus, duplex, triplex, donc l'inspecteur va avoir un prix, en fait, qui est raisonnable, alors là, ils vont le faire. Ça fait que, donc, c'est sûr qu'au niveau du gouvernement, si jamais il décide d'imposer, je pense qu'il va falloir quand même regarder ça parce que ce n'est pas le même prix, ce n'est pas la même chose non plus. Puis il y a quand même des inspections obligatoires au niveau des gros édifices, présentement, donc l'inspecteur n'a pas besoin de repasser par-dessus ça à chaque fois qu'il y a la vente, nécessairement, d'une unité. Ça fait qu'il faudrait absolument que le gouvernement regarde cet aspect-là, ça, c'est certain.

M. Fontecilla : Concernant, toujours, les inspections, là, vous souhaitez exempter certains types d'acheteurs, là, du devoir d'inspection, là, mais qu'est-ce qui garantit que l'acheteur va effectivement transformer l'unité que... le bâtiment qu'il achète, qu'il va faire ce qu'il a dit de faire, là? Est-ce que ça ne pourrait pas être utilisé comme une voie d'échappatoire pour ne pas payer une inspection?

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie, le temps est écoulé. Je cède maintenant la parole au troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 2 min 30 s.

M. LeBel : Merci. Bonjour. Les premiers mois que j'ai été élu, en 2014, j'ai rencontré un couple dans mon coin qui m'a parlé de la méréule pleureuse, un champignon toxique qui s'installe dans le vide sanitaire. Je suis arrivé au Parlement, j'ai discuté de ça avec des gens, personne ne connaissait ça, personne ne connaissait ça. Moi non plus, je dois vous dire, mais personne ne connaissait ce phénomène-là, ça fait qu'on s'est mis à documenter tout ça. Mais c'est parce qu'il y a des impacts, là, tu paies l'hypothèque, puis la seule façon de te débarrasser de ça, tu démolis ta maison, puis il y a des problèmes de santé, c'est très gros. Personne ne connaissait ça, des pétitions, tout ça. Et la première, je le dis, c'est la députée d'Anjou—Louis-Riel, alors ministre, qui a reconnu qui se passait quelque chose là et qui a mis en place un programme. Et je dois dire, les inspecteurs ne connaissaient pas ça non plus, ils ne savaient pas comment ça fonctionnait. Et puis ça peut être en dormance une centaine d'années, cette patente-là. Moi, cette expérience-là que j'ai vécue plaide, à mon avis, pour l'inspection obligatoire. À votre avis?

Mme Bégin (Nathalie) : Merci pour la question. Disons qu'au niveau de la méréule pleureuse, je vous dirais qu'un bon inspecteur en bâtiment connaît ça, en fait, parce que même la majorité des courtiers immobiliers, dans les formations qu'on va faire, on est au courant de la méréule pleureuse. On n'en voit pas souvent, par contre, je vous dirais que c'est une rareté, et, quand on en voit, on sort en courant, là, parce que le seul moyen de l'enlever, c'est mettre le feu dans la maison, alors ce n'est pas nécessairement intéressant. Mais ce n'est pas une problématique qui est répandue. Disons qu'il y en a beaucoup d'autres qui sont davantage répandues au niveau des problématiques. Mais de là à mettre, donc, obligatoire... Et, comme je vous dis, on n'est pas contre de mettre obligatoire, mais avec une liste d'exceptions. Je vous dirais que l'entrepreneur, comme tel, qui va visiter... Et ceux qui visitent nos propriétés de nos membres et qui sont dans le domaine... parce que, tantôt, il y avait une question de monsieur, on le sait rapidement, là, parce que, premièrement, quand il rencontre le courtier immobilier puis qu'il fait affaire avec nous, un acheteur qui achète pour changer le statut d'une maison, ou stripper, ou rénover, souvent ça fait plusieurs transactions qu'il va faire avec, il a un langage différent, il va lui-même s'identifier. Puis, quand on visite, ce n'est pas les mêmes critères de sélection au niveau de la propriété, ça fait qu'on les identifie très bien.

Ça fait que, donc, la liste d'exceptions, pour nous, les deux cas qu'on a mis, on pense que c'est approprié parce que ça va être une étape de plus dans l'étape. Souvent, ils vont acheter des reprises de finance, des maisons très peu chères qui vont mettre des prix, des fois, très, très bas et qui vont mettre des gros travaux, les maisons de cannabis, et tout.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la présidente. Je vous remercie pour votre contribution à nos travaux. La commission suspend ses travaux jusqu'à 15 heures. Merci.

(Suspension de la séance à 13 heures)

(Reprise à 15 h 7)

La Présidente (Mme Dansereau) : Bon, bonjour, tout le monde. Bienvenue, Mme la ministre, MM. et Mmes les députés, distingués invités. La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électriques.

Nous poursuivons les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16, 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 la ville de Montréal, la Chambre des notaires du Québec et le Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec.

Donc, je souhaite la bienvenue à la ville 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.

Ville de Montréal

M. Rochette (Jean) : Merci, Mme la Présidente. Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, mesdames et messieurs, je suis Jean Rochette, adjoint au directeur des relations de travail de la ville. Je suis accompagné, à ma droite, de Me Valérie Korozs, du contentieux de la ville, à ma gauche, de M. Jean-Yan Gagnon, le directeur des relations de travail, plus loin, M. Olivier Roberge, chef de section à la Direction de la rémunération, et finalement M. Jean Therrien, à la direction des affaires gouvernementales et municipales.

Alors, sans plus tarder, je vais vous faire un résumé du mémoire qui a été transmis hier et... voilà, sans plus tarder. Alors, par son mémoire, la ville de Montréal souhaite tout particulièrement saluer la volonté du gouvernement de confirmer l'intention de l'Assemblée nationale lors de l'adoption de la loi n° 15 par les articles 129 et 146 du présent projet de loi. En adoptant la loi n° 15, cette intention était d'assujettir les régimes de retraite des policiers de la ville comme tous les autres régimes de retraite à prestations déterminées du secteur municipal. La fraternité a elle-même compris que ces régimes de retraite étaient visés par le projet de loi n° 3 lors de ses représentations devant cette même commission.

• (15 h 10) •

Changeant toutefois sa lecture de la loi en avril 2015, la fraternité s'est adressée à la ville, affirmant que les régimes de retraite des policiers n'y étaient pas assujettis et lui demandant sa position à cet égard. En juin, la ville lui a répondu qu'après vérification auprès du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation de même qu'auprès de Retraite Québec le gouvernement considérait que la loi était applicable. À la suite de cette réponse de la ville, la fraternité a déposé en Cour supérieure une requête demandant qu'il soit déclaré que les régimes de retraite des policiers n'étaient pas assujettis à la loi, requête qui a été rejetée par la Cour supérieure, mais accueillie par la Cour d'appel, dont le jugement est actuellement en appel devant la Cour suprême du Canada, qui a accordé l'autorisation d'en appeler à la fin du mois de mars dernier.

Le noeud du problème réside dans l'interprétation à donner aux mots «établi par un organisme municipal» dans le premier alinéa de l'article 1 de la loi. Ces mots sont susceptibles de deux interprétations : l'une prend appui sur l'un des sens possibles du texte, alors que l'autre est, de toute évidence, supportée par l'historique parlementaire du projet de loi. Le juge de la Cour supérieure a appliqué ce qu'on appelle la méthode d'interprétation législative bien établie, qui veut qu'une disposition s'interprète eu égard à son contexte global. Pour lui, le mot «établi» incluait «mettre en oeuvre» et «mettre en application». La majorité des juges de la Cour d'appel ont reproché au juge de la Cour supérieure de ne pas avoir traité du fait que la loi porte atteinte aux droits acquis et qu'en raison de la présomption de respect de ces droits le législateur devait s'exprimer clairement. Elle s'est prononcée sans s'intéresser d'aucune manière à l'historique parlementaire. La Cour d'appel a déclaré ceci au paragraphe 100 : «Dans le présent cas, il est clair et incontestable que le texte de la loi en cause ne peut soutenir l'interprétation que lui donnent la ville et le Procureur général du Québec. Si erreur il y a, il appartient alors à l'État de la corriger et non aux tribunaux de faire cette besogne au service du gouvernement.» Pour sa part, le juge dissident de la Cour d'appel aurait rejeté l'appel de la fraternité pour les mêmes motifs que le juge de la Cour supérieure. Pour lui, le fait que la ville soit impliquée dans la gestion des régimes et doive approuver les règlements de ceux-ci était suffisant pour conclure que la ville les a établis. Quant à la présomption de respect des droits acquis, le juge dissident a affirmé qu'il était évident que le législateur entendait les bouleverser.

Suite au dépôt du projet de loi n° 3, la fraternité a présenté un mémoire à cette commission. Elle a demandé d'exclure les deux régimes du champ d'application de la loi, et je cite les extraits suivants : «...la fraternité réclame que les régimes de retraite, dont celui des policiers de Montréal, qui ne sont pas en situation de déficits ou dont la santé financière est saine, soient purement et simplement exclus de l'application du projet de loi n° 3.»

Par contre, la politique qui a donné lieu à la loi n° 15 voulait toutefois qu'elle s'applique à tous les régimes de retraite à prestations déterminées du secteur municipal, quelle que soit leur santé financière. Alors, lors de l'étude article par article, le ministre Moreau, à l'époque, a affirmé ce qui suit, et je cite : «Le champ d'application fait en sorte que la loi va s'appliquer à tous les régimes parce que tous les régimes, même ceux qui sont en santé financière, doivent voir à ce que leur pérennité soit assurée. [...] Alors, si on veut [...] assurer la pérennité de tous les régimes du secteur municipal à prestations déterminées, on doit utiliser l'expression dans le contexte du champ d'application.» Et par la suite, en réponse à une question de savoir s'il était prévu si on pouvait en arriver à un moment donné à une situation où on pourrait exclure un ou l'autre des régimes, M. Moreau a répondu comme ceci : «La réponse à ça, c'est non. Mais l'effort de restructuration, dans les cas des régimes qui sont correctement capitalisés et qui sont surcapitalisés, l'effort n'en est que moins grand. C'est ce que l'on dit.»

Maintenant, si la ville a obtenu l'autorisation d'en appeler à la Cour suprême du Canada, le sort de son appel et, partant, de sa participation financière dans son plus important régime de retraite reste incertain, alors que l'intention du législateur était, de toute évidence, d'inclure les régimes de retraite des policiers de la ville dans la loi. Quoi qu'il en soit, pour autant qu'il se soit agi d'une erreur de rédaction de la loi qu'il appartient au législateur de corriger, selon la majorité de la Cour d'appel, comme je l'ai lu, la légitimité de la modification projetée ne peut pas être mise en doute d'aucune manière. Je réfère ici, vous savez, à l'arrêt rendu en 2013 par la Cour suprême dans l'affaire qu'on appelle *Canada Bread*. Il est important de vous dire que c'est une affaire qui provient du Québec, dans laquelle la Régie des rentes et le Procureur général étaient impliqués, et qui concernait des décisions de la régie sur la terminaison de régimes de retraite dans l'entreprise. La régie a considéré que des articles des régimes étaient incompatibles avec la Loi sur les régimes complémentaires de retraite. Ces décisions ont été confirmées par le TAQ puis par la Cour supérieure, mais, encore une fois, la Cour d'appel a rendu un jugement contraire.

Pendant que la demande d'autorisation d'appel de la régie en Cour suprême était pendante, le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale de l'époque, M. Hamad, a déposé un projet de loi déclaratoire qui confirmait les décisions de la régie. La Cour suprême a reconnu, dans cette affaire, le pouvoir supérieur du législateur par rapport aux jugements des tribunaux. Je cite la Cour suprême, sous la plume du juge Wagner, là, qui est le juge en chef actuellement : «Les lois rétroactives attirent souvent la critique selon laquelle elles frustrer des attentes légitimes. Le présent dossier traite des attentes liées à l'interprétation de certaines dispositions de la Loi sur les régimes complémentaires de retraite du Québec. Il confirme que le législateur peut contrecarrer ces attentes en adoptant des dispositions déclaratoires, et que ces dispositions s'appliquent à toute instance non encore tranchée au fond par un jugement définitif.»

Ensuite : «Lorsque le législateur adopte une disposition déclaratoire à effet rétroactif, il est présumé avoir mesuré la nécessité de clarifier ainsi l'interprétation par rapport au bouleversement et à l'iniquité pouvant résulter de sa rétroactivité. Les tribunaux doivent donc faire preuve de déférence à l'endroit de cette décision du législateur.»

Et la cour a cité les propos du ministre Hamad lors des travaux en commission parlementaire, et je cite : «Alors, cet amendement vise à contrer les effets du jugement que la Cour d'appel du Québec a rendu[...]. Avec respect pour la cour, ce jugement repose sur une interprétation de la Loi sur les régimes complémentaires de retraite qui va à l'encontre des objectifs qu'elle vise.»

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

M. Rochette (Jean) : Et par la suite la cour a clairement affirmé que «le législateur intervient habituellement ainsi lorsqu'il veut corriger une interprétation judiciaire qu'il estime erronée».

Advenant que l'appel de la ville, qui est pendant actuellement, soit finalement rejeté par la Cour suprême, la fraternité pourrait, en l'absence de la modification législative, invoquer ce jugement à sa discrétion pour exiger de remettre le régime de retraite des policiers de la ville comme il était avant sa restructuration, sans égard au cadre prévu par la loi. Par contre, de leur côté, tous les autres régimes de retraite à prestations déterminées du secteur municipal, et plus particulièrement ceux de la ville, demeureraient assujettis à ce cadre pour assurer non seulement la santé financière, mais aussi la pérennité.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie. Votre temps est écoulé. 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. Bonjour, chers collègues, bonjour, chers députés, et M. Rochette, M. Cara ou Cora?

Des voix : Me Korozs.

Mme Laforest : Me Cora, c'est vous?

Mme Korozs (Valérie) : Me Korozs, Korozs.

Mme Laforest : Ah! O.K., O.K. Alors, bonjour, bienvenue.

Mme Korozs (Valérie) : Bonjour, merci.

Mme Laforest : M. Gagnon.

M. Gagnon (Jean-Yan) : Bonjour.

Mme Laforest : Bonjour, MM. Roberge et Therrien.

Des voix : Bonjour.

Mme Laforest : Bon, alors, bonjour à vous tous. Je suis très, très heureuse de vous recevoir cet après-midi, considérant la belle journée que j'ai eue hier et hier soir aussi, avec les échanges que j'ai pu avoir avec les policiers de Montréal, bien entendu. Et, ceci étant dit, c'est certain que j'ai quelques questions à vous poser. Puis je vais répéter un petit peu ce que j'ai dit hier, d'emblée, c'est que, quand je suis arrivée en poste, c'est certain que tous les dossiers, pour, justement, continuer le travail qui a été fait par le passé... j'ai toujours dit ça, il ne faut pas briser le travail qui a été fait par le passé, alors tous les dossiers qui avaient été travaillés dans le passé, on a essayé de les continuer, bien entendu.

Alors, le dossier, justement, du régime des retraites des policiers de Montréal était dans les dossiers à étudier. Considérant que, là, j'ai quand même constaté le régime de retraite à 25-75, et, oui, il y a eu une augmentation de salaire, et j'ai vu tout le topo du dossier, moi, j'aimerais vous entendre, honnêtement, par rapport aux conséquences qu'il y aurait pour la ville de Montréal puis les participants au régime de retraite si on attendait la conclusion... Je vais tout de suite à la fin parce que c'est ça, la question : Si on allait tout de suite à la conclusion d'attendre le processus de la Cour suprême, ce serait quoi, les conséquences?

• (15 h 20) •

M. Rochette (Jean) : Si vous permettez, Mme la ministre, avant de parler de conséquences, là, le simple fait d'attendre, ça serait empirer la situation par rapport à la Cour suprême. Je ne vois pas l'utilité sociale de continuer un dossier alors que le gouvernement et l'Assemblée nationale, je pense, conviennent de l'erreur.

Alors, on procéderait à la Cour suprême, si la ville de Montréal et la Procureure générale du Québec gagnaient, bien, tant mieux, il n'y aura pas besoin de changer la loi. Mais, écoutez, on ne le sait pas. Si c'est la fraternité qui gagne, qu'est-ce que le gouvernement va faire? Alors, c'est préférable, je pense, de procéder immédiatement, vu qu'il s'agit d'une erreur qui mérite d'être corrigée pour faire respecter l'intention véritable du législateur. Ceci étant dit, pour ce qui est de l'impact financier, on parle, évidemment, de plusieurs millions de dollars, là, et je vais céder la parole à M. Olivier Roberge.

M. Roberge (Olivier) : Au niveau de l'impact financier pour la ville, si on regarde, il faut aller rétroactivement au début de l'année 2014. Donc, c'est depuis 2014 que la loi n° 15 a un impact au niveau du financement des régimes de retraite, dont celui des policiers. Vu que ça a été applicable, graduellement, au régime de retraite, on parle d'un montant de 73,6 millions pour les années 2014 à 2019 puis après ça, annuellement, on parle d'un montant de 6,5 millions, donc, annuellement, récurrent, donc une économie que la ville perdrait.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Puis, quand vous avez discuté, justement, anciennement, avec le gouvernement, comment ça s'est passé avec le régime de retraite de la fraternité des policiers de Montréal? Votre position était la même. Comment vous voyez le régime de retraite de la fraternité? Parce qu'eux disent que leur régime de retraite est différent puis n'est pas assujéti à la même réglementation. Comment vous voyez ça? Vos arguments pour dire que leur régime de retraite serait, de ce qu'ils disent, possiblement différent de tous les autres régimes de retraite parce que, si je comprends, sur 154 régimes de retraite, si je peux dire, il y en a 153 qui sont assujétis à la même réglementation, sauf lui de la Fraternité des policiers. Alors, selon vous, quand vous avez rencontré le gouvernement, votre position était de dire que le régime de retraite de la fraternité des policiers de Montréal était assujéti au même régime de retraite que tous les autres régimes de retraite, c'est bien ça?

M. Rochette (Jean) : Bien, le régime de retraite des policiers de la ville de Montréal était, selon le projet de loi n° 3 qui est devenu la loi n° 15, assujéti à ce cadre législatif qui a été décrété par cette loi.

Maintenant, le fait que le régime de retraite des policiers de Montréal ait une particularité en ce sens qu'il est ancien, qu'il a été établi initialement par l'Association de bienfaisance et de retraite, ensuite qu'il a fait l'objet de plusieurs projets de loi au gré des années ne change strictement rien au fait que c'est un régime de retraite établi par un organisme municipal, en l'occurrence la ville de Montréal. Qu'il soit régi de cette manière, je dirais que c'est non pertinent. Les régimes de retraite du secteur municipal, au nombre de 158, sont établis de différentes manières par règlement, par entente, par convention collective. L'origine ou le mécanisme d'établissement n'a rien à voir. Ce qui compte, c'est : Est-ce que c'est établi au sens où on doit l'entendre par un organisme municipal, c'est-à-dire est-ce que l'organisme municipal y participe financièrement? Est-ce que l'organisme municipal y participe, à l'administration? Est-ce que l'organisme municipal — et c'est le cas à Montréal — est appelé à approuver toute modification de ce règlement-là? Il n'y a aucune modification du régime de retraite des policiers qui peut entrer en vigueur, selon sa propre loi, d'ailleurs, constitutive, sans l'approbation du comité exécutif. Alors, c'est un des 158 régimes à prestations indéterminées du secteur municipal et c'est un, surtout, des 40 de ces régimes qui sont capitalisés à 100 % et plus. Alors, quand ils invoquent ce fait-là, je regrette, mais, si l'Assemblée nationale ne donnait pas suite au projet de loi ou aux deux articles qui nous concernent, on se retrouverait avec les 40 capitalisés à 100 % et plus, surcapitalisés, sauf celui des policiers, avec toutes les conséquences, je dirais, désastreuses pour la ville de Montréal. Puis ces conséquences-là, c'est que ça serait le seul régime sorti du cadre prévu par la loi n° 15 pour assurer non seulement la santé financière, mais la pérennité du régime. Tu sais, on peut bien penser aux retraites des retraités actuels, aux retraites des policiers actuels, mais pensons, là, dans les décennies futures, à la retraite des étudiants en techniques policières, actuellement. C'était ça, l'exercice fondamental auquel le gouvernement s'est livré à la suite de toutes les études qui ont été faites à partir du rapport D'Amours.

L'autre conséquence du projet de loi, c'est que ça permet de maintenir la restructuration qui a été faite. Le régime de retraite des policiers a été restructuré comme tous les autres et selon les paramètres de la loi. L'avantage aussi, c'est que ça assure la stabilité du renouvellement de la convention collective qui a été conclue en 2017, convention collective qui prenait en compte la restructuration du régime de retraite. C'est la fraternité qui a insisté pour qu'on négocie les deux en même temps, et c'est un exercice global qui a été fait. Et la fraternité a pu, pour compenser l'effet négatif de la restructuration en termes de coûts pour les participants... par des concessions de la ville sur d'autres aspects de la rémunération, ce qui a réduit de beaucoup, de beaucoup l'impact final de la loi pour la restructuration du régime de police des policiers. Et je me rappelle d'avoir lu dans les journaux, au mois de juin 2017, le communiqué de la fraternité, les paroles de M. Francoeur, qui disait : C'est une excellente entente, c'est gagnant-gagnant. Alors, je ne vois pas, là, l'à-propos du discours qui est tenu aujourd'hui. C'est plus un discours qui vise à retourner en arrière, en 2014, pour questionner l'idée même du gouvernement d'imposer ce cadre légal même à des régimes qui sont pleinement capitalisés.

Et finalement ce qui s'est passé en vertu de la loi n° 15, l'importance que ça soit maintenu, c'est pour assurer une équité et une justice entre les travailleurs. Les travailleurs de Montréal qui ne sont pas des policiers, eux, resteraient dans le cadre légal de la loi n° 15, mais les policiers de Montréal, eux, ils seraient sortis. Tous les autres employés municipaux au Québec seraient assujettis aux mêmes obligations de la loi n° 15, sauf les policiers de la ville de Montréal. Et c'est toujours la même chose, si au 31 décembre 2013 le fait était que le régime n'était pas en déficit, qu'il était pleinement capitalisé, bien, c'était comme ça le 31 décembre 2013, mais qu'est-ce que ça va être le 31 décembre 2023, 2030? Et dans le passé il y a eu des variations assez spectaculaires, et M. Roberge peut vous en parler.

M. Roberge (Olivier) : En effet, si on regarde les résultats de l'évaluation actuarielle au 31 décembre 2006, le régime de retraite des policiers étant sur plus de 573 millions, donc, on parle d'un gros surplus, trois années plus tard, au 31 décembre 2009, lors de l'évaluation actuarielle suivante, suite à la crise financière de 2008, le régime de retraite se retrouve en déficit de 315 millions de dollars. Donc, les régimes de retraite à prestations déterminées sont extrêmement volatils. Les coûts de ces régimes-là sont volatils, et c'est ce qui mettait la viabilité de ces régimes-là en danger.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.
• (15 h 30) •

Mme Laforest : Oui. Parce que j'entendais tantôt... quand il y a eu la négociation collective, j'ai entendu que c'était une bonne entente, les deux parties étaient satisfaites. Mais la convention collective, en fait, elle satisfaisait les deux parties à ce moment-là? Les deux parties étaient satisfaites de la négociation? C'est ce que j'ai entendu.

M. Rochette (Jean) : Tout à fait. Mais je vais céder la parole à M. Jean-Yan Gagnon, qui a négocié directement lui-même pour la ville.

Mme Laforest : D'accord.

M. Gagnon (Jean-Yan) : Alors, bonjour, Mme la ministre, Mmes, MM. les députés. En fait, je voudrais peut-être juste préciser que, lors des négociations, effectivement, la Fraternité des policiers demandait à la fois de négocier le renouvellement de la convention collective ainsi que la restructuration du régime de retraite, tel que demandé par les dispositions de la loi n° 15. Le contexte de négociation a fait en sorte que nous avons accepté de négocier en tenant compte de la convention collective et de la loi n° 15 dans un contexte de rémunération globale. C'est ce que nous avons fait.

Au cours des négociations, la fraternité souhaitait maintenir le rang qu'elle avait avant le processus de négociation dans son positionnement en comparaison avec les autres villes en termes de rémunération globale. Nous avons accepté de négocier sur cette base-là et d'arriver, finalement, à un renouvellement de convention collective qui, pour répondre à votre question, Mme la ministre, satisfaisait et satisfait toujours les deux parties, qui incluait des dispositions à la fois sur le renouvellement de la convention collective et qui permettait de restructurer le régime de retraite, tel que le prévoit la loi n° 15. Je pense que venir changer les dispositions ou de faire en sorte que la fraternité soit exclue de la loi n° 15 viendrait compromettre, dans le fond, les engagements dans lesquels les parties s'étaient aventurées au niveau du renouvellement de la convention collective.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Merci beaucoup pour la réponse. Je vais laisser... Louis-Charles... Je vais laisser un de mes collègues poser la question.

La Présidente (Mme Dansereau) : Le député de Labelle?

Mme Laforest : Oui.

M. Thouin : Rousseau.

Mme Laforest : Rousseau, Rousseau.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ah! Rousseau.

M. Thouin : Alors, bonjour. Bonjour, tout le monde.

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

M. Thouin : 2 min 45 s?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui.

M. Thouin : O.K., on va essayer de faire ça vite. Donc, vous l'avez dit tantôt, les coûts pour la ville sont énormes advenant que la Cour suprême donnerait raison à la fraternité. Mais, pour moi, le montant, ce n'est pas la cause, c'est la conséquence. Moi, ce qui est surtout important, c'est d'aller vers la cause. La base du projet de loi, c'est de corriger une erreur de rédaction. Et, pour moi, tout est là, parce que c'est une question de justice et d'équité. Ce n'est pas une question de combien on paie tantôt ou non parce que, si on avait à le payer, c'est mieux de le payer, mais, si on n'a pas à le payer, il ne faut pas le payer. Il faut aller vers la justice et l'équité.

Puis j'ai envie de vous parler rapidement d'intentions, parce que toute la question tourne autour de l'intention du législateur. Moi, j'avais 150 régimes à prestations déterminées. J'ai entendu, tantôt, 158? 158. Sur les 158, il n'y en aurait seulement qu'un, si je comprends bien, qui serait exclu de la loi, c'est ça?

M. Rochette (Jean) : Oui, tout à fait.

M. Thouin : C'est le cas? O.K. Et donc vous êtes de l'avis que les intentions du législateur étaient claires. En fait, il n'a pas dit : On les veut tous sauf un, il a dit : On les veut tous, mais de la façon que ça a été libellé, visiblement, ce n'était pas si clair, à l'opinion des parties et l'opinion de la cour aussi, là, en Cour d'appel.

Mais, toujours dans le sujet de l'intention, ce que je veux essayer de comprendre, c'est qu'un jour vous avez renégocié ensemble une nouvelle convention collective, qui est une entente de rémunération globale, qui a inclus, entre autres, une hausse de salaire suite à... À partir du moment où le projet de loi n° 15 est en force et que, là, ils savent que maintenant ça va être 50-50, les contributions, ça ne sera plus 75-25, donc, d'un côté, on renégocie des conditions, dont des hausses de salaire, mais au même moment où... quand on décide d'aller en appel à la cour pour dire : Non, moi, j'aimerais ça, finalement, tenter de... parce que l'objectif d'aller en appel, évidemment, c'est de pouvoir récupérer son droit d'avoir 75-25, là, on s'entend. Ça fait que, d'un côté, je négocie le beurre, puis après ça je veux avoir l'argent du beurre, juste que je comprenne comme il faut. Est-ce que je comprends bien ou non? Parce que ce n'est pas un dossier, évidemment, avec lequel je suis très familier, mais peut-être que vous pourriez m'éclairer davantage.

La Présidente (Mme Dansereau) : Vous avez 30 secondes pour le faire.

M. Rochette (Jean) : Vous comprenez très bien. Mais M. Gagnon, qui a négocié, pourrait être plus précis.

M. Gagnon (Jean-Yan) : Alors, effectivement, dans le cadre du renouvellement de la convention collective, les liens étaient forts entre la restructuration du régime de retraite puis la convention collective. La fraternité voulant maintenir son rang en mode de rémunération globale, il a fallu introduire dans la convention collective des compensations financières pour les pertes du régime de retraite, c'est évident. Alors, le cas échéant, on aurait une problématique.

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

Mme Nichols : Merci, Mme la Présidente. Alors, je ne vous nommerai pas individuellement, mais soyez les bienvenus à cette commission. Je m'excuse, d'ailleurs, auprès de mes collègues, là, hier soir je n'étais pas là pour la dernière présentation à la commission, on avait un débat d'urgence au salon bleu. Donc, j'ai la partie, maintenant, de la ville de Montréal, mais j'ai quand même lu le mémoire, là, de la fraternité des policiers de Montréal.

D'emblée, je vous dirais qu'on est un peu dans une situation... Moi, je suis avocate de formation puis je vous dirais que je ne suis pas nécessairement à l'aise d'être assise ici aujourd'hui. Les deux groupes sont là, d'ailleurs, dans la salle. Et je vous rappelle qu'on est une commission sur l'aménagement du territoire et pas nécessairement un tribunal, et j'ai l'impression qu'on est ici pour rendre une décision à savoir qui va gagner, qui va perdre, alors que je pense qu'il y a déjà mille et une procédures qui sont en cours, et puis on peut le lire, là, on peut voir, on peut le suivre.

Je pense que nous, on a fait notre travail quand on a travaillé avec différents groupes le projet de loi n° 3 en 2014, et par la suite ce n'est peut-être pas nécessairement une erreur de rédaction. Ça peut être une erreur d'interprétation. Ça arrive souvent qu'on va devant les tribunaux pour demander aux tribunaux d'interpréter. Alors, ce n'est pas nécessairement une erreur de rédaction, ça peut être une demande d'interprétation de l'intention du législateur, bien que la plupart des groupes ont participé au projet de loi n° 3. Mais tout ça pour vous dire que ça s'est passé à la Cour supérieure, à la Cour d'appel et c'est maintenant rendu à la Cour suprême. Puis vous pouvez le prendre comme un commentaire personnel, je ne me prononcerai peut-être pas pour l'ensemble de la députation de mon côté, mais j'ai un grand malaise à trancher ce genre de dossier là. Je pense qu'on a des tribunaux qui font quand même un bon travail.

Cependant, on peut quand même essayer de comprendre, de comprendre les deux parties puis d'écouter surtout ce que vous avez à nous dire. Et d'ailleurs, tantôt, Me Rochette, vous avez parlé que c'étaient des conséquences désastreuses

pour la ville de Montréal si l'article était adopté. Est-ce que vous pouvez élaborer un petit peu plus sur les conséquences auxquelles vous faites référence quand vous parlez de conséquences désastreuses?

M. Rochette (Jean) : Je les ai énumérées tantôt, mais c'est important d'avoir à l'esprit que, malgré l'intention du gouvernement, l'intention de l'Assemblée nationale, en 2014, d'imposer ce cadre de restructuration obligatoire pour tous les régimes de retraite à prestations déterminées au Québec, et malgré que c'était la compréhension de la fraternité à l'époque, au moment de faire ses représentations à la même commission, elle a obtenu quand même une entente satisfaisante avec la ville de Montréal en 2017 et elle a poursuivi ses démarches judiciaires pour sortir de la loi n° 15.

Au fond, là, elle a demandé à l'Assemblée nationale d'exclure le régime de retraite des policiers, puis l'Assemblée nationale a dit non. Elle a demandé, et ça a été non. L'exclusion a été refusée, elle n'a pas été accordée. Et là on se retrouve avec la Cour d'appel qui accorde ce que l'Assemblée nationale a refusé très clairement puis délibérément.

Mme Nichols : Je le comprends, ça, Me Rochette. Ça, ça va, je vous suis.

M. Rochette (Jean) : Bon. La conséquence de ça, c'est...

Mme Nichols : Puis j'ai lu aussi dans votre mémoire les citations, là, soit de Pierre Moreau ou des réponses entre le ministre puis les différents intervenants, ça, ça va. Mais moi, je me demande les conséquences, c'est quoi. On est sûrement capables d'anticiper c'est quoi, la conséquence. Je comprends qu'il y a un impact financier important. Quelles sont les conséquences si cet article-là n'est pas adopté dans le... Je le rappelle, là, c'est un projet de loi omnibus, et la plupart, c'est sur des dossiers en habitation, puis ça, ça a été inséré comme ça dans le projet de loi n° 16. Mais quelles sont les conséquences directes?

• (15 h 40) •

M. Rochette (Jean) : En l'absence de la modification, là, adoptée par l'Assemblée nationale, les procédures à la Cour suprême vont se continuer. Et quel sera le jugement de la Cour suprême, au fond? On ne peut pas le savoir. Ce n'est pas parce qu'on a une autorisation d'en appeler qu'on va gagner au mérite. Alors, si la ville gagne, on reste avec la situation actuelle, c'est-à-dire une loi n° 15 applicable au régime de retraite des policiers restructuré en la respectant, mais, si la ville perd, on se retrouve avec une situation où la fraternité pourra exiger de remettre le régime de retraite tel qu'il était, notamment quant au partage des coûts, à raison de 25 % du côté de participants et de 75 % du côté de la municipalité. Déjà là, c'est un gros problème, avec les conséquences chiffrées par M. Roberge.

Mme Nichols : Donc, je comprends que, dans le fond, si l'article est adopté, ça met fin à toute procédure légale, donc la Cour suprême n'aura pas nécessairement... Ça interrompt toutes les procédures, donc le...

M. Rochette (Jean) : Ça n'interrompt pas les procédures, c'est que la Cour suprême aura une loi déclaratoire qui fait en sorte que la loi aura toujours été censée libeller comme ça depuis le début et, par voie de conséquence, bien, écoutez, elle va accueillir l'appel de la ville de Montréal.

Mme Nichols : Bien, l'article adopté pourrait quand même, tu sais, mettre fin au débat, trancher le débat. C'est lourd de...

M. Rochette (Jean) : Bien, c'est la cour qui va rendre un jugement à...

Mme Nichols : Je suis sûre que je ne suis pas la seule juriste dans la salle, là, qui avale un peu de travers, là, en se disant : Ouf! C'est toute une responsabilité, ça, là, là. Enfin...

M. Rochette (Jean) : Mais c'est la responsabilité du Parlement de le faire. C'est ce que la Cour suprême a dit en 2013 dans l'autre affaire qui impliquait le gouvernement du Québec, là.

Mme Nichols : Et est-ce qu'il y a... Parce que, là, on voit, là, dans votre mémoire, vous avez parlé qu'en octobre 2017 vous avez signé une entente globale sur la restructuration. Donc, je comprends qu'il y a quand même des échanges qui peuvent être faits. Vous avez convenu ici, là, d'un renouvellement d'une entente. Donc, est-ce qu'il n'aurait pas plutôt possibilité de s'asseoir ensemble puis d'essayer de régler à l'avantage... Puis là j'ai l'air d'une médiatrice en droit, là, mais il n'y a pas une possibilité de s'asseoir ensemble puis que chacun fasse son petit bout, absorbe une partie?

M. Rochette (Jean) : Je vais céder la parole à M. Gagnon.

Mme Nichols : Parce que les deux doivent avoir des conséquences, là, importantes, que ça soit... puis je comprends que c'est surtout financier, là, à la fin, mais...

M. Gagnon (Jean-Yan) : Bien, à votre question, la réponse est toute simple : l'entente existe déjà, elle a été négociée, elle a été négociée en tenant compte de l'ensemble des dispositions de la convention collective et du régime de retraite en termes de restructuration. Elle existe, l'entente, elle est présente. C'est cette entente-là qu'on veut assurer... en vigueur.

Mme Nichols : Mais moi, je parle d'une entente qui pourrait... Parce que, là, il y a quand même deux positions différentes, ça fait que je parle plus d'une entente qui pourrait venir, à mi-chemin, satisfaire les deux parties. Mais c'est beau, j'ai quand même une partie de la réponse à ma question.

J'ai une autre question pour vous. Je me demandais, l'article de loi est dans le... bien, l'article est dans le projet de loi n° 16. Je voulais savoir, est-ce qu'il y a eu des échanges précédemment avec soit la ministre des Affaires municipales ou est-ce qu'il y a eu des échanges pour que cet article-là puisse renaître ou puisse faire partie du projet de loi omnibus, le projet de loi n° 16?

M. Rochette (Jean) : Tout à fait, oui.

Mme Nichols : Oui?

M. Rochette (Jean) : Oui.

Mme Nichols : Tout à fait, oui? Puis est-ce que c'est des échanges... Je présume que c'est la ville de Montréal qui a contacté la ministre des Affaires municipales afin de demander, en fait, qu'on revoie cet article-là?

M. Rochette (Jean) : Quand la fraternité a changé sa lecture de la loi en 2015, au mois d'avril, elle a écrit une lettre au directeur général, Alain Marcoux, dans laquelle elle disait que, selon elle, la loi ne s'appliquait pas et demandait à la ville de prendre position. Et la ville de Montréal a communiqué avec le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire à l'époque ainsi qu'avec la Régie des rentes du Québec à l'époque, et la réponse a été claire que la loi s'appliquait au régime de retraite des policiers. Et suite à ça, bien, ils ont jugé opportun d'entreprendre des procédures. Et, lorsque le jugement de la Cour d'appel a été rendu, le 1er juin 2018, bien, la ville de Montréal n'a pas tardé à reprendre contact avec le ministère parce que le ministère avait dit : Si vous avez des problèmes avec ces procédures-là, on va corriger la loi.

Mme Nichols : Mais plus récemment, est-ce qu'il y a eu des échanges?

M. Rochette (Jean) : On n'a rien à voir avec la formulation telle quelle.

Mme Nichols : O.K. Très bien. Moi, je veux juste peut-être vous réitérer, là, moi, je ne prends pas plus pour un parti ou de l'autre, là, je ne suis pas ici pour trancher le débat. Au contraire, hein, moi, je suis pour le principe de la collaboration. Donc, ne voyez pas mes questions comme un positionnement ou avec des effets négatifs pour un parti ou l'autre parti, je ne suis pas procureure ni d'un ni de l'autre.

Mais je me demandais... puis c'est une question qui est quand même assez délicate, mais vous avez parlé tantôt que, bien, ce seraient les seuls qui ne seraient pas assujettis. Mais les seuls qui ne seraient pas assujettis n'ont pas, peut-être, une porte de sortie en disant qu'ils n'ont pas été constitués par un organisme municipal? Ce n'est pas là, peut-être, une porte de sortie pour peut-être pas l'exception pour... qui pourrait être soulevée pour...

M. Rochette (Jean) : Il n'y a pas de raison de...

Mme Nichols : Je vous pose la question.

M. Rochette (Jean) : C'est non pertinent. Je regrette, madame, mais c'est non pertinent, là, comment est-ce qu'ils sont venus au monde, là. Ça n'a pas de raison d'être.

Mme Nichols : Parfait. Bien, c'est ce que je voulais entendre. Je voulais entendre votre position relativement à cet argument-là.

M. Rochette (Jean) : Bien, comme j'ai expliqué tantôt, sur les 158, il y en a qui ont été constitués de manière tout à fait différente, et c'est le cas de la fraternité. Maintenant, ils ont tous un point commun, c'est tous des régimes de retraite à prestations déterminées qui sont à la charge des municipalités, etc...

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

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Bonjour, mesdames messieurs. Écoutez, c'est un vieux dossier, là, mais nous, on s'était positionnés, en 2014, contre l'adoption du projet de loi n° 15, on était très, très, très critiques. Évidemment, il y a eu de l'eau qui a coulé sous les ponts, etc. Là, aujourd'hui, nous sommes amenés, encore une fois, à se positionner en arbitres sur cette question-là, qui est assez complexe quand même, là. Mais moi, pour bien comprendre, j'aimerais bien savoir, là, est-ce que la loi n° 15 est venue modifier la rémunération globale des policiers de la ville de Montréal, là, et est-ce que la convention collective signée en 2017 est... Dans le cas... si elle l'a modifiée au détriment du revenu des policiers, est-ce qu'elle est venue corriger, augmenter cette rémunération globale là, incluant régime de retraite et salaires directs?

M. Rochette (Jean) : M. Gagnon va vous donner les explications.

M. Gagnon (Jean-Yan) : En fait, comme je l'ai dit plus tôt, comme on a négocié sur la base de la rémunération globale et que la fraternité avait formulé la demande de maintenir son rang, c'était son objectif, on lui a répondu... puisque, si on compare l'état de la situation en termes de rémunération globale, donc en tenant compte des rémunérations directes et parfois indirectes ainsi que le régime de retraite, le rang des policiers de Montréal est resté à peu près le même.

Maintenant, si on rentrait dans les chiffres puis qu'on détaillait concrètement l'impact de la restructuration du régime de retraite en tenant compte des compensations accordées dans le cadre du renouvellement de la convention collective, je vais laisser Olivier venir, là, expliquer la petite différence, mais il y a une différence d'environ 2,25 %, qui a bougé un petit peu dans le temps, là.

M. Roberge (Olivier) : Oui, bien, tout à fait. Si on prend seulement le régime de retraite, donc, évidemment, la cotisation pour se rendre du 25-75 à 50-50 — parce que le 50-50, on l'a atteint à cause de la loi — et ainsi que la restructuration des prestations, il y a eu une diminution de 7,25 % au niveau de la rémunération, mais qui a été compensée par une prime, donc, qui a été donnée aux policiers, une prime de 5 %, ce qui donne le 2,25 % que mon collègue Jean-Yan Gagnon vient de vous mentionner. Ça, c'était avec l'évaluation actuarielle en date du 31 décembre 2013, parce qu'on sait que les coûts d'un régime de retraite, ça peut bouger dans le temps, ça fluctue, mais...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Le temps est écoulé, je regrette. Je cède maintenant la parole au troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 2 min 45 s.

M. LeBel : Merci. Bonjour. C'est sûr que c'est un peu particulier, là. Moi, je pensais... On est venus ici, puis on se préparait à parler d'habitation, et tout ça, et, bang! hier soir on arrive avec ça. Ça nous surprend un peu. Mais je voudrais savoir, est-ce que ça vient de vous, la demande d'amener ces articles-là, 129 et 146, dans l'omnibus? Est-ce que ça vient de la ville de Montréal, la demande?

• (15 h 50) •

M. Rochette (Jean) : La ville de Montréal a manifesté son étonnement de voir qu'une disposition de la loi n° 15 qui était comprise de la même manière par tous les parlementaires, y compris par la Fraternité des policiers elle-même, qui demandait, à cause de cette formulation, d'être sortie... a été étonnée de lire le jugement de la Cour d'appel. Et, dans ces circonstances-là, la ville a recommunié une deuxième fois avec le ministère des Affaires municipales afin que la loi soit clarifiée, enlever toute équivoque stérile, inutile par rapport à cette situation.

M. LeBel : Je me pose la question : Pourquoi ne pas laisser les tribunaux décider? C'est déjà là, là. Pourquoi ne pas laisser les tribunaux? Et est-ce que c'est exact de dire que vous avez fait une entente avec la fraternité en 2017, là où vous engagez à dire : Si les tribunaux jugent la règle inconstitutionnelle, vous consentissiez à renégocier le régime de retraite? Est-ce que c'est exact? Est-ce que, dans cette entente-là de 2017 vous aviez consenti à renégocier le régime si c'était jugé inconstitutionnel?

M. Rochette (Jean) : Si c'est jugé inconstitutionnel, on n'y peut rien, dans le sens qu'ou bien la loi est constitutionnelle puis elle l'est pour tout le monde ou bien elle est inconstitutionnelle puis elle est inconstitutionnelle pour tout le monde. Ce n'est pas du tout la même chose.

M. LeBel : Et est-ce que c'est vrai que, dans l'entente de 2017, il y avait un élément qui disait que, si c'était inconstitutionnel, vous aviez consenti à renégocier le régime avec la fraternité?

M. Rochette (Jean) : Bien, c'est-à-dire, les parties ont prévu que, si ça advenait, elles entreprendraient des pourparlers pour remettre les choses en état, selon ce que la cour pourrait ordonner. Parce que, même si la cour, finalement, décidait que la loi est inconstitutionnelle, elle n'exigerait pas nécessairement de remettre les régimes de retraite en état tel qu'ils l'étaient avant le 1er janvier 2014. Elle pourrait émettre une ordonnance différente comme quoi ça ne vaudrait que pour l'avenir, par exemple.

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

(Suspension de la séance à 15 h 52)

(Reprise à 15 h 55)

La Présidente (Mme Dansereau) : On va reprendre les travaux, si les gens veulent prendre leur place. Je souhaite la bienvenue à la Chambre des notaires 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 identifier puis à commencer votre exposé. Bienvenue.

Chambre des notaires du Québec (CNQ)

M. Bibeau (François) : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, je me présente, mon nom est François Bibeau, je suis président de la Chambre des notaires du Québec. M'accompagnent aujourd'hui Me Stéphane Brunelle, qui est

notaire, administrateur élu au conseil d'administration de la Chambre des notaires, ainsi que Me Nicolas Handfield, chef des services juridiques et relations institutionnelles à la Chambre des notaires.

Alors, Mme la Présidente, Mme la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Mmes et MM. les députés, bonjour. La chambre porte une grande attention à l'évolution du droit afin d'assurer la protection des Québécoises et des Québécois ainsi qu'une pratique notariale innovante et au service du public.

Comme vous le savez, la copropriété fait partie intégrante de la pratique professionnelle des notaires. Les notaires rédigent les déclarations de copropriété, conseillent les parties lors du financement et de l'achat d'unités privatives et donnent les conseils appropriés afin d'assurer le bon fonctionnement de la copropriété. Les notaires sont donc présents auprès des promoteurs, copropriétaires et administrateurs durant toute la vie de la copropriété et collaborent avec les autres professionnels et intervenants. En somme, ils veillent à la protection des droits des individus et de ceux de la collectivité dans ce domaine particulier comme dans plusieurs autres domaines, d'ailleurs.

C'est pourquoi la Chambre des notaires, depuis 2009, se penche sur notre régime québécois de copropriété. Son groupe de travail a présenté des recommandations en 2011, puis, à la demande du ministre, la chambre a chapeauté un comité consultatif qui a déposé un rapport, en décembre 2012, qui a permis de cibler la problématique et d'obtenir un portrait des propriétaires de condominiums. Par la suite, la chambre a collaboré étroitement avec le gouvernement en émettant ses commentaires sur des propositions de modifications législatives et réglementaires.

Par conséquent, la volonté de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation de présenter des modifications législatives substantielles en fonction de la grande majorité des recommandations faites par la chambre et le comité consultatif ne peut qu'être saluée. La chambre note, entre autres, l'obligation du syndicat des copropriétaires de fournir aux promettants-acheteurs un portrait de l'immeuble et de sa gestion. Ceux-ci pourront ainsi se forger une meilleure idée de l'état de la copropriété et prendre une décision d'achat mieux éclairée.

Maintenant, permettez-moi de vous entretenir succinctement de quelques recommandations de la chambre qui prennent en compte l'expérience des notaires sur le terrain et qui, à mon avis, ont une importance particulière. Je précise qu'il ne s'agit que de quelques-uns des sujets et des recommandations abordés dans notre mémoire, que je vous invite à lire en entier, naturellement, mais je ne veux surtout pas être ici trop technique.

Tout d'abord, il faut dire que nous sommes très heureux que le projet de loi n° 16 introduise le carnet d'entretien ainsi que l'étude du fonds de prévoyance. L'expérience nous a démontré qu'un montant de 5 % du budget annuel est bien insuffisant pour couvrir les dépenses nécessaires aux travaux majeurs et au remplacement des composantes des parties communes. De plus, changer le montant minimum par une étude obligatoire aux cinq ans est une excellente proposition pour la collectivité des copropriétaires. La chambre remarque toutefois que les dispositions transitoires devraient être revues afin d'éliminer certaines problématiques d'application, notamment pour y prévoir une méthode d'ajustement progressive et ainsi prévenir les litiges lors de la vente d'une partie privative pendant la longue période de capitalisation du fonds de prévoyance. Pendant cette même période transitoire, et en lien avec l'établissement du carnet d'entretien, la chambre recommande que des normes d'inspections obligatoires des parties communes soient instaurées afin de couvrir rapidement la problématique de la détérioration des immeubles.

• (16 heures) •

Maintenant, la chambre a noté la nouvelle obligation du vendeur de remettre une attestation sur l'état des finances du syndicat au promettant-acheteur. Cette attestation permettra d'obtenir des informations essentielles à considérer avant la finalisation de l'achat, ce qui est une très bonne chose en soi. Elle fournira aux copropriétaires une motivation supplémentaire de s'assurer de saines pratiques de gestion afin que la valeur du patrimoine collectif du syndicat demeure à niveau. Mais bien honnêtement, nous entrevoyons des difficultés d'application pratiques dans le cadre des transactions immobilières avec le libellé proposé par le projet de loi. Nous en faisons une énumération dans notre mémoire, mais notons surtout notre recommandation que cette attestation puisse être demandée directement au syndicat par un proposant-acheteur au lieu d'être demandée au vendeur et que toute promesse d'achat ne devienne ferme qu'à la suite d'une déclaration de réception et de satisfaction de la part du promettant-acheteur.

Ensuite, permettez-nous de vous entretenir un peu du certificat de localisation et de son importance. Pour le notaire qui exécute une transaction immobilière, le certificat de localisation constitue une pièce maîtresse lorsqu'il procède à un examen de titre de propriété. Les praticiens notaires vont vous dire que le certificat de localisation, c'est comme leurs yeux sur le terrain. Nous croyons que, sans accès au certificat de localisation global de l'immeuble, il est impossible pour un acheteur d'obtenir un portrait complet de la copropriété divise, et ainsi l'acheteur n'a pas toute l'information dont il devrait disposer. À notre avis, le promoteur devrait avoir l'obligation de fournir au syndicat une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain et une copie authentique de chaque certificat de localisation sur les parties privatives. De plus, le syndicat devrait normalement, par la suite, tenir à jour le certificat de localisation global. Comme le projet de loi n° 16 ne fait aucunement référence à quelque obligation que ce soit, soit du promoteur ou du syndicat, en lien avec certificat de localisation, bien, vous voyez donc que la chambre est fortement préoccupée à ce sujet. Le certificat de localisation est un document essentiel pour la protection des parties à une transaction immobilière et, je le répète, c'est un outil indispensable à la sécurité juridique des transactions.

Comme on le sait, depuis quelques années, certaines décisions de nos tribunaux ont accepté la modification tacite de la déclaration de copropriété. Pour nous, cette possibilité crée de l'incertitude pour les copropriétaires, les futurs acheteurs et même les professionnels impliqués, car ils ne peuvent être tout à fait certains des règles qui encadrent la copropriété divise. À l'heure actuelle, en l'absence d'un libellé clair à ce sujet au Code civil et de manière à pallier à cette situation, les notaires rédigent, depuis 2013, les déclarations de copropriété en interdisant les modifications tacites et en y prévoyant que seule l'assemblée des copropriétaires est compétente pour y adopter des modifications.

En lisant le projet de loi n° 16, le législateur semble répondre à cette problématique en introduisant, à l'article 1096 du Code civil, que le règlement de l'immeuble ne peut être modifié que sur décision du syndicat prise à la majorité des voix

des copropriétaires présents à l'assemblée. Toutefois, pour la chambre, et afin de clore le débat une fois pour toutes, nous recommandons d'insérer une stipulation claire et explicite à l'effet que les modifications tacites sont tout simplement prohibées.

La réforme présentement envisagée ne s'arrêtera pas lors de l'adoption des nouvelles dispositions législatives et réglementaires. Elle ne sera complétée que lorsque le public y aura été sensibilisé. À notre avis, le gouvernement doit former dès maintenant un comité composé des principaux intervenants du domaine de la copropriété afin de préparer et mettre en oeuvre un plan d'action visant cette sensibilisation des copropriétaires et des administrateurs aux principales nouveautés de la réforme. Ce plan d'action est nécessaire pour que tous puissent s'approprier les changements et les mettre en application dans les délais impartis, permettant ainsi un déploiement efficace des nouveautés législatives et réglementaires lors de leur entrée en vigueur.

Ensuite, le droit préventif... à l'accès accru à la justice, pardon, sont deux aspects sur lesquels la chambre porte une attention particulière dans les projets qu'elle commente. Rappelons que le recours aux tribunaux ne devrait pas être privilégié, selon la volonté du législateur, depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile en 2016. Le projet de loi prévoit certains pouvoirs à la cour pour dénouer des impasses de la vie communautaire des copropriétaires, ce qui permettra de pallier aux injustices et limiter les préjudices occasionnés aux copropriétaires en raison d'une administration inadéquate. Or, rien n'est prévu pour régler autrement les différends de la copropriété, à l'instar de lois similaires adoptées dans d'autres provinces canadiennes. C'est pourquoi la chambre recommande d'introduire une habilitation réglementaire au Code civil permettant au gouvernement de mettre sur pied des projets pilotes en matière de modes alternatifs de règlement des différends, notamment au moyen de la médiation. Cet ajout au Code civil permettrait d'encourager le règlement des conflits autrement que par les moyens judiciaires. La chambre suggère aussi qu'une réflexion soit entreprise sur l'élargissement des compétences du Tribunal administratif du logement afin qu'il puisse entendre les litiges en matière de copropriété divise de destination résidentielle. Ainsi, les nouveaux litiges en matière de copropriété pourraient être traités de manière accélérée et par un processus simplifié.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, M. le président, pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous, vous disposez...

Mme Thériault : Mme la Présidente, vous allez me permettre, avec la permission des membres, j'aimerais que le président puisse compléter, parce que la Chambre des notaires est vraiment partenaire depuis le début de la réforme, puis il ne doit pas lui rester grand-chose dans son mémoire. Vous enlèverez le temps sur le parti de l'opposition.

La Présidente (Mme Dansereau) : Consentement? Continuez.

M. Bibeau (François) : ...rendu à la conclusion, à peine une minute. Alors, je m'arrête sur ces quelques points. Le mémoire de la chambre traite, bien entendu, de beaucoup d'autres questions également importantes sur la copropriété, je vais vous en faire grâce, vous pourrez lire ça dans notre mémoire.

En terminant, donc, je souhaite souligner que la chambre est, depuis longtemps, un leader pour obtenir une réforme en matière de copropriété, elle entend donc jouer un rôle central dans la réalisation. Le travail d'analyse et de rédaction à venir sera complexe, on le sait, et la consultation d'experts sera donc nécessaire. Donc, à cet effet, je voulais simplement assurer la commission et la ministre que la chambre offre sa pleine collaboration et sera même disposée à agir à titre de facilitatrice auprès de tous les intervenants. Elle invite également les membres de la Commission de l'aménagement du territoire ou toute autre personne intéressée à communiquer avec elle pour toute précision supplémentaire. Merci, Mme la Présidente, pour ce petit temps supplémentaire, ça m'a permis de compléter. Merci beaucoup à tous de votre écoute.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, M. le président. Donc, Mme la ministre, la parole est à vous, vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : Bon, alors, bonjour à vous tous. Bienvenue ici, chez nous, si je peux dire. Alors, merci d'être favorables pour le projet de loi, qui a été déposé très rapidement, mais je sais que ça fait très, très longtemps, j'ai entendu parler de travaux que vous avez faits pour, justement, amener ce projet de loi là également à ce qu'il soit accepté, puis je remercie vraiment votre travail, comme vous l'avez mentionné auparavant.

Ceci étant dit — je vais y aller tout de suite avec mes questions — on avait une discussion ici, qu'on ne peut pas tenir ici parce que, quand même, il fallait arrêter de discuter, hein, on vous écoutait, mais au niveau du certificat de localisation. J'aimerais avoir plus de détails là-dessus parce qu'on en avait discuté, justement, au ministère, puis là le certificat de localisation, j'aimerais vous entendre là-dessus, parce que, c'est certain, si on demande un nouveau certificat de localisation, il y a des coûts assez importants. Si c'est un ancien certificat de localisation, ce n'est pas la même chose. Alors, j'aimerais ça que vous m'expliquiez parce que, nous, il y a encore un point d'interrogation pour ce sujet-là.

M. Bibeau (François) : Comme je l'ai mentionné dans mon exposé, le certificat de localisation est un des documents les plus importants dans le cadre d'une transaction immobilière, même pour une unité résidentielle isolée, alors imaginez pour une unité de copropriété, où ça prend toute son importance parce que tout le monde vit très près l'un de l'autre, et les droits de l'un peuvent influencer sur les droits de l'autre. Alors, pour le notaire, en pratique, c'est ses yeux sur le terrain.

Mais je vais quand même laisser — je ne suis pas venu seul, ce n'est pas pour rien — mes experts qui m'accompagnent pouvoir répondre un petit peu plus à cette question-là, notaire Brunelle, qui a parrainé notre comité d'experts à la chambre. Alors, Stéphane.

• (16 h 10) •

M. Brunelle (Stéphane) : Merci, M. le président. Alors, peut-être juste pour simplifier, au niveau du certificat de localisation, on va le diviser en deux portions importantes : la portion de la partie privative, donc c'est-à-dire l'unité que la personne va acheter, ce certificat-là sera important pour ce futur propriétaire là, et il y aura une deuxième portion ou un deuxième certificat, celui qui va faire état de l'ensemble des parties communes : quels sont les accessoires au bénéfice de l'ensemble de la copropriété? Sont-ils à la bonne place? Sont-ils chez nous? Sont-ils conformes aux règlements municipaux ou à différentes réglementations applicables? Alors, c'est à deux niveaux. Le syndicat aurait l'obligation de maintenir à jour ce certificat global sur l'ensemble de l'immeuble, qui est le patrimoine collectif, donc ce n'est pas à chaque copropriétaire à supporter les coûts de confection, donc on le prévoirait annuellement, ou aux cinq ans, ou aux 10 ans, peu importe, selon qu'il y aura des changements au site. Et chaque copropriétaire, individuellement, pour sa fraction, comme c'est déjà le cas aujourd'hui lorsqu'il y a des changements, par exemple, dans sa fraction, dans son unité de copropriété, doit faire faire un certificat à jour. Donc, ce n'est pas une révolution, c'est de s'assurer que les documents soient accessibles et qu'on ait l'information juste pour que les acheteurs soient bien protégés, mais que le syndicat aussi connaisse bien l'étendue de son site, tout simplement.

M. Bibeau (François) : Vous savez que certaines parties communes sur une copropriété sont ce qu'on appelle des parties communes à usage restreint, alors d'où l'importance aussi d'avoir une idée claire des parties communes de la propriété quand on achète une unité. Si, par exemple, la terrasse sur le toit est une partie commune mais réservée simplement à l'utilisation exclusive du dernier propriétaire au troisième étage, par exemple, bien, c'est important qu'on connaisse tous les tenants de cette partie-là bien explicitement, même si c'est une partie commune, parce que, là, le certificat de localisation sur la partie privative ne nous révélera pas cet emplacement-là nécessairement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : O.K., d'accord. Au niveau des modifications tacites sur la déclaration des copropriétés, j'aimerais ça aussi avoir votre point de vue.

M. Bibeau (François) : Je vais encore faire un effet miroir, si vous permettez.

Mme Laforest : D'accord, aucun problème.

M. Brunelle (Stéphane) : Bien, on vous réfère notamment à certaines décisions rendues par nos tribunaux, qui ont reconnu la validité de modifications tacites par le passé. Comme on le sait, à la base, une déclaration de copropriété doit être reçue par acte notarié en minutes, et des changements ultérieurs devraient suivre la même forme, à l'exception de certains changements, notamment les changements au règlement. Donc, quand on arrive à une modification tacite qui est reconnue par le tribunal, qui n'est pas, par exemple, publiée au registre, ça amène une incertitude au niveau de la structure de la copropriété, donc ça rend les gens... à la fois les copropriétaires, les professionnels qui devront oeuvrer pour les transactions, mais également les administrateurs de ces copropriétés, ça les place dans une position difficile pour suivre l'évolution de la vie juridique de la copropriété. Donc, ce que l'on souhaite, c'est que ce soit confirmé que les modifications tacites ne sont pas possibles, donc qu'on ne peut modifier une déclaration que selon ce qui est prévu dans le code. Donc, lorsqu'on parlera de l'acte constitutif, on le modifie par acte notarié en minutes publié au Registre foncier, et pour ce qui sera des règlements, bien, selon les règles prévues, c'est-à-dire par écrit, constaté par écrit, voté à l'assemblée selon le pourcentage requis et déposé au registre de la copropriété.

M. Bibeau (François) : Me Handfield avait peut-être quelque chose à... compléter, en complément.

M. Handfield (Nicolas) : Bonjour à tous. Donc, pour faciliter la vie des parlementaires, on vous réfère au libellé des articles 1052 et 1054 du Code civil tel qu'était libellé dans le projet de loi n° 401, qui, à l'opinion de la chambre, était rédigé correctement pour répondre à nos préoccupations.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui, c'est bon. Par rapport... parce que, là... Autre question, en fait. Vous savez que la Régie du logement, nous avons... nous voulons l'appeler le Tribunal administratif du logement, bien entendu, il y a plusieurs raisons par rapport à ça. Parce que vous comprendrez que la Régie du logement est un tribunal administratif à 92 %, on veut lui redonner la reconnaissance qu'elle doit avoir et on veut lui redonner la confiance qu'elle doit avoir également. Puis, ceci étant dit, c'est certain qu'il y a une question de confiance aussi de par les gens qui vont aller pour de la réglementation pour des litiges.

Ceci étant dit, j'aimerais vous entendre parce que vous aviez des commentaires par rapport à cette nouvelle dénomination là. Parce que nous, pour nous, c'est vraiment important parce qu'il y a quand même 38 % de causes qui sont reportées, que les gens... soit qu'ils n'ont pas les bons papiers, qu'ils ne se présentent pas, alors c'est certain qu'on voit qu'il y a un manque de sérieux ou de confiance par rapport à la Régie du logement. Alors, ceci étant dit, le nom et la vocation qu'on lui redonne, Tribunal administratif du logement, j'aimerais ça vous entendre à ce sujet-là.

M. Handfield (Nicolas) : Donc, par rapport à cela, la chambre est tout à fait en accord par rapport à l'appellation Tribunal administratif du logement, qui représente réellement qu'est-ce que la Régie du logement fait et aussi rappelle

que des fois des mesures plus informelles facilitent le règlement des litiges parce que la plupart des litiges peuvent naître de communications inefficaces entre les parties ou, justement, de problématiques d'ordre administratif. Donc, c'est pourquoi que la chambre amène que la conciliation, qui est une mesure qui est discutée au projet de loi, devrait être de plus en plus utilisée par le tribunal, justement pour amener... les tracasseries administratives, si je peux me permettre, qu'elles soient réglées et que ça ne soit pas par du formalisme que les litiges sont terminés parce que, quand que c'est pour une question de procédure, c'est sûr que ça laisse plus un goût amer aux parties, puis ce n'est pas ça qui va favoriser, par la suite, si, par exemple, le locataire et le locateur demeurent au même... le locataire demeure, qui va favoriser une bonne entente avec son locateur par la suite. Donc, c'est pourquoi, de mettre plus d'emphase sur la conciliation, de permettre qu'une seule des parties puisse la demander et pas d'un commun accord, déjà, favoriserait grandement la chose.

Et aussi on demande, justement, d'utiliser le parcours que la Régie du logement a depuis quelques années parce que, dans certains types de dossiers, c'est un processus très rapide, on peut dire, par exemple, pour des non-paiements de loyer, ou etc., c'est quand même rapide. Donc, d'utiliser cette force-là et de pouvoir la mettre en oeuvre pour les copropriétés, on voit que ça serait une mesure efficace.

Mme Laforest : O.K. Puis par rapport à votre projet pilote pour le règlement des différends, parlez-moi de votre projet pilote, voir.

M. Handfield (Nicolas) : En tant que tel, si on va au Code de procédure civile, il y a déjà un article — à mon souvenir, je pense que c'est l'article 27 ou 28 — au tout début du Code de procédure civile qui dit que le ministre de la Justice, en collaboration avec les tribunaux, peut mettre en place des projets pilotes après consultation du Barreau ou de la Chambre des notaires, mais ça s'adresse seulement aux tribunaux de droit commun. Nous, qu'est-ce qu'on essaie de dire, c'est : Permettez-vous, donnez-vous la chance de pouvoir procéder par projets pilotes, par règlement, d'utiliser d'autres moyens que les tribunaux de droit commun pour régler les litiges en copropriété parce que la vie communautaire va demeurer par la suite, et on ne peut pas nécessairement passer par l'habilitation qui est prévue au Code de procédure civile pour procéder ainsi. C'est pourquoi qu'on vous suggère de rajouter une autre habilitation afin d'y parvenir.

Mme Laforest : O.K. C'est bon, merci. Pour la visioconférence, si vous êtes pour la conciliation, bien entendu, vous devez être très, très satisfaits de la possibilité de la visioconférence.

M. Bibeau (François) : Tous les moyens technologiques sont les bienvenus. Je pense qu'on est en 2019, il faut en profiter quand c'est possible.

M. Brunelle (Stéphane) : Oui, puis on peut peut-être ajouter là-dessus qu'à la chambre on travaille très fort sur toute l'évolution des modes technologiques pour faciliter la pratique, et notamment la comparution des gens à distance est un élément qu'on étudie. Donc, si on peut participer à des modes comme ça, on va être les premiers prêts à vous aider.

Mme Laforest : O.K. D'accord. Alors, moi, j'ai terminé mes questions. Est-ce que...

La Présidente (Mme Dansereau) : La députée de Labelle, je vous donne...

Mme Jeannotte : Merci, Mme la Présidente. Bonjour. Merci beaucoup de votre mémoire. C'est fait avec énormément de sérieux, puis on voit à quel point, là, vous avez travaillé fort. Dans le fond, j'ai peut-être deux questions. Dans l'ensemble des recommandations de la chambre, quelle est la plus importante, à vos yeux, que la ministre devrait vraiment, là, tenir compte, la ou les?

M. Bibeau (François) : Dans le mémoire qu'on vous a soumis, il y a quand même 22 recommandations. C'est un peu comme *Le choix de Sophie*, là, quand... si vous avez vu l'émission... le film, c'est difficile. Mais, bien entendu, toute la question... Vous les avez en début de mémoire, mais il y a un sommaire des quatre ou... je vous dirais, peut-être les cinq ou six recommandations prioritaires, là. Je ne sais pas, Me Brunelle les a sous les yeux, mais, nécessairement, tout ce qui concerne les fonds de prévoyance, qui cause énormément de problématiques, les carnets d'entretien, ça, c'est...

M. Brunelle (Stéphane) : Le carnet d'entretien, c'est quelque chose qui est important pour nous... bien, pour nous, mais pour la collectivité des copropriétaires, d'autant plus qu'avec l'ajout... je pense, c'est l'article 9.1 à la Loi sur le bâtiment, qui vient dorénavant rendre clair que le syndicat est le propriétaire au sens de la Loi sur le bâtiment. Ça va éviter toute discussion qui existait, bien que le carnet d'entretien comporte également les attestations de conformité exigées en vertu de la Loi sur le bâtiment de certains propriétaires pour des accessoires, pensons aux ascenseurs communs, aux systèmes de gicleurs. Donc, les acheteurs auront un endroit de référence unique pour s'assurer que l'immeuble, bien, est conforme, tout simplement.

Mme Jeannotte : D'accord. Merci beaucoup. Et puis au point 15 vous parlez d'une réflexion qui devrait être faite pour que le champ de compétence du Tribunal administratif du logement soit élargi aux différends entourant les copropriétés ayant une destination résidentielle. Pouvez-vous m'expliquer pourquoi c'est important, cette réflexion-là?

• (16 h 20) •

M. Brunelle (Stéphane) : Bien, on pense que le Tribunal administratif du logement... on a pris l'habitude, donc, déjà, de le... Et d'abord, tout d'abord, vous aviez raison de dire que ça va lui accorder sa légitimité officielle, là,

parce qu'effectivement les gens qui sont là, pour en connaître quelques-uns, des régisseurs, ils travaillent très fort, et souvent leur travail n'est pas reconnu, que ce soit pour les propriétaires ou les locataires, mais ils ont l'expertise de régler les différends entre les gens, entre les individus, et c'est beaucoup de la médiation ou de la conciliation qui se fait à ce niveau-là. Et je parle par expérience, sous mon autre chapeau, parce que je ne suis pas que notaire, j'ai affaire, à l'occasion, à ce tribunal-là. Et heureusement, de plus en plus, on nous encourage à s'entendre. Alors, si on peut pousser ce processus de médiation là de ces gens, qui sont des spécialistes de la vie en communauté, en collectivité, vers la copropriété, bien, je pense qu'on aurait, en tant que société, à y gagner.

M. Handfield (Nicolas) : Et d'un niveau un peu plus technique, pourquoi «destination résidentielle»? C'est que la copropriété est utilisée aussi dans le commercial, des centre d'achats, où il y a des immeubles mixtes, où qu'il y a une destination commerciale au rez-de-chaussée ou pour un commerce, puis sur les étages, c'est du résidentiel. Donc, le Tribunal administratif du logement, on le verrait mal régler un problème par rapport à un condo commercial alors que son champ de compétence est réellement lié, comme Me Brunelle disait, entre deux personnes physiques.

Mme Jeannotte : Ça va pour moi.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Mme la ministre, allez-y, il reste...

Mme Laforest : ...hypothèque mobilière. Je peux y aller, oui? C'est... Oui? O.K. Vous proposez de modifier la Loi sur les pouvoirs spéciaux des personnes morales pour exclure de son application les syndicats de copropriété par règlement, pour mieux circonscrire l'hypothèque mobilière consentie par le syndicat. Je voudrais vous entendre pour ça.

M. Brunelle (Stéphane) : Je vais juste faire attention pour ne pas entrer dans un discours-fleuve, là, à la Fidel Castro.

Mme Laforest : Non, allez-y.

M. Bibeau (François) : Il te reste deux minutes.

M. Brunelle (Stéphane) : Oui, deux minutes. Donc, très simplement, un syndicat est une personne morale. Dans le Code civil, une personne morale qui n'exploite pas une entreprise ne peut pas consentir d'hypothèque sur l'universalité de biens, on se rattache donc à la Loi sur les pouvoirs spéciaux, l'article 34, qui vient dire que les personnes morales sans capital social peuvent consentir des hypothèques sur universalité de biens.

Là où on voit un danger, c'est que nos prêteurs institutionnels, qu'on aimerait favoriser pour la mise en place de financement pour réaliser des travaux d'amélioration ou de remplacement... bien, le danger qu'on a, c'est que, si on leur permet de prendre une hypothèque sur universalité de biens... Quels sont les biens principaux du syndicat? Les sommes à recevoir, les cotisations, le fonds de prévoyance, le fonds d'autoassurance. Il n'y a pas beaucoup d'autres biens. Alors, si on permet de prendre une hypothèque sur l'universalité de ses biens et qu'un syndicat tombe en défaut, bien, le créancier pourra exercer, donc percevoir ces créances, et le corollaire d'une hypothèque immobilière où le créancier va prendre possession du bien, l'obligation d'assurer les services aux occupants n'est pas là en matière mobilière. Donc, le créancier va faire quoi? Il va percevoir les créances, n'aura pas l'obligation de rendre le service aux copropriétaires. Qui va payer l'assurance de la copropriété? Qui va assurer l'entretien de l'immeuble? Donc, c'est dans ce sens-là qu'on veut limiter, encadrer ce que les syndicats pourront donner en garantie au créancier. Par ailleurs, on pense qu'il est possible de favoriser un financement des copropriétés, mais en limitant, justement, le pouvoir des créanciers d'en prendre plus.

Mme Laforest : Est-ce qu'il reste encore...

La Présidente (Mme Dansereau) : Cinq secondes.

Mme Laforest : Ah! merci beaucoup d'être en accord avec le projet de loi. Merci.

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

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Ça me fait très plaisir de vous revoir. Merci beaucoup d'être avec nous cet après-midi, Me Bibeau, Me Brunelle et Me Handfield. Je l'ai dit d'entrée de jeu, vous êtes aux premières loges de la réforme de la copropriété depuis nombre d'années. Très heureuse de voir que vous vous êtes réjouis du dépôt du projet de loi n° 16, évidemment. Vous avez dit, à juste titre, qu'il était inspiré du projet de loi n° 401, donc vous voyez qu'il y a quand même une certaine suite logique dans les choses. Je pense que ça démontre l'urgence de poser certaines actions, notamment au niveau de la copropriété.

Vous avez dit dans vos remarques qu'il manquait des bouts de 401 et que vous trouviez ça dommage, c'est de la musique à mes oreilles. J'aimerais ça que vous rappeliez les articles pour être sûre qu'on les entend bien parce que, justement, les consultations particulières servent à bonifier les projets de loi et à regarder ce qu'on aurait pu mettre de côté qui, en fin de compte, mériterait d'être pris en considération par le législateur dès maintenant, étant donné qu'il s'écoule quand même, généralement, pas mal plusieurs années entre le moment où on ouvre une loi pour pouvoir faire des modifications,

particulièrement dans le Code civil du Québec, vous le savez, je n'ai pas à vous l'apprendre. Donc, évidemment, c'est sûr que, si on peut dire très fort dans le micro ici les articles manquants selon vous, je pense que les légistes, et la ministre, et son équipe vont certainement, à tout le moins, réécouter les débats pour voir s'il y a de la récupération qu'on pourrait faire pour compléter et améliorer le projet de loi, puis je peux laisser Me Handfield chercher.

Une voix : Oui...

Mme Thériault : Pendant ce temps-là, vous avez mentionné nommément tout le côté de la gestion des administrateurs, la formation des gestions. Vous êtes exactement... la formation des gestionnaires, pardon, vous êtes à la même place que Me Joli-Coeur, qui suit les travaux avec beaucoup d'attention. Je suis sûre que c'est beaucoup de musique à ses oreilles à lui aussi à chaque fois lorsqu'on parle de formation pour ceux qui gèrent les copropriétés.

Moi, je suis à la même place que vous, là, honnêtement. Je pense que maintenant, surtout si on fait faire une étude de fonds de prévoyance puis qu'on parle de six chiffres, puis de millions plus, plus, plus à administrer et à gérer, on ne veut pas voir des histoires d'horreur. À partir du moment où les fonds sont assez considérables, il peut y avoir un minimum de formation donnée aux administrateurs, particulièrement chez les petites copropriétés, où, justement, on n'est pas à l'abri de ça. J'aimerais vous entendre un peu là-dessus, mais gardez-vous du temps, j'ai d'autres questions.

M. Handfield (Nicolas) : Bien, ma réponse va être courte. En tant que tel, vous avez ciblé déjà les deux aspects qu'on parlait du projet de loi n° 401, c'est-à-dire par rapport... les premiers articles que je vous ai parlé, 1052 et 1054 du Code civil, par rapport aux modifications tacites et aussi par rapport à la gestion de copropriété, où qu'on vient dire que c'est quelque chose qui est complètement absent du projet de loi et que... Malgré qu'on ne recommande pas nécessairement que l'article qui était présent dans le projet de loi n° 401 soit repris, on souhaite tout de même qu'il y ait une habilitation réglementaire qui soit présente dans le projet de loi afin de permettre au gouvernement de continuer sa réflexion et de permettre qu'il y ait soit une formation ou que... selon les études qui devront être prises, mais au moins de ne pas faire en sorte qu'on soit obligés de revenir dans une loi pour y parvenir.

Mme Thériault : Parfait. Vous allez me permettre de vous féliciter, vous aussi, parce que — je vais le montrer, ça vaut vraiment la peine pour les gens qui nous suivent — c'est exactement ce que j'ai dit à Me Joli-Coeur aussi dans son mémoire : Nous, on adore ça quand on voit ça parce qu'on voit que vous avez vraiment regardé ça comme les législateurs doivent le regarder, avec ce qui se fait actuellement, ce qui est proposé par le ministre et vos modifications que vous nous recommandez de faire. Moi, j'adore quand je vois ça puis ça permet vraiment de voir le futur portrait, je vous félicite. Vous avez également... Vous en avez 56 pages comme ça, ça fait que c'est assez impressionnant au niveau de la quantité de travail que vous avez fait.

Je vois également que vous avez 22 recommandations, toutes très précises. Et moi, je vais me permettre de faire un petit clin d'oeil à la députée de Labelle puis de lui dire que les 22 recommandations sont songées depuis plusieurs années, puis je suis sûre que votre recommandation, c'est qu'on adopte les 22 dans le projet de loi pour s'assurer que ce soit fait correctement, puis je pense que chaque volet que vous avez abordé dans votre mémoire mérite la considération pour le travail qui a été effectué.

M. Bibeau (François) : C'est la raison pour laquelle je me suis permis de faire une entrée en la matière un petit peu longue tout à l'heure, quand j'ai fait mon allocution, pour expliquer puis on a... même, je vous avoue qu'on a coupé dans ma présentation parce qu'on voulait vraiment faire le chemin des étapes que la Chambre des notaires a... dans lesquelles la Chambre des notaires s'est impliquée depuis le début, où on pense à une réforme de la copropriété. Alors, effectivement, ça fait longtemps qu'on réfléchit à ça, mais ça nous permet quand même à chaque fois de bonifier notre réflexion puis d'ajouter des éléments au fameux tableau ou aux fameuses recommandations.

Mme Thériault : Parfait.

M. Brunelle (Stéphane) : Puis on pourrait juste aussi ajouter que, pour démontrer que notre travail a été fait en faisant abstraction de tout élément corporatiste dans notre groupe de travail, on a invité aussi des gens qui n'étaient pas notaires, dont un collègue avocat, donc, et ça nous a permis de se challenger mutuellement dans la vision des commentaires pour améliorer le produit.

• (16 h 30) •

Mme Thériault : Parfait. Je vais vous parler de trois choses : comité, projets pilotes, conciliation. Évidemment, moi, j'ai entendu ce que vous avez par rapport au rôle de la Régie du logement, qui va s'appeler le Tribunal du logement. Il y a beaucoup de proximité, beaucoup de parallèles qu'on peut faire entre un propriétaire, puis un locataire, puis une association de copropriétés, puis un copropriétaire qui ne veut pas payer les cotisations spéciales, ou ci, ou ça. Ça fait que je suis comme... C'est de la musique à mes oreilles de dire... parce qu'il est vrai qu'il peut y avoir des copropriétaires récalcitrants, qu'on va être obligés de faire une saisie ou entreprendre des procédures légales qui risquent d'être assez élevées en fait de coûts pour un syndicat de copropriétaires. Donc, évidemment, il y a des parallèles qui sont intéressants à faire. Je ne sais pas si la ministre va vouloir aller jusque-là au niveau du rôle de la Régie du logement, mais, quoi qu'il en soit, je pense qu'il faut vraiment trouver un mode de conciliation quelque part, c'est pour ça que je vous parle de projets pilotes, conciliation. Vous dites vous-mêmes qu'à l'intérieur du Code de procédure civile, c'est possible de se trouver une voie de passage. J'encourage fortement la ministre à faire quelque chose comme ça, parce que moi, je pense qu'il y a des

projets pilotes qui valent vraiment la peine d'être testés quand on parle de conciliation. On pourrait peut-être se servir de l'expertise de la régie, présentement, qui est en projet pilote, pour voir de quelle manière on pourrait l'amener.

Ou, si on voit qu'il n'y a absolument pas de possibilité, moi, je vais vous encourager fortement à essayer de regarder, avec le Barreau, qui va venir un peu plus tard, s'ils viennent, ainsi que peut-être les gens de Me Joli-Coeur avec la corporation des gestionnaires en copropriété, de quelle manière on pourrait avoir un projet pilote piloté par vous. Parce que moi, je considère que les notaires, vous êtes vraiment au coeur de tout le travail qui est fait, comme les avocats le sont, mais vous l'êtes encore plus à cause de la transaction immobilière. Moi, mon notaire, c'est un super de bon notaire, il donne des conférences, vous l'avez déjà vu quand on a fait la journée de réflexion. Ça fait que j'ai vraiment toute ma confiance placée dans la Chambre des notaires, sans aucune problématique, pour pouvoir trouver les bons endroits.

Moi, j'aimerais ça aussi... parce que, là, vous dites : Un comité qui devrait être permanent parce qu'effectivement, là, on regarde un type de copropriété, mais il y a d'autres types de copropriété, vous l'avez soulevé à juste titre, il y a du commercial, il y a du mixte, il y a des questions qu'on ne regarde pas du tout, là, présentement, et je pense que la ministre aurait intérêt à avoir un comité consultatif. Et on peut enchâsser dans la loi un comité consultatif pour pouvoir suggérer à la ministre des choses, pour pouvoir la conseiller, pour pouvoir faire un travail, de fait que tout le travail qui a été fait au cours des dernières années ne soit pas perdu. Parce que, là, on avance, je pense qu'on va avancer vite, on va avancer à grands pas, vraiment, c'est bien, mais il ne faudrait pas arrêter là puis attendre 20 ans pour faire d'autres choses, il y a d'autres étapes déjà qu'on est capables de voir. Ça fait que j'aimerais savoir ce que vous en pensez, et si la Chambre des notaires, évidemment, avec les principaux partenaires, devrait être membre d'un comité consultatif conseil à la ministre.

M. Bibeau (François) : Par rapport à toute la question des PRD, règlement de différends, les nouvelles manières de faire au niveau de la nouvelle culture judiciaire... Moi, je suis président du forum accès justice au Québec, et puis on veut trouver des moyens pour rendre la justice plus accessible, désengorger les tribunaux, permettre d'avoir un règlement plus humain. Là, on est au coeur des problématiques des citoyens dans leur vécu de tous les jours, là : la poubelle n'est pas placée à la bonne place ou bien je ne peux pas me stationner à telle place, et c'est vraiment des petites situations très particulières, mais qui finissent par entrer dans le quotidien des gens. On ne peut pas commencer à penser qu'on va embarquer dans un processus judiciaire à la cour. C'est sûr, pas pour les poubelles, mais on comprend qu'il peut y avoir d'autres choses d'un peu plus sérieux où ça va finir par être une question de coûts et de temps. Alors, on pense que ça serait une bonne idée d'y aller vers la conciliation ou par la médiation, créer des projets pilotes. Et nécessairement que la Chambre des notaires serait tout à fait intéressée à participer activement à ça, le notaire et le juriste de l'entente — mais on m'a dit de ne pas faire de corporatisme ici, alors j'essaie de ne pas en faire et puis d'être vraiment ouvert — parce que je pense qu'on a tout intérêt, justement, comme le disait Me Brunelle, à avoir des comités multipartites qui vont mettre en avant l'expertise de chacune des personnes pour pouvoir faire en sorte de ne pas laisser passer le train encore trop longtemps avant de réagir à des situations qu'on n'avait pas vues venir à ce moment-ci parce qu'on ne s'est pas adressé à ces questions-là. Alors, si on a un comité permanent qui prend le pouls sur le terrain, comment ça se passe, bien, on pourra réagir beaucoup plus rapidement, puis ça ne sera pas nécessairement un travail herculéen à chaque fois qu'on aura à retravailler ce...

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

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Bonjour, messieurs, merci d'être ici. Je vous ai entendu parler de la question de la visioconférence, là, je vais y aller droit au but, là : Est-ce que vous préférez rencontrer un client face à face ou par visioconférence?

M. Bibeau (François) : Ah! si vous me posez la question à moi puis à la plupart des professionnels, là, j'ai l'impression qu'on aime toujours ça être face à face avec notre client, bien entendu. Cependant, il y a des situations où il peut être difficile d'avoir des déplacements, et là, bien, nécessairement, il peut y avoir des technologies.

Là où la problématique se pose, en tout cas pour ce qui est du notaire quand il reçoit des gens puis qu'ils comparaissent devant lui, c'est de s'assurer de la capacité puis de la volonté bien librement exprimée. Alors, quand on a quelqu'un qui est devant soi sur un écran en visioconférence puis qu'il vient nous attester qu'il est bien d'accord pour aller de l'avant vers une proposition, on ne voit pas qui se situe l'autre côté de la caméra puis qui lui dit : Tu es bien mieux de dire oui, comprenez-vous? Alors, c'est toute la problématique dans ces situations-là, où on aura à s'assurer de la réelle volonté des gens qui vont donner un consentement parmi les vidéoconférences.

Donc, les travaux dont Me Brunelle vous parlait, qui sont du programme Émergence, au niveau de la dématérialisation de l'acte notarié — mais là je n'entrerai pas là-dedans — bien, c'est au coeur de ça parce que, si on arrivait à recevoir la signature d'un acte notarié à distance, il faut s'assurer que la personne donne son consentement. Ici, ce n'est pas un acte notarié qu'on signerait à distance. Je pense que tout à l'heure, c'était par rapport à la question de la régie... bien, le nouveau tribunal du logement, où là on pourrait peut-être procéder de cette manière-là, mais ça va être les mêmes considérations qui vont s'adresser à nous à ce moment-là.

M. Handfield (Nicolas) : Il y a aussi... c'est sûr et certain qu'une présence personnelle en personne physique est à privilégier, mais des fois il y a des situations d'invalidité où la personne a de la difficulté à se déplacer, puis elle souhaiterait avoir accès à cela. Il y a aussi au Grand Nord, tu sais, le territoire québécois est assez grand, et c'est difficile, pour être efficient puis efficace, de faire en sorte que les gens se déplacent constamment.

M. Fontecilla : Mais est-ce que ça peut représenter... Oui, il y a des personnes à mobilité réduite, etc., mais aussi il y a toutes ces personnes-là qui peuvent avoir de la difficulté à bien transmettre ses idées devant une caméra, etc., il y a d'autres facteurs qui sont plus subtils. Est-ce que vous, vous considérez que la visioconférence peut constituer une difficulté d'accès à la justice?

M. Handfield (Nicolas) : Ce n'est pas une difficulté d'accès à la justice si toutes les parties la demandent.

M. Bibeau (François) : On ne pourra pas contraindre quelqu'un d'aller en visioconférence, à mon sens. Ça pourrait être un outil pour permettre ça.

M. Brunelle (Stéphane) : Peut-être le corollaire de ce que vous dites, il y a des gens aussi qui ont beaucoup de difficultés à s'exprimer devant une audience et qui sont beaucoup plus à l'aise en circuit que j'appellerai fermé pour émettre ce qu'ils ont à livrer.

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 45 s.

M. LeBel : Merci. Bonjour. Bien, merci pour la question, mon cher collègue, puis je vais continuer là-dessus parce qu'on donne l'idée de la visioconférence pour compenser les services qu'on peut donner dans les régions plus éloignées. Ça fait que vous dites : Ce n'est pas un problème si les gens choisissent. Mais là, dans ces cas-là, on ne choisit pas parce que c'est ça, le système qu'on met en place pour dire qu'on veut rejoindre tout le monde. Moi, j'ai peur, là, qu'on ne vienne régler le problème des régions plus éloignées par la visioconférence et on fait en sorte que les gens de ces régions-là n'ont pas le même service que les gens en ville parce qu'ils sont obligés de passer par la visioconférence.

Un de mes collègues me disait ce matin, en Gaspésie, qu'il y avait eu des cas comme ça dans un tribunal, en visioconférence, où les deux, là, le plaignant puis l'autre, ils étaient là en avant, puis tu as le juge, là, dans la TV, puis ils sont là, eux autres, les gars, ils se pognent là, puis... Tu sais, il dit, il faut que ça soit bien coordonné, là, tu ne peux pas laisser ça de même. Ça fait que, moi, ce que j'ai peur, c'est que le service d'accès juridique ou le service pour les gens en région... qu'on ne soit pas au même niveau, qu'on n'ait pas droit à la même qualité parce qu'on est en région plus éloignée puis qu'il faut faire affaire absolument avec la visioconférence.

M. Bibeau (François) : M. le député, je pense que votre inquiétude est tout à fait légitime et aussi... et je la salue, parce que, quand on se lance dans ces nouvelles méthodes-là pour faciliter l'accès à la justice et donner plus d'ouverture à l'expression de ce que la justice devrait être, il ne faut pas oublier ces choses-là. Alors, il faut faire attention, et je pense que, si jamais on décidait d'implanter un tel service, il faudrait nécessairement, à mon sens, consulter les gens des régions, entre autres, qui pourraient avoir à y recourir. Mais je ne crois pas que l'on doive nécessairement fermer la porte à ces possibilités-là. Cependant, il faut être vigilants si on veut introduire ce genre de procédé là et il ne faut pas oublier que ça devrait être un outil qui est là pour le service de la population, en bout de ligne, et non pas l'inverse.

M. LeBel : Parce que, quand la régie est allée déposer un... s'est présentée devant la Commission de l'administration publique en 2016, on parlait déjà de la visioconférence puis on disait : «Cependant, il a aussi rencontré certains écueils : la réservation des salles ainsi que l'embauche temporaire de préposés administratifs et d'agents de sécurité locaux ont parfois posé problème. En outre, des accrocs techniques entravent occasionnellement la bonne marche des audiences.» Moi, je pense qu'on ne peut pas... ce n'est pas magique, la visioconférence. Ça fait que...

M. Brunelle (Stéphane) : Il y a beaucoup de réflexion à faire derrière ça, là, avant de se lancer à tête perdue, là, dans ça.

M. LeBel : Merci pour vos bonnes réponses.

La Présidente (Mme Dansereau) : Messieurs, 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.

(Suspension de la séance à 16 h 40)

(Reprise à 16 h 45)

La Présidente (Mme Dansereau) : J'inviterais les gens à prendre place. Nous allons reprendre nos travaux. Je souhaite la bienvenue au Regroupement des comités de logement et associations de locataires 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 comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

M. Roy-Allard (Maxime) : Merci. Bonjour, Mme la Présidente, Mme la ministre, MM., Mmes les députés. Je me présente, Maxime Roy-Allard, coordonnateur et porte-parole du Regroupement des comités logement et associations

de locataires du Québec, un groupe de défense des droits des locataires qui représente 53 groupes à travers la province. Je suis accompagné aujourd'hui de Nicole Dionne, présidente du regroupement.

J'aimerais vous remercier de votre invitation à nous entendre à cette commission. J'espère que notre analyse et nos recommandations pourront alimenter vos réflexions et améliorer la version finale de ce projet de loi. J'aimerais vous informer que nous limiterons notre intervention aujourd'hui à la portion du projet de loi n° 16 qui touche à la Régie du logement.

J'aimerais d'abord faire quelques remarques préliminaires. Le projet de loi n° 16 a été présenté comme la plus grande réforme de la régie depuis sa création en 1980. Or, pour nous, il ne s'agit pas d'une réelle réforme, mais de changements relativement mineurs à la procédure et à la gestion interne du tribunal. Pourtant, la régie a besoin d'une véritable réforme, car c'est un tribunal malade. Nous ne comptons plus les locataires qui nous disent avoir perdu confiance en la régie, qui ne l'utilisent pas pour diverses raisons et donc, au final, ne défendent pas leurs droits. Ce n'est pas seulement une question de délais, mais aussi une question d'accessibilité dans les différentes régions du Québec, de frais d'ouverture trop élevés, de procédures complexes et le manque d'assistance par les juges lors des audiences.

Au RCLALQ, nous réclamons depuis très longtemps une réforme complète de la régie afin de la rendre juste et accessible pour les locataires, bref, de leur donner envie d'utiliser le tribunal et ainsi défendre leurs droits. Plus récemment, nous avons lancé une grande campagne où nous avons notamment rédigé notre propre réforme de la régie, bref, la régie que nous voulons pour rendre justice aux locataires. Plus de 215 organisations communautaires, syndicales et étudiantes ont appuyé nos revendications jusqu'à maintenant. Nous avons également lancé des pétitions format papier ainsi qu'en ligne sur le site de l'Assemblée nationale, plus de 8 200 citoyens et citoyennes ont signé jusqu'à maintenant. Enfin, 12 députés de l'Assemblée nationale ont appuyé nos revendications.

Pour nous, la régie et le droit locatif québécois sont plus que prêts pour une réforme majeure afin de mieux protéger les droits des locataires. Le logement est un droit fondamental qu'il est primordial de garantir et de protéger, d'autant plus que nous sommes en pleine pénurie de logements dans plusieurs régions du Québec, ce qui donne lieu à des abus de toutes sortes et à une recrudescence de la discrimination, de hausses de loyers abusives, de la disparition de logements abordables, d'évictions de locataires.

Je reviens donc au projet de loi n° 16. D'emblée, nous constatons que le projet de loi n° 16 transforme plusieurs éléments de la procédure interne de la régie. Éléments techniques en apparence, ces modifications posent des risques majeurs à l'accès à la justice, tout particulièrement pour les locataires, dont la très grande majorité ne sont pas représentés par avocats. À nos yeux, plusieurs des modifications proposées viendraient complexifier et professionnaliser la régie. Ces changements viendraient certes aider le tribunal dans sa gestion interne, d'ailleurs ce sont des demandes de longue date de la régie, mais nous croyons que les risques de perdre les locataires en chemin sont énormes, ce qui irait totalement à l'encontre de la mission d'un tribunal comme la régie, qui se doit de faciliter l'accès à la justice pour les personnes non représentées et plus vulnérables.

Sur le changement de nom de la régie pour le Tribunal administratif du logement, nous n'avons pas d'inquiétude, comme tel. Cela étant dit, nous voulons nous assurer que ce changement nominal n'engendrera pas de modifications quant à la mission d'information du tribunal. Le mandat actuel de la régie dépasse en effet celui d'un tribunal purement administratif. La régie se doit d'informer locataires et propriétaires de leurs droits et obligations. Elle doit, en ce sens, répondre à un flot très important d'appels téléphoniques, aider les personnes qui se présentent à la régie, mais aussi mettre à la disposition du public des fiches d'information et modèles d'avis. Les locataires, très souvent non représentés par avocat et disposant de moins de ressources, ont besoin de ces services. La mission d'information doit être bonifiée. Nous saluons, à cet égard, l'ajout de 30 préposés à l'information, mais il faut aller encore plus loin.

À propos de l'utilisation de la visioconférence, nous aimerions soulever de très sérieuses inquiétudes sur le bon déroulement des audiences et l'accès à la justice. Je passe rapidement sur les nombreux problèmes techniques qui peuvent survenir via l'utilisation de tels moyens de communication et qui peuvent rapidement venir gâcher le bon déroulement d'une audience. Notre expérience terrain nous permet d'affirmer qu'il est déjà très difficile pour les locataires de s'y retrouver dans des procédures d'une audience en personne, imaginez à distance d'un juge, devant une caméra, sans nécessairement avoir la possibilité de voir le non-verbal de la personne que l'on contre-interroge. Les juges de la régie sont censés assister les parties et les aider avec les procédures et la défense de leurs droits, mais cette assistance est encore trop souvent incomplète, voire absente. Nous sommes portés à croire que la situation pourrait être pire pour les audiences en visioconférence. C'est pour cette raison que nous recommandons à la commission de limiter le plus possible l'utilisation de la visioconférence et que celle-ci soit utilisée seulement comme mesure d'accès à la justice pour les situations où les parties ou leurs témoins ne pourraient autrement être présents à l'audience.

• (16 h 50) •

Sur l'augmentation des pouvoirs des greffiers spéciaux, nous sommes très sceptiques, puisque, pour nous, les juges sont les mieux à même de traiter des litiges entre propriétaires et locataires. Permettre aux greffiers spéciaux d'entendre plus de dossiers pour ainsi régler le problème des délais à la régie, c'est regarder le problème à l'envers. Il manque de ressources au tribunal, il manque énormément de juges pour entendre les dossiers dans les délais acceptables. Vu l'ampleur du problème des délais, il y a lieu de se demander si neuf juges supplémentaires seront suffisants. C'est pourquoi nous recommandons que, plutôt d'augmenter les pouvoirs des greffiers, d'augmenter considérablement le nombre de juges pour entendre les dossiers dans des délais rapides, mais aussi pour desservir équitablement l'ensemble des régions du Québec.

Le projet de loi n° 16 prévoit une utilisation plus importante de la conciliation pour régler les litiges. Nous aimerions émettre quelques réserves. Tout d'abord, une utilisation importante de la conciliation viendrait appauvrir la jurisprudence, puisqu'aucune décision publique n'en émane. Or, l'évolution de la jurisprudence est fondamentale au droit. Ensuite, la conciliation pose des risques sérieux de défavoriser les parties plus vulnérables. Lors d'une séance de conciliation, les parties peuvent être amenées à accepter des ententes plus défavorables que si un juge avait entendu la cause. Certes, le dossier

peut être entendu plus rapidement, mais à quel prix? Pour nous, le risque de défavoriser des locataires plus vulnérables est trop grand. Contrairement à un processus de conciliation, un juge a le pouvoir et le devoir de s'interposer entre les parties, notamment en leur portant assistance dans les procédures et en leur rappelant leurs droits et obligations.

Cela étant dit, nous croyons qu'un type de dossier en particulier aurait tout avantage à être traité par conciliation : le non-paiement de loyer. En effet, l'utilisation de la conciliation pour les causes en non-paiement de loyer permettrait d'éviter de nombreuses évictions de logement et aussi de permettre aux propriétaires de récupérer leurs loyers dus. C'est pour ces raisons que nous recommandons que la conciliation soit utilisée seulement pour les dossiers en non-paiement de loyer afin de procéder à des ententes de paiement et ainsi permettre aux locataires de demeurer dans leur logement.

Plusieurs articles du projet de loi n° 16 viennent modifier des éléments de procédure quant à l'ouverture et au suivi des dossiers ouverts par les parties. Nous avons d'importantes craintes sur plusieurs modifications proposées à l'article 80 du projet de loi n° 16. Elles ont sans doute pour but de faciliter la gestion et le traitement interne des dossiers par la régie, mais nous croyons que ces nouvelles mesures affecteront négativement les locataires vulnérables, qui peinent déjà à s'y retrouver dans les procédures.

Concernant l'obligation de fournir la liste des pièces dans les 30 jours suivant l'ouverture d'un dossier, il y a un réel danger que les locataires comprennent mal ces procédures et que leur dossier soit ainsi fermé par le tribunal. Nous nous opposons à cet ajout. Mais, si la commission venait à le garder, il faudrait à tout le moins hausser le délai à minimum 45 jours, puisque le délai actuellement proposé de 30 jours est complètement irréaliste.

L'ajout de conférences de gestion va aussi dans le sens de professionnaliser la régie. Cet ajout sera peut-être apprécié des avocats, mais nous craignons que les locataires non représentés y soient mal outillés et donc systématiquement désavantagés. Nous recommandons également leur retrait du projet de loi.

Nous sommes également déçus que le projet de loi n° 16 vienne restreindre le droit à la rétractation pour les parties qui n'auraient pas signalé leur déménagement au tribunal. Cette mesure viendra surtout pénaliser les locataires qui sont amenés à déménager dans des proportions beaucoup plus élevées. Nous recommandons aussi le retrait de cet article.

Le projet de loi n° 16 vient aussi ajouter une nouvelle procédure expéditive de traitement des dossiers, l'audience au dossier, qui permettrait de traiter des dossiers en l'absence des parties, simplement avec les preuves et témoignages écrits. Considérant les risques inhérents d'accès à la justice pour les locataires, nous nous opposons à la venue de la procédure sur le dossier. Que ce soit par le fait de produire une déclaration sous serment ou encore de produire la preuve nécessaire, les locataires plus vulnérables pourraient rapidement en ressortir pénalisés. Tout comme pour la visioconférence, nous privilégions des audiences en personne où un juge peut assister les parties. Nous recommandons donc le retrait de l'article 83 du projet de loi n° 16.

Concernant l'assistance par un tiers de confiance pour les parties où l'âge ou l'état de santé le requiert, nous saluons cet ajout, mais nous pensons qu'il faudrait aller encore plus loin. Pourquoi ne pas permettre à l'ensemble des locataires non représentés d'être accompagnés et assistés lors d'une audience? Nous croyons qu'un tel ajout aiderait les locataires à affronter un moment très souvent vécu comme stressant et difficile, une audience contre leur propriétaire.

Enfin, nous saluons le resserrement des dossiers en fixation de loyer, où la régie pourra fermer tout dossier si le propriétaire n'a pas remis les renseignements nécessaires au tribunal et au locataire dans des délais requis. Cela dit, nous nous questionnons sur le délai de 90 jours, qui semble injustement élevé comparativement au délai précédemment soulevé de 30 jours. Pourquoi un tel poids, deux mesures? Nous recommandons ainsi que les délais soient les mêmes, autant pour la fixation que pour les autres causes.

Voilà qui fait un tour rapide de nos commentaires et recommandations sur le projet de loi n° 16. Nous n'avons évidemment pas présenté l'ensemble de nos revendications qui touchent de près ou de loin à la régie. J'espère que nous aurons l'occasion d'y revenir dans nos échanges. Merci.

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

Mme Laforest : Oui. Alors, bonjour, bienvenue ici. Je ne suis pas surprise de vos revendications, bien entendu. On s'est rencontrés, c'est les mêmes revendications. Il y en a plusieurs qui vont être améliorées grâce au projet de loi n° 16. Alors, moi, je suis très, très, très positive, vous le savez. Je suis très confiante, je n'ai aucune inquiétude pour toutes les nouvelles procédures qu'on va instaurer dans le projet de loi n° 16. Ceci étant dit, on avait eu des échanges ensemble, alors je vais laisser mes collègues poser les questions, si vous êtes d'accord, bien entendu.

La Présidente (Mme Dansereau) : Pas de problème. Je cède la parole à la députée de Labelle.

Mme Jeannotte : Merci, Mme la Présidente. Bonjour, merci d'être ici aujourd'hui pour bonifier le projet de loi n° 16 de la ministre.

Concernant le délai pour déposer une preuve de notification de la liste des pièces, vous suggérez que le délai pour déposer une preuve de notification de la liste des pièces soit de 45 jours plutôt que de 30, tel que prévu au projet de loi. Cela signifie d'ajouter un délai de 15 jours supplémentaires, si je comprends bien. Comment conciliez-vous cette demande, de votre position selon laquelle les délais d'attente devant la Régie du logement sont déjà trop longs? Je peux continuer, puis après vous reviendrez sur cette première question. Par ailleurs, pourquoi ce délai devrait-il être ramené à 20 jours pour le formulaire de renseignements nécessaires? Comment justifiez-vous cette distinction?

M. Roy-Allard (Maxime) : Bien, en fait, le 20 jours, c'est que c'est nos revendications historiques, au regroupement. Dans ma présentation, j'ai précisé que ça pourrait être les mêmes, en fait. L'idée est d'égaliser tout ça pour que ce soient les

mêmes délais pour tout le monde. Donc, pour nous, 30 jours, c'est trop expéditif, les délais, déjà, d'ouverture de dossier, c'est déjà compliqué pour les personnes de bien comprendre les démarches, il faut leur donner un délai supplémentaire. C'est aussi des avocats, des avocates qui sont autour de nous, ils nous ont recommandé d'augmenter ce délai-là parce que c'est trop rapide, même à leurs yeux, donc imaginons pour des personnes non représentées qui ont de la misère à s'y retrouver dans les procédures. Je pense que de rajouter un 15 jours minimum serait apprécié.

Mme Jeannotte : Mais ça ne va pas ajouter des... C'est des délais supplémentaires, ça, quand même.

M. Roy-Allard (Maxime) : C'est sûr que, pour les causes urgentes, puis c'est précisé dans le projet de loi, ce n'est pas nécessaire, les délais pour la notification des pièces peuvent être contournés parce que c'est urgent, il faut rapidement avoir une audience. Mais les autres types d'audience sont entendues dans des délais supérieurs à 30 jours ou à 45 jours, donc je ne vois pas de problème d'augmenter le délai à ce niveau-là.

Mme Jeannotte : D'accord, merci.

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

M. Provençal : Merci, Mme la Présidente. Écoutez, moi, dans votre mémoire, je regarde la recommandation 13. Votre recommandation 13 dit : «Que l'ouverture d'un dossier soit gratuite, que des points de service soient ouverts dans toutes les régions et que les heures d'ouverture correspondent aux réalités...» Je vais m'en tenir plus à la notion du dossier gratuit... de l'ouverture gratuite, excusez-moi. Actuellement, là, une personne qui fait la preuve qu'elle reçoit des prestations en vertu d'un programme d'aide de dernier recours prévu par la Loi de la sécurité du revenu n'a pas à payer les frais à la Régie du logement. Je ne me trompe pas en disant ça?

M. Roy-Allard (Maxime) : Non, c'est bien ça.

M. Provençal : Mais là ce que je comprends, c'est que vous ne trouvez pas que c'est suffisant. Est-ce à dire que votre recommandation voudrait que ça s'applique pour l'ouverture d'un dossier par un locateur, point?

Mme Dionne (Nicole) : Je ne comprends pas bien, là, vous dites un dossier par propriétaire... par locataire?

M. Provençal : Oui. Parce que vous dites l'ouverture d'un dossier gratuite, mais présentement il y a déjà un encadrement dans ça, là. J'ai de la misère à bien saisir votre recommandation. Pourriez-vous me la clarifier, s'il vous plaît?

Mme Dionne (Nicole) : Bien, en fait, oui, c'est vrai que les locataires qui reçoivent des prestations d'assistance sociale n'ont pas à payer les frais d'ouverture de dossier, ça va. Toutefois, ce n'est pas nécessairement la majorité des locataires. Et les locataires à plus faibles revenus qui doivent payer le 76 \$ pour les ouvertures de dossier, je vous assure que c'est un frein à leurs démarches de reconnaissance au niveau de leurs droits ou leurs démarches de faire valoir leurs droits devant la Régie du logement. Donc, sur le terrain, c'est ce qu'on constate, c'est suffisant pour empêcher les locataires d'aller à la Régie du logement, ce montant-là, c'est vraiment un frein pour les locataires qui ont peu de revenus.

L'autre élément aussi, c'est que l'accessibilité aux bureaux durant la période de 8 h 30 à 16 h 30, ça fait en sorte qu'il y a certains locataires qui ne peuvent pas se déplacer au niveau du travail, qui ne peuvent pas prendre des heures de congé du travail pour aller ouvrir un dossier ou même aller se représenter à la Régie du logement. Donc, on demande une plus grande souplesse pour l'accessibilité à la Régie du logement, c'est dans cet esprit-là.

M. Provençal : Et c'est ce qui fait que vous avez fait une recommandation au niveau 14 pour utiliser des moyens électroniques. C'est dans ce sens-là?

M. Roy-Allard (Maxime) : Bien, c'est que, de manière générale, on veut faciliter le plus possible l'accès à la justice. Puis on se remémore la création de la régie, à sa création, c'était gratuit, ouvrir un dossier, pour tout le monde. On veut retourner un peu à cette époque-là de mission sociale de la régie, où on allait dans les cégeps, on allait dans les résidences pour personnes âgées faire de l'information juridique sur les droits et obligations des locataires et des propriétaires. On veut vraiment que la régie retourne à cette forme de mission sociale là pour favoriser un plus grand accès à la justice, une plus grande connaissance du droit locatif pour tout le monde.

M. Provençal : O.K. C'est vraiment dans ce sens-là que vous soulevez vos recommandations.

M. Roy-Allard (Maxime) : Exact.

M. Provençal : Ça va.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Député de Rousseau.

• (17 heures) •

M. Thouin : ...complémentaire, juste pour être sûr que je comprends bien. Donc, ce qu'on dit, c'est que, pour les locataires, actuellement, pour certains, en tout cas, ils ont l'accès gratuit. On voudrait l'accès gratuit pour tout le monde, est-ce que ça s'adresse aussi aux locateurs?

M. Roy-Allard (Maxime) : On ne fait pas de distinction à ce niveau-là. Si c'est gratuit, ça va être gratuit pour tout le monde...

M. Thouin : Gratuit pour tout le monde.

M. Roy-Allard (Maxime) : ...puis ça va être à l'État d'éponger, évidemment. En ce moment, la régie compte sur une part de revenus des ouvertures de dossier dans son budget de fonctionnement, mais nous, on pense que c'est à l'État de garantir cet accès à la justice là pour tout le monde, et il doit donc donner plus d'argent à la régie pour éponger ce transfert d'argent.

M. Thouin : Parce qu'on s'entend que, tu sais, le mot «gratuit», ça n'existe pas sur la planète, là, tu sais. Qu'est-ce qui est gratuit pour quelqu'un est payé par quelqu'un d'autre. Donc, vous, vous assumez que c'est l'État qui devrait normalement devoir payer, pour les locateurs et pour les locataires, l'ensemble du système qui s'appelle Régie du logement ou tribunal...

M. Roy-Allard (Maxime) : Oui, parce que la forme la plus progressiste pour récupérer de l'argent et donc payer nos services, c'est l'impôt sur le revenu et c'est donc là que l'État fait le plus d'argent. Il peut donc transférer à des institutions davantage d'argent pour favoriser l'accès à ces services-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que ça va? Le député de...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Bon...

M. Provençal : Parce que, dans votre mémoire vous faites référence, entre autres, à la fermeture de bureaux, mais on regarde, c'est toujours à l'extérieur des grands centres. Or, cette orientation-là qui a été prise, finalement, ce que je peux comprendre, c'est que, quand tu habites dans un grand centre, tu as beaucoup plus de facilité à avoir accès à la Régie du logement que si tu restes en région. Donc, est-ce que je dois comprendre que vous dénoncez une forme d'iniquité dans ça?

Mme Dionne (Nicole) : Bien, tout à fait, parce que... par exemple, à Québec, le bureau de Lévis a fermé, donc les locataires de Lévis ne peuvent pas aller déposer de demande, doivent traverser à Québec. Il n'y a pas de transport en commun significatif à Lévis, vous le savez, alors donc c'est une difficulté pour les locataires qui vivent dans cette région-là. Ce n'est pas nécessairement d'aller dans le très, très loin pour se rendre compte qu'effectivement peu de locataires ont accès à des audiences dans leur territoire. On pense aux gens de Charlevoix, par exemple, qui doivent faire des kilomètres pour aller à leur bureau. Les journées d'audience, dans certaines régions, sont d'une demi-journée. Alors, effectivement, on veut des bureaux dans l'ensemble des régions puis on veut qu'il y ait des audiences dans l'ensemble des régions.

M. Provençal : Ça clarifie. Ça clarifie ce que je voulais savoir. Merci.

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

Mme Laforest : Oui. En fait, je ne sais pas vraiment par où commencer puis je suis très heureuse que le député de Vaudreuil-Dorion soit avec moi aujourd'hui...

Une voix : ...

Mme Laforest : ...Laurier-Dorion, excusez, parce que je vous entends, puis avec le projet de loi n° 16 on a tellement mis de mesures pour vous accompagner, pour vous aider. Vous parlez tantôt des frais, les frais pour la Régie du logement, les frais sont remboursés si vous avez gain de cause. Mais là vous parlez des frais, mais vous ne parlez pas des frais s'il y a gain de cause, donc on vous les rembourse.

Ensuite, ceci étant dit, moi, c'est certain que ma priorité, c'est de bien loger les gens. Étant ministre de l'Habitation, c'est vraiment une de mes priorités. Puis vous le dites, depuis 1980, il n'y a pas eu de changement avec la Régie du logement. Alors, on est en 2019, on a ajouté quand même plusieurs mesures : la possibilité de la visioconférence, l'accompagnement et l'assistance pour les personnes âgées, les délais — ça, c'est sûr qu'on va les diminuer — les pouvoirs des greffiers spéciaux, les preuves sur papier au lieu d'être obligé d'être accompagné d'un pompier, d'un policier, ensuite les 33 préposés qu'on distribue, si je peux dire, ou qu'on déplace dans les régions, les neuf... 10, qu'on vient de me dire, 10 régisseurs qui vont être situés dans un bureau de comté à Montréal. Il y a tellement de mesures pour vous aider, pour vous accompagner.

Là, je me suis vraiment posé une question tantôt, j'ai dit : Comment on va encourager les promoteurs à construire des immeubles à logements? Parce qu'on a quand même... J'ai eu la possibilité d'avoir du ministre des Finances un très

bon montant dans le budget, on a eu un excellent montant. Ceci étant dit, comment on va faire pour travailler ensemble si toutes les nouvelles mesures qu'on fait ne vous satisfont pas? Je ne sais pas. Moi, j'ai vraiment une question à vous poser : Qu'est-ce qu'il y a de positif dans le projet de loi? Parce qu'on part de 1980 à 2019, toutes les mesures qu'on change, puis j'essaie vraiment d'accompagner mon cher député, justement, qu'on a eu des rencontres ensemble pour essayer de loger les gens. Là, je me dis : C'est certain que ça va être difficile d'encourager les promoteurs à construire des immeubles à logements. Pouvez-vous me répondre?

M. Roy-Allard (Maxime) : Je ne suis pas sûr de comprendre le lien avec le projet de loi sur la régie et d'aider les promoteurs à construire des nouveaux logements. En ce qui a trait à l'accès et ce projet de loi là sur la régie, nous, ce qu'on dit, c'est que ça ne va pas assez loin parce qu'on veut encadrer et mieux protéger le droit locatif pour protéger les locataires. Je vais vous donner un exemple. Quand on pense au non-paiement de loyer, on pense que c'est trop facile aujourd'hui, en 2019, d'évincer des locataires en non-paiement de loyer, alors que c'est des gens qui en arrachent sur le quotidien, qui ont de la misère à rejoindre les deux bouts, et c'est très facile pour un propriétaire de l'expulser de leur logement. Ensuite, ces personnes-là vont avoir un dossier inscrit à leur nom à la régie, ils vont se faire discriminer pour ces raisons-là. C'est très facile aujourd'hui de reprendre un logement ou d'évincer des locataires, faire une révoiction, qu'on appelle, donc faire des rénovations majeures pour se débarrasser de locataires et ainsi augmenter nos profits par la suite. Donc, c'est vraiment... le coeur de ça, c'est de mieux protéger les droits des locataires, ce n'est pas nécessairement de faciliter la visioconférence ou la conciliation. Pour nous, ça, c'est des aspects plutôt superficiels. Il faut vraiment aller au coeur du droit locatif, il faut aller dans le Code civil du Québec et non pas se limiter à la Loi sur la Régie du logement. Il est vraiment là, le coeur du problème.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Et, quand vous dites que les locataires sont évincés très, très rapidement, rapidement, vous, c'est quoi, le délai?

M. Roy-Allard (Maxime) : Bien, là, si on part du jour 1, après 21 jours, on est en retard, il y a des délais administratifs. On a entendu la CORPIQ et l'APQ se lamenter là-dessus. Mais il y a un délai administratif, évidemment, puis il faut que les personnes puissent aller en rétractation au besoin et porter en appel, c'est des droits importants dans le système de justice. Mais ça demeure facile de le faire parce que les locataires ne peuvent pas soulever des questions de l'état de leur logement ou soulever une question qu'ils en arrachent dans leur vie et donc qu'ils pourraient, ils voudraient rembourser la dette, l'étaler sur plusieurs mois, procéder à une entente de paiement. C'est pour ça qu'on dit : Utilisons la conciliation pour favoriser des ententes de paiement et ainsi faire en sorte que les locataires aient la chance de demeurer dans leur logement et de rembourser leur propriétaire. Ça se fait en Ontario, et le tiers des audiences en non-paiement sont remboursées via des ententes de paiement. Donc, c'est extrêmement intéressant, ce qui se fait là-bas. Donc, on facilite, d'une part, le maintien dans les lieux des locataires et les propriétaires récupèrent davantage la dette qui leur est due parce que les locataires ont tout avantage à leur rembourser et non pas à disparaître dans la brume pour éviter de rembourser leur propriétaire.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Dans les délais, vous ne m'avez pas répondu à ma question. D'après vous, quelqu'un qui... pour cause de non-paiement de loyer, vous me dites que c'est trop, rapide étant quelle période?

Mme Dionne (Nicole) : En fait, ce qu'on considère, c'est que, dans l'ensemble des dossiers qui sont entendus à la Régie du logement, ce sont les dossiers en non-paiement de loyer qui passent toujours en rapidité par rapport à d'autres dossiers où les locataires sont victimes de mauvais état du logement, d'insalubrité, de présence de vermine, ou autres, et c'est là qu'on trouve qu'il y a une iniquité. Comment on peut mettre en avant-plan le remboursement d'une somme envers une corporation immobilière, par exemple — ce n'est pas tous des petits propriétaires, au Québec — versus un locataire qui vit avec de la moisissure plein les murs, qu'on a besoin d'avoir des preuves à tout crin pour pouvoir présenter devant le tribunal, qu'il y a des délais infinis. Alors, c'est ça qu'on trouve qui est injuste, c'est que l'état de santé et de sécurité de ces personnes-là est en danger versus le paiement d'un loyer d'une corporation qui va avoir 2 000, 3 000 ou 5 000 unités locatives à gérer. Alors, c'est là qu'on trouve que les délais en expulsion sont beaucoup plus rapides, alors que le préjudice est beaucoup moins présent qu'une famille qui vit avec la présence de moisissures, ou de vermine, ou de manque de chauffage en hiver, ou des fenêtres qui ne ferment pas, là. C'est dans cet esprit-là qu'on trouve que les délais d'expulsion sont beaucoup plus rapides.

L'autre élément aussi sur la question du non-paiement de loyer, c'est que les locataires qui se présentent à l'audience n'ont aucun motif qu'ils peuvent invoquer pour justifier un retard ou un manquement dans le prix du loyer. C'est la seule cause devant un tribunal où on n'a pas de défense à apporter. On est accusé de non-paiement de loyer, on n'a pas un mot à dire, on n'a aucune preuve à démontrer et on ressort de la salle d'audience, et on sait qu'on va être évincé. Ce n'est pas étonnant que les locataires ne se présentent pas nécessairement à leur audience pour ce type de dossier là. C'est là qu'on trouve qu'il y a une injustice. Donc, c'est plus profond que ça, les changements qu'on voudrait qui soient apportés à la Régie du logement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre, il reste 1 min 30 s.

Mme Laforest : 1 min 30 s. Je vais terminer. Quels sont les aspects positifs du projet de loi n° 16?

M. Roy-Allard (Maxime) : J'en ai déjà mentionné quelques-uns. Puis je profiterai de l'occasion de réaffirmer, pour l'assistance aux parties, je pense qu'il faut élargir. L'âge et l'état de santé, ce n'est pas suffisant, à nos yeux. Il y a énormément de personnes vulnérables qui ne se catégorisent pas dans ces deux choses-là, donc il faut élargir ça.

Mme Dionne (Nicole) : Les dossiers de fixation de loyer aussi.
• (17 h 10) •

M. Roy-Allard (Maxime) : En fixation de loyer, en effet, il faut venir descendre le nombre de jours, qui nous apparaît beaucoup trop élevé en ce moment, qui est de 90 jours.

Mme Laforest : Non, des aspects positifs du projet de loi n° 16, est-ce qu'il y en a? Parce qu'on a travaillé fort, quand même, on vous a entendus, puis je pense que... j'ai très confiance ici, je suis en compagnie du président, justement, du Tribunal administratif du logement, souhaitons-le. Alors, je pense qu'il a quand même beaucoup de pression sur lui, hein, puis je pense que les délais, on va vraiment les améliorer. Alors, le dernier point positif est lequel, du projet de loi n° 16? Il y a sûrement un point positif.

Mme Dionne (Nicole) : Bien, on ne sait pas si le fonctionnement va faire améliorer les délais de façon... pour tout le monde, mais le problème qu'on a trouvé, c'était que ça complexifiait beaucoup la démarche des locataires dans nos comités logement au quotidien. Il y a des locataires qui n'arrivent pas à comprendre les démarches, les avis, et autres, on est beaucoup là pour les soutenir. La Régie du logement, l'ensemble des bureaux de la Régie du logement nous réfèrent de plus en plus de locataires pour les aider, donc c'est comme si on rempirait un peu leurs difficultés d'accès à la Régie du logement. Alors, c'est pour ça qu'on trouve que ce n'est pas nécessairement sous cet aspect-là qu'on aurait voulu... qu'il y aurait des améliorations à apporter au fonctionnement de la Régie du logement, mais aussi à la législation elle-même.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Le temps est écoulé. Je cède maintenant la parole à la porte-parole de l'opposition officielle, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, pour une période de 10 min 45 s.

Mme Thériault : Parfait, pas de problème. Merci, Mme la Présidente. Évidemment, Mme Dionne, M. Roy-Allard, bienvenue en commission parlementaire. C'est toujours assez intéressant de voir que les échanges, des fois, sont corsés, vigoureux, mais que vous avez beaucoup de conviction et que vous affirmez haut et fort vos convictions sur la place publique.

Là, je vais peut-être faire rigoler un peu la ministre, là, mais je veux juste faire un parallèle. Vous savez, quand vous avez sorti le communiqué sur le projet de loi de la ministre, le projet de loi n° 16, puis vous avez marqué : *Projet de loi sur la Régie du logement : Une occasion manquée de réformer le tribunal en profondeur*, puis un peu plus loin vous dites que vous êtes «amèrement déçu du projet de loi n° 16 déposé aujourd'hui par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation», Mme la ministre qui est devant nous. Puis, quand j'ai déposé le projet de loi n° 401, votre titre, c'était : *Projet de loi sur la Régie du logement*, que vous êtes «insatisfait des mesures proposées par la ministre». Et, un peu plus loin, vous disiez que vous étiez déçus... oui, «est déçu du projet de loi n° 401». Donc, ils sont «amèrement» plus dans votre projet que dans le nôtre. Je fais une blague pour détendre un peu l'atmosphère.

Mais je veux juste vous dire que c'est à peu près la même chose que la CORPIQ, O.K.? Bon, puis la CORPIQ et l'Association des propriétaires sont à un spectre de demande, puis, à l'autre bout complètement, on va trouver le FRAPRU, le RCLALQ, puis c'est correct aussi. Je pense que, puis je l'ai dit, là, on ne pourra pas faire l'économie d'un débat d'une vraie réforme du logement, O.K.? Bon, je le disais quand j'étais ministre, je le dis encore, je l'ai dit à la CORPIQ, je le répète ici, puis je vais le dire au FRAPRU aussi lundi prochain, ne soyez pas inquiets. Mais, honnêtement, moi, je pense que ce que la ministre propose par rapport à la Régie du logement, ça va améliorer le fonctionnement. Il y a de l'argent, il y a du monde, il y a de la conciliation, il y a un paquet de choses qui va faire que ça ne peut pas faire autrement que de réduire les délais puis de traiter plus de monde, O.K., ou de causes, entre guillemets.

Je pense que... bon, c'est sûr qu'on n'a pas proposé la même chose par rapport à l'accompagnement des personnes âgées. La ministre ouvre sur les personnes âgées, personnes plus vulnérables. Est-ce qu'on pourrait mieux le définir? Moi, je suis parfaitement consciente qu'il y a des personnes qui sont en situation d'itinérance, qui sont analphabètes, qui ne savent pas lire, qui font partie des gens plus vulnérables qui pourraient avoir besoin d'un accompagnement, puis c'est en partie... je pense que le projet de loi de la ministre va pouvoir dire oui à ça, puis c'est exactement... ça fait partie de vos revendications qu'on puisse accompagner les personnes qui sont un peu plus démunies dans la vie. Ils n'ont pas tous le verbe aussi facile que nous, comme parlementaires, c'est bien évident, mais je pense qu'il y a des choses dans le projet de loi. Pour le reste des choses, vous avez des positions qui sont aussi légitimes, vous, que les autres associations peuvent demander, puis je pense que c'est correct qu'on en parle, encore faut-il le faire correctement.

Je vais dire aussi, bien amicalement, que moi, j'ai signé votre pétition. C'est d'ailleurs sur votre page Facebook, puis vous avez écrit : «Si une ancienne ministre libérale le peut, vous le pouvez aussi.» Puis j'ai pris vraiment la peine... quand j'ai signé la pétition, je vous l'ai dit parce que je crois aux débats, je crois aux échanges d'idées puis je pense qu'une pétition a le mérite au moins qu'on se pose la question : Est-ce qu'on est corrects dans ce qu'on a déjà ou est-ce qu'on peut aller un peu plus loin? Et ça engage un débat, une pétition, surtout pour nous, les parlementaires. Un coup que les pétitions sont déposées, les commissions compétentes vont saisir la pétition. J'imagine qu'il y a un député qui va déposer une motion pour qu'on puisse entendre des pétitionnaires ou des gens qui l'ont initiée pour, justement, qu'on puisse discuter de jusqu'où on doit aller puis qu'est-ce qu'on doit rajouter. Ça fait que vous avez des demandes qui sont là. Vous revendiquez le

droit au logement pour... tu sais, qui sont des revendications traditionnelles, je vais dire. Mais c'est sûr que, dans le projet de loi de la ministre, il y a quand même des choses qui vont améliorer le sort des plus démunis par rapport au logement, non?

M. Roy-Allard (Maxime) : Je pense que ça peut être des mesures qui peuvent être rapidement interprétées comme favorisant l'accès à la justice, qu'on pense à la visioconférence, qui est une nouvelle technologie, qu'on peut tenir des audiences un peu partout à travers la province, mais c'est qu'il y a des risques inhérents à travers ça qu'il ne faut pas oublier. À travers une visioconférence, il y a des risques de miner l'accès à la justice, de défavoriser les personnes plus vulnérables qui sont importants, qu'il ne faut pas oublier à travers ça. La conciliation, c'est la même chose, il faut faire très attention avec la conciliation. Des études d'autres tribunaux, comme aux Petites Créances, nous ont montré que la conciliation faisait en sorte que les parties plus vulnérables acceptaient des offres, des ententes plus défavorables pour eux.

Mme Thériault : Parfait. On entend ce que vous dites, vous n'êtes pas le seul qui dites ça, là, O.K.? Il y en a d'autres qui disent aussi : Il faut faire attention parce qu'on ne sait pas s'il y a quelqu'un en dehors de la caméra qui va pousser quelqu'un à prendre des ententes en visioconférence. La Chambre des notaires l'a dit avant vous. Mais c'est sûr qu'il y a des choses qui apparaissent comme... qui devraient normalement favoriser.

Là, ici, je dois dire bien honnêtement que je suis la première personne, peut-être, la plus bouleversée, comme à peu près tous ceux qui écoutent les nouvelles, quand on voit un reportage où il y a des méchants propriétaires — puis il y en a, des méchants propriétaires — qui vont louer à répétition des trous à rats, qu'on appelle, ou des taudis, où on voit les vermines. Puis je pense qu'on vient tous bouleversés quand on voit ça, puis moi, honnêtement, j'ai zéro pitié pour ces propriétaires-là, zéro. Moi, je pense que la loi devrait même aller plus loin, devrait permettre aux villes de saisir, de démolir, d'envoyer la facture... tu sais, je suis peut-être un peu plus drastique.

Peut-être que la ministre des Affaires municipales peut parler à la ministre de l'Habitation pour voir comment on pourrait peut-être pousser un peu plus loin ce cheminement-là, parce que moi, les corporations... parce qu'on va les appeler les corporations, les machines à faire des piastres, ceux qui sont comme ça, les reportages qu'on voit... qui mettent en danger la santé des citoyens à les faire vivre dans des trous à rats, quand c'est infesté de je ne sais pas trop combien de bibittes, ça, honnêtement, on devrait avoir zéro pitié là-dedans. Ça fait que ça... puis je pense qu'il y a des cas extrêmes dans les deux camps, puis ça, je vous parle d'un cas extrême, comme hier, on a vu une propriétaire qui avait un cas extrême. Ça fait que c'est sûr que... Moi, je pense que la ministre veut essayer de trouver l'équilibre, puis je pense que tous les parlementaires, on est ici, à dire : Comment on peut faire avancer? Ça fait que c'est sûr que plus loin, après cette étude de projet de loi là, il va falloir continuer. Vous savez, j'ai posé la question pour la copropriété : Est-ce qu'il ne devrait pas y avoir un comité consultatif pour, justement, s'assurer qu'on puisse aller de l'avant à chaque fois puis suivre la législation pour protéger les droits des gens? Mais c'est vrai aussi en habitation. Ce n'est pas juste pour la copropriété, c'est vrai qu'au niveau de la location, au niveau des propriétaires, il faut faire évoluer notre législation.

Ça fait que je vous pose la question : Est-ce qu'il y a peut-être un mode de communication où on pourrait essayer d'aller concilier les demandes et les revendications historiques, autant des propriétaires que des locataires puis des groupes de défense de droits comme vous?

M. Roy-Allard (Maxime) : Ça a déjà été fait par le passé, ça s'est avéré des échecs relatifs. Je peux rassurer la ministre, par contre, vous l'avez bien dit quand on s'est rencontrés, ce projet de loi là était une première étape, il y en aurait d'autres à venir pour réformer en profondeur la Régie du logement. On espère que le travail va être continué. Nous, on va être là, à la table, et vous avez déjà nos revendications, on est prêts à les expliquer davantage avec des études au besoin.

Mais aussi on veut éviter qu'il y ait des reculs dans le même sens pour les droits des locataires, et je pense ici à la légalisation du dépôt de garantie, qui, pour nous, s'avérerait un recul majeur pour les droits des locataires dans l'accès au logement et dans les abus qui sont faits à ce niveau-là. Nous, on voit aussi, dans d'autres législations, en France, par exemple, c'est extrêmement difficile de récupérer son dépôt de garantie et ça cause beaucoup de dossiers qui sont ouverts ensuite aux tribunaux pour régler ces litiges-là. Donc, ça ne règle pas nécessairement le problème de la Régie du logement et ça mine l'accès au logement.

• (17 h 20) •

Mme Thériault : O.K. Quand vous avez émis certaines réserves par rapport à la conciliation ou la visioconférence, moi, j'imagine... Si la ministre prend l'engagement de faire un suivi serré de causes avec la visioconférence ou les conciliations qu'ils vont mettre de l'avant par rapport à étudier le nombre de cas, les résultats que ça va avoir donné au niveau du temps, au niveau des verdicts qui seront rendus, je pense qu'on est capables de suivre de près toute nouvelle mesure qu'on va faire à la Régie du logement, d'autant plus qu'elle a de l'argent et les ressources pour pouvoir le faire, est-ce que ça va vous sécuriser dans l'application si la ministre prend cet engagement-là de faire un suivi serré pour s'assurer que les locataires ne se retrouvent pas avec des droits qui auront été lésés parce qu'on vient de changer un mode de fonctionnement?

M. Roy-Allard (Maxime) : Bien, dès qu'on cogne à notre porte, on est toujours là. On va se joindre à différents comités de travail au besoin, et nous, on a une expertise terrain. Les comités logement à travers le Québec rencontrent des milliers de locataires, à chaque année, qui ont des problèmes et qui auront des problèmes, probablement, de visioconférence, de conciliation, donc on pourra apporter au besoin ces différentes situations là et pour améliorer les choses. Mais on est là aujourd'hui avant que ces choses-là soient adoptées, on émet des avertissements. On craint que certains de ces aspects-là viennent limiter l'accès à la justice et nuire aux parties plus vulnérables.

Mme Thériault : Parfait. Je pense que votre message est bien entendu de tous les côtés de la table. Merci. Merci de votre témoignage. Continuez le travail que vous faites pour défendre les plus démunis, c'est important.

M. Roy-Allard (Maxime) : Merci. Merci pour votre signature.

La Présidente (Mme Dansereau) : C'est beau, Mme la députée? Il reste une trentaine de secondes. C'est beau? Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe de l'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous disposez de 2 min 45 s.

M. Fontecilla : Merci. Bonjour. Je vais y aller tout de suite avec deux questions, là. Il a été question à quelques reprises... et vous abordé le sujet brièvement, mais j'aimerais vous entendre plus en profondeur, là, de la question... même si ça n'apparaît pas sur le projet de loi, la question du dépôt de garantie. D'ailleurs, dans le mémoire du... le représentant de la CORPIQ a ouvertement admis qu'il y avait de la discrimination des propriétaires envers les locataires, les femmes monoparentales, les personnes sur l'aide sociale, les personnes immigrantes, mais que la grande solution pour éviter cette discrimination-là, c'étaient des dépôts de garantie. Qu'est-ce que vous pensez de... si vous pouviez développer sur cette question-là. Et la deuxième question, là, c'est que vous voyez un avantage à la conciliation, là, c'est pour... uniquement, c'est pour le non-paiement de loyer, là, j'aimerais vous entendre davantage aussi, là.

M. Roy-Allard (Maxime) : Pour le dépôt de garantie, je pense que c'est une tournure un peu incroyable de dire que le dépôt de garantie va nuire aux personnes plus démunies, alors qu'il faut au contraire lutter davantage contre la discrimination au logement. Nous, on demande que la régie, d'ailleurs, ait juridiction pour tous les cas de discrimination au logement parce qu'entendre les dossiers à la Commission des droits de la personne c'est malheureusement trop long, et les conséquences sont trop faibles.

Il faut, au contraire, favoriser l'accès au logement en construisant davantage de logements sociaux, mais aussi en faisant que les propriétaires ne discriminent pas dans l'accès au logement quand il y a recherche de logement, et, pour ça, il faut favoriser... que les taux d'inoccupation remontent, qu'il y ait plus de logements disponibles sur le marché. Moi, je pense qu'il faut jouer sur tous les terrains à ce niveau-là et faire en sorte que la discrimination cesse au logement, et il y en a énormément. Qu'on aille sur des annonces dans les journaux pour chercher un logement, dès qu'on a des enfants, dès qu'on a différentes situations de pauvreté, on est discriminé. Et c'est épouvantable aujourd'hui d'être discriminé quand on recherche un logement.

Et je l'évoquais tout à l'heure, dès qu'on a un dossier contre nous à la régie, on est sur une «blacklist». La CORPIQ et l'APQ ont des systèmes de recherche pour les propriétaires, qu'ils mettent à la disposition de leurs membres, et ils vont aller systématiquement sur le plumitif à la régie. Dès que le nom apparaît, ils vont dire : Ne louez pas à cette personne-là, c'est un mauvais locataire, alors que peut-être, dans son passé, en a arraché, a eu de la misère à joindre les deux bouts. Donc, c'est malheureux qu'on en vienne là. Donc, il faut vraiment favoriser l'accès à la justice sur tous les niveaux.

La deuxième question était...

M. Fontecilla : Non-paiement de loyer. La conciliation et le non-paiement de loyer.

M. Roy-Allard (Maxime) : Oui. Pour nous, il faut vraiment miser là-dessus pour favoriser le maintien des locataires dans leur logement via les ententes de paiement de loyer.

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

M. LeBel : Bien, d'abord, bonjour. D'abord, dire, peut-être, à la ministre : Ça va arriver souvent, des affaires comme ça. Moi, avant de faire de la politique, il y a bien longtemps, j'étais dans les mouvements communautaires — j'avais des cheveux dans ce temps-là — et je me souviens que je faisais ça souvent revendiquer de même, et, s'il n'y avait pas eu des groupes communautaires pour revendiquer, il n'y aurait pas d'aide juridique aujourd'hui, il n'y aurait pas de centres de la petite enfance, il y a bien des services aux aînés qui n'existeraient pas. Ça fait que c'est sûr qu'ils poussent fort, mais, s'ils n'étaient pas là pour pousser fort, il y a bien des choses qui ne se seraient pas faites au Québec, ça fait que continuez à pousser.

Moi, là, par rapport au dépôt, je suis vraiment contre ça, puis j'ai posé la question à la CORPIQ hier, là, vraiment contre ce genre d'affaires là. Je pense que ça n'amène pas les gens à se trouver des bons logements, c'est certain. Mais il y a une recommandation que vous faites puis j'aimerais entendre... «des points de service soient ouverts dans toutes les régions et que les heures d'ouverture correspondent aux réalités des locataires».

Moi, le comité logement à Rimouski travaille très fort là-dessus pour essayer d'amener les locataires à pouvoir se défendre et il se frappe toujours le nez dans des portes fermées de la régie ou dans des heures qu'ils ne sont pas là, il n'y a pas de services, puis les locataires... Les propriétaires sont capables de se débrouiller un peu; les locataires, c'est plus difficile. Quand vous parlez de points de service... Comme hier, on disait, au Saguenay—Lac-Saint-Jean, la régie était à Jonquière seulement. Si vous parlez de points de service, vous dites qu'il devrait y avoir des points dans plusieurs municipalités de la région ou comment ça fonctionne?

Mme Dionne (Nicole) : Bien, en fait, ce qu'on voudrait, c'est que l'ensemble des locataires aient accès aux bureaux. S'ils doivent faire 200 kilomètres puis qu'ils n'ont pas de voiture, oubliez ça, ils ne se présenteront pas à leur audience, ils ne feront pas de demande à la Régie du logement. Alors, c'est dans cet esprit-là qu'on veut qu'il y ait une accessibilité

plus grande à des bureaux physiques de la Régie du logement. Il y a eu plusieurs bureaux qui ont été fermés dans les dernières années, et ça a nui aux locataires aussi. Au niveau des revenus, c'est clair que les locataires ont beaucoup moins de revenus que les propriétaires, il y en a beaucoup qui n'ont pas de voiture. À Lévis, maintenant, moi, je suis au comité logement à Québec, et on reçoit énormément de demandes de locataires de Lévis qu'on essaie d'aider, mais il n'y a pas de bureau à Lévis. Ça fait que, là, se déplacer à Québec, c'est difficile. Alors, comment on a pu fermer ces bureaux-là et donner l'impression que les locataires ont le même accès à la justice? Bien non, là, tu sais.

M. LeBel : Puis, vous dites, le manque de services ou de la disponibilité de services frappe beaucoup les locataires.

Mme Dionne (Nicole) : Bien, davantage les locataires parce qu'ils sont davantage moins bien organisés. Ils ont moins la possibilité d'avoir des avocats, ils sont moins capables de se mouvoir aussi, donc c'est un aspect qui a touché davantage les locataires que les propriétaires, la fermeture des bureaux. Je ne dis pas que les propriétaires n'ont pas été touchés par ça, mais les locataires, ça les a beaucoup plus limités dans leur accès à la Régie du logement.

M. LeBel : Comme le disait le député de Beauce-Nord, c'est sûr que ça a un lien beaucoup sur les services en région. Et ce n'est pas un service, là, qui n'existe pas, tu sais, moi, un bureau à Rimouski ou un bureau à Rivière-du-Loup, c'est sûr qu'il y a des... c'est très loin, puis c'est la même chose pour la visioconférence.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, le temps est écoulé. Je vous remercie pour votre contribution à nos travaux.

La commission ajourne ses travaux à demain, le jeudi 9 mai, après les affaires courantes, où elle poursuivra les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16.

(Fin de la séance à 17 h 28)